

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 48

Østergade 64 og Nygårdsvej 17

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	11 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	928,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	2 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	12,4 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	4.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	-3.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	23.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	14.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-16.600

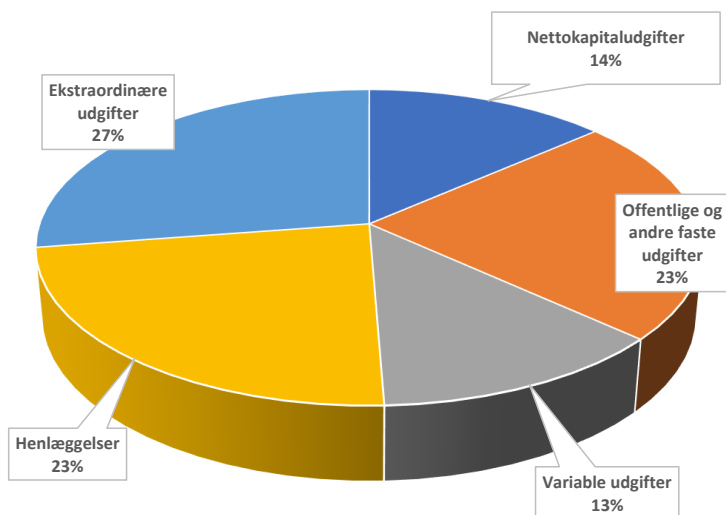
Samlet huslejeregulering 20.400

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	928,0 m ²	738	22	760	20.400
Boliglejermål i alt	928,0 m²	738	22	760	20.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.973	148	5.121

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 14%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 27%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 48

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,98%.

Budgettet for en almen afdeling skal balancere (gå i nul). Det betyder, at indtægter fra husleje, renter og øvrige indtægter skal dække alle afdelingens udgifter. Hvis udgifterne stiger, og budgettet derfor ikke balancerer, er man nødt til at lave en huslejestigning.

Udgifter (væsentlige ændringer)

- Kt. 106 Ejendomsskat (2.600)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må stige med max. 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (3.100)
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som bl.a. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (2.700)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (6.200)
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelinger, hvilket har givet større besparelser ift. tidligere MPLS-forbindelse.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
Der er fortsat behov for at øge henlæggelserne - specielt inden for de 20 områder, der stilles krav om ifm. ekstern granskning. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne og kan findes på de sidste sider i budgettet.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 14.300 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Heraf overføres kursreguleringer (kt. 131) til kt. 401 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser), og budgettet påvirkes derfor kun positivt med 1,25%.

Årsregnskabet for 2023/2024 endte med et overskud på kr. 25.335,55.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 54.964,41.

Kr. 12.000 er indregnet som indtægt i budgettet for 2024/2025, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 6,31% til afdelingen (kt. 202.2). Afkastet består både af renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 12.000 fra konto for opsamlet resultat.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på ungdomsbo.dk eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: bogholderi@ungdomsbo.dk.

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	106.400	-800	-0,7%	107.200	106.549,45
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	106.400	-800	-0,7%	107.200	106.549,45
106	Ejendomsskatter	34.800	2.600	8,1%	32.200	30.138,73
107	Målerpasning - vand	2.600	-700	-21,2%	3.300	2.528,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	34.600	3.100	9,8%	31.500	30.244,71
110	Forsikring	12.900	-100	-0,8%	13.000	12.422,84
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	13.000	-700	-5,1%	13.700	10.370,05
	Varme til fællesarealer	0			0	0,00
	3. Målerpasning m.v.	10.000	-200	-2,0%	10.200	9.747,14
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	45.100			45.100	42.891,60
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	8.400			8.400	8.196,40
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	181.400	4.000	2,3%	177.400	166.540,22
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	40.200	2.700	7,2%	37.500	36.064,73
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	0			0	55,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	219,84
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-700	-100,0%	700	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	30.500	1.500	5,2%	29.000	32.611,03
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	89.583	-112.609	-55,7%	202.192	121.435,89
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-89.583	112.609	-55,7%	-202.192	-121.435,89
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	16.100	-2.300	-12,5%	18.400	14.634,50
	Andel, viceværthfaciliteter	1.900	-100	-5,0%	2.000	1.693,84
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.000	200	11,1%	1.800	1.656,00
	4. a. Fritidsomkostninger	1.200	1.200		0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	369,26
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	6.500	-6.200	-48,8%	12.700	12.752,66
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	99.000	-3.700	-3,6%	102.700	100.056,86
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	182.000	23.000	14,5%	159.000	148.800,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	182.000	23.000	14,5%	159.000	148.800,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	568.800	22.500	4,1%	546.300	521.946,53
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
127	Ydelse vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning/byfornyelse Østergade	130.800	2.400	1,9%	128.400	126.183,67
	2. Ombygning/byfornyelse Nygårdsvej	72.400	800	1,1%	71.600	70.466,97
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	11.300	11.300		0	36.724,11
	1. Driftstabslån	0			0	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	214.500	14.500	7,3%	200.000	233.374,75
139	UDGIFTER I ALT	783.300	37.000	5,0%	746.300	755.321,28
140	Årets overskud					25.335,55
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	783.300	37.000	5,0%	746.300	780.656,83

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
INDTÆGTER:						
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	685.100			685.100	676.728,00
	4. Erhverv	23.500	100	0,4%	23.400	22.374,00
	7. Garager	4.800			4.800	4.800,00
202	Renter	22.500	14.600	184,8%	7.900	52.031,89
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	12.700	-400	-3,1%	13.100	12.722,94
	6. Overført fra opsamlet resultat	14.300	2.300	19,2%	12.000	12.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	762.900	16.600	2,2%	746.300	780.656,83
209	INDTÆGTER I ALT	762.900	16.600	2,2%	746.300	780.656,83
210	Nødvendig merindtægt/underskud	20.400	20.400		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	783.300	37.000	5,0%	746.300	780.656,83

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	8.000	-2.500	-23,8%	10.500	6.820,23
	Total Care	8.100	200	2,5%	7.900	7.814,27
	Udgifter i alt	16.100	-2.300	-12,5%	18.400	14.634,50
203.2	Vaskeriindtægter	12.700	-400	-3,1%	13.100	12.722,94
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-3.400	1.900	-35,8%	-5.300	-1.911,56

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 48 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

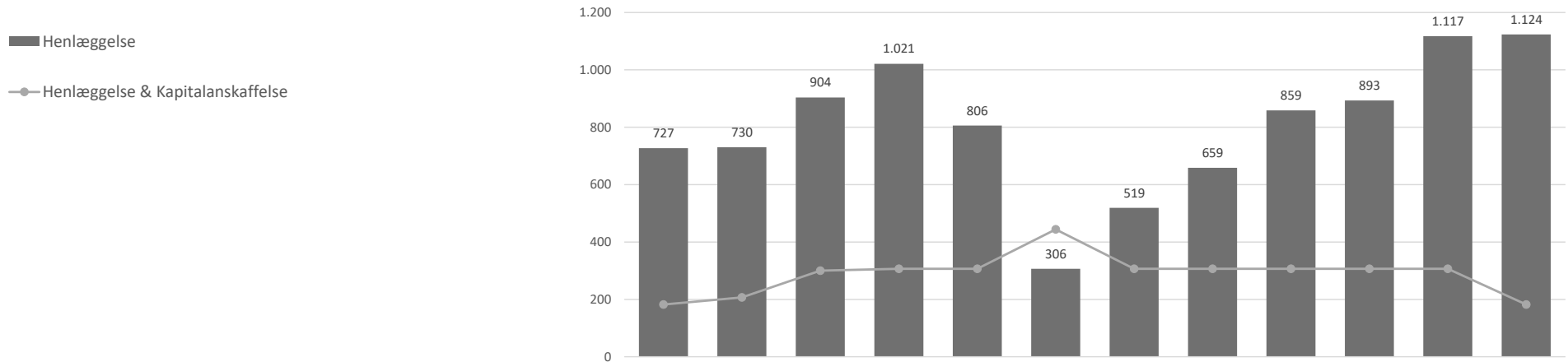
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	48

Henlæggelser (t.DKK)	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2053/54	2054/55
Henlæggelser - primo	635	727	730	904	1.021	806	306	519	659	859	922	1.117
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	182	207	300	306	306	306	306	306	306	306	306	182
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	138	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	90	204	126	189	522	943	94	166	107	272	111	176
Henlæggelser - ultimo	727	730	904	1.021	806	306	519	659	859	893	1.117	1.124

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	48								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	Total
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	13
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
t.tb.græ	Rep./udskiftning af beplantning	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	20
	Efterplantning	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	13
b.bk.tad	Rep./vedligehold tagdækning	0	24	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	96
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	806
	Tidligere glasforsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	207
	Maling af kældervinduer, døre og cykelskur	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	40	201
	Maling af vinduer og døre	0	0	0	65	0	0	0	0	0	65	0	0	129
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	771
b.bt.adg.sam	Nyt læsesystem	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	73
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	53
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgø	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	10	0	42
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand og varmemålere.	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	148
	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	194
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
	Udskiftning af varmeveksler	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	136
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	7	0	0	0	0	7	0	7	39
b.bk.tra	Malerbehandling af opgange (Nygårdsvej)	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	64
	Maling opgange (Østergade)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76	0	0	152
b.bk.væg	Rep. facader	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	13	0	52
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
	Imprægnering af gavlen mod syd	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	17	86
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	0	54	0	0	0	0	161
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	155
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	125
	Udskiftning af ventilationsmotor, Østergade 64	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	43
	Udskiftning af ventilationsmotorer, Nygårdsvej 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	315
	Udskiftning af køleskabe	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
	Udskiftning af vaskemaskiner	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	92
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	394	0	0	0	0	0	0	0	394
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	809
	Udskiftning af gummifuger i bad	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	43
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	17	0	0	0	0	6	0	17	0	0	17	110
	Servicebil	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	5
t.tk.bel	Flisebelægning i gården	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	0	24
	Stibelægning	0	7	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	37
b.bt.van.sam	Vedligeholdelse vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	194
	Udskiftning af bl. batterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
	Udskiftning af toiletter/sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	151
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	5	16
b.bi.køk	Udskiftning af køkken 8 stk.	0	0	0	0	0	568	0	0	0	0	0	0	568
	Udskiftning af køkken 3 stk.	0	0	0	0	0	214	0	0	0	0	0	0	214
Total		90	204	126	189	522	943	94	166	107	272	111	176	7.365