

# Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

## Afdeling 57

### Nørby Pedersens Toft 30-60

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.656,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 1,97%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	17.100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-20.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	15.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	13.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	9.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-3.200

**Samlet huslejeregulering 32.800**

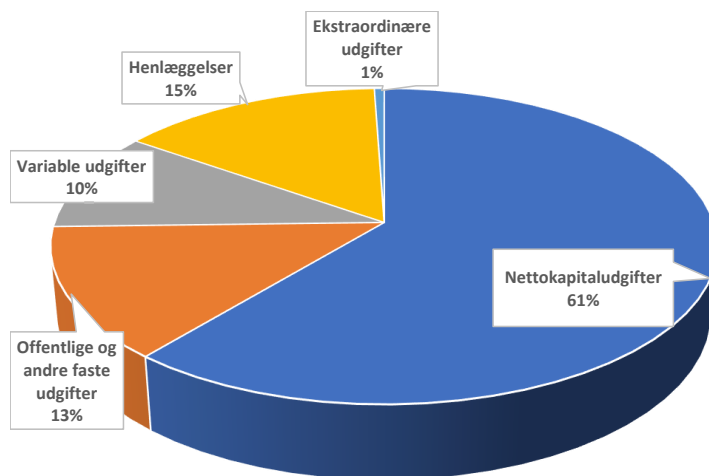
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	1.656,0 m <sup>2</sup>	1.004	20	1.024	32.800
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>1.656,0 m<sup>2</sup></b>	<b>1.004</b>	<b>20</b>	<b>1.024</b>	<b>32.800</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	8.659	171	8.830

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 61%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 13%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 15%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 1%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 57

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,97%.

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)

- Kto. 105 Nettokapitaludgifter (17.100)  
Udgiften til lånet stiger pga. indeksring af beboerbetalinger.
- Kt. 109 Renovation (16.100)  
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 111 Fælles el (3.200)  
Da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau, budgetteres med lavere udgift til fælles el.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (7.500)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (8.000)  
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (16.500)  
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.
- Kt. 121 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (3.000)  
Der er i året ikke budgetteret med yderligere henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, dette med baggrund i afdelingens allerede opsårede henlæggelser og behov.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.  
Der afvikles i budgetåret kr. 1.600 af opsålet underskud (kt. 407).

### Indtægter

- 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 underskud på kr. -10.254,75.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -4.892,96. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår. Med baggrund i ovenstående opsålet underskud vil der i 2024/25 ikke blive overført kr. 5.300 fra opsålet resultat som budgetteret.

### 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. 44.400 fra konto for opsålet resultat.

---

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

## DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra budget 24/25 (Kr.)	Budget 2024/2025 (Kr.)	Resultat 2023/2024 (Kr.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	1.662.500		1.662.500	1.605.696
202	● Renter	15.800	9.100	6.700	33.022
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.100	-600	1.700	1.064
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-5.300	5.300	44.400
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	23.195
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.679.400</b>	<b>3.200</b>	<b>1.676.200</b>	<b>1.707.376</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	1.045.300	17.100	1.028.200	1.041.868
106	● Ejendomsskatter	81.000		81.000	83.096
107	● Vandafgift, måler aflæsning	3.000	-2.000	5.000	2.860
109	● Renovation	35.700	-16.100	51.800	59.518
110	● Forsikring	16.900	-300	17.200	16.259
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	6.000	-1.600	7.600	5.382
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	78.200		78.200	75.344
	● 2. Dispositionsfond	10.800		10.800	10.576
114	● Renholdelse	114.600	7.500	107.100	103.413
115	● Almindelig vedligeholdelse	38.000	8.000	30.000	53.587
116	● Planlagt vedligeholdelse	192.200	96.802	95.398	127.082
	- dækkes af henlæggelser	-192.200	-96.802	-95.398	-127.082
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	4.629
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-4.629
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	8.100	700	7.400	6.902
119	● Diverse udgifter	13.100	-300	13.400	8.319
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	252.000	16.500	235.500	222.200
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-3.000	3.000	5.000
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	7.900	7.900	0	23.307
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	1.600	1.600	0	0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.712.200</b>	<b>36.000</b>	<b>1.676.200</b>	<b>1.717.631</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2025/2026</b>		<b>32.800</b>			<b>Resultat 2023/2024: -10.255</b>

## Hvilken indflydelse har du på budgettet?

- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

## Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

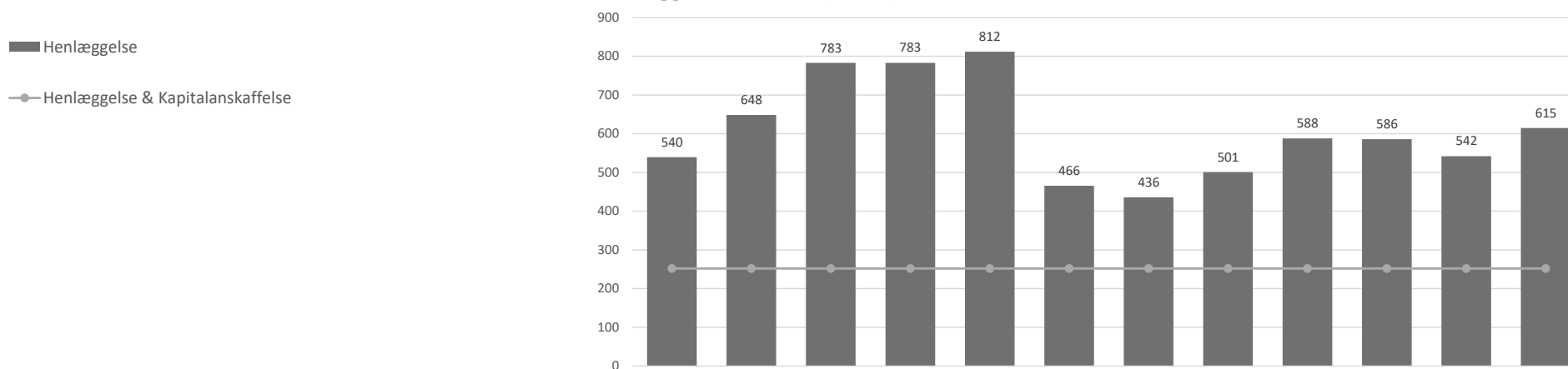
401 - Henl. vedligeholdelse	339.622
402 - Henl. istandsæt. frafl.	31.371
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	24.000
407 - Opsamlet resultat	-4.893

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	57

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
<b>Henlæggelser - primo</b>	480	540	648	783	783	812	466	436	501	588	570	542
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	192	143	118	252	223	598	282	187	165	254	280	179
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>540</b>	<b>648</b>	<b>783</b>	<b>783</b>	<b>812</b>	<b>466</b>	<b>436</b>	<b>501</b>	<b>588</b>	<b>586</b>	<b>542</b>	<b>615</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	57							Total	
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	17
	E-syn: Hosting og årlig indeksføring af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
b.bk.gul	Udskift gulvbelægning i stue / værelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	723
t.ti.leg	Rep. /udskiftning af legeplads	0	0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	211
	Nyt sand	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	40
	Flagstang udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	0	0	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	404
	Udskiftning køleskabe	0	0	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	299
t.ti.sby	Male plader på skure	0	0	0	0	0	63	0	0	0	0	0	0	188
	Rep. udskiftning beklædning	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	0	37
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	80
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	176
	Rep./udskiftning vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	183
t.tk.bel	Oprettning af stibelægning	0	0	0	17	0	0	0	0	18	0	18	0	108
	P-Plads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	183
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	8	0	0	0	8	0	8	0	50
	Luft til vand veksler udskiftes 16 stk ialt.	0	0	0	0	0	333	0	0	0	0	0	0	1.057
b.bi.bad	Udskift badeværelses skabe, håndvask, bl.batt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138
t.tb.træ	Grønt område ud for nr. 52 mod vest	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
t.tb.græ	Etablering af biodiversitet	0	0	0	15	0	0	0	0	15	0	15	0	88
	Efterplantning af fælles beplantning	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	0	48
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	157
b.bt.van.mål	Etablering af Data Net-opsamling	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	13
	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	49
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	154
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	214
b.bk.væg	Dynasytan behandling af facader	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0	181
	Udskift fuger ved udvendige døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	0	0	174
	Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer og udv. døre	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	48
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	0	0	89	0	0	0	89	0	267
b.bt.ven.sam	Service ventilation genvinding	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	297
	Udskift genvekspumpe	0	0	0	24	0	24	0	24	0	24	0	24	333
	Årlig service på varmepumpe. Kontrol af væske, Kontrol af program til optimal kørsel	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	620
	Udskiftning emhætter	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	132
m.mu.mas	Div. småmaskiner	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	29
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	46	0	0	0	0	0	0	139
	Servicebil	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	7
b.bk.tad	Udskiftning tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	697
	Rep./eftergåelse af tagbelægning	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	0	95
b.bt.van.for	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	73
t.tt.adg.sam	Etablering af rørledning mellem drænbrøn og grøft	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91
t.tt.afl.pum	Udskiftning grundvandspumper	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	68
	Eftersyn af grundvandspumper	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	97
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	682
t.tt.afl.sam	Kontrol og reparation af kloakbrønde og ledninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	48
	Kontrol og reparation af de sekundære sivedræn beliggende langs skel og vejforløb	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	81
b.bt.elf.sam	Udskift udelamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
<b>Total</b>		192	143	118	252	223	598	282	187	165	254	280	179	8.998