

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

## Afdeling 82

### Kallesbjergvej 34-38

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	676,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 1,49%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	9.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-8.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	4.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	6.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-5.400

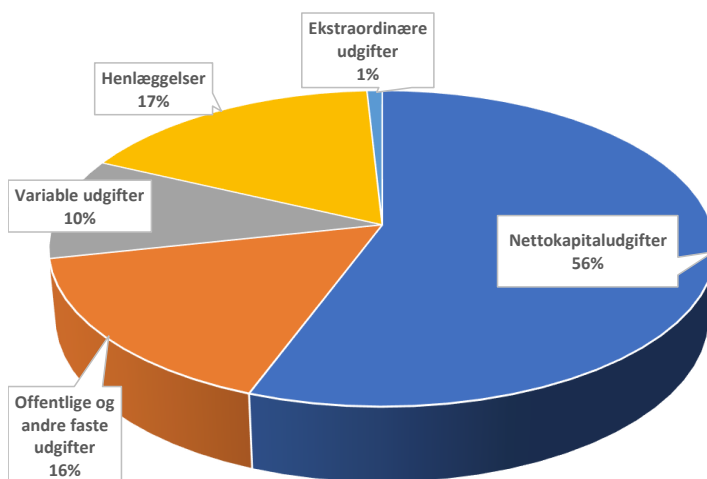
**Samlet huslejeregulering 10.100**

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	456,0 m <sup>2</sup>	965	14	6.500
Almene ældreboliger	220,0 m <sup>2</sup>	1.089	16	3.600
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>676,0 m<sup>2</sup></b>	<b>1.005</b>	<b>15</b>	<b>10.100</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.241	93	6.334

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 56%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**  
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. 82

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,49%.

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. 105 Nettokapitaludgifter (9.000)  
Nettokapitaludgifterne stiger i forhold til sidste års budget, stigningen er den forventede regulering i beboerbetalingen.
- Kt. 106 Ejendomsskat (1.400)  
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (9.500)  
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (3.100)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (4.800)  
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. 800 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 underskud på kr. -4.811,84.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 5.799,61.

Kr. 3.500 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. 7.500 fra konto for opsamlet resultat.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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	410.000	12.800	3,2%	397.200	410.380,08
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-18.800	-3.800	25,3%	-15.000	-31.829,48
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>391.200</b>	<b>9.000</b>	<b>2,4%</b>	<b>382.200</b>	<b>378.550,60</b>
106	Ejendomsskatter	22.700	1.400	6,6%	21.300	20.183,25
107	Målerpasning - vand	3.000			3.000	2.861,25
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	19.600	-9.500	-32,6%	29.100	33.859,96
110	Forsikring	7.600	-100	-1,3%	7.700	7.331,42
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	100			100	67,00
	3. Målerpasning m.v.	500	-200	-28,6%	700	656,25
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	32.700			32.700	31.131,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	6.100			6.100	5.949,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>112.300</b>	<b>-8.400</b>	<b>-7,0%</b>	<b>120.700</b>	<b>122.039,13</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	46.600	3.100	7,1%	43.500	42.193,07
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	159,56
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	21.000	500	2,4%	20.500	21.349,19
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	116.230	54.362	87,9%	61.868	61.378,38
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-116.230	-54.362	87,9%	-61.868	-61.378,38
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.300	400	44,4%	900	1.071,29
	Andel, viceværtsfaciliteter	2.300			2.300	2.009,45
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.600	100	6,7%	1.500	1.490,40
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	268,98
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>73.300</b>	<b>4.100</b>	<b>5,9%</b>	<b>69.200</b>	<b>68.541,94</b>

## 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.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	116.400	4.800	4,3%	111.600	104.700,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	4.000			4.000	1.000,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>120.400</b>	<b>4.800</b>	<b>4,2%</b>	<b>115.600</b>	<b>105.700,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>697.200</b>	<b>9.500</b>	<b>1,4%</b>	<b>687.700</b>	<b>674.831,67</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	6.000	6.000		0	18.743,71
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>		<b>0</b>	<b>18.743,71</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>703.200</b>	<b>15.500</b>	<b>2,3%</b>	<b>687.700</b>	<b>693.575,38</b>
140	Årets overskud					0,00
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>703.200</b>	<b>15.500</b>	<b>2,3%</b>	<b>687.700</b>	<b>693.575,38</b>

### INDTÆGTER:

	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	440.200	100	0,0%	440.100	423.312,00
	3. Almene ældreboliger	239.500			239.500	230.352,00
202	Renter	12.000	8.100	207,7%	3.900	26.556,69
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	600	-100	-14,3%	700	598,56
	6. Overført fra opsamlet resultat	800	-2.700	-77,1%	3.500	7.500,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>693.100</b>	<b>5.400</b>	<b>0,8%</b>	<b>687.700</b>	<b>688.319,25</b>
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	444,29
<b>208</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>444,29</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>693.100</b>	<b>5.400</b>	<b>0,8%</b>	<b>687.700</b>	<b>688.763,54</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	10.100	10.100		0	4.811,84
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>703.200</b>	<b>15.500</b>	<b>2,3%</b>	<b>687.700</b>	<b>693.575,38</b>

### DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	<b>Drift af gæsteværelser</b>					
<b>118.24</b>	Udgifter	1.300	400	44,4%	900	1.071,29
<b>203.33</b>	Lejeindtægter	600	-100	-14,3%	700	598,56
	<b>Over-/underskud af gæsteværelser</b>	<b>-700</b>	<b>-500</b>	<b>250,0%</b>	<b>-200</b>	<b>-472,73</b>

### Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 82 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

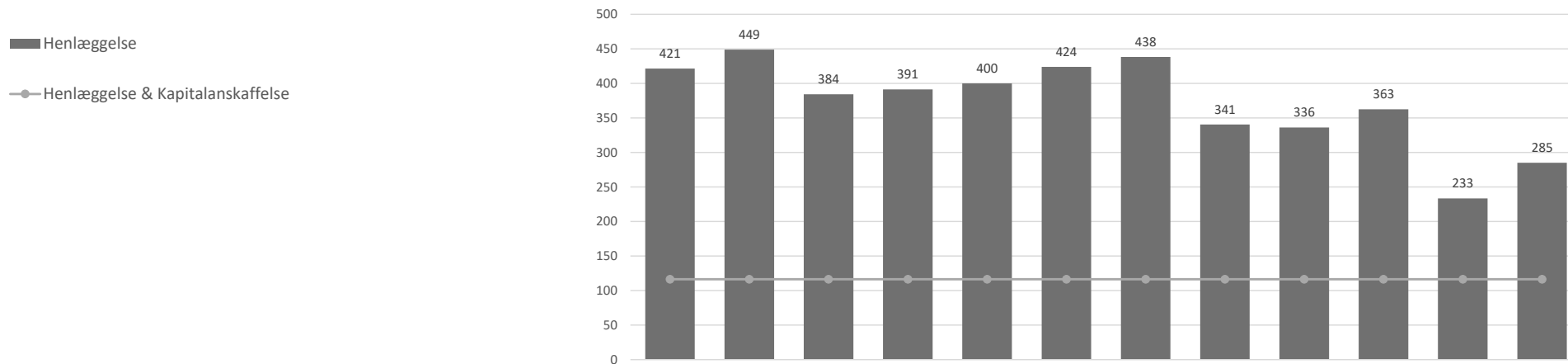
Esbjerg, den

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2025  
 Selskab 10  
 Afdeling 82

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	421	421	449	384	391	400	424	438	341	336	243	233
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	116	89	181	109	108	93	102	214	121	90	126	65
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>421</b>	<b>449</b>	<b>384</b>	<b>391</b>	<b>400</b>	<b>424</b>	<b>438</b>	<b>341</b>	<b>336</b>	<b>363</b>	<b>233</b>	<b>285</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	82								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	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	3
	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	4
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	9
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	146
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	165
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	28
t.tk.heg	Maling af hegn i haver og skel	0	0	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290
b.bk.væg	Udskift fuger i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	562
	Rep. og gennemgang af udv. vindues og dørfuger	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	13
	Rep. og gennemgang af murværk	8	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	31
	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	42
	Udskift fuger i murværk fokus gavle mod vest	0	0	0	0	0	0	0	118	0	0	0	0	237
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	64
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	90
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	207
	Udskiftning køleskabe	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	200
	Udskiftning vaskemaskiner	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	193
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	73
	Servicebil	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4
	Div. småmaskiner	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	14
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
b.bt.van.mål	Digitalisering af eksist. vandmåler	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18	0	53
t.tk.bel	Opretning stibelægninger	0	0	11	0	0	0	0	0	11	0	0	0	53
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	23	0	0	0	0	23	0	23	0	136
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	527
b.bk.tad	Udskift tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.170
	Rep. og gennemgang af tage	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	40
b.bt.ven.sam	Udskift genveks pumpedel - løbende	24	0	0	24	0	0	24	0	0	24	0	0	238
	Service ventilation genveks	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	247
	Udskiftning emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	79
t.ti.sby	Skure rep. beklædning	0	0	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	16
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	166
	Udskiftning blandingsbatteri	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	44
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
<b>Total</b>		116	89	181	109	108	93	102	214	121	90	126	65	5.298