

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 29

Fyrparken 98-162, 164-290, 340-500

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	185 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	14.249,9 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	28 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	190,6 enh.		

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	25.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	96.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	270.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	144.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-206.800

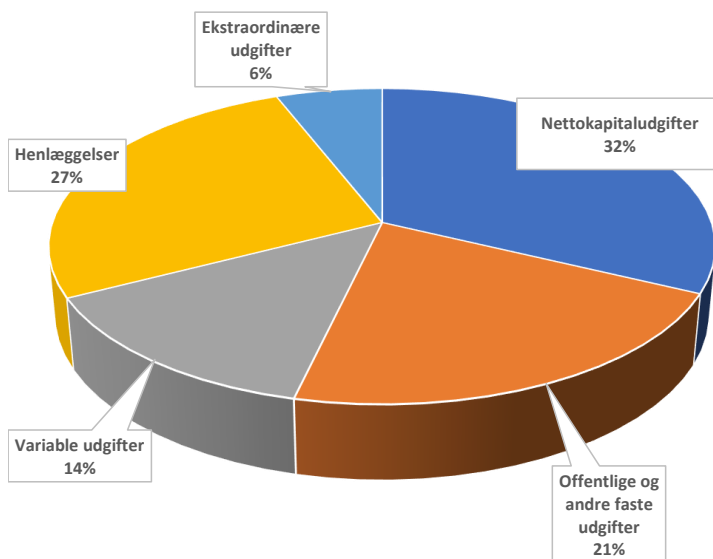
Samlet huslejeregulering

329.800

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	14.249,9 m²	776	23	799	329.800
Boliglejemål i alt	14.249,9 m²	776	23	799	329.800
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu 5.391	Regulering 161	Ny husleje 5.552

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 32%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 27%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 6%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 29

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. 109 Renovation (**43.600**)
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. 111 Fælles el (**11.600**)
Der er budgetteret med lavere el-udgifter, da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettariffrerne.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (**73.000**)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (**9.000**)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (**3.900**)
Der er foretaget en større omlægning af netværket i Ungdomsbos afdelinger. For afd. 29 har der været behov for at udvide netværket på flere installationer, hvilket medfører højere udgifter.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (**196.500**)
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. 123 Henlæggelser til tab ved fraflytning (**73.900**)
Der er behov for at øge henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning i afdelingen.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 71.600 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftast 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. 139.065,27.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 274.293,75.

Kr. 59.600 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. 43.700 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra budget 24/25 (Kr.)	Budget 2024/2025 (Kr.)	Resultat 2023/2024 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	11.158.800	-400	11.159.200	10.747.711
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	451.700	8.900	442.800	446.133
202	● Renter	272.000	180.900	91.100	561.654
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	48.400	5.400	43.000	51.762
	● Overført fra opsamlet resultat	71.600	12.000	59.600	43.700
INDTÆGTER I ALT		12.002.500	206.800	11.795.700	11.850.960
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	3.960.500		3.960.500	3.960.500
106	● Ejendomsskatter	953.900		953.900	975.972
107	● Vandafgift, måleraflæsning	15.800	-100	15.900	15.160
109	● Renovation	595.500	43.500	552.000	533.323
110	● Forsikring	165.000	-2.900	167.900	159.091
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	86.400	-15.600	102.000	81.283
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	712.800		712.800	679.285
	● 2. Dispositionsfond	128.700	200	128.500	125.987
114	● Renholdelse	1.078.100	74.300	1.003.800	965.937
115	● Almindelig vedligeholdelse	459.000	9.000	450.000	546.551
116	● Planlagt vedligeholdelse	885.334	-1.389.929	2.275.263	1.803.394
	- dækkes af henlæggelser	-885.334	1.389.929	-2.275.263	-1.803.394
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	47.272
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-47.272
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	90.000	6.600	83.400	84.808
119	● Diverse udgifter	70.900	6.900	64.000	56.883
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	3.208.100	196.500	3.011.600	2.575.600
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	73.900	73.900	0	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	597.700	8.300	589.400	598.781
130	● Tab ved fraflytning	0		0	180.111
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-72.428
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-107.683
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	136.000	136.000	0	352.736
UDGIFTER I ALT		12.332.300	536.600	11.795.700	11.711.895
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		329.800	Resultat 2023/2024:		139.065

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	7.225.862
402 - Henl. istandsæt. frafl.	250.706
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	140.618
407 - Opsamlet resultat	274.294

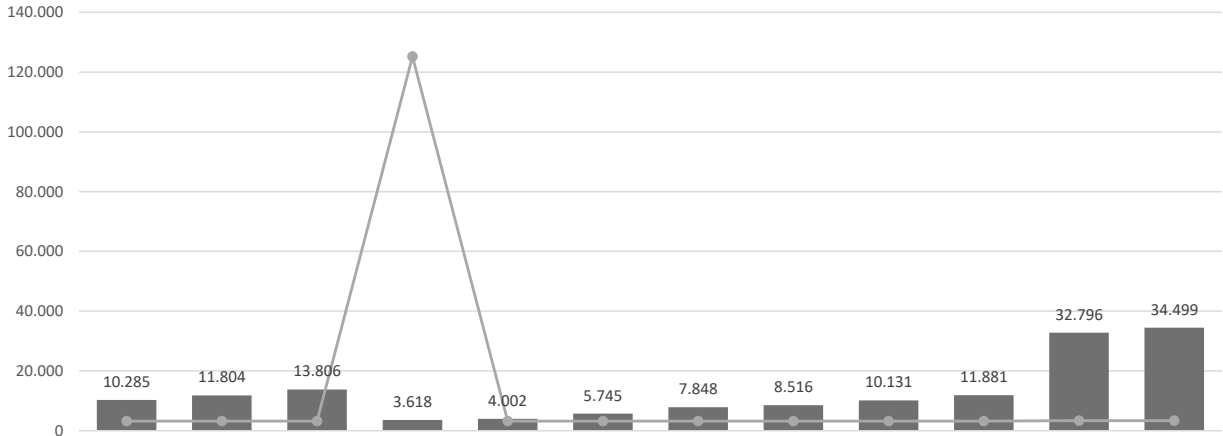
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOELDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	29

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	7.962	10.285	11.804	13.806	3.618	4.002	5.745	7.848	8.516	10.131	32.780	32.796
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.245	3.355	3.355
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	122.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	885	1.689	1.206	135.396	2.824	1.464	1.106	2.540	1.593	1.496	3.340	1.652
Henlæggelser - ultimo	10.285	11.804	13.806	3.618	4.002	5.745	7.848	8.516	10.131	11.881	32.796	34.499

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		29				
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.287
	Udskiftning af div. skille i området	0	0	0	73	0	0	0	73	0	0	0	0	510
b.bt.bly.sam	Udskiftning af stikkontakter og lampeudtag (ibf. med fraflytning)	0	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	2.610
	Lamper på skure og udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	351
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	2.652
	Udskiftning af køleskabe	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	2.652
t.t.afl.brø	Udskiftning af brønde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter	0	65	0	65	0	65	0	65	0	65	0	65	974
	Udskiftning af blandingsbatterier	0	38	0	38	0	38	0	38	0	38	0	38	565
t.tk.bel	Omlægning af stibelægninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	729
	Nyt asfalt på "dige vejen" ved volden.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226
	Opretning af stibelægninger	85	0	0	85	0	0	85	0	0	85	0	0	853
b.bt.ven.sam	Rensning af ventilations rør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	591
	Udskiftning af varmepumper	0	599	0	0	599	0	0	599	0	0	599	0	5.994
	Udskiftning af emhætter	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	936
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	79
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	16	0	62
b.bk.dør	Døre til teknikrum skiftes	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
	Indv. døre skiftes ifb. med fraflytning	0	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	5.220
	Udskiftning af låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	561	0	561	0	1.122
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	73
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	28	0	0	0	28	0	0	0	0	197
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	136
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	94
b.bk.tad	Reparation og gennemgang af tage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156
	Tagpap på garager skiftes (28 stk.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	383
b.bt.van.for	Udskiftning af varmeveksler	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	617
	Udskiftning af vandinstallation (primært til køkken)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	920
	Udskiftning af veksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.472
t.ti.leg	Lovpligtig eftersyn af legepladser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75
	Reparation af legepladsudstyr	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	480
	Nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	349	0	0	0	0	1.048
t.tt.var.sam	Fjernvarme i terræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
t.tt.afl.sam	Rep. af kloakledninger	0	0	150	0	0	0	0	150	0	0	0	0	900
	Strømpeforing af kloakledning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800
	Rep. af banketter i brønden	0	0	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	420
b.bi.bad	Rep. gummifuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	69	0	0	0	0	0	0	0	138
m.mu.mas	Andel ny traktor. 3 stk "Egholm 2200"	0	0	0	220	0	0	0	220	0	0	0	0	1.538
	Andel ny græsklipper (Stiga)	0	0	60	0	0	0	60	0	0	0	0	0	422
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	346
b.bt.afl.ops	Rep./udskiftning af tagrender	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	145
b.bk.ovf	Maling af garager i afsnit 2 og 3	0	0	0	0	0	69	0	0	0	0	0	69	346
	Afdelings andel af flytteudgifter	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	5.616
	Håndværkerudgifter, tag, vinduer, badeværelser mv.	0	0	0	133.814	0	0	0	0	0	0	0	0	133.814

b.bk.ovf	Maling af garager i afsnit 1	0	0	0	0	69	0	0	0	0	0	69	0	346
b.bk.væg	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	343
	Rep. murværk/gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.420
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	260
	Rep. af eternitfacader i gavle 22 stk. i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	0	180
	Rep af fuger i gavle	0	42	0	42	0	42	0	42	0	42	0	42	626
	Rep. beklædninger på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103	412
t.tb.græ	Omlægning af grønne områder	0	0	0	0	0	206	0	0	0	206	0	206	1.441
b.bt.var.rør	Rensning af filter	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	2.556
b.bk.vin	Maling af 1. afsnitHusk maling af hegn ved værksted og materialegård	0	0	0	0	247	0	0	0	0	0	247	0	1.234
	Udskiftning af glas	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	624
	Rep. ovenlys i badeværelser	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	220
	Maling af 2. og 3. afsnit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	100	0	0	0	0	100	0	100	600
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.488
t.tb.bus	Rydning af støjvold	0	0	0	0	0	69	0	0	0	0	0	69	345
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	780	0	0	0	0	0	780	0	2.340
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	72	0	0	0	0	72	0	72	0	431
b.bi.ska	Skabslåger i værelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	880
b.bk.gul	Udskiftning af kokosmåtter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	260
t.ti.bor	Nye bord/bænke i området	125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250
Total		885	1.689	1.206	135.396	2.824	1.464	1.106	2.540	1.593	1.496	3.340	1.652	194.140