

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 40

Tvillingernes og Tyrens Kvarter

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	159 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	11.442,3 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	17 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	162,4 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,82%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-6.700
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	32.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	82.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	245.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	161.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-212.400

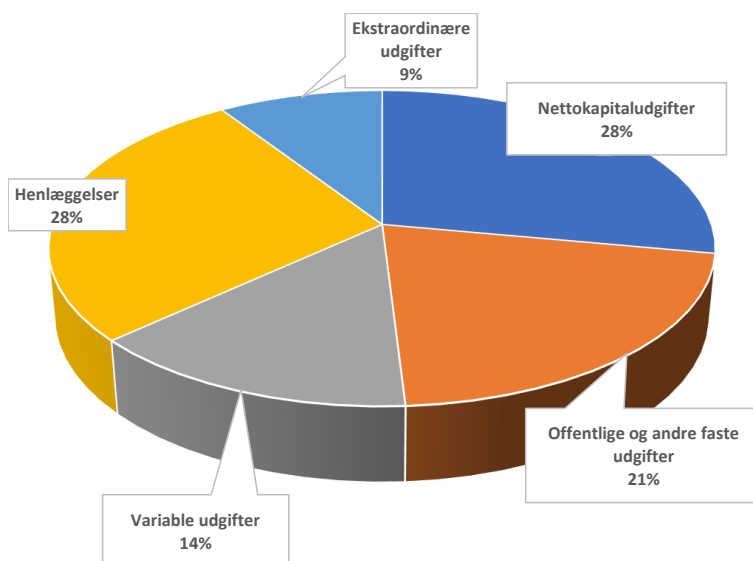
Samlet huslejeregulering

302.100

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	11.442,3 m²	936	26	962	302.100
Boliglejemål i alt	11.442,3 m²	936	26	962	302.100
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			5.391	152	5.543

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 28%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 28%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 9%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 40

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,82%.

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 (kr. 28.300)
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som b.la. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 107 Vandafgift og vandafledningsafgift (kr. 11.100)
Der er besparelse til budgettet 2025/2026, i takt med lavere vandforbrug.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 71.300)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 15.000)
Stigende priser og udviklingen i de almindelig vedligeholdelse har gjort, at afdelingen har haft behov for stigning i forhold til budgettet for 2024/2025.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 11.200)
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 (kr. 245.500)
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.

Indtægter

- Kt. 203.4 Møde- og selskabslokaler (kr. 11.000)
Der er budgetteret i forhold til seneste års udvikling i forhold til udlejning af festsal.
- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 125.300 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. 134.599,34.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 496.356,79.

Kr. 120.600 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. 74.700 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	10.827.900	200	10.827.700	10.524.380
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	284.200	8.900	275.300	277.753
202	● Renter	295.800	183.200	112.600	679.634
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	182.900	15.400	167.500	183.192
	● Overført fra opsamlet resultat	125.300	4.700	120.600	74.700
INDTÆGTER I ALT		11.716.100	212.400	11.503.700	11.739.659
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	3.356.100	-6.700	3.362.800	3.356.146
106	● Ejendomsskatter	533.000	6.800	526.200	508.922
107	● Vandafgift, måleraflæsning	612.100	-11.100	623.200	568.059
109	● Renovation	407.500	28.300	379.200	365.685
110	● Forsikring	145.900	-2.700	148.600	140.744
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	119.300	11.200	108.100	115.230
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	610.300		610.300	581.742
	● 2. Dispositionsfond	109.600	100	109.500	107.346
114	● Renholdelse	1.014.800	71.400	943.400	901.703
115	● Almindelig vedligeholdelse	405.000	15.000	390.000	476.861
116	● Planlagt vedligeholdelse	3.708.472	1.244.425	2.464.047	1.103.857
	- dækkes af henlæggelser	-3.708.472	-1.244.425	-2.464.047	-1.103.857
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	56.494
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-56.494
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	211.900	5.100	206.800	199.394
119	● Diverse udgifter	66.900	-9.400	76.300	64.184
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	3.208.100	245.500	2.962.600	2.731.300
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000		40.000	50.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	70.000		70.000	60.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	959.800	13.100	946.700	946.633
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	163.385
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-163.385
130	● Tab ved fraflytning	0		0	78.819
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-61.712
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-17.107
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	147.900	147.900	0	431.039
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	72
UDGIFTER I ALT		12.018.200	514.500	11.503.700	11.605.059
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		302.100	Resultat 2023/2024:		134.599

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	9.964.647
402 - Henl. istandsæt. frafl.	162.252
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	10.143
407 - Opsamlet resultat	496.357

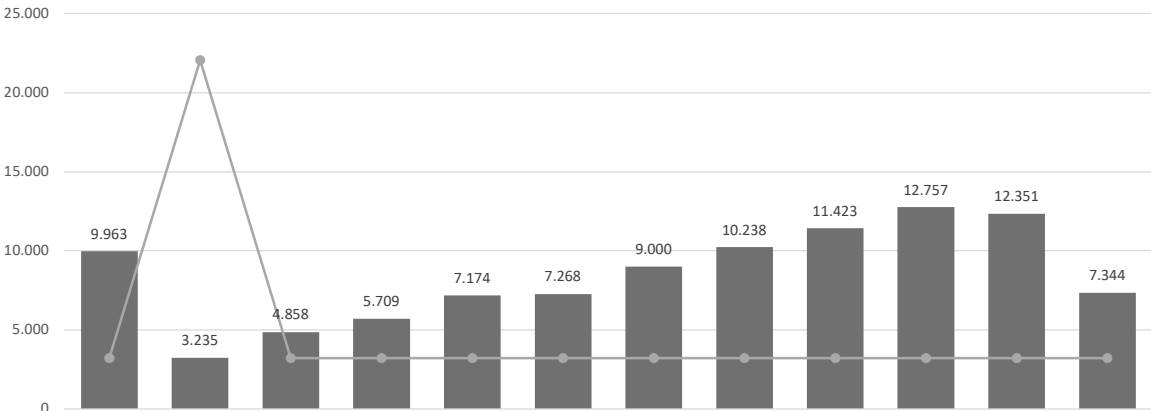
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	40

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	10.463	9.963	3.235	4.858	5.709	7.174	7.268	9.000	10.238	11.423	10.661	12.351
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	3.208	3.208	3.208
Anden Kapitalanskaffelse	0	18.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	3.708	28.786	1.585	2.357	1.743	3.114	1.476	1.971	2.023	1.875	1.518	8.215
Henlæggelser - ultimo	9.963	3.235	4.858	5.709	7.174	7.268	9.000	10.238	11.423	12.757	12.351	7.344

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		40				
Planlagt vedligehold (t.DKK)														
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
t.ti.leg	Rep. /nyt legepladsudstyr	0	0	37	0	0	37	0	0	37	0	0	37	365
	Nye legeredskaber	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	420
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	62
	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	80
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmestemesterkontor MED	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	116
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	24	0	0	0	24	0	0	0	0	168
t.tt.afs.sam	Rep/udskiftning af banketter i kloakken (bunden)	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	582
b.bk.dør	Udskiftning af døre på havesiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.089	2.089
	Udskiftning af de sidste døre og vinduer på indgangs siden (713 stk ialt)	0	3.330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.330
b.bk.tra	Udskiftning af af trapper ved de høje blokke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.144
	Reparation og gennemgang af ståltrapper	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	78
t.tb.græ	Efterplantning / klipning af volden	0	82	0	82	0	82	0	82	0	82	0	82	1.225
	Efterplantning og beskæring	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	955
b.bt.van.for	Toiletter og håndvaske skiftes i festsal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94
b.bk.alg	Udskiftning af altangang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.271
	Beton reposer	0	0	0	28	0	0	0	0	28	0	28	0	170
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emfang	0	0	0	578	0	0	0	0	0	0	0	578	1.733
	Udskiftning af motor + ur styring til ventilation samt trykstyring på emhætter i blok 1-5 (u	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	399
	Udskiftning af motor (boksventiler), kontrolventiler, styring samt rensning i de lave blokl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.643
	Rensning ventilationsrør	0	0	0	0	0	0	0	77	0	0	0	0	232
	Service ventilationsanlæg	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	1.598
b.bk.alt	Reparation af altaner	0	0	0	114	0	0	0	0	0	0	0	0	343
	Udskiftning af altaner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.242
	Algebehandling af altanfronter og sælbænke på indgangs siden	35	0	0	35	0	0	35	0	0	35	0	0	350
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	1.883
	Udskiftning af blandings batterier	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	1.099
b.bi.møb	Opvaskemaskiner (store + lille sal)	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	197
	Festsale - Borde, stole, gulv	0	0	127	0	0	0	0	0	0	0	0	127	509
	Store sal: Maling af vægge m.m. samt evt. nyt gulv	0	0	0	0	0	124	0	0	0	0	0	0	371
	Lille festsal - maling af vægge i sal og gange m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	0	21	63
	Lille festsal Rep/udskiftning af borde, stole og gulv	0	0	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	98
	Nye gardiner i store festsal	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	43
b.bt.bly.sam	Parklamper (hætter) skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	366
	Udskiftning af udv. lamper ved lejlighederne i Tvill. og Tyrens Kvarter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	282
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	1.575
	Udskiftning af vinduer på havesiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.349	3.349
m.mu.mas	Ny EGHOLM 2150 med div. redskaber	456	0	0	0	0	456	0	0	0	0	0	0	2.735
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	175
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Fort	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	53
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overg	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	10	0	42
t.tt.afs.pum	Årlig eftersyn af pumper	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	81
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	12.415
	Maling af vaskerier	0	20	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	117
b.bk.tad	Reparation og vedligeholdelse af tegltag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	312
	Udskiftning af tagsten på alle blokke	0	23.891	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.891
t.ti.sby	Tag på garager og 6 stk cykelskurer skiftes til tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	617
	Nyt tagpap på cykelskure	0	0	0	0	0	0	0	248	0	0	0	0	497
t.ti.tav	Nye postkasser Tvillingens Kvarter (123 stk)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	196	391
	Nye postkasser Tyrens Kvarter (36 stk)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57	0	111

b.bk.væg	Dørtrin slibes, tætning og fugning m.m. af for-/bagdøre evt bruges tilsammen med udst	714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.141
	Murværk eftergås (imprægnering af gavle)	0	0	0	0	188	0	0	0	0	188	0	188	1.130
	Maling af opgange i Tvill. Kvarter 72 + 78 Tyrens Kvarter 39 samt tæppestykker på træg	46	0	0	0	0	46	0	0	0	0	0	0	273
	Maling af udv. træværklndgangssiden, 13 cykelskure, udhuse v. 104 boliger, skure sam	897	0	0	0	0	897	0	0	0	0	0	0	5.381
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	1.677
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	85	0	0	0	0	85	0	85	511
	Udskiftning af varmevekslere (159 stk)	193	193	193	193	193	193	193	193	193	193	193	193	5.800
t.tk.bel	Opretning / udskiftning af stibelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	536	0	0	0	1.073
	Ændring / rep af stibelægning	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	2.560
b.bt.afl.sam	Gulv afløb i bruser skiftes	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	882
b.bk.gul	Gulvklinker skiftes i i køkken i festsal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
	Udskiftning af parket gulve	0	99	0	99	0	99	0	99	0	99	0	99	1.485
b.bt.aff.sam	Service på nedgravede affaldsanlæg	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	630
b.bi.hvi	162 stk Voss med keramisk plade	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	4.520
	162 stk Vestfrost KF 350	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	3.620
t.tb.bus	Udskiftning af tjørnehække	57	0	57	0	57	0	57	0	57	0	57	0	857
b.bi.bad	Gummifuger/fliser i badeværelser	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	537
	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.688
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.066
b.bk.por	Udskiftning af garageporte ved værkstedet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79
b.bt.van.mål	Udskiftning af energimålere og digitalisering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.204
Total		3.708	28.786	1.585	2.357	1.743	3.114	1.476	1.971	2.023	1.875	1.518	8.215	118.212