

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 45

Spangsbjerg Kirkevej 109, Sct. Georgs Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	64 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.088,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	64 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,46%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

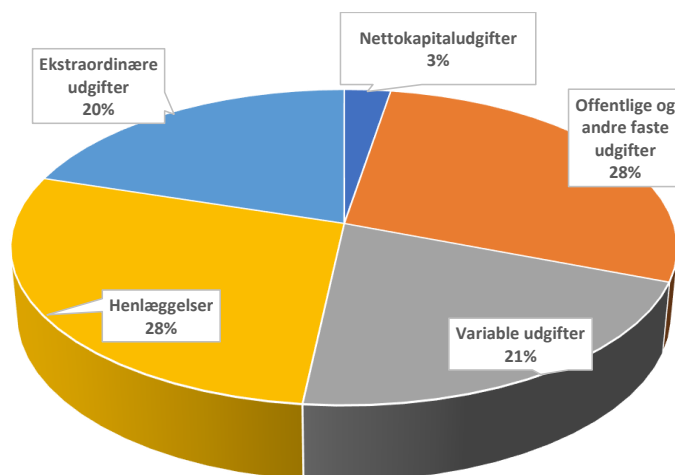
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	21.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	13.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	106.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	32.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-123.700

Samlet huslejerregulering **49.600**

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 ungdomsboliger 464,0 m ²	855	21	876	9.700
Almene enkeltværelser 1.624,0 m ²	999	25	1.024	39.900
Boliglejemål i alt 2.088,0 m²	967	24	991	49.600
Eksempel på huslejerregulering (kr.):		Husleje nu 2.415	Regulering 59	Ny husleje 2.474

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 3%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 28%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 21%**
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 - 20%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 45

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,46%.

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
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må max. stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger. Hvis den nye ejendomsskat allerede svarer til den tidligere, så er der ingen stigning i året.
- Kt. 109 Renovation
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 Varme til fællesarealer
Udgifter til varme har været stigende de senere år. Sammenholdt med et højere forbrug end tidligere, så er der behov for at hæve budgettet.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 118.1 Drift af fællesvaskeri
Der er i budgetteret med et højere beløb til forbrugsgiffter samt TotalCare
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelinger for at udfase tidligere MPLS-forbindelse. Driften har tidligere været bogført på vaskeriet. Udgiften til omlægningen/implementeringen er taget af arbejdskapitalen og vil derfor ikke påvirke afdelingen.
- 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

- Kt. 201 Møbleringstillæg
Der er fra foreningen bevilget tilskud til yderligere 5 møblerede værelser til udenlandske studerende. Samtidig stiger møbleringstillægget. Beløbet overføres til henlæggelser for planlagt og periodisk vedligeholdelse.
- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 34.300 til delvis dækning af ydelser på dispositionsfondslån..
- Der er i budgettet overført kr. 92.400 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. 163.296,21.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 312.242,92.

Kr. 35.000 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. 17.500 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 34.300.

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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	62.200			62.200	62.223,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	62.200			62.200	62.223,00
106	Ejendomsskatter	34.900	6.700	23,8%	28.200	22.929,81
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	21.200	1.000	5,0%	20.200	15.667,93
	Målerpasning - vand	6.400	200	3,2%	6.200	6.141,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	78.700	7.800	11,0%	70.900	68.529,12
	2. Containertømning	500			500	2.730,43
110	Forsikring	24.500	-400	-1,6%	24.900	23.511,31
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	154.100	-200	-0,1%	154.300	123.292,39
	Varme til fællesarealer	41.500	6.400	18,2%	35.100	36.124,15
	3. Målerpasning m.v.	20.100	-400	-2,0%	20.500	20.134,60
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	232.600			232.600	221.376,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	43.200	100	0,2%	43.100	42.304,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	677.700	21.200	3,2%	656.500	602.740,99
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	185.500	8.700	4,9%	176.800	179.488,76
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	181.700	2.500	1,4%	179.200	171.378,75
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.600			1.600	1.134,72
	4. Ekstern viceværthjælp	10.300	300	3,0%	10.000	9.681,94
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	42.500	2.500	6,3%	40.000	42.564,20
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.078.258	625.841	138,3%	452.417	309.335,18
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.078.258	-625.841	138,3%	-452.417	-309.335,18
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	64.600	100	0,2%	64.500	61.960,80
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	3.700	-4.000	-51,9%	7.700	3.179,30
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.600	100	2,2%	4.500	4.416,00
	4. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	900			900	830,83
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	3.300	3.300		0	78,83
	9. Diverse	1.000			1.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	499.700	13.500	2,8%	486.200	474.714,13
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	636.200	121.400	23,6%	514.800	421.200,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	20.000			20.000	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	20.000	-15.000	-42,9%	35.000	12.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	676.200	106.400	18,7%	569.800	433.200,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.915.800	141.100	8,0%	1.774.700	1.572.878,12

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.)
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Lån indf. opr. gæld - Dispositionsfonden	68.500			68.500	68.515,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Renovering § 100	386.300	5.900	1,6%	380.400	377.505,75
	2. Periodisering af lån	0			0	261,11
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	4.383,92
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-4.383,92
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	26.300	26.300		0	120.590,18
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	481.100	32.200	7,2%	448.900	566.872,04
139	UDGIFTER I ALT	2.396.900	173.300	7,8%	2.223.600	2.139.750,16
140	Årets overskud					163.296,21
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.396.900	173.300	7,8%	2.223.600	2.303.046,37

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	396.500			396.500	385.632,00
	Enkeltværelser	1.622.900	-100	0,0%	1.623.000	1.578.528,00
	Møbleringstillæg	100.800	34.800	52,7%	66.000	66.600,00
202	Renter	52.500	26.300	100,4%	26.200	170.856,02
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	34.300	300	0,9%	34.000	34.300,00
	2. Drift af fællesvaskeri	47.900	5.000	11,7%	42.900	47.931,93
	6. Overført fra opsamlet resultat	92.400	57.400	164,0%	35.000	17.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.347.300	123.700	5,6%	2.223.600	2.301.347,95
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.698,42
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	1.698,42
209	INDTÆGTER I ALT	2.347.300	123.700	5,6%	2.223.600	2.303.046,37
210	Nødvendig merindtægt/underskud	49.600	49.600		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.396.900	173.300	7,8%	2.223.600	2.303.046,37

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	27.500			27.500	23.059,14
	Rengøring	6.900	300	4,5%	6.600	6.402,50
	IT-omkostninger (modem)	0	-3.600	-100,0%	3.600	3.456,00
	Total Care	30.200	3.400	12,7%	26.800	29.043,16
	Udgifter i alt	64.600	100	0,2%	64.500	61.960,80
203.2	Vaskeriindtægter	47.900	5.000	11,7%	42.900	47.931,93
	Overl-underskud af fællesvaskeri	-16.700	4.900	-22,7%	-21.600	-14.028,87
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	3.700	-4.000	-51,9%	7.700	3.179,30
	Udgifter i alt	3.700	-4.000	-51,9%	7.700	3.179,30
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Overl-underskud af møde- og selskabslokaler	-3.700	4.000	-51,9%	-7.700	-3.179,30

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 45 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

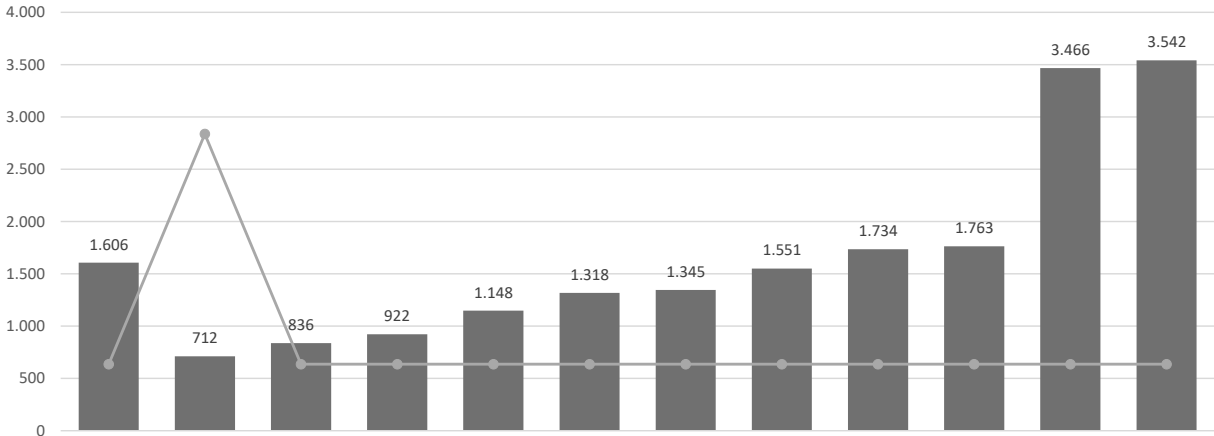
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	45

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	2.048	1.606	712	836	922	1.148	1.318	1.345	1.551	1.734	3.200	3.466
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636
Anden Kapitalanskaffelse	0	2.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.078	3.730	512	551	410	466	609	430	453	607	370	560
Henlæggelser - ultimo	1.606	712	836	922	1.148	1.318	1.345	1.551	1.734	1.763	3.466	3.542

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	45								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bk.ovf	Maling af kontorbygning	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	20
	Udskiftning af vægfliser i bad	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	264
	Maling af trapperum og vaskeri	0	0	0	32	0	0	0	0	0	32	0	0	162
	Maling af karme m.m. i værelser	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	161
	Maling af værelsesgange (dørkarme og lofter)	0	0	0	38	0	0	0	0	0	38	0	0	199
	Afdelings andel af flytteudgifter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	269
	Maling af fælleskøkkener	45	0	0	45	0	0	45	0	0	45	0	0	447
b.bt.bly.sam	Lamper i gange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	143
	Nye lamper i 4 stk. fælleskøkkener.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47
b.bt.ven.sam	Udskiftning af motorer, spjæld m.m.	32	0	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	190
	Udskiftning i fælleskøkken, 8 stk i alt	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	97
	Service varslingsanlæg	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	471
	Service ventilationsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	285
	Udskiftning af emhætter i lejligheder	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
b.bk.gul	Epoxy på gulv i kælder	0	0	0	0	0	0	0	31	0	0	0	31	92
	Rep. trappebelægning	0	27	0	0	0	0	0	27	0	0	0	0	137
	Polering af gulvbelægning i gange	0	22	0	0	22	0	0	22	0	0	22	0	220
	Gulvbelægning i fælles køkkener skiftes	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176
	Løbende udskiftning af gulv i værelser	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.292
m.mu.mas	Nye redskaber til Egholm	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	22	87
	Ny græsklipper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	20	59
t.ti.aff	Nedgravet affaldsløsning	0	0	0	119	0	0	0	0	0	0	0	0	357
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	874
	Rep/udskiftning af vandinstallation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	463
	Udskiftning af blandingsbatterier	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	34	0	0	0	0	34	0	34	201
	Udskiftning af veksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	208
b.bi.hvi	Udskiftning af indbygningsovne i fælleskøkkener.	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	213
	Udskiftning af droppinetter.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	97
	Udskiftning af køleskabe i fælleskøkkener.	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	315
	Udskiftning af kummefrysere 4 stk	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
	Udskiftning i lejligheder, samt i fællekøkkener.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
t.tt.elf.sam	Nye lamper i cykelskur(Energi pulje 1/ E-lån)	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	16
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	9	0	0	0	9	0	0	0	0	66
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	31
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	24
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	46
b.bi.bad	Renovering af badeværelser	0	3.257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.257
b.bi.køk	Udskiftning af fælleskøkkener	355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	710
b.bi.ska	Rep./udskiftning af møbler i værelser	0	0	0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	600
	Vedligeholdelse/udskiftning af møbler i værelser	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	1.408
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	196
	Udskiftning af glas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	224
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
	Rep af IT og porttelefonanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	141

b.bt.elf.sam	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0	0	0	221
	Kollegienet: Udskiftning af netværks switch på intern netværks kabling - (med fordeling	0	0	0	0	0	59	0	0	0	0	0	0	119
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	26
b.bk.væg	Rep. udskiftning af etanitbeklædning	23	0	0	23	0	0	23	0	0	23	0	0	229
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
	Gummifuger ved vinduer og døre skiftes	0	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88
	Rep. murværk	0	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	169
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18	0	72
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af varmeinstallationer	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	463
t.ti.sby	Maling af cykelskure	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	52
	Nyt rygeskur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	0	0	73
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	208
b.bk.dør	Invendige døre på gangene (ABDL systemet eftergås)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	377
	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146	293
t.ti.tav	Postkasseanlægget skiftes, 64 stk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	0	182
t.ti.bor	Nye bord/bænke 2 stk.	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
b.bi.møb	Møbler, rep. nyt	43	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	0	260
	Rep. køkkeninventar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	285
m.mk.trk	Andel ny traktor (Egholm 2150 inkl. redskaber - dec. 2012)	0	0	0	0	0	0	81	0	0	0	0	0	243
	Andel ny traktor (Egholm 2200 inkl. redskaber)	0	0	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	284
t.tt.afl.dræ	Årlig eftersyn af pumper	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	81
t.tt.afl.sam	Udskiftning af grundvandspumpe (skiftet i 2016)	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger + trappe ved cykelskure	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	208
b.bt.aff.sam	Service på nedgravet affaldsanlæg	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	0	38	0	0	0	0	0	38	0	0	0	188
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	586
Total		1.078	3.730	512	551	410	466	609	430	453	607	370	560	19.792