

**Budget 2026**

Huslejeforhøjelse pr. 1. januar 2026

3,22 % svarende til 25,73 kr. pr. kvm

**Vestsjællands Almene Boligselskab**

**Afdeling 210 - Bjergmarken**

**Budget for året 2026**



**Bemærkninger til budgettet**

Her er din afdelings budget for 2026. I budgettet er endvidere regnskabstallene for 2024

For overskuelighedens skyld er vedlagte budget og regnskab sammenfattet således, at det alene omfatter hovedposterne. Såfremt du ønsker at få tilsendt hele regnskabet, kan du henvende dig til kontoret.

Hvis du ønsker at høre nærmere og bruge din indflydelse, er det en god idé at møde op på afdelingsmødet, hvor budgettet skal godkendes.

På sidste side er der en oversigt over huslejekonsekvensen på boligernes størrelse.

## Budget 2026 for afdeling 210 - Bjergmarken

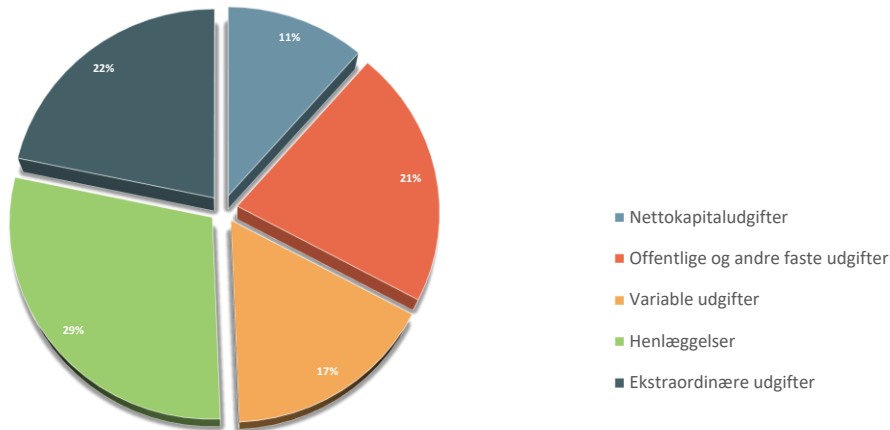
| Konto                          | Beskrivelse                                                     | Regnskab<br>2024  | Budget<br>2024    | Budget<br>2025    | Budget<br>2026    | Ændring         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>UDGIFTER</b>                |                                                                 |                   |                   |                   |                   |                 |
| <b>Ordinære udgifter</b>       |                                                                 |                   |                   |                   |                   |                 |
| 105.9                          | <b>Nettokapitaludgifter i alt</b>                               | <b>1.265.858</b>  | <b>1.327.100</b>  | <b>1.338.100</b>  | <b>1.349.600</b>  | <b>11.500</b>   |
| 106                            | Ejendomsskatter                                                 | 427.874           | 438.800           | 468.300           | 501.100           | 32.800          |
| 107                            | Vand- og kloakafgift                                            | 103.435           | 95.400            | 97.300            | 105.500           | 8.200           |
| 109                            | Renovation                                                      | 405.185           | 459.700           | 462.200           | 421.400           | -40.800         |
| 110                            | Forsikringer                                                    | 185.932           | 172.000           | 190.400           | 195.200           | 4.800           |
| 111                            | Afdelingens energiforbrug                                       | 449.509           | 597.900           | 579.400           | 462.700           | -116.700        |
| 112                            | Bidrag til boligorganisationen                                  |                   |                   |                   |                   |                 |
|                                | 1. Administrationsbidrag (4.950 kr. pr. lejemål)                | 723.690           | 723.690           | 723.690           | 723.690           | 0               |
|                                | 2. Dispositionsfond (745 kr. pr. lejemål)                       | 96.506            | 102.930           | 108.770           | 108.770           | 0               |
| 113.9                          | <b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>                 | <b>2.392.131</b>  | <b>2.590.420</b>  | <b>2.630.060</b>  | <b>2.518.360</b>  | <b>-111.700</b> |
| <b>Variable udgifter</b>       |                                                                 |                   |                   |                   |                   |                 |
| 114                            | Renholdelse:                                                    |                   |                   |                   |                   |                 |
|                                | 2. Havemandsordning                                             | 8.400             | 8.400             | 8.700             | 9.000             | 300             |
|                                | 3. Viceværtsordning                                             | 802.832           | 815.700           | 848.300           | 882.200           | 33.900          |
|                                | 4. Rengøring/trappevask/pedel                                   | 355.560           | 336.500           | 350.000           | 369.800           | 19.800          |
|                                | 5. Anden renholdelse m.m.                                       | 3.483             | 10.000            | 15.000            | 15.600            | 600             |
| 115                            | Almindelig vedligeholdelse                                      | 485.809           | 498.750           | 523.688           | 544.636           | 20.948          |
| 116                            | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:            |                   |                   |                   |                   |                 |
|                                | 1. Afholdte udgifter                                            | 2.951.893         | 3.921.600         | 4.240.700         | 2.252.100         | -1.988.600      |
|                                | 2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser                       | -2.951.893        | -3.921.600        | -4.240.700        | -2.252.100        | 1.988.600       |
| 117                            | Istandsættelse ved fraflytning (A ordning):                     |                   |                   |                   |                   |                 |
|                                | 1. Afholdte udgifter                                            | 257.800           | 0                 | 0                 | 0                 | 0               |
|                                | 2. Heraf dækkes af henlæggelser                                 | -257.800          | 0                 | 0                 | 0                 | 0               |
| 118                            | Særlige aktiviteter:                                            |                   |                   |                   |                   |                 |
|                                | 1. Drift af fællesvaskeri                                       | 67.739            | 49.300            | 59.900            | 69.100            | 9.200           |
|                                | 3. Drift af møde- og selskabslokaler                            | 10.178            | 5.000             | 5.100             | 10.400            | 5.300           |
| 119                            | Diverse udgifter:                                               |                   |                   |                   |                   |                 |
|                                | 1. Afdelingsmøder mv.                                           | 0                 | 1.000             | 1.000             | 1.000             | 0               |
|                                | 2. Rådighedsbeløb                                               | 9.660             | 8.400             | 10.900            | 10.900            | 0               |
|                                | 3. Diverse                                                      | 4.317             | 0                 | 0                 | 4.300             | 4.300           |
|                                | 4. BL kontingent                                                | 24.178            | 25.100            | 25.400            | 27.000            | 1.600           |
| 119.9                          | <b>Variable udgifter i alt</b>                                  | <b>1.772.156</b>  | <b>1.758.150</b>  | <b>1.847.988</b>  | <b>1.943.936</b>  | <b>95.948</b>   |
| <b>Henlæggelser</b>            |                                                                 |                   |                   |                   |                   |                 |
| 120                            | Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 2.636.500         | 2.636.500         | 2.970.700         | 3.175.000         | 204.300         |
| 121                            | Henlagt til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)          | 131.000           | 131.000           | 100.000           | 200.000           | 100.000         |
| 123                            | Henlagt til tab ved lejeledighed og fraflytning                 | 54.800            | 54.800            | 0                 | 31.000            | 31.000          |
| 124.8                          | <b>Henlæggelser i alt</b>                                       | <b>2.822.300</b>  | <b>2.822.300</b>  | <b>3.070.700</b>  | <b>3.406.000</b>  | <b>335.300</b>  |
| 124.9                          | <b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>                          | <b>8.252.445</b>  | <b>8.497.970</b>  | <b>8.886.848</b>  | <b>9.217.896</b>  | <b>331.048</b>  |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b> |                                                                 |                   |                   |                   |                   |                 |
| 125                            | Ydelse lån forbedringsarbejder                                  | 2.110.139         | 2.124.800         | 2.124.800         | 2.435.000         | 310.200         |
| 126                            | Ydelse vedr. råderet                                            | 119.120           | 119.100           | 116.700           | 119.100           | 2.400           |
| 131                            | Andre renter                                                    | 290.057           | 0                 | 0                 | 0                 | 0               |
| 134                            | Korrektion vedr. tidligere år                                   | 29.653            | 0                 | 0                 | 0                 | 0               |
| 137                            | <b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>                            | <b>2.548.969</b>  | <b>2.243.900</b>  | <b>2.241.500</b>  | <b>2.554.100</b>  | <b>312.600</b>  |
| 139                            | <b>Samlede udgifter</b>                                         | <b>10.801.414</b> | <b>10.741.870</b> | <b>11.128.348</b> | <b>11.771.996</b> | <b>643.648</b>  |
| 140                            | Overført til opsamlet resultat - årets overskud                 | 450.227           | 0                 | 0                 | 0                 | 0               |
| 150                            | <b>Udgifter i alt</b>                                           | <b>11.251.641</b> | <b>10.741.870</b> | <b>11.128.348</b> | <b>11.771.996</b> | <b>643.648</b>  |
| <b>INDTÆGTER</b>               |                                                                 |                   |                   |                   |                   |                 |
| <b>Ordinære indtægter</b>      |                                                                 |                   |                   |                   |                   |                 |
| 201                            | Boligafgifter og leje                                           |                   |                   |                   |                   |                 |
|                                | 1. Familieboliger                                               | 10.319.969        | 10.306.470        | 10.454.348        | 10.560.700        | 106.352         |
|                                | 6. Kældre mv.                                                   | 31.640            | 33.600            | 33.600            | 33.600            | 0               |
|                                | Husleje forbedringer                                            | 119.120           | 119.100           | 116.700           | 119.100           | 2.400           |
| 202                            | Renteindtægter                                                  | 493.083           | 0                 | 199.800           | 161.800           | -38.000         |
| 203                            | Øvrige indtægter                                                |                   |                   |                   |                   |                 |
|                                | Drift af fællesvaskeri                                          | 106.189           | 102.700           | 107.900           | 112.200           | 4.300           |
|                                | Overført fra opsamlet overskud                                  | 180.000           | 180.000           | 216.000           | 295.000           | 79.000          |
| 203.9                          | <b>Ordinære indtægter i alt</b>                                 | <b>11.250.001</b> | <b>10.741.870</b> | <b>11.128.348</b> | <b>11.282.400</b> | <b>154.052</b>  |
| 204                            | Ekstraordinære indtægter:                                       |                   |                   |                   |                   |                 |
|                                | Driftstilskud VAB                                               | 0                 | 0                 | 0                 | 150.000           | 150.000         |
| 206                            | Korrektioner vedr. tidligere år:                                |                   |                   |                   |                   |                 |
|                                | Korrektioner vedr tidligere år                                  | 168               | 0                 | 0                 | 0                 | 0               |
|                                | Indgået tidl. afskrevet fordring                                | 1.472             | 0                 | 0                 | 0                 | 0               |
| 209                            | <b>Indtægter i alt</b>                                          | <b>11.251.641</b> | <b>10.741.870</b> | <b>11.128.348</b> | <b>11.432.400</b> | <b>304.052</b>  |
| 220                            | <b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>                        | <b>11.251.641</b> | <b>10.741.870</b> | <b>11.128.348</b> | <b>11.432.400</b> | <b>304.052</b>  |

Lejeændring

339.596

- Indflydelse
- Ringe indflydelse
- Ingen indflydelse

## Fordeling af udgifter



## De 5 væsentligste ændringer

|                                                                    | Ændring  | Kommentar |
|--------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| 1. Ydelse lån forbedringsarbejder                                  | 310.200  |           |
| 2. Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 204.300  |           |
| 3. Driftstilskud VAB                                               | 150.000  |           |
| 4. Afdelingens energiforbrug                                       | -116.700 |           |
| 5. 1. Familieboliger                                               | 106.352  |           |

## Henlæggelse og opsamlet resultat

| Regnskab                                                   | 2024              |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b> |                   |
| Saldo primo                                                | 11.328.025        |
| Heraf dækkes af tidligere henlæggelser                     | -2.951.893        |
| + Året henlæggelser                                        | 2.636.500         |
| +/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)                 | 290.057           |
| <b>Saldo ultimo pr. 31-12-2024</b>                         | <b>11.302.689</b> |
| Henlæggelse pr. m <sup>2</sup>                             | 857               |
| <b>Istandsættelse ved fraflytning</b>                      |                   |
| Saldo primo                                                | 822.885           |
| Forbrug i året/Opmålling-udbud                             | -257.800          |
| + Året henlæggelser                                        | 131.000           |
| <b>Saldo ultimo pr. 31-12-2024</b>                         | <b>696.085</b>    |
| Henlæggelse pr. m <sup>2</sup>                             | 53                |
| <b>Tab ved fraflytning</b>                                 |                   |
| Saldo primo                                                | 87.991            |
| Forbrug i året                                             | -55.480           |
| + Årets henlæggelser                                       | 54.800            |
| <b>Saldo ultimo pr. 31-12-2024</b>                         | <b>87.311</b>     |
| <b>Opsamlet resultat</b>                                   |                   |
| Saldo primo                                                | 829.706           |
| Året underskud                                             | 0                 |
| Årets overskud                                             | 450.227           |
| Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.3)          | 0                 |
| Overført til drift (Konto 203.6)                           | -180.000          |
| <b>Saldo ultimo pr. 31-12-2024</b>                         | <b>1.099.933</b>  |

## Tomgang

Dispositionsfonden har i regnskabåret 2024 givet afdelingen et tilskud på kr. 74.644,31 til dækning af udgifter til tomgang på beboelseslejemål.

## Tab ved fraflytninger

Dispositionsfonden har i regnskabåret 2024 givet afdelingen et tilskud på kr. 42.321,91 til dækning af udgifter til tab ved fraflytning.

## Antal fraflytninger

Fraflytninger der har været i perioden 01-01-2024 til 31-12-2024: 23

## Huslejekonsekvens 2026

## Afdeling 210 - Bjergmarken

| Lejlighedsfordeling | Antal      | Etagemeter    |
|---------------------|------------|---------------|
| Familiebolig        | 146        | 13.196        |
| Carport             | 1          | 0             |
| Kælderrum           | 76         | 0             |
| <b>Total</b>        | <b>223</b> | <b>13.196</b> |

Lejeforhøjelse i procent: 3,22%

| Gennemsnitlig leje pr. år: | Nugældende        | Forhøjelse | Ny                | Årlig ændring |
|----------------------------|-------------------|------------|-------------------|---------------|
| M2-leje lejligheder        | 800               | 25,73      | 826               | 339.596       |
| <b>Total</b>               | <b>10.560.744</b> |            | <b>10.900.392</b> |               |

## Lejespecifikation:

| Antal | Rum | Størrelse | Nuværende | Ændring | Ny    |
|-------|-----|-----------|-----------|---------|-------|
| 8     | 1   | 48,0      | 4.154     | 103     | 4.257 |
| 4     | 2   | 53,0      | 4.612     | 114     | 4.726 |
| 2     | 2   | 59,0      | 4.152     | 127     | 4.279 |
| 24    | 2   | 68,0      | 5.870     | 146     | 6.016 |
| 2     | 2   | 71,0      | 4.615     | 152     | 4.767 |
| 42    | 3   | 89,0      | 5.686     | 191     | 5.877 |
| 4     | 3   | 105,0     | 6.554     | 225     | 6.779 |
| 50    | 4   | 105,0     | 6.554     | 225     | 6.779 |
| 2     | 4   | 130,0     | 7.724     | 279     | 8.003 |
| 8     | 5   | 130,0     | 7.724     | 279     | 8.003 |

|       |  |            |  |            |
|-------|--|------------|--|------------|
| I alt |  | 10.560.744 |  | 10.900.392 |
|-------|--|------------|--|------------|