

**Budget 2026**

Huslejeforhøjelse pr. 1. januar 2026

3,96 % svarende til 42,87 kr. pr. kvm

**Vestsjællands Almene Boligselskab**

**Afdeling 320 - Doktorhaven**

**Budget for året 2026**



**Bemærkninger til budgettet**

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

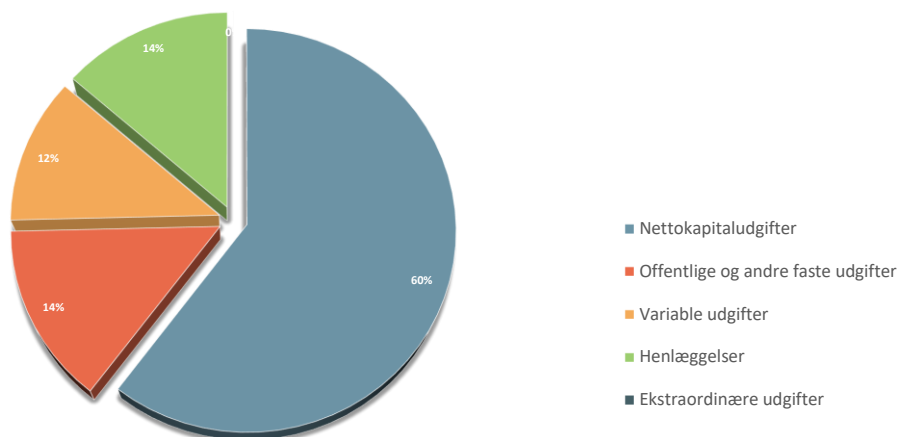
For overskuelighedens skyld er vedlagte budget og regnskab sammenfattet således, at det alene omfatter hovedposterne. Såfremt du ønsker at få tilsendt hele regnskabet, kan du henvende dig til kontoret.

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.

| 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>1.244.428</b> | <b>1.241.700</b> | <b>1.245.500</b> | <b>1.281.600</b> | <b>36.100</b> |
| 106                            | Ejendomsskatter                                                 | 22.551           | 23.300           | 24.900           | 26.700           | 1.800         |
| 107                            | Vand- og kloakafgift                                            | 0                | 400              | 400              | 0                | -400          |
| 109                            | Renovation                                                      | 87.730           | 76.400           | 78.500           | 91.200           | 12.700        |
| 110                            | Forsikringer                                                    | 19.153           | 17.900           | 19.800           | 20.100           | 300           |
| 111                            | Afdelingens energiforbrug                                       | 11.441           | 15.700           | 12.100           | 11.800           | -300          |
| 112                            | Bidrag til boligorganisationen                                  |                  |                  |                  |                  |               |
|                                | 1. Administrationsbidrag (4.950 kr. pr. lejemål)                | 133.650          | 133.650          | 133.650          | 133.650          | 0             |
|                                | 2. Dispositionsfond (745 kr. pr. lejemål)                       | 17.847           | 19.035           | 20.115           | 20.115           | 0             |
| 113.9                          | <b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>                 | <b>292.372</b>   | <b>286.385</b>   | <b>289.465</b>   | <b>303.565</b>   | <b>14.100</b> |
| <b>Variable udgifter</b>       |                                                                 |                  |                  |                  |                  |               |
| 114                            | Renholdelse:                                                    |                  |                  |                  |                  |               |
|                                | 2. Havemandsordning                                             | 0                | 2.400            | 2.500            | 0                | -2.500        |
|                                | 3. Viceværtsordning                                             | 105.221          | 104.600          | 108.800          | 113.200          | 4.400         |
|                                | 4. Rengøring/trappevask/pedel                                   | 5.688            | 8.000            | 12.200           | 12.700           | 500           |
|                                | 5. Anden renholdelse m.m.                                       | 33.439           | 25.000           | 30.600           | 34.800           | 4.200         |
| 115                            | Almindelig vedligeholdelse                                      | 33.713           | 40.000           | 60.000           | 62.400           | 2.400         |
| 116                            | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:            |                  |                  |                  |                  |               |
|                                | 1. Afholdte udgifter                                            | 54.089           | 95.000           | 161.600          | 54.100           | -107.500      |
|                                | 2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser                       | -54.089          | -95.000          | -161.600         | -54.100          | 107.500       |
| 117                            | Istandsættelse ved fraflytning (A ordning):                     |                  |                  |                  |                  |               |
|                                | 1. Afholdte udgifter                                            | 21.354           | 0                | 0                | 0                | 0             |
|                                | 2. Heraf dækkes af henlæggelser                                 | -21.354          | 0                | 0                | 0                | 0             |
| 118                            | Særlige aktiviteter:                                            |                  |                  |                  |                  |               |
|                                | 1. Drift af fællesvaskeri                                       | 3.469            | 6.900            | 7.100            | 7.200            | 100           |
| 119                            | Diverse udgifter:                                               |                  |                  |                  |                  |               |
|                                | 1. Afdelingsmøder mv.                                           | 640              | 1.000            | 1.000            | 1.000            | 0             |
|                                | 2. Rådighedsbeløb                                               | 2.590            | 2.600            | 2.600            | 2.600            | 0             |
|                                | 4. BL kontingent                                                | 4.471            | 4.600            | 4.700            | 5.000            | 300           |
|                                | 6. Kontingent LLO                                               | 9.839            | 0                | 10.000           | 10.300           | 300           |
| 119.9                          | <b>Variable udgifter i alt</b>                                  | <b>199.069</b>   | <b>195.100</b>   | <b>239.500</b>   | <b>249.200</b>   | <b>9.700</b>  |
| <b>Henlæggelser</b>            |                                                                 |                  |                  |                  |                  |               |
| 120                            | Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 183.500          | 183.500          | 220.000          | 250.000          | 30.000        |
| 121                            | Henlagt til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)          | 35.000           | 35.000           | 40.000           | 40.000           | 0             |
| 124.8                          | <b>Henlæggelser i alt</b>                                       | <b>218.500</b>   | <b>218.500</b>   | <b>260.000</b>   | <b>290.000</b>   | <b>30.000</b> |
| 124.9                          | <b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>                          | <b>1.954.368</b> | <b>1.941.685</b> | <b>2.034.465</b> | <b>2.124.365</b> | <b>89.900</b> |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b> |                                                                 |                  |                  |                  |                  |               |
| 131                            | Andre renter                                                    | 22.037           | 0                | 0                | 0                | 0             |
| 133                            | Afvikling af underskud fra tidligere år                         | 0                | 32.000           | 0                | 0                | 0             |
| 134                            | Korrektion vedr. tidligere år                                   | 14.887           | 0                | 0                | 0                | 0             |
| 137                            | <b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>                            | <b>36.924</b>    | <b>32.000</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>      |
| 139                            | <b>Samlede udgifter</b>                                         | <b>1.991.292</b> | <b>1.973.685</b> | <b>2.034.465</b> | <b>2.124.365</b> | <b>89.900</b> |
| 140                            | Overført til opsamlet resultat - årets overskud                 | 17.395           | 0                | 0                | 0                | 0             |
| 150                            | <b>Udgifter i alt</b>                                           | <b>2.008.687</b> | <b>1.973.685</b> | <b>2.034.465</b> | <b>2.124.365</b> | <b>89.900</b> |
| <b>INDTÆGTER</b>               |                                                                 |                  |                  |                  |                  |               |
| <b>Ordinære indtægter</b>      |                                                                 |                  |                  |                  |                  |               |
| 201                            | Boligaftager og leje                                            |                  |                  |                  |                  |               |
|                                | 1. Familieboliger                                               | 1.971.226        | 1.973.685        | 2.010.265        | 2.020.100        | 9.835         |
| 202                            | Renteindtægter                                                  | 37.462           | 0                | 15.200           | 12.300           | -2.900        |
| 203                            | Øvrige indtægter                                                |                  |                  |                  |                  |               |
|                                | Overført fra opsamlet overskud                                  | 0                | 0                | 9.000            | 12.000           | 3.000         |
| 203.9                          | <b>Ordinære indtægter i alt</b>                                 | <b>2.008.687</b> | <b>1.973.685</b> | <b>2.034.465</b> | <b>2.044.400</b> | <b>9.935</b>  |
| 209                            | <b>Indtægter i alt</b>                                          | <b>2.008.687</b> | <b>1.973.685</b> | <b>2.034.465</b> | <b>2.044.400</b> | <b>9.935</b>  |
| 220                            | <b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>                        | <b>2.008.687</b> | <b>1.973.685</b> | <b>2.034.465</b> | <b>2.044.400</b> | <b>9.935</b>  |
| <b>Lejeændring</b>             |                                                                 |                  |                  |                  | <b>79.965</b>    |               |
|                                | Indflydelse                                                     |                  |                  |                  |                  |               |
|                                | Ringe indflydelse                                               |                  |                  |                  |                  |               |
|                                | Ingen indflydelse                                               |                  |                  |                  |                  |               |

## Fordeling af udgifter



## De 5 væsentligste ændringer

|                                                                    | Ændring | Kommentar |
|--------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| 1. Nettokapitaludgifter i alt                                      | 36.100  |           |
| 2. Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 30.000  |           |
| 3. Renovation                                                      | 12.700  |           |
| 4. 1. Familieboliger                                               | 9.835   |           |
| 5. Overført fra opsamlet overskud                                  | 3.000   |           |

## Henlæggelse og opsamlet resultat

| Regnskab                                                   | 2024             |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b> |                  |
| Saldo primo                                                | 1.000.248        |
| Heraf dækkes af tidligere henlæggelser                     | -54.089          |
| + Året henlæggelser                                        | 183.500          |
| +/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)                 | 22.037           |
| <b>Saldo ultimo pr. 31-12-2024</b>                         | <b>1.151.696</b> |
| Henlæggelse pr. m <sup>2</sup>                             | 617              |
| <b>Istandsættelse ved fraflytning</b>                      |                  |
| Saldo primo                                                | 67.023           |
| Forbrug i året/Opmålling-udbud                             | -21.354          |
| + Året henlæggelser                                        | 35.000           |
| <b>Saldo ultimo pr. 31-12-2024</b>                         | <b>80.669</b>    |
| Henlæggelse pr. m <sup>2</sup>                             | 43               |
| <b>Tab ved fraflytning</b>                                 |                  |
| Saldo primo                                                | 74.000           |
| Forbrug i året                                             | 0                |
| + Årets henlæggelser                                       | 0                |
| <b>Saldo ultimo pr. 31-12-2024</b>                         | <b>74.000</b>    |
| <b>Opsamlet resultat</b>                                   |                  |
| Saldo primo                                                | 27.870           |
| Året underskud                                             | 0                |
| Årets overskud                                             | 17.395           |
| Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.3)          | 0                |
| Overført til drift (Konto 203.6)                           | 0                |
| <b>Saldo ultimo pr. 31-12-2024</b>                         | <b>45.266</b>    |

## Tomgang

Dispositionsfonden har i regnskabsåret 2024 givet afdelingen et tilskud på kr. 6.347,94 til dækning af udgifter til tomgang på beboelseslejemål.

## Tab ved fraflytninger

Der har ikke været tab ved fraflytning i regnskabsåret 2024

## Antal fraflytninger

Fraflytninger der har været i perioden 01-01-2024 til 31-12-2024: 4

## Huslejekonsekvens 2026

## Afdeling 320 - Doktorhaven

| Lejlighedsfordeling | Antal     | Etagemeter   |
|---------------------|-----------|--------------|
| Familiebolig        | 27        | 1.865        |
| <b>Total</b>        | <b>27</b> | <b>1.865</b> |

Leieforhøjelse i procent: 3,96%

| Gennemsnitlig leje pr. år: | Nugældende       | Forhøjelse | Ny               | Årlig ændring |
|----------------------------|------------------|------------|------------------|---------------|
| M2-leje lejligheder        | 1.083            | 42,87      | 1.126            | 79.965        |
| <b>Total</b>               | <b>2.020.056</b> |            | <b>2.100.036</b> |               |

## Lejespecifikation:

| Antal | Rum | Størrelse | Nuværende | Ændring | Ny        |
|-------|-----|-----------|-----------|---------|-----------|
| 12    | 2   | 53,2      | 4.804     | 190     | 4.994     |
| 1     | 2   | 54,3      | 4.901     | 194     | 5.095     |
| 1     | 2   | 55,0      | 4.960     | 196     | 5.156     |
| 1     | 2   | 56,1      | 5.065     | 201     | 5.266     |
| 6     | 2   | 76,0      | 6.862     | 272     | 7.134     |
| 4     | 3   | 95,7      | 8.633     | 342     | 8.975     |
| 1     | 3   | 102,8     | 9.276     | 367     | 9.643     |
| 1     | 4   | 119,5     | 10.784    | 427     | 11.211    |
| I alt |     |           | 2.020.056 |         | 2.100.036 |