

Huslejbudget forslag FOR IKKE-RENOVEREDE LEJLIGHEDER

Afd. 104 Fredhøj, Herning



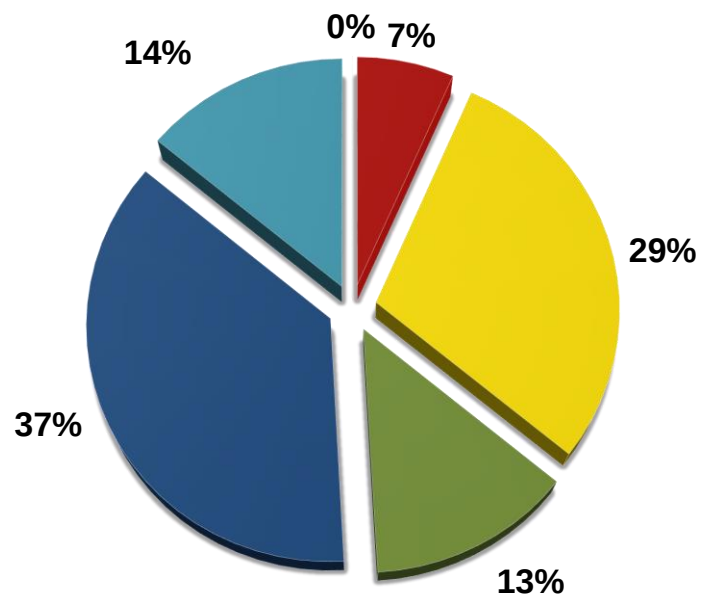
Budgetforslaget for
IKKE-RENOVEREDE
LEJLIGHEDER for
2026 viser en
nødvendig
huslestigning på

2,74%

svarende til 20,21 kr.
pr. kvm



Her kan du se hvad dine huslejekroner bruges til:



- Renter og afdrag på kreditforeningslån
- Ejendomsskatter, renovation og forsikringer m.m.
- Vicevært og renholdelse m.m.
- Afdelingens opsparing (henlæggelser)
- Ydelser på lån til forbedringsarbejder og bygningsforbedringer
- Ekstraordinære udgifter

Lejlighedsfordeling	Areal i alt kvm.	Antal lejemål	Antal leje- målsenheder
Familieboliger	22.110	305	305
Ældreboliger	0	0	0
Ungdomsboliger	999	21	21
Boligoplysninger i alt	23.109	326	326
Erhvervslejemål	340	2	6
Institutioner	0	0	0
Garager/carporte		16	3
Lejemålsoplysninger i alt	23.449	344	335

Huslejebudget

Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
UDGIFTER				
105 - Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.238.521	1.246.000	1.252.000	6.000
106 - Ejendomsskat	447.901	512.000	522.000	10.000
107 - Vandafgift/-afledning	52.425	50.000	54.000	4.000
109 - Renovation	573.588	575.000	585.000	10.000
110 - Forsikringer	313.176	321.000	343.000	22.000
111 - Eludgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	452.934	512.000	542.000	30.000
112.1 Administrationsbidrag	1.386.486	1.473.000	1.563.000	90.000
112.2 Bidrag til dispositionsfonden	221.369	222.000	222.000	0
113 - A og G indskud	1.632.780	1.657.000	1.691.000	34.000
Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.080.658	5.322.000	5.522.000	200.000
114 - Ejendomsfunktionær og renholdelse	1.810.396	1.883.000	1.829.000	-54.000
115 - Almindelig vedligeholdelse	176.683	250.000	236.000	-14.000
116 - Planlagt vedligeholdelse	840.057	1.024.000	1.024.000	0
116 - dækkes af henlæggelser	-840.057	-1.024.000	-1.024.000	0
117 - Istandsættelse ved fraflytning	160.587	140.000	166.000	26.000
117 - dækkes af henlæggelser	-160.587	-140.000	-166.000	-26.000
118 - Drift fællesvaskeri	219.384	250.000	250.000	0
118 - Drift fælleshus	65.689	30.000	36.000	6.000
119 - Diverse udgifter	120.005	136.000	145.000	9.000
Variable udgifter i alt	2.392.156	2.549.000	2.496.000	-53.000

Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
UDGIFTER (fortsat)				
120 - Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	5.599.000	6.003.000	6.821.000	818.000
123 - Henlæggelse: Tab ved fraflytning	150.000	100.000	130.000	30.000
Henlæggelser i alt	5.749.000	6.103.000	6.951.000	848.000
125 - Renter og afdrag på forbedringslån	2.707.383	2.743.000	2.657.000	-86.000
131 - Andre renter	201.346	0	0	0
134 - Andre ekstraordinære udgifter	1.636	0	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt	2.910.365	2.743.000	2.657.000	-86.000
Samlede udgifter	17.370.700	17.963.000	18.878.000	915.000
Årets overskud				
140 - Overskud	2.074.487			
Total	19.445.187	17.963.000	18.878.000	915.000

Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
INDTÆGTER				
201 - Huslejeindtægter	16.602.864	17.056.000	17.058.000	2.000
201 - Erhverv/Institutioner	84.038	90.000	46.000	-44.000
201 - Andre lejeindtægter	40.536	41.000	41.000	0
202 - Andre renter	2.140.710	0	0	0
203 - Drift af fællesvaskeri	173.293	150.000	150.000	0
203 - Leje gildesal	55.610	35.000	48.000	13.000
203 - Overført fra opsamlet resultat	331.000	566.000	1.068.000	502.000
203 - Andre ordinære indtægter	17.137	25.000	0	-25.000
Ordinære indtægter i alt	19.445.187	17.963.000	18.411.000	448.000
210 - Underskud	0			
Indtægter og evt. underskud i alt	19.445.187	17.963.000	18.411.000	448.000
Nødvendig lejeforhøjelse			467.000	
Nødvendig lejeforhøjelse i pct.			2,74%	

HUSLEJESTIGNING FOR TOTALRENOVEREDE LEJLIGHEDER

Organisationsbestyrelsen besluttede på bestyrelsesmødet den 23. januar 2024, at det gennemsnitlige huslejeniveau for totalrenoverede boliger skal indekseres med 2 % per år fra og med 2024.

- Her har du indflydelse
- Her har du beskeden indflydelse
- Her har du ingen indflydelse (lovbestemt m.v.)

Huslejudvikling for afdelingen:

Nødvendig lejeforhøjelse i pct.

2,74%

Eks. på ændring i husleje efter dette budget:	Før	Efter		Før	Efter		Før	Efter
	1.600	1.644		4.100	4.212		6.600	6.781
	1.700	1.747		4.200	4.315		6.700	6.883
	1.800	1.849		4.300	4.418		6.800	6.986
	1.900	1.952		4.400	4.520		6.900	7.089
	2.000	2.055		4.500	4.623		7.000	7.192
	2.100	2.157		4.600	4.726		7.100	7.294
	2.200	2.260		4.700	4.829		7.200	7.397
	2.300	2.363		4.800	4.931		7.300	7.500
	2.400	2.466		4.900	5.034		7.400	7.603
	2.500	2.568		5.000	5.137		7.500	7.705
	2.600	2.671		5.100	5.240		7.600	7.808
	2.700	2.774		5.200	5.342		7.700	7.911
	2.800	2.877		5.300	5.445		7.800	8.014
	2.900	2.979		5.400	5.548		7.900	8.116
	3.000	3.082		5.500	5.651		8.000	8.219
	3.100	3.185		5.600	5.753		8.100	8.322
	3.200	3.288		5.700	5.856		8.200	8.424
	3.300	3.390		5.800	5.959		8.300	8.527
	3.400	3.493		5.900	6.062		8.400	8.630
	3.500	3.596		6.000	6.164		8.500	8.733
	3.600	3.699		6.100	6.267		8.600	8.835
	3.700	3.801		6.200	6.370		8.700	8.938
	3.800	3.904		6.300	6.472		8.800	9.041
	3.900	4.007		6.400	6.575		8.900	9.144
	4.000	4.110		6.500	6.678		9.000	9.246

Forklaringer til budgettet

FORSIKRING KONTO 110

Bygnings- og brandforsikring er tegnet ved Gjensidige Forsikring.

Indboforsikring er ikke inkluderet i bygnings- og brandforsikringen, men skal tegnes af den enkelte beboer.

Fællesforsikring dækker vinduesglas og sanitet.

Herudover skal blandt andet akvarier og vandsenge dækkes af egen forsikring.

Du har som beboer ingen indflydelse på valget af afdelingens forsikringer.

ADMINISTRATIONS BIDRAG KONTO 112000

Administrationsbidraget svarer til de udgifter FællesBo har ved administrationen af afdelingen.

Administrationsbidraget er forhøjet til 4764,1 kr. pr. lejemålsenhed i 2026.

RABAT PÅ ADMINISTRATIONS BIDRAGET

Da det er forholdsmæssigt lettere at administrere afdelinger med mange lejemålsenheder frem for få, så indførtes der i 2008 en rabatordning, hvor rabatten afhænger af afdelingens størrelse.

Herunder kan du se hvordan rabatordningen er opbygget:

Afdelingens størrelse	Rabat pr. lejemålsenhed (kr.)
1 - 25 lejemålsenh.	0
26 - 50 lejemålsenh.	20
51 - 75 lejemålsenh.	40
76 - 100 lejemålsenh.	60
101 - 200 lejemålsenh.	80
mere end 200 lejemålsenh.	100

FORBRUGSREGNSKABER KONTO 111020

Udarbejder FællesBo forbrugsregnskab for en afdeling opkræves et administrationsbidrag pr. bolig på kr. 130,00.

Hvis forbrugsregnskabet udarbejdes af andre (f.eks. Brunata), men FællesBo stadig skal håndtere afregningen, opkræves kr. 75,00 pr. bolig ved første forbrugsregnskab og 50,00 kr. pr. bolig for de efterfølgende.

TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNING, KONTO 123 OG 129

Siden 2008 har FællesBo's dispositionsfond dækket tab ved lejeledighed. Fra 2014 skal dispositionsfonden ligeledes dække den del af tab på fraflyttere, der ligger over 388 kr. pr. lejemålsenhed (2026).