



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 59

Plejhjemmet Rødegård

Ibrugtagningsdato: 03-01-2004

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	0	0	0
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	35	2.443	35
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	35	2.443	35

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 1.365,22

Stigning pr. m²

kr. 33,76

Stigning i %

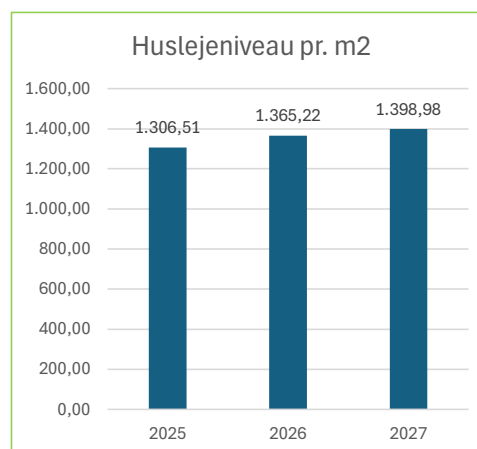
kr. 2,47

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

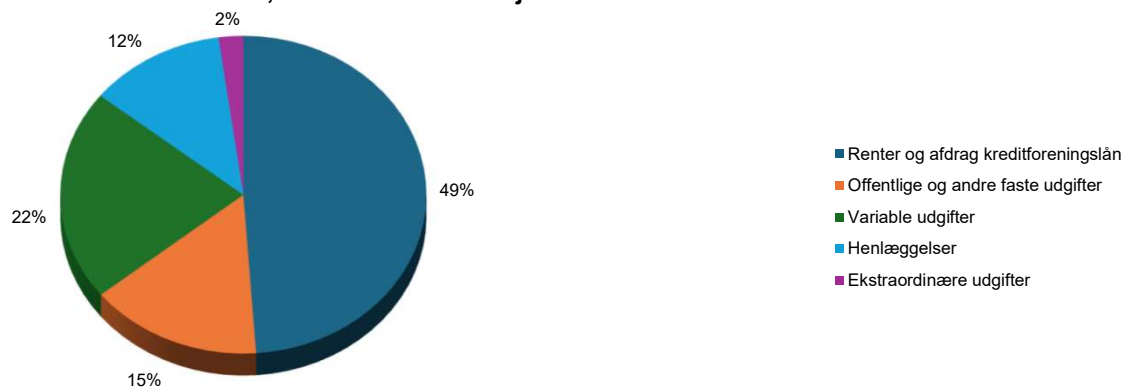
1.398,98

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
56	158 kr.	1.891 kr.
60	169 kr.	2.026 kr.
70	197 kr.	2.363 kr.
79	222 kr.	2.667 kr.
81	228 kr.	2.735 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2027
Afd. 59

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	Prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	1.642.480	1.625.452	1.643.460
106-110 Offentlige udgifter				
	106 Ejendomsskat	86.884	86.400	96.757
	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	38.589	73.500	59.000
	109 Renovation	53.558	54.000	54.000
	110 Forsikring	23.812	23.800	23.975
111 Afdelingens energiforbrug				
	111.1 El- og varmekorbrug til fællesarealer	87.735	73.000	90.000
	111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	10.116	9.000	8.025
112 Bidrag til boligorganisationen				
	112.1 Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år	134.750	143.185	152.005
	112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
	112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år	0	23.170	23.520
	112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år	6.545	6.545	6.650
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0	0
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
	114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc. ydel., kørsel m.v.	657.423	601.660	692.371
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
	115 Almindelig vedligeholdelse	21.461	20.000	20.000
	116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	63.459	252.400	257.400
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-63.459	-252.400	-257.400
	117 Istandsættelse ved fraflytning	10.095	20.000	20.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-10.095	-20.000	-20.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
	118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
	119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
	119.2 Afdelingsmøder	0	0	0
	119.3 Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	6.170	5.400	6.498
	119.4 Diverse udgifter	3.604	5.000	5.000
120-124 Henlæggelse / opsparing				
	120 Til planlagt vedligeholdelse	407.000	407.000	407.000
	121 Til istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	123 Til tab ved fraflytning	0	0	0
	124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
	125 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0	0
	126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0
	127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
	130 Tab ved fraflytning	0	0	0
	131 Renter	6.438	0	6.438
	132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
	133 Afvikling af opsamlet underskud	39.000	52.009	66.899
	134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
	140 Årets overskud	0	0	0
	Udgifter	3.225.565	3.209.121	3.361.598
	Samlede udgifter	3.225.565	3.209.121	3.361.598

Budget for året 2027 Afd. 59

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	3.065.688	3.209.121	3.209.121
	202 Renteindtægter	70.923		
	203.1 Tilskud fra selskabet			70.000
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter			
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)			
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse	5.284		
	210 Årets underskud	83.671		
Indtægter		3.225.565	3.209.121	3.279.121
Nødvendig huslejeforhøjelse				82.477
Samlede indtægter		3.225.565	3.209.121	3.361.598

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	2.856.858
Istandsættelse ved flytning	82.206
Tab ved flytning	33.792
Resultatkonto(- er underskud)	-200.697

Generelle forudsætninger for afdelingsbudgettet for 2027:

I almene boliger skal alle udgifter i en boligafdeling betales af beboerne i den enkelte afdeling. Der skal kort sagt være balance mellem de indtægter, der er i afdelingen, dvs. jeres husleje og de udgifter, der er i afdelingen. Det hedder balance-leje. SB, der administrerer jeres afdeling, må således ikke tjene penge på at udleje almene boliger.

Der er en lang række af de udgifter, som lejen er sammensat af, der ikke kan reguleres, og så er der udgifter, der er afhængige af din og dine naboers "adfærd" og til sidst udgifter, der er afhængige af de beslutninger, som I tager i fællesskab på afdelingsmødet.

For at give et overblik over hvilke udgiftsposter I som beboere har mulighed for at påvirke, bruger vi "trafiklysets" farver ud for de enkelte omkostningsposter.



Realkredit (konto 101-105)

Ydelsen på den oprindelige belåning til afdelingen vil altid skulle betales. For gamle afdelinger er ydelsen fast, mens der for nyere afdelinger sker en årlig regulering af ydelsen. For disse afdelinger stiger ydelsen i forhold til Nettoprisindekset og den generelle lønudvikling. Der budgetteres i forhold til den kendte udgift for 2026.

Ejendomsskatter (konto 106)

I 2025 er det nye boligskaftesystem blevet indført. Der budgetteres i forhold til den kendte udgift i 2026.

Afdelinger der er opført i årene efter 1993 vil kunne opleve en voldsom stigning i ejendomsskatten som følge af bortfald af "fradrag i grundværdi for forbedringer" (fradraget bortfalder jf. lovgivningen efter 30 år).

Energiforbrug og affald (konto 107, 109, 111)

Omkostningerne til Silkeborg Forsyning samt vore eksterne renovatører budgetteres på baggrund af de i 2026 opkrævede gebyrer samt varslede stigninger. Som følge af lovkrav omkring visning af beboernes vand- og varmemeforbrug er der kommet en stigning til udarbejdelse af forbrugsregnskaber.

Forsikringer (konto 110)

Der budgetteres i forhold til 2026 præmien inkl. estimeret stigning for 2027.

Bidrag til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidrag vil stige til kr. 4.343,00 pr. lejemålsenhed

Udarbejdelse af vandregnskab er uændret kr. 250,00 pr. lejemålsenhed.

Bidrag til dispositionsfond opkræves med kr. 672,00 pr. lejemålsenhed.

Bidrag til arbejdskapital kr. 190,00 pr. lejemålsenhed

Løn og sociale ydelser / Renholdelse (konto 114)

Der budgetteres med en stigning i løn inkl. relaterede udgifter på 3% i forhold til 2026. Renholdelse (trappevask, vinduespudsning m.m.) stigning på 3% i forhold til 2026.

Almindelig vedligeholdelse (konto 115)

Udgifter til små reparationer samt almindelige vedligeholdelsesarbejder på bygninger, installationer og andre anlæg budgetteres med en stigning på 3% i forhold til det faktiske forbrug pr. marts 2026.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 116/120)

Afdelinger skal spare op til både de mindre samt større renoveringer i afdelingen. I henhold til loven, så skal alle afdelinger have en plan for, hvad der skal vedligeholdes indenfor de kommende år. I SB har vi drifts- og vedligeholdelsesplaner for 50 år frem. Dette har vi for, at der ikke skal komme for store "hop" i huslejen, når jeres afdeling beslutter, at der f.eks. Skal skiftes vinduer. Omkostningerne er skitseret i langtidsplanen og dækkes via henlæggelserne/opsparing på konto 120.

Det tilrådes at der henlægges omkring kr. 300,00 pr. m2.

Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser. Derfor henlægges der så meget, som afdelingen/ husleje i området kan bære.

Istandsættelse ved fraflytning (konto 117/121)

Udgifterne til istandsættelse ved fraflytning dækker over afdelingens andel af istandsættelsen. Omkostningerne dækkes af de tidligere henlæggelser (opsparing). I 2027 budgetteres der med en generel stigning på 3%. Dog kan der være enkelte afdelinger, hvor vurderingen af den nuværende opsparing betyder, at henlæggelsen udvikler sig anderledes end den generelle stigning.

Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser.

Tab ved fraflytninger (konto 130/123)

En afdelings omkostning til tab ved fraflytning kan for 2027 maksimalt udgøre kr. 386,00 pr. lejemålsenhed. Afdelingen kan tidligere have opsparet tilstrækkelige midler til at dække den maksimale omkostning.

Hvis afdelingen ikke har opsparing til tab budgetteres kr. 386,00 pr. lejemål på konto 123.

Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser.

Overført fra opsamlet resultat / opsamlet underskud (konto 203/133)

I henhold til lovgivning skal tidligere års eventuelle overskud, på lige fod med tidligere års eventuelle underskud, afvikles over en periode på 3 år.

Renteudgifter / indtægter (konto 131/202)

Der budgetteres ikke med renter. Eventuelle kursreguleringer, uanset om de er positive eller negative, konteres via afdelingens henlæggelse på konto 401.

Ovennævnte budgetforudsætninger for afdelingernes budgetter for 2027 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs organisationsbestyrelse på møde d. 23. marts 2026.