

Budget 2026:

Nyvej 15-25 & 29-39 & Smedegårds Allé 109-123

På afdelingsmødet skal vi godkende vores budget og husleje for 2026.



Vores afdeling er en selvstændig økonomisk enhed. Det vil sige, at vores indtægter (som først og fremmest er husleje) og udgifter skal være i balance. Til gengæld skal ingen tjene på huslejen, og på afdelingsmødet kan du være med til at godkende vores budget.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde med DOMI Boligs

administration, og vi har samlet hovedpunkter fra budgettet her. På domibolig.dk kan du se det samlede budget for afdelingen. Du kan også få det udleveret på kontoret.

Med venlig hilsen, Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen og DOMI Bolig foreslår, at huslejen skal stige med:

0 % i 2026

Huslejeeksempler (excl. forbrug):

Bolig:	Nu:	2026:
1 vær. 38 kvm.	2.914	2.914
2 vær. 54 kvm.	4.148	4.148
3 vær. 73 kvm.	5.605	5.605

(din husleje kan afvige fra ovenstående eksempler)

I 2026 får vi løst følgende opgaver:

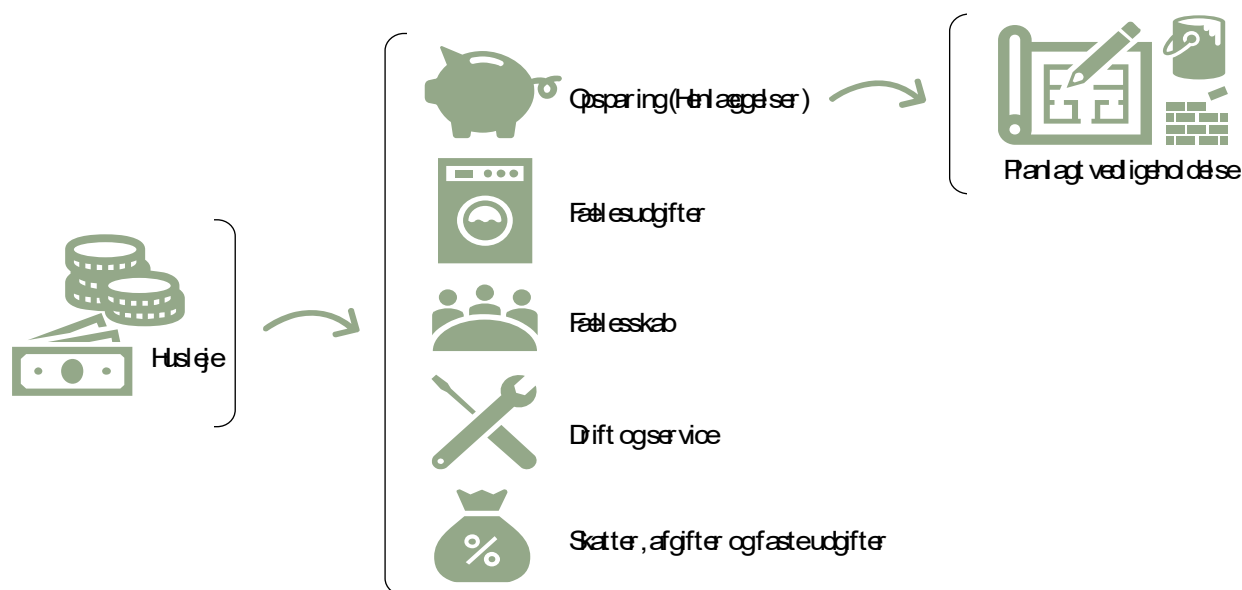
Se konto 116:
Planlagt
vedligeholdelse



En del af huslejen går til afdelingens opsparing, som bruges på planlagte vedligeholdelsesopgaver. Afdelingsbestyrelsen har sammen med DOMI Bolig gennemgået vedligeholdelsesplanen, som er en del af budgettet. I samarbejde med Aarhus Kommune og landsbygefonden planlægges der en stor gennemgribende renovering med evt. fortætning. Der henvises til vores hjemmeside.



Hvad bruger vi huslejen til?



Der er som nævnt ingen, der skal tjene på vores husleje. Det betyder dog ikke, at vi kan bruge pengene, som vi vil. De fleste udgifter ligger fast eller er påvirket af forhold, vi ikke selv er herrer over. Nedenfor har vi anført, hvor og hvordan budgettet for 2026 adskiller sig fra det nuværende budgetår.



Opsparing (henlæggelser)

I henhold til driftsbekendtgørelsen skal afdelingens henlæggelse/opsparing være så stor, at den kan sikre gennemførelse af drift- og vedligeholdelsesopgaver i henhold til vores minimum 30 års vedligeholdelsesplan pr. 1. januar 2024.



Planlagt vedligeholdelse

På forsiden kan du se nogle af de opgaver, der er planlagt til 2026, og som betales med afdelingens opsparing.



Ejendomsskat

Grundskylden i 2026 bliver opkrævet på baggrund af den foreløbige ejendomsvurdering. I 2025 indtrådte en ny stigningsbegrænsning for grundskyld. Grundskylden for almene boliger kan til og med 2040 maksimalt stige med 3,5 % p.a.



Fællesskab



Drift og service

Drift og service består overordnet af 2 udgiftsgrupper - maskiner/bil og løn.

Udgifterne til drift og service stiger, på grund af stigende udgifter til løn og maskiner med 1,6 % i 2026.



Skatter, afgifter og faste udgifter

Kapitalforvaltning:

Tidligere omfattede denne post både kursregulering og renteindtægter af afdelingens opsparing. Dette blev ændret i 2022, og omfatter alene i dag forrentning af opsparing. Der budgetteres med 0,5 % i 2026.

Nyvej 15-25 & 29-39 & Smedegårds Allé 109-123, Budget 2026:

For overskuelighedens skyld har vi samlet flere konti. Vil du se det samlede budget med specifikation – så finder du det på: www.domibolig.dk (under vores afdeling). Du kan også få det udleveret på kontoret.



Opsparing (henlæggelser)

Her har vi samlet poster fra følgende konti:	Regnskab '24	Budget '25	Budget '26
120, 121, 122, 123, 124: planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning etc.	530.000	545.000	590.000



Planlagt vedligeholdelse

Her har vi samlet poster fra følgende konti:	Regnskab '24	Budget '25	Budget '26
116: Planlagt vedligeholdelse (betales af vores opsparing - se også forsiden)	19.040	0	26.000
116: Overført fra opsparing	-19.040	0	-26.000



Fællesudgifter

Her har vi samlet poster fra følgende konti:	Regnskab '24	Budget '25	Budget '26
107, 108, 109, 111: Vand, el, renovation	80.055	79.000	80.000
130: Tab ved fraflytning, tab ved lejeledighed	0	0	0



Fællesskab

Her har vi samlet poster fra følgende konti:	Regnskab '24	Budget '25	Budget '26
118: Drift af fælleshus og vaskeri	23.866	29.000	29.000
119: Beboeraktiviteter, kontingenter og bestyrelsesudgifter	11.603	8.000	7.000



Drift og service

Her har vi samlet poster fra følgende konti:	Regnskab '24	Budget '25	Budget '26
114: Udgifter til drift- og servicemedarbejdere	101.794	122.000	124.000
115, 117: Udgifter til almindelig vedligeholdelse	65.764	70.000	63.000



Skatter, afgifter og faste udgifter

Her har vi samlet poster fra følgende konti:	Regnskab '24	Budget '25	Budget '26
105, 113, 125, 126 og 127: Nettokapitaludg., Pligtmæssige bidrag mm.	248.261	229.000	215.000
106, 110: Ejendomsskat og forsikring	142.377	171.000	146.000
112: Administrationsbidrag og bidrag til dispositionsfonden	79.758	84.000	84.000
131: Renteudgifter	0	0	0
140: Årets overskud, ekstraordinære udgifter oa.	168.905	0	0

Udgifter i alt	1.452.385	1.337.000	1.338.000
-----------------------	------------------	------------------	------------------

Husleje og andre indtægter

Her har vi samlet poster fra følgende konti:	Regnskab '24	Budget '25	Budget '26
201: Husleje fra alle husstande i afdelingen	1.146.096	1.146.000	1.146.000
201: Indtægter fra råderetsarbejder	77.632	73.000	73.000
201: Indtægter fra leje af garage, kældre oa.	20.794	25.000	25.000
202: Renteindtægter	140.242	63.000	25.000
203: Overført opsamlet overskud fra tidligere år	46.000	14.000	55.000
203: Indtægter fra leje af fælleshus, vaskeriindtægter oa.	13.690	16.000	14.000
204: Årets underskud, ekstraordinære indtægter oa.	7.931	0	0

Indtægter i alt	1.452.385	1.337.000	1.338.000
------------------------	------------------	------------------	------------------