

# Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

## Afdeling 63

### GI Vardevej 78, 4. Maj Kollegiet

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	55 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.269,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	55 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 3,90%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	900
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	18.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	24.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	20.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	26.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-21.500

**Samlet huslejerregulering 69.200**

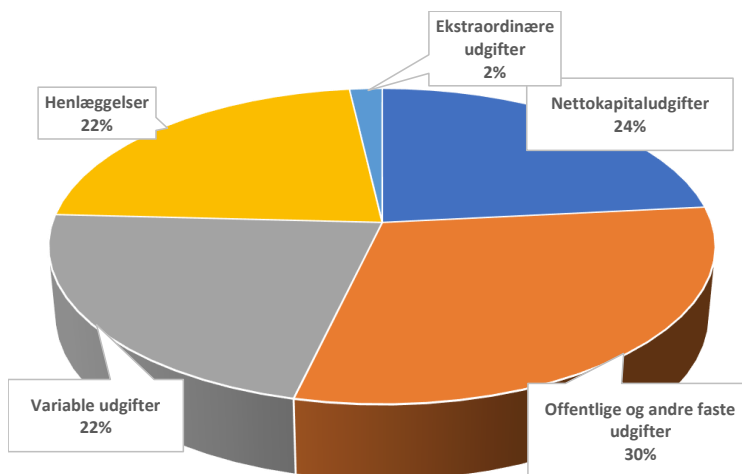
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene ungdomsboliger	2.269,0 m <sup>2</sup>	782	30	812	69.200
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>2.269,0 m<sup>2</sup></b>	<b>782</b>	<b>30</b>	<b>812</b>	<b>69.200</b>

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.106	121	3.227

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 23%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 30%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 22%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 2%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 63

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 3,9%.

Budgettet for en almen afdeling skal balancere (gå i nul). Det betyder, at indtægter fra husleje, renter og øvrige indtægter skal dække alle afdelingens udgifter. Hvis udgifterne stiger, og budgettet derfor ikke balancerer, er man nødt til at lave en huslejestigning.

### Udgifter (væsentlige ændringer)

- Kt. 106 Ejendomsskat  
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må max. stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 107 Renovation  
Der er budgetteret med højere udgifter til vand/vandafledning, som b.la. har årsag i et stigende forbrug samt en højere enhedspris.
- Kt. 109 Renovation  
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som b.la. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger  
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelingerne for at forbedre sikkerheden, hvilket giver en højere udgift. Udgiften til omlægningen er taget fra arbejdskapitalen og påvirker ikke afdelingen.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser  
Der er fortsat behov for at øge henlæggelserne - specielt inden for de 20 områder, der stilles krav om ifm. ekstern granskning. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne og kan findes på de sidste sider i budgettet.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.  
Der afvikles i budgetåret kr. 17.100 af opsamlet underskud (kt. 407).

### Indtægter

- Kt. 203.1 Andre ordinære indtægter  
Der er fra foreningen givet tilskud på kr. 17.100 svarende til underskudsafvikling
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Heraf overføres kursreguleringer (kt. 131) til kt. 401 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser), og budgettet påvirkes derfor kun positivt med 1,25%.

---

### Årsregnskabet for 2023/2024 endte med et underskud på kr. -51.349,67.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -60.206,53.

Kr. 8.900 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2024/2025. Det resterende beløb vil blive indregnet i de kommende budgetter.

### Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 6,31% til afdelingen (kt. 202.2). Afkastet består både af renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab.

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 21.000 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 21.000.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto:bogholderi@ungdomsbo.dk).

## DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra budget 24/25 (Kr.)	Budget 2024/2025 (Kr.)	Resultat 2023/2024 (Kr.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	1.774.900		1.774.900	1.660.260
202	● Renter	36.800	11.600	25.200	153.183
203	● Tilskud fra foreningen	17.100	8.200	8.900	21.000
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	47.600	1.700	45.900	48.256
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	1.626
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.876.400</b>	<b>21.500</b>	<b>1.854.900</b>	<b>1.884.325</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	455.000	900	454.100	451.307
106	● Ejendomsskatter	14.400	2.700	11.700	9.650
107	● Vandafgift, måler aflæsning	108.200	8.400	99.800	113.671
109	● Renovation	78.800	7.400	71.400	68.717
110	● Forsikring	27.400	-500	27.900	26.488
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	103.600	900	102.700	89.091
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	219.900		219.900	210.245
	● 2. Dispositionsfond	37.100		37.100	36.355
114	● Renholdelse	286.400	12.500	273.900	273.950
115	● Almindelig vedligeholdelse	50.000	1.500	48.500	62.046
116	● Planlagt vedligeholdelse	459.827	89.432	370.395	381.863
	- dækkes af henlæggelser	-459.827	-89.432	-370.395	-381.863
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	72.000	5.200	66.800	66.061
119	● Diverse udgifter	22.300	5.100	17.200	14.878
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	420.000	32.000	388.000	384.100
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000		10.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	5.000	-12.000	17.000	0
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	41.744
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-41.744
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	18.400	18.400	0	108.117
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	17.100	8.200	8.900	21.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.945.600</b>	<b>90.700</b>	<b>1.854.900</b>	<b>1.935.675</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2025/2026</b>		<b>69.200</b>			<b>Resultat 2023/2024: -51.350</b>

## Hvilken indflydelse har du på budgettet?

- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

## Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

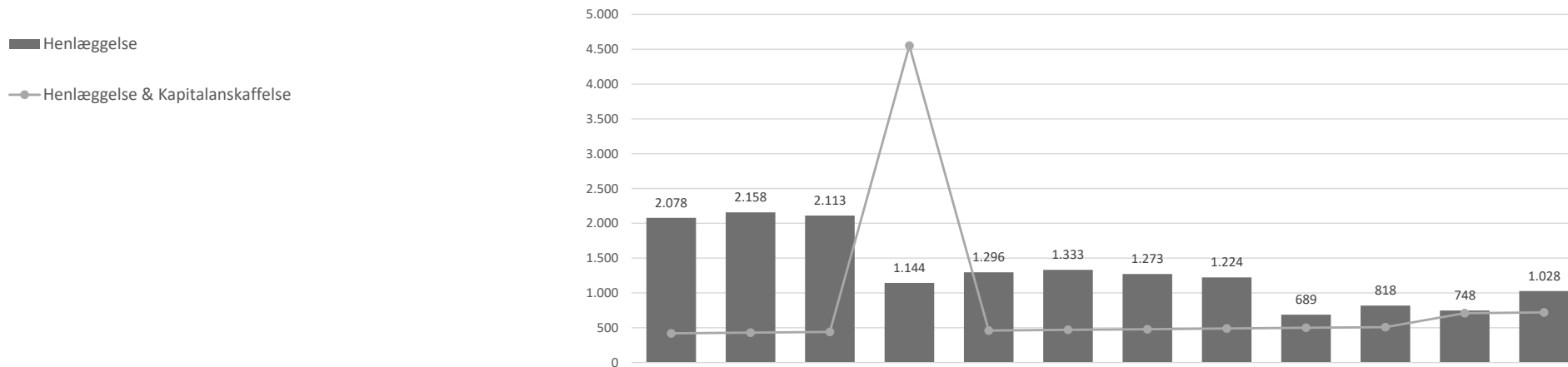
401 - Henl. vedligeholdelse	2.100.388
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	25.555
407 - Opsamlet resultat	-60.207

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2025  
 Selskab 10  
 Afdeling 63

Henlæggelser (t.DKK)	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2053/54	2054/55
Henlæggelser - primo	2.118	2.078	2.158	2.113	1.144	1.296	1.333	1.273	1.224	689	2.080	748
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	420	430	440	450	460	470	480	490	500	510	710	720
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	4.100	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	460	350	485	5.519	308	433	540	539	1.035	381	2.042	440
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>2.078</b>	<b>2.158</b>	<b>2.113</b>	<b>1.144</b>	<b>1.296</b>	<b>1.333</b>	<b>1.273</b>	<b>1.224</b>	<b>689</b>	<b>818</b>	<b>748</b>	<b>1.028</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		63					
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År													
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total	
m.mu.mas	Rep./udskiftning af småmaskiner	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	523	
	Andel ny traktor, Egholm 2200 inkl. redskaber	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	320	
	Andel ny traktor, Egholm 2150 inkl. redskaber	0	0	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	270	
b.bk.dør	Maling af træværk indvendig	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	221	
	Udskiftning af facadedøre "Hovedbygning"	0	0	0	0	0	0	0	0	247	0	0	0	247	
	Udskiftning af låsesystem i facade dørene.	132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	263	
	Udskiftning af facadedøre "Blå bygning"	0	0	0	0	0	0	0	0	248	0	0	0	248	
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	29	0	0	0	0	29	0	29	173	
	Rep. eller udskiftning varmeinstallatio	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	508	
	Udskiftning af veksler i bygning 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	
	Udskiftning af veksler i bygning 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103	
b.bk.ovf	Maling af kontorbygning	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	17	
	Afdelings andel af flytteudgifter	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	611	
	Maling af festsal inkl. gange	0	21	0	0	0	0	0	0	21	0	0	21	106	
t.tk.bel	Opretning af stier fordør	0	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0	31	154	
	Opretning af stier	0	0	25	0	0	0	0	0	25	0	0	0	123	
b.bi.møb	Køkkeninventar, rep/udskiftning	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	169	
	Borde i festsal	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	0	0	76	
	Stole ombetrækkes 60 stk.	0	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	0	143	
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	1.716	0	0	0	0	0	0	1.716	0	3.432	
t.ti.tav	Nyt skilt ved indkørslen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	31	
t.ti.sby	Maling af cykelskure, udført i trykimprægneret ru klinkebeklædning	11	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	53	
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	102	
	Udskiftning af komfur	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	637	
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.799	
b.bk.gul	Rep. badeværelsesgulve Perginol	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	352	
	Gulvbelægning i værelser skiftes løbende	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.292	
	Polering af gulv i festsal	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	61	
	polering af gulve i mellemgange	0	33	0	0	0	33	0	0	0	33	0	33	267	
b.bk.væg	Omfugning af 2 stk gavle på hovedbygning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126	
	Bygning 2: Farvet vandskuring eftergæes	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	400	
	Maling af cykelkælder	0	0	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0	48	
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre (begge bygninger).	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer i "Blå bygning"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12	
	Vægspuds rep. og males i depot og teknikrum i kælderen	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	23	90	
	Maling af kældre/gange og vaskeri	0	0	0	0	0	0	0	0	171	0	0	0	343	
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer i "Hovedbygning"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186	
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	
	Omfugning af murværk på hovedbygning	0	0	0	0	0	0	233	0	0	0	0	0	466	
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	476	
	Årlig service af brand materiale	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	626	
	Service ventilatorer	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	245	
	Løbende udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	17	0	0	17	0	0	17	0	0	17	0	167	
b.bt.elf.sam	Kollegenet: Udskiftning af netværks switch på intern netværks kabling - ( med fordeling	0	0	0	0	0	51	0	0	0	0	0	0	102	
	Bygn. 1 Rep porttelefon	0	0	7	0	0	0	0	0	7	0	0	0	35	

b.bt.elf.sam	Udskiftning af el-måler	0	0	0	0	0	0	0	90	0	0	0	180	
	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	82	0	0	0	163	
	IT	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	210	
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer ( overgå	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	10	42	
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	53	
	Vagtordning	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	45	
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	21	
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	8	0	0	0	8	0	0	0	57	
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	27	
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	39	
b.bk.tad	Tag på hoved- og sidebygning skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.012	
	Maling af stern på bygning 1 og 2	53	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	264	
	Pap på baldakin (skiftet aug. 2016)	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	
b.bt.aff.sam	Service på nedgravet affaldsanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	150	
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer i hovedbygningen	0	0	0	3.266	0	0	0	0	0	0	0	3.266	
	Udskiftning af vinduer i "blå bygning"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	362	
	Smøring og justering af nye vinduer.	0	0	0	0	0	0	0	0	28	0	28	140	
b.bk.alt	Maling af altangulv og lysning på bygning 1	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	78	
b.bt.bly.sam	Udvendig belysning på indgangsside	0	16	0	0	0	0	0	16	0	0	0	80	
	Lamper i opgange samt i gården	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129	
	Rep/udskiftning af belysning	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	124	
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	226	
	Udskiftning af toiletter	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	723	
t.tb.græ	Beskæring og efterplantning	0	19	0	0	0	19	0	0	0	19	0	151	
b.bt.van.mål	Udskiftning af radiator-måler	0	0	0	117	0	0	0	0	0	0	0	352	
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	15	62	
t.ti.aff	Nedgravet affaldsløsning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	462	
b.bk.tra	Maling af Hall, trappeopgang, værelsesgange inkl. mellem døre.	0	0	41	0	0	0	0	0	0	41	0	166	
<b>Total</b>		<b>460</b>	<b>350</b>	<b>485</b>	<b>5.519</b>	<b>308</b>	<b>433</b>	<b>540</b>	<b>539</b>	<b>1.035</b>	<b>381</b>	<b>2.042</b>	<b>440</b>	<b>26.370</b>