

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 45

Spangsbjerg Kirkevej 109, Sct. Georgs Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	64 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.088,0 m²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	64 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,46%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

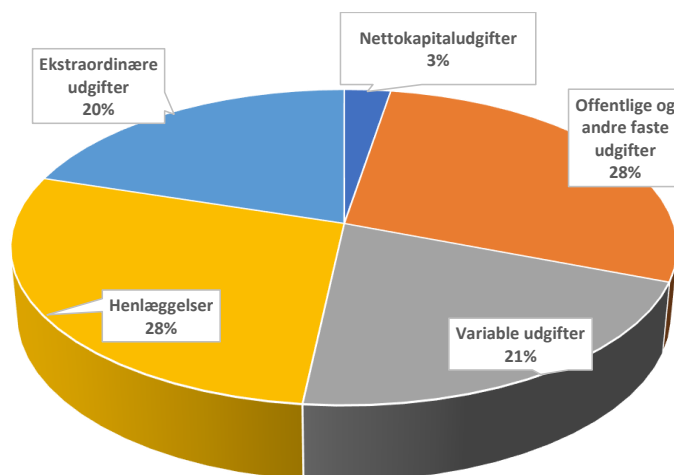
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	21.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	13.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	106.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	32.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-123.700

Samlet huslejerregulering **49.600**

Lejeregulering pr. m²	Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene ungdomsboliger 464,0 m²	855	21	876	9.700
Almene enkeltværelser 1.624,0 m²	999	25	1.024	39.900
Boliglejemål i alt 2.088,0 m²	967	24	991	49.600
Eksempel på huslejerregulering (kr.):		Husleje nu 2.415	Regulering 59	Ny husleje 2.474

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 3%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 28%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 21%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 28%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 20%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 45

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,46%.

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. Hvis den nye ejendomsskat allerede svarer til den tidligere, så er der ingen stigning i året.
- Kt. 109 Renovation
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som bl.a. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 111 Varme til fællesarealer
Udgifter til varme har været stigende de senere år. Sammenholdt med et højere forbrug end tidligere, så er der behov for at hæve budgettet.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 118.1 Drift af fællesvaskeri
Der er i budgetteret med et højere beløb til forbrugsgiffter samt TotalCare
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelinger for at udfase tidligere MPLS-forbindelse. Driften har tidligere været bogført på vaskeriet. Udgiften til omlægningen/implementeringen er taget af arbejdskapitalen og vil derfor ikke påvirke 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.

Indtægter

- Kt. 201 Møbleringstillæg
Der er fra foreningen bevilget tilskud til yderligere 5 møblerede værelser til udenlandske studerende. Samtidig stiger møbleringstillægget. Beløbet overføres til henlæggelser for planlagt og periodisk vedligeholdelse.
- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 34.300 til delvis dækning af ydelser på dispositionsfondslån..
- Der er i budgettet overført kr. 92.400 fra opsamlet resultat
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftast 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 overskud på kr. 163.296,21.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 312.242,92.

Kr. 35.000 er indregnet som indtægt i budgettet for 2024/2025, og resten 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. 17.500 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 34.300.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på ungdomsbo.dk eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: 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.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	2.120.200	34.700	2.085.500	2.030.760
202	● Renter	52.500	26.300	26.200	170.856
203	● Tilskud fra foreningen	34.300	300	34.000	34.300
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	47.900	5.000	42.900	47.932
	● Overført fra opsamlet resultat	92.400	57.400	35.000	17.500
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	1.698
INDTÆGTER I ALT		2.347.300	123.700	2.223.600	2.303.046
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	62.200		62.200	62.223
106	● Ejendomsskatter	34.900	6.700	28.200	22.930
107	● Vandafgift, måleraflæsning	27.600	1.200	26.400	21.809
109	● Renovation	79.200	7.800	71.400	71.260
110	● Forsikring	24.500	-400	24.900	23.511
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	215.700	5.800	209.900	179.551
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	252.600		252.600	241.376
	● 2. Dispositionsfond	43.200	100	43.100	42.304
114	● Renholdelse	379.100	11.500	367.600	361.684
115	● Almindelig vedligeholdelse	42.500	2.500	40.000	42.564
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.078.258	625.841	452.417	309.335
	- dækkes af henlæggelser	-1.078.258	-625.841	-452.417	-309.335
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	68.300	-3.900	72.200	65.140
119	● Diverse udgifter	9.800	3.400	6.400	5.326
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	636.200	121.400	514.800	421.200
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	20.000		20.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	20.000	-15.000	35.000	12.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	454.800	5.900	448.900	446.282
130	● Tab ved fraflytning	0		0	4.384
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-4.384
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	26.300	26.300	0	120.590
UDGIFTER I ALT		2.396.900	173.300	2.223.600	2.139.750
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		49.600	Resultat 2023/2024:		163.296

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	1.985.550
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	34.177
407 - Opsamlet resultat	312.243

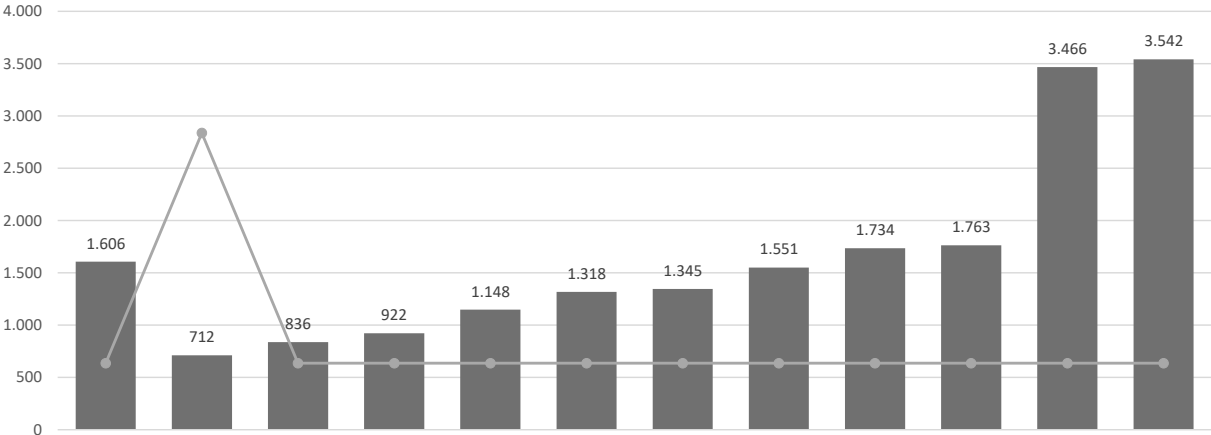
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	45

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	2.048	1.606	712	836	922	1.148	1.318	1.345	1.551	1.734	3.200	3.466
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636
Anden Kapitalanskaffelse	0	2.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.078	3.730	512	551	410	466	609	430	453	607	370	560
Henlæggelser - ultimo	1.606	712	836	922	1.148	1.318	1.345	1.551	1.734	1.763	3.466	3.542

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	45								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bk.ovf	Maling af kontorbygning	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	20
	Udskiftning af vægfliser i bad	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	264
	Maling af trapperum og vaskeri	0	0	0	32	0	0	0	0	0	32	0	0	162
	Maling af karme m.m. i værelser	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	161
	Maling af værelsesgange (dørkarme og lofter)	0	0	0	38	0	0	0	0	0	38	0	0	199
	Afdelings andel af flytteudgifter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	269
	Maling af fælleskøkkener	45	0	0	45	0	0	45	0	0	45	0	0	447
b.bt.bly.sam	Lamper i gange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	143
	Nye lamper i 4 stk. fælleskøkkener.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47
b.bt.ven.sam	Udskiftning af motorer, spjæld m.m.	32	0	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	190
	Udskiftning i fælleskøkken, 8 stk i alt	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	97
	Service varslingsanlæg	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	471
	Service ventilationsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	285
	Udskiftning af emhætter i lejligheder	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
b.bk.gul	Epoxy på gulv i kælder	0	0	0	0	0	0	0	31	0	0	0	31	92
	Rep. trappebelægning	0	27	0	0	0	0	0	27	0	0	0	0	137
	Polering af gulvbelægning i gange	0	22	0	0	22	0	0	22	0	0	22	0	220
	Gulvbelægning i fælles køkkener skiftes	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176
	Løbende udskiftning af gulv i værelser	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.292
m.mu.mas	Nye redskaber til Egholm	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	22	87
	Ny græsklipper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	20	59
t.ti.aff	Nedgravet affaldsløsning	0	0	0	119	0	0	0	0	0	0	0	0	357
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	874
	Rep/udskiftning af vandinstallation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	463
	Udskiftning af blandingsbatterier	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	34	0	0	0	0	34	0	34	201
	Udskiftning af veksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	208
b.bi.hvi	Udskiftning af indbygningsovne i fælleskøkkener.	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	213
	Udskiftning af droppinetter.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	97
	Udskiftning af køleskabe i fælleskøkkener.	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	315
	Udskiftning af kummefrysere 4 stk	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
	Udskiftning i lejligheder, samt i fællekøkkener.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
t.tt.elf.sam	Nye lamper i cykelskur(Energi pulje 1/ E-lån)	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	16
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	9	0	0	0	9	0	0	0	0	66
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	31
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	24
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	46
b.bi.bad	Renovering af badeværelser	0	3.257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.257
b.bi.køk	Udskiftning af fælleskøkkener	355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	710
b.bi.ska	Rep./udskiftning af møbler i værelser	0	0	0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	600
	Vedligeholdelse/udskiftning af møbler i værelser	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	1.408
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	196
	Udskiftning af glas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	224
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
	Rep af IT og porttelefonanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	141

b.bt.elf.sam	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0	0	0	221
	Kollegienet: Udskiftning af netværks switch på intern netværks kabling - (med fordeling	0	0	0	0	0	59	0	0	0	0	0	0	119
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	26
b.bk.væg	Rep. udskiftning af etanitbeklædning	23	0	0	23	0	0	23	0	0	23	0	0	229
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
	Gummifuger ved vinduer og døre skiftes	0	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88
	Rep. murværk	0	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	169
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18	0	72
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af varmeinstallationer	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	463
t.ti.sby	Maling af cykelskure	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	52
	Nyt rygeskur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	0	0	73
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	208
b.bk.dør	Invendige døre på gangene (ABDL systemet eftergås)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	377
	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146	293
t.ti.tav	Postkasseanlægget skiftes, 64 stk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	0	182
t.ti.bor	Nye bord/bænke 2 stk.	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
b.bi.møb	Møbler, rep. nyt	43	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	0	260
	Rep. køkkeninventar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	285
m.mk.trk	Andel ny traktor (Egholm 2150 inkl. redskaber - dec. 2012)	0	0	0	0	0	0	81	0	0	0	0	0	243
	Andel ny traktor (Egholm 2200 inkl. redskaber)	0	0	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	284
t.tt.afl.dræ	Årlig eftersyn af pumper	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	81
t.tt.afl.sam	Udskiftning af grundvandspumpe (skiftet i 2016)	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger + trappe ved cykelskure	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	208
b.bt.aff.sam	Service på nedgravet affaldsanlæg	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	0	38	0	0	0	0	0	38	0	0	0	188
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	586
Total		1.078	3.730	512	551	410	466	609	430	453	607	370	560	19.792