

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
DRIFTSBUDGET
for regnskabsåret 01.07.2025 - 30.06.2026 udarbejdet af bestyrelsen
i h.t. bestemmelserne i vedtægternes § 3.

Driftsbudget i.h.t budgetbrev af 12. juni 2025	Regnskab	Budget	Budget
	2023/2024	2024/2025	2025/2026
Offentlige afgifter:			
Elforbrug	293.417	494.000	350.000
Vandforbrug & Kloakafledning	665.049	825.000	930.000
Dagrenovation	470.410	490.984	518.000
Fortovs renhold			13.000
	1.428.876	1.809.984	1.811.000
Forsikringer:			
Brand- og grundejerforsikring	442.669	496.000	500.000
Glasforsikring	31.393	34.659	35.000
Motorkøretøjsforsikring m.v.	1.865	14.890	8.000
Lovpl. arbejdsulykkeforsikring	2.274	2.400	2.400
	478.201	547.949	545.400
Personale:			
Varmemester	511.374	520.000	527.000
Ejendomsservice - medhjælper	352.052	422.750	432.000
Kontor	9.894	20.000	20.000
	873.320	962.750	979.000
Renholdelse:			
Trappevask & Vinduespolering	414.510	425.256	435.000
Rengøringsartikler, snerydning, vejsalt etc.	26.879	30.000	35.000
Skadedyrsbekæmpelse	3.609	20.000	20.000
Traktordrift	26.227	45.000	45.000
Diverse renholdelse, Graffiti mv.	8.246	13.000	10.000
	479.471	533.256	545.000
Administration:			
Honorar, CEJ Ej. Adm. A/S	357.563	368.224	370.000
Driftsaftale -Teknisk Bistand, fast del	73.294	140.000	29.000
Revisionshonorar, regnskabsassistance m.v.	86.250	80.000	80.000
Generalfors./bestyrelsesmøder etc.	131.784	50.000	60.000
Hjemmeside inkl. abonnement	4.106	30.000	5.000
PBS gebyr, Telefon, Fotokopier, EDB etc.	46.494	60.000	65.000
Tab hos ejere &	0	10.000	10.000
Advokatmk..	0	50.000	50.000
	699.491	788.224	669.000
Servicekontrakter:			
Fælles for bolig-/butiksblokke:			
Varmtvandsbeholdere, rensning mv.	55.779	45.000	60.000
Varmeregnskab	83.727	80.000	85.000
Energistyring	15.188	15.683	16.000
	154.694	140.683	161.000
Vedr.: Boligblokke m.v.:			
Elevatortilsyn, serviceabonnement	57.951	39.266	63.000
Elevatorialarm, lovpligtig assistance	12.672	12.855	13.000
BWT HOH - vandbehandlingsanlæg vaskeri m.v.	31.648	35.000	35.000
Teknisk bistand, variable opgaver	0	65.000	50.000
Tekniske anlæg, serviceabonnementer	36.329	25.000	38.000
	138.600	177.121	199.000
Vedr. Butiksblokke m.v.:			
Servicekontrakter	2.970	5.000	5.000
	2.970	5.000	5.000

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
DRIFTSBUDGET
for regnskabsåret 01.07.2025 - 30.06.2026 udarbejdet af bestyrelsen
i h.t. bestemmelserne i vedtægternes § 3.

Vedligeholdelse:

Fælles for bolig-/butiksblokke:

Fællesarealer, vedligeholdelse	0	60.000	60.000
Henlæggelse traktor, øvrige maskiner	10.000	10.000	10.000
	10.000	70.000	70.000

Vedr.: Boligblokke m.v.:

Løbende vedligeholdelse	2.475.181	2.262.500	2.565.000
Hensættelser/opsparing	0	0	0
	2.475.181	1.912.500	2.565.000

Vedr.: Butiksblokke m.v.

Diverse vedligeholdelse	0	50.000	50.000
	0	50.000	50.000

Bruttoudgifter

6.740.804	6.997.466	7.549.400
------------------	------------------	------------------

Indtægter:

Renter, Netto	-19.810	-6.000	-20.000
Vaskeriindtægt	-106.892	-90.000	-90.000
Reserveret til vaskemaskiner - udgift	40.000	40.000	40.000
Lejeindtægter, trådbure	-27.400	-10.000	-30.000
Øvrige indtægter	-188	0	0
	-114.290	-66.000	-100.000

Nettoudgifter:

6.626.514	6.931.466	7.449.400
------------------	------------------	------------------

	Fælles	Beboelse	Butikker	Total
Fordelingstal	21.000	18.706	2.294	
Offentlige afgifter	1.811.000			1.811.000
Forsikringer	545.400			545.400
Personale	979.000			979.000
Renholdelse	545.000			545.000
Administration	669.000			669.000
Servicekontrakter, fælles	161.000			161.000
Øvrige servicekontrakter		199.000	5.000	204.000
Fælles vedligeholdelse	70.000			70.000
Vedligeholdelse, butikker			50.000	50.000
Vedligeholdelse boliger		2.565.000		2.565.000
Indtægt fra vaskerimønter		-90.000		-90.000
Reserveret til vaskemaskiner		40.000		40.000
Renter		-20.000		-20.000
Lejeindtægter, trådbure		-30.000		-30.000
Udgifter i alt	4.780.400	2.664.000	55.000	7.499.400

Udgift pr. fordelingstal	227,64	142,41	23,98
--------------------------	--------	--------	-------

Fællesudgifter:

	Beboelse	Butikker
Udgift pr. fordelingstal 1/7 2025 - 30/6 2026	370,05	251,61
Udgift pr. fordelingstal 1/7 2024- 30/6 2025	339,27	250,70
Ændring i forhold til sidste år	30,78	0,91
+stigning / - fald i %	9,07	0,36

888



E/F Krystalgården

Vedligeholdelsesplan, Boligblokke

Vejledende guide for estimerede vedligeholdelsestiltag

Økonomisk oversigt

Vedligeholdelsesår

18.706 Fordelingstal Boliger

Budgetår:

1/7. - 30/6.

GF Dato:

03.12.2025

Gennemsnitstal:

Planlagt vedligehold pr. år:

1.708.500 kr.

91 kr./m²-fordelingstal

Løbende vedligehold:

500.000 kr.

27 kr./m²-fordelingstal

Udført af:

Bestyrelsen

Fremtidige aktiviteter og omkostninger nedenfor er vejledende, 11/3-2025

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Årsregnskab 01.07 - 30.06	T.p.	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35	
00.00	Løbende generel vedligeholdelse, diverse		1	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	
12.02	Lyskasser, lukning mhp. skysikring		2		400.000									
21.01	Sålbænke, døre opgange, affaldsr. Stueplan (hvert 5. år)		3				60.000					60.000		
21.03	Betonrenovering		2	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	
24.01	Udvendig betontrapper, stålrækværk og træværk (hvert 5. år)		3					100.000					100.000	
26.01	Altaner: maling af vægge, lofter og blomsterkummer (hvert 10. år/1 ejendom)		3					250.000	250.000	250.000	250.000			
26.02	Altaner: facader afrensning, overflader, alger m.m. (hvert 10. år)		2				250.000							
27.01	Tage og taghuse: renovering/afrens og damphuller		1	250.000										
31.01	Vinduer: løbende renovering og udbedringer		1	200.000	200.000									
31.11	Maling af træværk i øvrigt (vaskerier/kældertrap). (hvert 10. år)		3			75.000								
34.01	Hovedtrapper male + istandsættes løbende rep. (hvert 10. år, 1 ejendom)		3					250.000	250.000	250.000	250.000			
51.01	Hovedrengøring af 12 opgange (hvert 5. år)		4		80.000					80.000				
51.02	Hovedrengøring af 2 vaskerier (hvert 3. år)		4	20.000			20.000			20.000			20.000	
51.03	Rensning, faldstammer køkken + toilet (hvert 13. år)		3									300.000		
51.03	Inspektion, faldstammer køkken + toilet (hvert 10. år)		3	200.000										
	Ventilationsrens og eltjek		3		125.000									
54.01	Ny automatik, hydroforpumpe		3						30.000					
56.06	Udskiftning af ekspansionsbeholdere, 4 varmecentraler (hvert 10. år)		2				75.000							
56.06	VVS: vedligehold af rør, brønde, dræn, kloakrør mv.		1	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	
	Skybrudssikring af kælder inkl. risikovurdering		1	75.000										
58.01	Istandsættelse af vaskerier + tage		2			450.000	400.000			100.000				
70.50	Ny automatik, elevatorer, sidste fase		1	670.000										
	Dørtelefoner, udskiftning over 3 år		2	300.000	600.000	450.000								
71.70	Legeplads, sandkasser mv., renovering		2		5.000			65.000			5.000			
71.70	Cykelstativer og overdækning, renovering + nyt		3			250.000	100.000					100.000		
71.70	Udearealer og beplantning		2	50.000	50.000	300.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
71.70	Træbeskæring, træfældning, jordbehandling		1	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
90.00	Nyt energimærke (hvert 10. år)		4			100.000								
Planlagt vedligehold i alt, indgår i budget					2.565.000	2.260.000	2.425.000	1.755.000	1.515.000	1.380.000	1.550.000	1.355.000	1.310.000	970.000
Større projekter (beslutning på generalforsamling + særskilt finansiering/hensættelser)				T.p.	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35
	Nyt tag og efterisolering		2						20.000.000					
	Vinduer og lette facader		1			86.000.000								
	Faldstammer køkken + toilet, udskiftning		2						6.500.000					
	Nyt varmeanlæg		3									12.250.000		
	Opsætning af vandmålere, 4 stk. pr. lejl., lovpligtigt pr. 2017 (ifm. vinduer)		3			1.000.000								
Større projekter, i alt					0	0	87.000.000	0	0	26.500.000	0	0	12.250.000	0
Hensættelser til større projekter					2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35
	Årlig opsparing i vedligeholdelsesplanen (skal godkendes på GF)			750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
	Overskud fra tidligere års regnskaber			2.400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hensættelser, overført fra tidligere år			0	3.150.000	3.900.000	3.650.000	4.400.000	5.150.000	-600.000	150.000	900.000	1.650.000	
	Forbrug, hensættelser, indeværende år			0	0	1.000.000	0	0	6.500.000	0	0	0	0	0
I alt, samlede hensættelser					3.150.000	3.900.000	3.650.000	4.400.000	5.150.000	-600.000	150.000	900.000	1.650.000	2.400.000
Samlede vedligholdelseudgifter					2.565.000	2.260.000	89.425.000	1.755.000	1.515.000	27.880.000	1.550.000	1.355.000	13.560.000	970.000