



# ESEBOLIG

Vores boligforening

## Afdeling 27 Kallesbjergvej 20A-28K

### Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

**4,18%**

svarende til gns.40 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år

|                                      | Husleje nu | Regulering | Ny husleje |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Eksempel på huslejeregulering (kr.): | 5.931      | 248        | 6.179      |

Kære lejer

Vi kan i år præsentere et lidt anderledes budget, end du hidtil har set.  
Det skyldes, at vi har arbejdet med at gøre budgettet mere enkelt og overskueligt for dig.

I den nye udgave af budgettet er udgifterne derfor delt op i 5 punkter:

**Opsparing** dækker over den del af budgettet, der lægges til side til senere.

Størstedelen skal bruges til at vedligeholde bygninger m.m. i din boligafdeling, men der spares blandt andet også op til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning.

**Fællesudgifter** er det, vi deler.

For eksempel vaskeriet, fælleslokaler, renovation og fælles el, vand og varme.

**Fælleskab:** I budgettet er der som regel sat penge af til fælles aktiviteter i afdelingen.

Men her er for eksempel også udgifter til afdelingsbestyrelsens arbejde.

**Drift & service** dækker over den daglige service og reparation af alt det, som bl.a. viceværterne laver.

**Faste udgifter** er skatter, lån og afgifter, som vi ikke kan gøre så meget ved.

Den husleje, du betaler, er en såkaldt **balanceleje**. Det vil sige, at udgifter og indtægter skal balancere – hverken mere eller mindre. Der skal ikke skabes noget overskud, så **der er med andre ord ingen, der skal tjene på, at du bor til leje i en almen bolig**. Men det betyder også, at hvis udgifterne stiger, så vil din husleje også stige.

Du har naturligvis altid mulighed for at se det komplette budget eller regnskab på vores hjemmeside [www.esebolig.dk](http://www.esebolig.dk) under din afdeling. Eller du kan henvende dig hos administrationen på Nygårdsvej 37 og få udleveret et budget og/eller regnskab på papir.

Vi håber, at den nye udgave af budgettet vil være til gavn for dig som beboer.

Venlig hilsen

Administrationen

AFD. 27 - Kallesbjergvej 20A-28K  
Budget for perioden 1. oktober 2026 til 2027

| Konto                    | Beskrivelse                                     | Budget<br>2026/27 | Budget<br>2025/26 | Ændring  | Resultat<br>2024/25 |
|--------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------|---------------------|
| UDGIFTER                 |                                                 |                   |                   |          |                     |
| 120                      | ● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse     | 872.000           | 846.800           | 25.200   | 814.300             |
| 121                      | ● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn. | 25.000            | 15.700            | 9.300    | 3.000               |
| 123                      | ● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.      | 0                 | 2.800             | -2.800   | 15.500              |
| Opsparing (henlæggelser) |                                                 | 897.000           | 865.300           | 31.700   | 832.800             |
| 107                      | ● Vand, vandregnskab                            | 3.700             | 7.700             | -4.000   | 3.483               |
| 109                      | ● Renovation                                    | 162.500           | 90.800            | 71.700   | 136.036             |
| 111                      | ● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab      | 1.900             | 5.100             | -3.200   | 3.103               |
| 118                      | ● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)    | 64.900            | 70.200            | -5.300   | 62.360              |
| 133                      | ● Afvikling af underskud                        | 25.000            | 19.500            | 5.500    | 0                   |
| Fælles udgifter          |                                                 | 258.000           | 193.300           | 64.700   | 204.982             |
| 119                      | ● Diverse udgifter                              | 23.700            | 23.500            | 200      | 12.589              |
| Fællesskab               |                                                 | 23.700            | 23.500            | 200      | 12.589              |
| 114                      | ● Renholdelse                                   | 231.800           | 233.300           | -1.500   | 207.159             |
| 115                      | ● Almindelig vedligeholdelse                    | 170.000           | 155.000           | 15.000   | 194.707             |
| 116-1                    | ● Planlagt vedligeholdelse                      | 387.705           | 620.347           | -232.642 | 441.011             |
| 116-2                    | - dækkes af henlæggelser                        | -387.705          | -620.347          | 232.642  | -441.011            |
| 117-1                    | ● Istandsættelse ved fraflytning                | 0                 | 0                 |          | 34.147              |
| 117-2                    | ● - dækkes af henlæggelser                      | 0                 | 0                 |          | -18.962             |
| Drift og service         |                                                 | 401.800           | 388.300           | 13.500   | 417.050             |
| 105                      | ● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse    | 910.900           | 910.900           |          | 910.931             |
| 106                      | ● Ejendomsskat                                  | 190.400           | 183.400           | 7.000    | 176.524             |
| 110                      | ● Forsikring                                    | 32.500            | 33.500            | -1.000   | 32.544              |
| 112                      | ● Administrationsbidrag                         | 165.400           | 165.400           |          | 165.400             |
| 112                      | ● Afd. andel til dispositionsfonden             | 27.400            | 27.000            | 400      | 26.480              |
| 125-128                  | ● Afdrag og renter på forbedringslån            | 122.600           | 114.000           | 8.600    | 120.468             |
| 129-1                    | ● Tab ved lejeledighed                          | 0                 | 0                 |          | 7.784               |
| 129-2                    | ● - dækket af Eseboligs dispositionsfond        | 0                 | 0                 |          | -7.784              |
| 131                      | ● Renteudgifter                                 | 38.200            | 35.800            | 2.400    | 27.432              |
| 134                      | ● Korrektioner vedr. tidligere år               | 0                 | 0                 |          | 1.091               |
| Faste udgifter           |                                                 | 1.487.400         | 1.470.000         | 17.400   | 1.460.869           |
| UDGIFTER I ALT           |                                                 | 3.067.900         | 2.940.400         | 127.500  | 2.928.291           |
| INDTÆGTER                |                                                 |                   |                   |          |                     |
| 201                      | ● Huslejeindtægter                              | 2.853.800         | 2.845.100         | 8.700    | 2.779.878           |
| 202                      | ● Renteindtægter                                | 76.300            | 71.500            | 4.800    | 102.230             |
| 203                      | ● Indtægter fra fællesfaciliteter               | 22.800            | 23.800            | -1.000   | 22.303              |
| 204-206                  | ● Særlige indtægter                             | 0                 | 0                 |          | 2.636               |
| INDTÆGTER I ALT          |                                                 | 2.952.900         | 2.940.400         | 12.500   | 2.907.046           |

|                                          |         |                   |         |
|------------------------------------------|---------|-------------------|---------|
| Manglende husleje for budgetåret 2026/27 | 115.000 | Resultat 2024/25: | -21.244 |
|------------------------------------------|---------|-------------------|---------|

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       | 2.577.265 |
| 402 - Henl. istandsæt. frafl.     | 0         |
| 405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v. | 59.232    |
| 407 - Opsamlet resultat           | -79.891   |

## AFD. 27 - Kallesbjergvej 20A-28K

### Budget for 2026/27

#### De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse     | 25.200 |
| Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn. | 9.300  |
| Renovation                                    | 71.700 |
| Almindelig vedligeholdelse                    | 15.000 |
| Ejendomsskat                                  | 7.000  |

#### Planlagt vedligeholdelsearbejde i budgetåret

Der er lavet en plan for vedligeholdelsen i din afdeling, der strækker sig over de kommende 30 år. I 2026/27 ser budgettet sådan ud:

| Kto.                                                             | Bygningsdele/inventar m.v.                                                                       | Kr.            |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 116.1                                                            | Terræn: fx belægning, hegn, kloak/regnvandsledninger, beplantning                                | 12.387         |
| 116.2                                                            | Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner                            | 29.533         |
| 116.3                                                            | Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet  | 255.794        |
| 116.4                                                            | Bygning, fælles indvendig: fx overflader i bygningen, trappeopgange, kælder- og cykelrum         | 0              |
| 116.5                                                            | Bygning, tekniske installationer: fx indvendige afløb, el og belysning, vand, varme, ventilation | 87.353         |
| 116.6                                                            | Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.                                    | 2.638          |
| <b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b> |                                                                                                  | <b>387.705</b> |
| Heraf dækket af opsparede henlæggelser                           |                                                                                                  | -387.705       |
| <b>Budgetmæssig udgift</b>                                       |                                                                                                  | <b>0</b>       |

#### Hvad er de vigtigste vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres i 2026/27?

Udskiftning af postkasser og skilte  
 "Rep./udskiftning varmeinstallation Ny Danfos styring i den enkelte bolig."  
 Gulvbelægning skiftes løbende, ialt 940 m2

## Årsregnskab for 2024/25

#### Årsregnskabet for 2024/2025 endte med et underskud på kr. -21.244,18.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -79.891,18.

Kr. 19.500 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2025/2026. Det resterende beløb vil blive indregnet i de kommende budgetter.

#### De 5 væsentligste afvigelser i regnskabet er:

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Vand, vandregnskab                       | -4.317  |
| Renovation                               | 4.036   |
| Fælles el og varme, el- og varmeregnskab | -3.397  |
| Renholdelse                              | -11.041 |
| Almindelig vedligeholdelse               | 64.707  |

#### Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 1 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

#### Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 11 flytninger - svarende til en flytteprocent på 27,5% - mod tidligere år 5, 0 og 9 flytninger.