



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 35 Nygårdsvej 34-46 m.fl.

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

0,40%

svarende til gns.4 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	5.162	21	5.183

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 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. 35 - Nygårdsvej 34-46 m.fl.
Budget for perioden 1. oktober 2026 til 2027

Konto	Beskrivelse	Budget 2026/27	Budget 2025/26	Ændring	Resultat 2024/25
UDGIFTER					
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	685.000	615.000	70.000	529.800
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	15.000	15.000		17.400
	Opsparing (henlæggelser)	705.000	630.000	75.000	547.200
107	● Vand, vandregnskab	135.000	132.500	2.500	115.658
109	● Renovation	101.900	107.300	-5.400	110.715
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	53.900	80.600	-26.700	67.728
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	59.200	61.500	-2.300	60.044
	Fælles udgifter	350.000	381.900	-31.900	354.145
119	● Diverse udgifter	14.400	18.600	-4.200	12.519
	Fællesskab	14.400	18.600	-4.200	12.519
114	● Renholdelse	158.200	162.300	-4.100	146.472
115	● Almindelig vedligeholdelse	95.000	84.000	11.000	105.072
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	687.535	405.500	282.035	435.852
116-2	- dækkes af henlæggelser	-687.535	-405.500	-282.035	-435.852
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		18.821
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-18.821
	Drift og service	253.200	246.300	6.900	251.545
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	1.017.400	1.017.200	200	1.017.121
106	● Ejendomsskat	134.900	127.500	7.400	120.064
110	● Forsikring	31.100	33.100	-2.000	32.065
112	● Administrationsbidrag	183.600	183.600		183.575
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	30.800	30.400	400	29.790
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	63.800	45.600	18.200	54.246
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		6.672
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-6.672
131	● Renteudgifter	13.600	14.200	-600	9.551
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		752
	Faste udgifter	1.475.200	1.451.600	23.600	1.447.164
	UDGIFTER I ALT	2.797.800	2.728.400	69.400	2.612.573
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	2.652.500	2.634.300	18.200	2.575.185
202	● Renteindtægter	27.100	28.400	-1.300	44.525
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	19.300	20.400	-1.100	19.251
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	88.600	45.300	43.300	33.700
204-206	● Særlige indtægter	0	0		2.834
	INDTÆGTER I ALT	2.787.500	2.728.400	59.100	2.675.495
Manglende husleje for budgetåret 2026/27		10.300	Resultat 2024/25: 62.922		

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	564.200
402 - Henl. istandsæt. frafl.	43.955
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	36.558
407 - Opsamlet resultat	198.689

AFD. 35 - Nygårdsvej 34-46 m.fl. Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	70.000
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-26.700
Almindelig vedligeholdelse	11.000
Ejendomsskat	7.400
Renovation	-5.400

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	28.430
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	24.363
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	227.210
116.4	Bygning, fælles indvendig: fx overflader i bygningen, trappeopgange, kælder- og cykelrum	3.657
116.5	Bygning, tekniske installationer: fx indvendige afløb, el og belysning, vand, varme, ventilation	306.406
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	97.469
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		687.535
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-687.535
Budgetmæssig udgift		0

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

Udskiftning af varmemålere
Andel ny traktor
Nyt låsesystem (er udført i 2025)
Efterplantning

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 62.921,80.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 198.688,57.

Kr. 45.300 er indregnet som indtægt i budgettet for 2025/2026, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

De 5 væsentligste afvigelser i regnskabet er:

Vand, vandregnskab	-24.442
Renteindtægter	32.125
Almindelig vedligeholdelse	23.072
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-19.672
Diverse udgifter	-14.081

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 16 flytninger - svarende til en flytteprocent på 35,6% - mod tidligere år 10, 6 og 10 flytninger.