



Afdeling 63

Gl Vardevej 78, 4. Maj Kollegiet

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

2,91%

svarende til gns.24 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	4.445	129	4.574

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. 63 - GI Vardevej 78, 4. Maj Kollegiet
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	463.000	420.000	43.000	388.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	12.000	10.000	2.000	10.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	10.000	5.000	5.000	17.000
124	● Andre henlæggelser	0	0		0
Opsparing (henlæggelser)		485.000	435.000	50.000	415.000
107	● Vand, vandregnskab	114.600	108.200	6.400	141.595
109	● Renovation	70.700	78.800	-8.100	76.102
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	79.500	103.600	-24.100	94.833
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	73.700	72.000	1.700	75.151
133	● Afvikling af underskud	30.400	17.100	13.300	8.900
Fælles udgifter		368.900	379.700	-10.800	396.581
119	● Diverse udgifter	27.900	22.300	5.600	21.015
Fællesskab		27.900	22.300	5.600	21.015
114	● Renholdelse	290.500	286.400	4.100	271.278
115	● Almindelig vedligeholdelse	70.000	50.000	20.000	65.501
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	450.795	459.827	-9.032	544.864
116-2	- dækkes af henlæggelser	-450.795	-459.827	9.032	-544.864
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		4.414
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-4.414
Drift og service		360.500	336.400	24.100	336.779
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	459.300	455.000	4.300	454.741
106	● Ejendomsskat	16.500	14.400	2.100	11.563
110	● Forsikring	27.100	27.400	-300	26.720
112	● Administrationsbidrag	219.900	219.900		219.925
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	37.700	37.100	600	36.410
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		58.634
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-58.634
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		6.313
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-6.313
131	● Renteudgifter	29.400	18.400	11.000	25.857
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		706
Faste udgifter		789.900	772.200	17.700	775.922
UDGIFTER I ALT		2.032.200	1.945.600	86.600	1.945.298

INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	1.844.100	1.844.100		1.774.824
202	● Renteindtægter	58.700	36.800	21.900	73.249
203	● Tilskud fra Esebolig	30.400	17.100	13.300	8.900
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	45.300	47.600	-2.300	45.157
204-206	● Særlige indtægter	0	0		3.380
INDTÆGTER I ALT		1.978.500	1.945.600	32.900	1.905.510

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	53.700	Resultat 2024/25:	-39.788
--	--------	-------------------	---------

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	1.969.381
402 - Henl. istandsæt. frafl.	5.586
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	36.242
407 - Opsamlet resultat	-91.095

AFD. 63 - GI Vardevej 78, 4. Maj Kollegiet Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	43.000
Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	2.000
Vand, vandregnskab	6.400
Afvikling af underskud	13.300

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	19.398
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	7.571
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	248.234
116.4	Bygning, fælles indvendig: fx overflader i bygningen, trappeopgange, kælder- og cykelrum	5.819
116.5	Bygning, tekniske installationer: fx indvendige afløb, el og belysning, vand, varme, ventilation	148.186
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	21.587
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		450.795
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-450.795
Budgetmæssig udgift		0

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

Udvendig belysning på indgangssiden
 Polering af gulve i mellemgange
 Løbende udskiftning af motor, spjæld m.m.
 Beskæring og efterplantning

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/2025 endte med et underskud på kr. -39.787,97.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -91.094,50.

Kr. 17.100 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	41.795
Renovation	4.702
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-7.867
Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	8.351

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 20 måneders tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 23 flytninger - svarende til en flytteprocent på 41,8% - mod tidligere år 21, 20 og 32 flytninger.