



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 64 Grådybet 73E, Grådyb Kollegiet

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

2,76%

svarende til gns.29 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	4.445	123	4.568

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. 64 - Grådybet 73E, Grådyb 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	443.000	410.000	33.000	376.900
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	20.000	10.000	10.000	10.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	20.000	20.000		0
124	● Andre henlæggelser	0	0		0
Opsparing (henlæggelser)		483.000	440.000	43.000	386.900
107	● Vand, vandregnskab	5.100	6.100	-1.000	4.810
109	● Renovation	126.600	142.100	-15.500	137.529
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	202.100	214.100	-12.000	180.138
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	94.400	93.200	1.200	89.395
Fælles udgifter		428.200	455.500	-27.300	411.871
119	● Diverse udgifter	41.800	39.500	2.300	26.036
Fællesskab		41.800	39.500	2.300	26.036
114	● Renholdelse	244.400	230.300	14.100	227.710
115	● Almindelig vedligeholdelse	80.000	78.000	2.000	68.753
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	499.644	193.502	306.142	306.901
116-2	- dækkes af henlæggelser	-499.644	-193.502	-306.142	-306.901
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		2.671
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-2.671
Drift og service		324.400	308.300	16.100	296.464
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	1.495.300	1.453.600	41.700	1.538.125
106	● Ejendomsskat	19.300	16.100	3.200	12.779
110	● Forsikring	31.700	32.300	-600	31.315
112	● Administrationsbidrag	227.200	227.200		227.195
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	39.000	38.500	500	37.734
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		115.061
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-115.061
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		1.048
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-1.048
131	● Renteudgifter	16.800	12.900	3.900	9.618
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		732
Faste udgifter		1.829.300	1.780.600	48.700	1.857.498
UDGIFTER I ALT		3.106.700	3.023.900	82.800	2.978.769

INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	2.907.100	2.907.100		2.930.865
202	● Renteindtægter	33.600	25.800	7.800	27.246
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	48.800	56.000	-7.200	48.476
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	37.000	35.000	2.000	6.500
204-206	● Særlige indtægter	0	0		6.797
INDTÆGTER I ALT		3.026.500	3.023.900	2.600	3.019.884

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	80.200	Resultat 2024/25:	41.116
--	--------	-------------------	--------

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	472.040
402 - Henl. istandsæt. frafl.	7.329
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	52.682
407 - Opsamlet resultat	146.070

AFD. 64 - Grådybet 73E, Grådyb Kollegiet Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	33.000
Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000
Renovation	-15.500
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-12.000
Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	1.200

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	52.306
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	0
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	83.264
116.4	Bygning, fælles indvendig: fx overflader i bygningen, trappeopgange, kælder- og cykelrum	9.590
116.5	Bygning, tekniske installationer: fx indvendige afløb, el og belysning, vand, varme, ventilation	350.728
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	3.756
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		499.644
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-499.644
Budgetmæssig udgift		0

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

Udskiftning af vand- og radiatormåler
Maling af Hall (indgang i stueetagen)
Montering af nye udv. lamper ved p-pladsen (ved fordør)

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 41.115,65.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 146.070,07.

Kr. 35.000 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:

Renovation	9.429
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-39.262
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	70.725

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 20,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 23 flytninger - svarende til en flytteprocent på 40,4% - mod tidligere år 28, 30 og 40 flytninger.