

GLOSTRUP BOLIGSELSKAB
Bryggergårdsvej 2B, 2600 Glostrup

Telefon: 43 96 28 86, www.gb.dk, CVR nr.: 65 12 32 15



Sep.2025

Forklaring på forskel mellem budget 2026 og varslingsbrev

I forbindelse med helhedsplanen i afdeling 9 har Landsbyggefonden fastsat den gennemsnitlige husleje i 2025 til kr. 1.000/m². Da lejen først blev reguleret fra den 1. juni 2025, blev det nødvendigt at regulere lejen til kr. 1065/m² for resten af året, for at opnå gennemsnittet på kr. 1.000/m² på årsbasis.

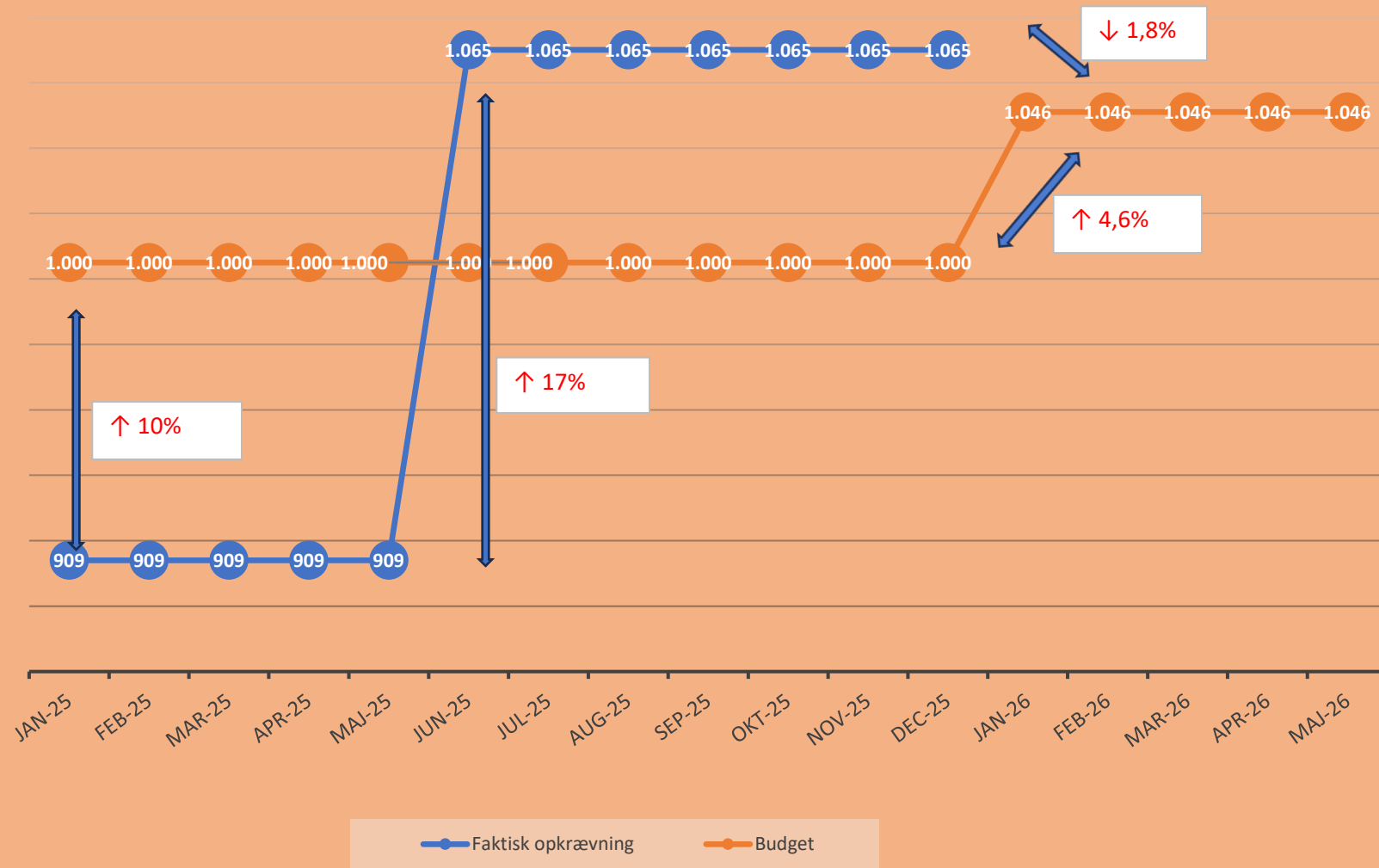
I 2026 er huslejen fastsat til kr. 1.046/m², godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2025.

I det godkendte budget for 2026 fremgår en huslejeregulering fra kr. 1.000/m² til kr. 1.046/m². I varslingsbrevet fremgår en huslejeregulering fra den nuværende husleje på kr. 1.065/m² til det nye godkendte niveau på kr. 1.046/m².

Med venlig hilsen

Økonomiafdelingen

Huslejeudvikling afdeling 9 (kr./m2)





Huslejeregulering pr. 1. januar 2026

4,60 % og 1,53 %

Såfremt budgetforslaget godkendes vil det medføre en huslejeregulering på 4,60 % for lejligheder og 1,53 % for lejligheder - tagboliger.

Kommentarer til budgettet

Glostrup Kommune godkendte d. 26.2.25 budget 2025 og en husleje på 1000 kr./m². Den forsinkede godkendelse betød, at der de første 5 måneder blev opkrævet en husleje på 909 kr./m² og de sidste 7 måneder på 1065 kr./m². Dermed blev den gennemsnitlige opkrævning i 2025 på 1000 kr./m² (5/12x909 kr./m² + 7/12x1065 kr./m²).

Lejligheder	m ²	Husleje budget 2025	Regulering i kr.	Husleje pr. 1. januar 2026
-------------	----------------	---------------------	------------------	----------------------------

Afdelingens gennemsnitlige m ² -leje	1.000	46	1.046
---	-------	----	-------

Nedenstående er eksempler på lejemålstyper

Såfremt din lejemålstype, m² eller nuværende husleje ikke fremgår af nedenstående eksempler kan følgende beregning foretages for at finde netop din regulering:

Nuværende husleje ekskl. forbrug x 4,60 / 100 = Din månedlige stigning

F.eks. 4.177 x 4,60 / 100 = 192

Ny leje = 4.177 + 192 = 4.369

1-rums familiebolig	49,20	4.177	192	4.369
1-rums Sportsvej 60-62	49,40	3.664	169	3.833
1-rums Diget 80	55,70	4.537	209	4.746
2-rums Sportsvej 60-62 ta	69,80	6.941	106	7.047
2-rums familiebolig	86,40	7.190	331	7.521
3-rums familiebolig	86,60	6.829	314	7.143
4-rums familiebolig	101,90	8.097	372	8.469
5-rums familiebolig	111,20	9.138	420	9.558

Garager/carporte	Husleje budget 2025	Regulering i kr.	Leje pr. 1. januar 2026
------------------	---------------------	------------------	-------------------------

Garager/carporte	348	5	353
------------------	-----	---	-----

Primære årsager til huslejereguleringen

- Lavere udgifter til ejendomsskat
- Lavere udgifter til renholdelse
- Lavere udgifter til drift af fællesfaciliteter, da selskabslokalet, Diget 78, stopper pr. 31. maj 2026
- Øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
- Øgede låneydelser til bygningsrenovering
- Lavere afvikling af opsamlet overskud
- Reguleret driftsstøtte, da huslejen i 2026 skal ligge på kr. 1.046/m² jf. Landsbyggefonden

 Beboerindflydelse

 Mindre beboerindflydelse

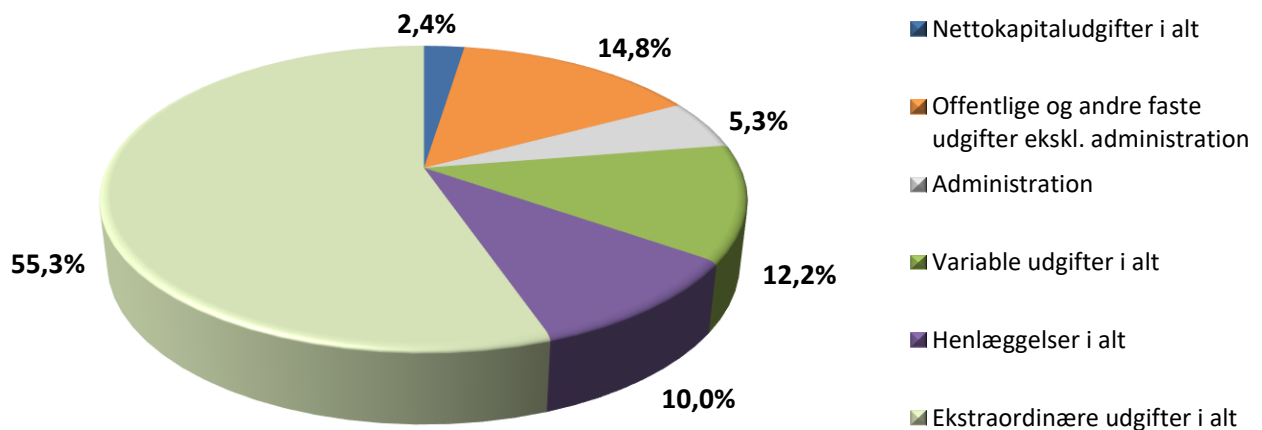
 Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2024	Budget 2025	Nyt budget 2026
UDGIFTER					
	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.836.495	2.871.000	2.858.000
Nettokapitaludgifter i alt			2.836.495	2.871.000	2.858.000
	106	Ejendomsskatter	5.848.529	6.565.000	6.194.000
	107-108	Vand- og kloakafgift	3.899	4.000	4.000
	109	Renovation	4.686.478	5.119.000	5.339.000
	110	Forsikringer	1.727.949	1.843.000	1.833.000
	111	El og varme i fællesarealer	1.833.705	1.934.000	1.943.000
	112	Administration	5.801.122	6.333.000	6.136.000
	113	A- og G-indskud	1.898.888	1.899.000	1.899.000
Offentlige og andre faste udgifter i alt			21.800.570	23.697.000	23.348.000
	114	Renholdelse	11.746.473	11.619.000	11.040.000
	115	Almindelig vedligeholdelse	1.337.118	300.000	300.000
	116	Planlagt vedligeholdelse	11.591.260	15.159.377	19.540.380
		- Dækket af afdelingens opsparing	-11.591.260	-15.159.377	-19.540.380
	117	Istandsættelse ved fraflytning	582.690	500.000	500.000
		- Dækket af afdelingens opsparing	-582.690	-500.000	-500.000
	118	Drift af fællesfaciliteter	2.432.003	2.545.000	2.215.000
	119	Diverse udgifter	691.111	673.000	693.000
Variable udgifter i alt			16.206.705	15.137.000	14.248.000
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	9.280.000	10.430.000	11.500.000
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	200.000	200.000	200.000
Henlæggelser i alt			9.480.000	10.630.000	11.700.000
	125	Afdrag og renter på forbedringslån	36.327.919	36.470.000	36.011.000
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	165.345	125.000	127.000
	127	Afdrag og renter på ombygningslån	27.535.261	27.958.000	28.369.000
	129	Tab ved lejeledighed	134.378	100.000	120.000
		- Dækket af dispositionsfonden	-134.378	-100.000	-120.000
	130	Tab ved fraflytninger	144.986	250.000	200.000
		- Dækket af afdelingens opsparing	-144.986	-250.000	-200.000
	131	Andre renter	1.314.113	0	0
	134	Andre ekstraordinære udgifter	9.290	0	0
	135	Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		Udbetalt godtgørelse	8.268	0	0
		Overførsel til afvikling ved huslejeforhøje	-8.268	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			65.351.928	64.553.000	64.507.000
Udgifter i alt			115.675.698	116.888.000	116.661.000

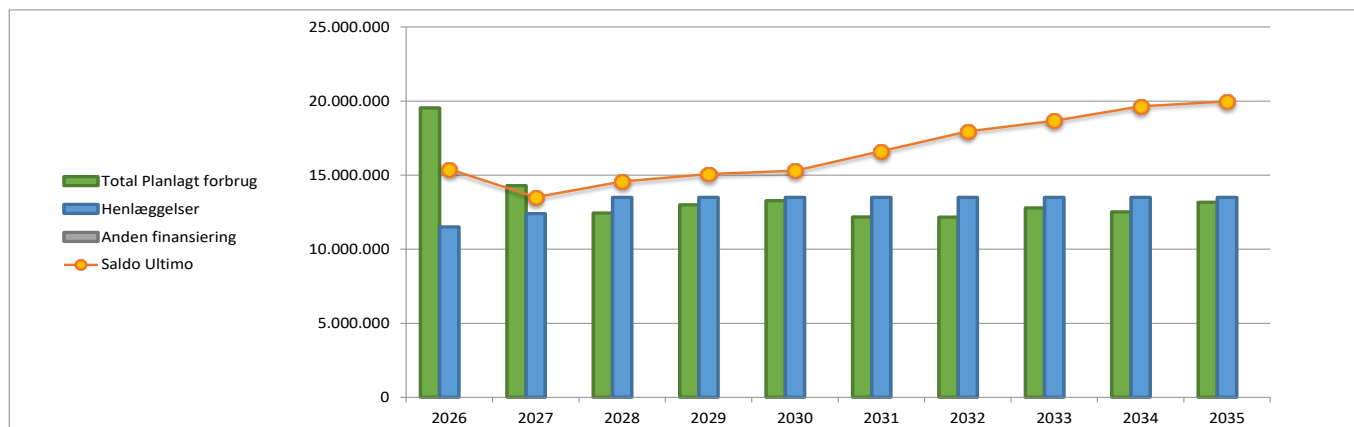
● Beboerindflydelse
 ● Mindre beboerindflydelse
 ● Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2024	Budget 2025	Nyt budget 2026
INDTÆGTER					
●	201	Husleje	82.573.917	90.683.000	90.298.000
●	202	Renter	1.170.740	30.000	20.000
●	203	Andre indtægter	1.328.540	994.000	940.000
●	203.6	Overført fra opsamlet resultat	901.000	1.264.000	819.000
Ordinære indtægter i alt			85.974.196	92.971.000	92.077.000
●	204-208	Ekstraordinære indtægter	29.701.502	23.917.000	20.596.000
Ekstraordinære indtægter i alt			29.701.502	23.917.000	20.596.000
Nødvendig huslejeregulering			0	0	3.988.000
Balance			115.675.698	116.888.000	116.661.000

Udgifter for 2026 er fordelt som vist nedenfor



Drift- og vedligeholdelsesplan



Nedenfor en oversigt over de vigtigste vedligeholdelsesarbejder for det kommende budgetår

Udskiftning af asfalt på Sportsvej

Udskiftning af vand- og varmerør i jorden

Renovering af trappetrin ved opgangsdøre

Rens af karnap ved elevatorer

Renovering af elevatorlifte

Løbende udskiftning af gulve

Løbende renovering af udvendige trapper til kælder

Dette er et komprimeret beboervenligt budget. Det fulde budget kan du finde på www.gb.dk.