



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 22 Jerne og Tjæreborg Kollektivhus

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

2,78%

svarende til gns.28 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	5.043	140	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. 22 - Jerne og Tjæreborg Kollektivhus
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	201.000	174.100	26.900	161.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	2.000	0	2.000	2.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	2.000	2.000		2.000
	Opsparing (henlæggelser)	205.000	176.100	28.900	165.000
107	● Vand, vandregnskab	1.300	2.700	-1.400	1.244
109	● Renovation	44.200	47.700	-3.500	47.316
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	3.600	9.300	-5.700	3.981
133	● Afvikling af underskud	19.700	16.000	3.700	7.300
	Fælles udgifter	68.800	75.700	-6.900	59.841
119	● Diverse udgifter	4.200	4.100	100	3.435
	Fællesskab	4.200	4.100	100	3.435
114	● Renholdelse	110.400	112.500	-2.100	104.756
115	● Almindelig vedligeholdelse	30.000	26.000	4.000	28.864
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	254.546	227.502	27.044	123.758
116-2	- dækkes af henlæggelser	-254.546	-227.502	-27.044	-123.758
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		6.414
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-6.414
	Drift og service	140.400	138.500	1.900	133.619
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	401.700	401.700		401.637
106	● Ejendomsskat	46.600	44.200	2.400	41.881
110	● Forsikring	9.300	9.900	-600	9.572
112	● Administrationsbidrag	74.500	74.500		74.525
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	10.300	10.100	200	9.930
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		680
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-680
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		92
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-92
131	● Renteudgifter	12.300	12.000	300	9.177
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		71
	Faste udgifter	554.700	552.400	2.300	546.792
	UDGIFTER I ALT	973.100	946.800	26.300	908.687
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	922.900	922.900		893.556
202	● Renteindtægter	24.500	23.900	600	25.997
204-206	● Særlige indtægter	0	0		398
	INDTÆGTER I ALT	947.400	946.800	600	919.951
Manglende husleje for budgetåret 2026/27		25.700	Resultat 2024/25:		
			11.264		

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	748.419
402 - Henl. istandsæt. frafl.	14.227
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	12.141
407 - Opsamlet resultat	-36.605

AFD. 22 - Jerne og Tjæreborg Kollektivhus Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	26.900
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-5.700
Almindelig vedligeholdelse	4.000
Renovation	-3.500
Ejendomsskat	2.400

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	82.824
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	40.104
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	51.742
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	77.959
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	1.917
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		254.546
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-254.546
Budgetmæssig udgift		0

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

- Plankeværk skiftes for enden ved 1 A og 1 (Mellemvangs Alle)
- Udskiftning af tagvinduer (Sønderled)
- Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering (Mellemvangs Alle)
- Algebehandling af taget (Mellemvangs Alle og Sønderled)

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 11.263,64.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -36.605,24.

Kr. 16.000 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:

Renteindtægter	17.697
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-6.619
Vand, vandregnskab	-1.456
Almindelig vedligeholdelse	2.864
Renovation	3.216

Tomgange i regnskabsåret:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 3 flytninger - svarende til en flytteprocent på 20,0% - mod tidligere år 1, 1 og 2 flytninger.