



Afdeling 40 Tvillingernes og Tyrens Kvarter

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

0,80%

svarende til gns.8 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	5.646	45	5.691

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. 40 - Tvillingernes og Tyrens Kvarter
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	3.300.000	3.208.100	91.900	2.962.600
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000	40.000		40.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	75.000	70.000	5.000	70.000
Opsparing (henlæggelser)		3.415.000	3.318.100	96.900	3.072.600
107	● Vand, vandregnskab	679.400	612.100	67.300	628.631
109	● Renovation	364.200	407.500	-43.300	395.622
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	82.500	119.300	-36.800	103.632
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	199.600	211.900	-12.300	208.792
Fælles udgifter		1.325.700	1.350.800	-25.100	1.336.677
119	● Diverse udgifter	68.000	66.900	1.100	44.833
Fællesskab		68.000	66.900	1.100	44.833
114	● Renholdelse	1.039.700	1.014.800	24.900	941.601
115	● Almindelig vedligeholdelse	480.000	405.000	75.000	569.468
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	29.824.531	3.708.473	26.116.058	780.352
116-2	- dækkes af henlæggelser	-29.824.531	-3.708.473	-26.116.058	-780.352
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		39.537
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-39.537
Drift og service		1.519.700	1.419.800	99.900	1.511.069
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	3.335.100	3.356.100	-21.000	3.326.973
106	● Ejendomsskat	545.600	533.000	12.600	520.527
110	● Forsikring	144.000	145.900	-1.900	141.697
112	● Administrationsbidrag	610.300	610.300		610.324
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	111.200	109.600	1.600	107.509
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	1.002.000	959.800	42.200	993.405
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		40.528
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-40.528
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		111.416
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-61.712
130-3	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-49.704
131	● Renteudgifter	127.200	147.900	-20.700	132.825
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		4.559
Faste udgifter		5.875.400	5.862.600	12.800	5.837.818
UDGIFTER I ALT		12.203.800	12.018.200	185.600	11.802.998

INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	11.437.300	11.414.200	23.100	11.115.371
202	● Renteindtægter	254.400	295.800	-41.400	459.581
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	182.600	182.900	-300	196.043
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	241.400	125.300	116.100	120.600
204-206	● Særlige indtægter	0	0		18.768
INDTÆGTER I ALT		12.115.700	12.018.200	97.500	11.910.363

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	88.100	Resultat 2024/25:	107.365
--	--------	-------------------	---------

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	12.279.719
402 - Henl. istandsæt. frafl.	162.714
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	18.431
407 - Opsamlet resultat	483.122

AFD. 40 - Tvillingernes og Tyrens Kvarter Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Indtægt fra opsamlet resultat	116.100
Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	91.900
Almindelig vedligeholdelse	75.000
Vand, vandregnskab	67.300
Renovation	-43.300

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	230.590
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	28.091.937
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	846.289
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	639.011
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	16.704
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		29.824.531
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-29.824.531
Budgetmæssig udgift		0

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

Efterplantning/klipning af volden.
 Udskiftning af døre og vinduer på indgangssiden.
 Udskiftning af parketgulve i udvalgt boliger.
 Maling af vaskerier.
 Tagprojekt.

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 107.365,16.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 483.121,95.

Kr. 125.300 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:

Almindelig vedligeholdelse	179.468
Afdrag og renter på forbedringslån	46.705
Diverse udgifter	-31.467
Særlige indtægter	18.768
Renovation	16.422

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 4,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 19 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,9% - mod tidligere år 20, 23 og 25 flytninger.