



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 28 Niels Engers Vej 10-12 og Hovedgaden 15

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

3,99%

svarende til gns.36 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	6.690	267	6.957

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. 28 - Niels Engers Vej 10-12 og Hovedgaden 15
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	267.400	257.500	9.900	236.500
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	3.100	3.100		6.400
	Opsparing (henlæggelser)	270.500	260.600	9.900	242.900
107	● Vand, vandregnskab	31.400	30.700	700	29.592
109	● Renovation	40.000	33.700	6.300	38.446
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	14.600	23.100	-8.500	18.685
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	12.900	13.800	-900	12.883
	Fælles udgifter	98.900	101.300	-2.400	99.606
119	● Diverse udgifter	10.200	10.000	200	9.821
	Fællesskab	10.200	10.000	200	9.821
114	● Renholdelse	85.100	83.900	1.200	77.282
115	● Almindelig vedligeholdelse	47.000	45.000	2.000	36.486
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	271.177	213.489	57.688	108.720
116-2	- dækkes af henlæggelser	-271.177	-213.489	-57.688	-108.720
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		745
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-745
	Drift og service	132.100	128.900	3.200	113.768
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	128.400	128.400		128.375
106	● Ejendomsskat	22.100	21.100	1.000	20.032
110	● Forsikring	12.700	14.100	-1.400	13.658
112	● Administrationsbidrag	81.800	81.800		81.795
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	11.600	11.500	100	11.254
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	574.900	544.100	30.800	568.912
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		60.908
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-60.908
131	● Renteudgifter	19.300	14.700	4.600	14.838
132	● Afdrag og renter på driftsstøttelån	52.400	52.400		52.380
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		301
	Faste udgifter	903.200	868.100	35.100	891.546
	UDGIFTER I ALT	1.414.900	1.368.900	46.000	1.357.640
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	1.049.300	1.047.000	2.300	1.026.324
202	● Renteindtægter	38.500	29.300	9.200	42.035
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	5.100	7.400	-2.300	5.227
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	10.100	2.300	7.800	4.600
204-206	● Særlige indtægter	273.200	282.900	-9.700	293.654
	INDTÆGTER I ALT	1.376.200	1.368.900	7.300	1.371.840

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	38.700	Resultat 2024/25:	14.200
--	--------	-------------------	--------

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	1.053.485
402 - Henl. istandsæt. frafl.	51.770
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	23.117
407 - Opsamlet resultat	21.032

AFD. 28 - Niels Engers Vej 10-12 og Hovedgaden 15 Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	9.900
Renovation	6.300
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-8.500
Almindelig vedligeholdelse	2.000
Afdrag og renter på forbedringslån	30.800

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	2.317
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	14.957
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	132.601
116.4	Bygning, fælles indvendig: fx overflader i bygningen, trappeopgange, kælder- og cykelrum	73.772
116.5	Bygning, tekniske installationer: fx indvendige afløb, el og belysning, vand, varme, ventilation	40.362
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	7.168
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		271.177
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-271.177
Budgetmæssig udgift		0

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

Maling af opgange, mellemgange og vaskeri
Vedligeholdelse af murværk

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 14.199,83.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 21.031,90.

Kr. 2.300 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:

Vand, vandregnskab	2.292
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-5.515
Diverse udgifter	-6.279
Almindelig vedligeholdelse	-6.014
Afdrag og renter på forbedringslån	19.012

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 11,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 4 flytninger - svarende til en flytteprocent på 23,5% - mod tidligere år 3, 2 og 6 flytninger.