



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 28

Niels Engers Vej 10-12 og Hovedgaden 15

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	17 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.080,5 m ²	Vandmåling:	Posthuset: Kollektiv
			N. Engers. G.: Individuel
Antal lejemålsenheder:	17 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

3,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-1.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	2.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	9.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	35.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-7.300

Samlet huslejeregulering

38.700

Lejeregulering pr. m ²		Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	666,4 m ²	898	36	934	23.900
Almene ungdomsboliger	414,1 m ²	898	36	934	14.800
Boliglejemål i alt	1.080,5 m²	898	36	934	38.700
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			6.690	267	6.957

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 9%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 15%

Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.

» Variable udgifter - 11%

Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.

» Henlæggelser - 19%

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning

» Ekstraordinære udgifter - 46%

F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 28

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 3,99%.

Budgettet for en almen afdeling skal balancere (gå i nul). Det betyder, at indtægter fra husleje, renter og øvrige indtægter skal dække alle afdelingens udgifter. Hvis udgifterne stiger, og budgettet derfor ikke balancerer, er man nødt til at lave en huslejestigning.

Udgifter (væsentlige ændringer)

- Kt. 107 Fælles vand (kr. 1.100)
Afdelingen har de seneste år haft stigende forbrug og samtidig stiger prisen for vand, derfor budgetteres med højere udgift til vand.
- Kt. 109 Renovation (kr. 6.300)
Der er budgetteret med højere udgift, som skyldes væsentlige stigninger på kommunens opkrævning af tømningsbidrag til rest-og madaffald.
- Kt. 111 Fælles el (kr. 6.400)
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 øre pr. kWh.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 2.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 9.900)
Der er fortsat behov for at øge henlæggelserne - specielt inden for de 20 områder, der stilles krav om ifm. ekstern granskning. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne og kan findes på de sidste sider i budgettet.
- Kt. 127 Ydelser vedr. realkreditlån til bygningsrenovering m.v. (kr. 35.200)
Den samlede stigning på lån til de 2 ombygninger skyldes faldende ydelsesstøtte.

Indtægter

- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 10.100 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftast på obligationsbeholdning og driftskonti. Heraf overføres kursreguleringer (kt. 131) til kt. 401 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser), og budgettet påvirkes derfor kun positivt med 1,25%.

Årsregnskabet for 2024/2025 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.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været fine afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 3,11% til afdelingen (kt. 202.2). Afkastet består både af renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 4.600 fra konto for opsamlet resultat.

DRIFTSBUDGET FOR 2026/2027

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2026/27 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2025/26 (Kr.)	Regnskab 2024/25 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	58.400			58.400	58.400,00
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	70.000			70.000	69.975,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	128.400			128.400	128.375,00
106	Ejendomsskatter	22.100	1.000	4,7%	21.100	20.032,25
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	30.500	1.100	3,7%	29.400	28.762,41
	Målerpasning - vand	900	-400	-30,8%	1.300	829,38
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	40.000	6.300	18,7%	33.700	38.382,45
	2. Containertømning	0			0	64,03
110	Forsikring	12.700	-1.400	-9,9%	14.100	13.658,00
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	9.000	-6.400	-41,6%	15.400	13.530,71
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	5.600	-2.100	-27,3%	7.700	5.153,80
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	61.800			61.800	61.795,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	11.600	100	0,9%	11.500	11.254,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	214.200	-1.800	-0,8%	216.000	213.462,03
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	64.900	300	0,5%	64.600	58.161,19
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	19.900	900	4,7%	19.000	18.812,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	308,24
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	47.000	2.000	4,4%	45.000	36.485,83
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	271.177	57.688	27,0%	213.489	108.719,52
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-271.177	-57.688	27,0%	-213.489	-108.719,52
117	Istandsættelse ved frflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	744,67
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-744,67
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	5.600	-1.200	-17,6%	6.800	5.880,89
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.900	-700	-26,9%	2.600	1.257,24
	Andel, viceværtfaciliteter	3.000	-100	-3,2%	3.100	2.936,15
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	2.400	1.100	84,6%	1.300	2.808,73
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.200	200	6,7%	3.000	2.995,40
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	500			500	341,09
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	6.500			6.500	6.484,36
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	155.200	2.500	1,6%	152.700	136.471,62

DRIFTSBUDGET FOR 2026/2027

Konto nr.	Specifikation	Budget 2026/27 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2025/26 (Kr.)	Regnskab 2024/25 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	267.400	9.900	3,8%	257.500	236.500,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	3.100			3.100	6.400,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	270.500	9.900	3,8%	260.600	242.900,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	768.300	10.600	1,4%	757.700	721.208,65
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Dispositionsfondslån energirenovering	3.300	-4.400	-57,1%	7.700	7.696,39
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning 1	186.600	1.200	0,6%	185.400	181.166,55
	2. Ombygning 2, Niels Engersgården/Fanø Posthus	385.000	34.000	9,7%	351.000	380.049,01
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	60.908,17
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-60.908,17
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	19.300	4.600	31,3%	14.700	14.838,35
	4. Særstøttelån	52.400			52.400	52.380,48
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	300,93
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	646.600	35.400	5,8%	611.200	636.431,71
139	UDGIFTER I ALT	1.414.900	46.000	3,4%	1.368.900	1.357.640,36
140	Årets overskud					14.199,83
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.414.900	46.000	3,4%	1.368.900	1.371.840,19

DRIFTSBUDGET FOR 2026/2027

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2026/27 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2025/26 (Kr.)	Regnskab 2024/25 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	598.400			598.400	586.776,00
	2. Almene ungdomsboliger	371.800			371.800	364.596,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	79.100	2.300	3,0%	76.800	74.952,00
202	Renter	38.500	9.200	31,4%	29.300	42.034,99
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	4.100	-2.100	-33,9%	6.200	4.145,36
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.000	-200	-16,7%	1.200	1.081,49
	6. Overført fra opsamlet resultat	10.100	7.800	339,1%	2.300	4.600,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.103.000	17.000	1,6%	1.086.000	1.078.185,84
204	4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	273.200	-9.700	-3,4%	282.900	292.560,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.094,35
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	273.200	-9.700	-3,4%	282.900	293.654,35
209	INDTÆGTER I ALT	1.376.200	7.300	0,5%	1.368.900	1.371.840,19
210	Nødvendig merindtægt/underskud	38.700	38.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.414.900	46.000	3,4%	1.368.900	1.371.840,19

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	2.700	-500	-15,6%	3.200	3.086,36
	Total Care	2.900	-700	-19,4%	3.600	2.794,53
	Udgifter i alt	5.600	-1.200	-17,6%	6.800	5.880,89
203.2	Vaskeriindtægter	4.100	-2.100	-33,9%	6.200	4.145,36
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-1.500	-900	150,0%	-600	-1.735,53
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	1.900	-700	-26,9%	2.600	1.257,24
203.33	Lejeindtægter	1.000	-200	-16,7%	1.200	1.081,49
	Over/-underskud af gæsteværelser	-900	500	-35,7%	-1.400	-175,75
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	2.400	1.100	84,6%	1.300	2.808,73
	Udgifter i alt	2.400	1.100	84,6%	1.300	2.808,73
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-2.400	-1.100	84,6%	-1.300	-2.808,73

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 28 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

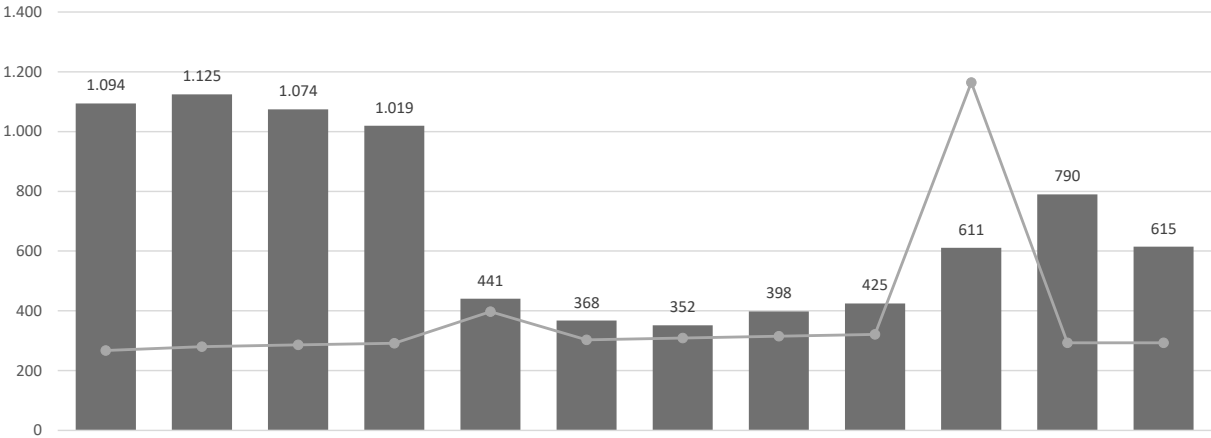
Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	28

Henlæggelser (t.DKK)	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2054/55	2055/56
Henlæggelser - primo	1.097	1.094	1.125	1.074	1.019	441	368	352	398	425	2.036	790
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	267	280	286	292	297	303	309	315	321	564	293	293
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	100	0	0	0	0	600	0	0
Planlagt vedligeholdelse	271	250	336	347	976	376	325	269	294	978	1.539	468
Henlæggelser - ultimo	1.094	1.125	1.074	1.019	441	368	352	398	425	611	790	615

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOJDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026		Selskab		10		Afdeling		28					
Planlagt vedligehold (t.DKK)		Ar													
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total	
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kelder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	
	Udvendig lamper på facade, pullert samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	
b.bt.van.mål	Udskift vand- og radiatormålere og digitalisering	0	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114	
	Udskift radiatormålere, etablering af vandmålere- Ejerforening særskilt. 61%	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112	
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	464	
b.bk.væg	Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer og udv. døre,	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	20	
	Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer + lift	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	10	61	
	Murer og Malerbehandling af facademur, afdelingens andel 39%	0	0	0	0	0	194	0	0	0	0	0	194	776	
	Udskiftning af fuger ved vinduer - 1.sal - 39%	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	40	
	Vedligehold murværk	9	0	9	0	9	0	9	0	9	0	9	0	138	
	Rep. og gennemgang af murværk	0	17	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	67	
	Udskiftning fuger ved vinduer og udv. døre	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	50	
	Maling af gange MM, 4 stk mellemgange og fællesrum	0	15	0	0	0	0	0	0	15	0	0	15	74	
m.mu.ikt	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 1 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	6	
	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	128	
	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155	
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	37	0	0	0	0	111	
	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	116	
	Rep./udskiftning af vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	72	
t.tk.bel	Udskift belægninger på p.-plads og gårdareal 39% af 800 m2 = 312 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	204	0	0	204	
	Udskift belægninger på p.-plads og gårdareal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	530	0	0	530	
m.mu.mas	Service div. småmaskiner	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	30	
	Andel ny traktor	0	0	0	0	55	0	0	0	0	0	0	0	166	
	Servicebil	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	7	
	Div småmaskiner	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	30	
b.bk.tad	Udskiftning tagpap på forbygning	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.767	
	Rep./vedligehold tage	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	29	0	86	
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.188	0	1.188	
b.bk.vin	Sidst skifte i 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316	
	Vinduer og døre	0	0	9	0	0	0	0	9	0	0	0	0	56	
	Tidligere glasforsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	172	
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	44	
	Maling af vinduer og døre	0	0	0	99	0	0	0	0	0	0	0	0	396	
	Eksisterende, er delvist nye vinduer og vinduer fra eksist. tid som kollegie.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	837	
	Maling vinduer og døre	0	0	0	50	0	0	0	0	50	0	50	0	301	
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	175	
	Udskiftning af ventilatorer fra bad	2	2	2	2	2	2	2	23	2	2	2	2	117	
b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemaal	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	221	
	Udskiftning komfur	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	492	
	Udskiftning køleskabe	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	406	
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	65	
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgæ	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	43	
	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38	75	
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	233	
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16	1	16	67	
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	277	
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	9	0	0	0	0	9	0	9	0	55	
t.ti.leg	udskiftning af gynge	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	0	56	

t.ti.leg	Lovpligtig eftersyn af legepladser	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	46
t.tb.græ	Efterplantning i indergården	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	92
	Efterplantning	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	28
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	2.860
b.bi.køk	Udskiftning af 8 køkkener	0	0	0	0	585	0	0	0	0	0	0	0	585
b.bk.tra	rep. og gennemgang af indvendige trapper og belægning på trappe og fællesgange	0	0	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	84
	Opgange, mellemgange og vaskeri	74	0	0	0	0	0	74	0	0	0	0	0	369
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	41	0	0	0	0	0	41	0	124
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66
Total		271	250	336	347	976	376	325	269	294	978	1.539	468	18.279