



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 32

Nygårdsvej 41A-D m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.936,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	5 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	45 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

0,90%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-28.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	15.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	54.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	360.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-372.700

Samlet huslejeregulering

28.800

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	2.775,0 m²	1.094	10	1.104	27.400
Almene ungdomsboliger	161,8 m²	988	9	997	1.400
Boliglejemål i alt	2.936,8 m²	1.088	10	1.098	28.800
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			6.054	54	6.108

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 30%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 20%

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

» Variable udgifter - 12%

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

» Henlæggelser - 24%

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

» Ekstraordinære udgifter - 14%

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

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 32

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 0,9%.

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. 106 Ejendomsskat (kr. 7.600)
Midlertidige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomsskatten, indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år. Hvis de nye beregninger giver en højere ejendomsskat, så må ejendomsskatten maksimalt stige 3,5% (af den nye grundskyldsberegning) frem til 2040. Dette skyldes særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (kr. 15.900)
Der er budgetteret med besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111.1 Fælles el (kr. 20.800)
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 øre pr. kWh.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 54.600)
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. 125 Ydelser vedr. forbedringsarbejder (kr. 351.900)
Låneydelserne vedrørende vinduesudskiftning mv., jf. ordinært afdelingsmøde d. 10. marts 2025.

Indtægter

- Kt. 201 Boligafgifter (351.900)
Huslejen er reguleret pr. 1. april 2026 pga. vinduesudskiftningen mv.
- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 60.700 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. 86.662,17.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 201.087,57.

Kr. 65.100 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. 30.900 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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	1.050.700			1.050.700	1.050.703,60
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.050.700			1.050.700	1.050.703,60
106	Ejendomsskatter	148.600	7.600	5,4%	141.000	133.266,90
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	124.800	4.100	3,4%	120.700	108.151,77
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	94.400	-15.900	-14,4%	110.300	107.123,48
110	Forsikring	39.400	-1.100	-2,7%	40.500	39.280,42
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	38.300	-20.800	-35,2%	59.100	54.641,85
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	11.200	-2.700	-19,4%	13.900	10.715,61
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	163.600			163.600	163.575,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	30.800	400	1,3%	30.400	29.790,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	671.100	-28.400	-4,1%	699.500	666.545,03
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	165.400	-4.000	-2,4%	169.400	148.156,54
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	76.600	3.700	5,1%	72.900	72.217,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	900	100	12,5%	800	815,90
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	90.000	3.000	3,4%	87.000	72.657,90
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	567.140	290.498	105,0%	276.642	606.655,00
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-567.140	-290.498	105,0%	-276.642	-606.655,00
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	21.977,19
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-21.977,19
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	33.300	5.100	18,1%	28.200	34.511,16
	2. Andel fællesfaciliteters drift:					
	Drift af ladestander (iflg. spec.)	10.000	10.000		0	4.788,22
	Andel, viceværtfaciliteter	8.000	-100	-1,2%	8.100	7.721,41
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	3.500			3.500	4.186,25
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	8.200	300	3,8%	7.900	7.752,80
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	0	-3.000	-100,0%	3.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.300			1.300	927,16
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	3.300			3.300	2.646,20
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	400.500	15.100	3,9%	385.400	356.381,04

DRIFTSBUDGET FOR 2026/2027

UDGIFTER (fortsat):

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)	825.000	54.600	7,1%	770.400	605.700,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0			0	2.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	825.000	54.600	7,1%	770.400	607.700,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.947.300	41.300	1,4%	2.906.000	2.681.329,67
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Altaner	46.400			46.400	46.489,05
	2. Vinduesudskiftning	351.900	351.900		0	0,00
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	67.600	10.300	18,0%	57.300	60.834,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	48.861,60
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-48.861,60
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	38.344,77
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-17.100,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-21.244,77
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	21.800	-2.000	-8,4%	23.800	10.776,45
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.272,12
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	487.700	360.200	282,5%	127.500	119.371,62
139	UDGIFTER I ALT	3.435.000	401.500	13,2%	3.033.500	2.800.701,29
140	Årets overskud					86.662,17
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.435.000	401.500	13,2%	3.033.500	2.887.363,46

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	3.035.400	334.400	12,4%	2.701.000	2.572.608,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	67.600	10.300	18,0%	57.300	60.742,50
	2. Almene ungdomsboliger	159.900	17.500	12,3%	142.400	135.552,00
	7. Garager	4.500			4.500	4.500,00
202	Renter	43.500	-4.000	-8,4%	47.500	52.795,73
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	24.000	9.400	64,4%	14.600	24.000,72
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Ladestander	10.000	10.000		0	3.276,41
	Indtægt p-vagt	600			600	376,88
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	0	-500	-100,0%	500	0,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	60.700	-4.400	-6,8%	65.100	30.900,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.406.200	372.700	12,3%	3.033.500	2.884.752,24
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.611,22
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	2.611,22
209	INDTÆGTER I ALT	3.406.200	372.700	12,3%	3.033.500	2.887.363,46
210	Nødvendig merindtægt/underskud	28.800	28.800		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	3.435.000	401.500	13,2%	3.033.500	2.887.363,46

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	17.500	-1.500	-7,9%	19.000	19.300,00
	Total Care	15.800	6.600	71,7%	9.200	15.211,16
	Udgifter i alt	33.300	5.100	18,1%	28.200	34.511,16
203.2	Vaskeriindtægter	24.000	9.400	64,4%	14.600	24.000,72
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-9.300	4.300	-31,6%	-13.600	-10.510,44
	Drift af ladestander					
118.20	Udgifter	10.000	10.000		0	4.788,22
203.38	Lejeindtægter	10.000	10.000		0	3.276,41
	Over/-underskud af ladestander	0			0	-1.511,81
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	3.500			3.500	4.186,25
	Udgifter i alt	3.500			3.500	4.186,25
203.4	Lejeindtægter	0	-500	-100,0%	500	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-3.500	-500	16,7%	-3.000	-4.186,25

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 32 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

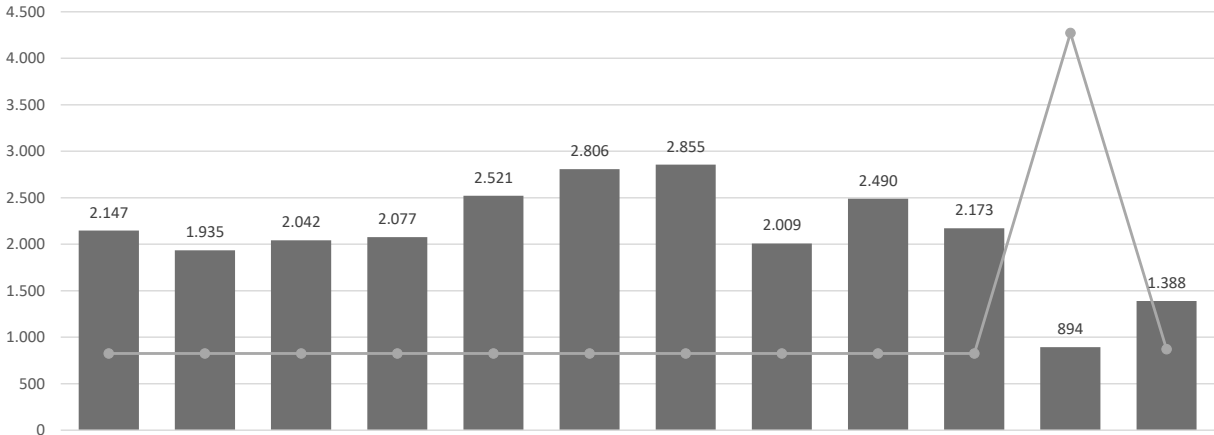
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	32

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	1.889	2.147	1.935	2.042	2.077	2.521	2.806	2.855	2.009	2.490	3.064	894
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	872	872
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.400	0
Planlagt vedligeholdelse	567	1.037	719	790	381	539	776	1.671	343	1.143	6.442	377
Henlæggelser - ultimo	2.147	1.935	2.042	2.077	2.521	2.806	2.855	2.009	2.490	2.173	894	1.388

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling	32								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bk.væg	Maling opgange	0	0	0	0	0	0	109	0	0	0	0	0	328
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	398
	Udskiftning vinduesoverlæggere i murværk	0	0	0	0	0	0	0	237	0	0	0	0	237
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	288
b.bt.van.for	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.229
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	104	0	0	0	0	0	104	0	0	519
	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	194
	Udskiftning sanitet	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	582
b.bk.tad	Afrensning af udestuer samt tagrender og nedløb	0	0	51	0	0	0	0	51	0	0	0	0	306
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.823	0	5.823
t.tk.bel	Eftergåelse af tagbelægning	0	233	0	0	0	0	0	0	0	233	0	0	931
	Udskift belægning på kørebane og p. pladser.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	384	0	0	384
b.bt.van.sam	Opretning af stier	0	0	29	0	0	0	0	29	0	0	0	0	176
	Rep./udskiftning vandinstallation	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	493
b.bi.hvi	Udskiftning af VV beholdere til varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	603
	Udskiftning komfur	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	999
b.bt.elf.sam	Udskiftning køleskabe	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	989
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	33
b.bk.gul	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	21
	Tæpper/nålefilt i opgange skiftes	0	0	317	0	0	0	0	0	0	0	0	0	633
m.mu.ikt	Udskiftning af vinyl på badeværelser	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.014
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	39
b.bk.ovf	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	33
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
b.bt.van.mål	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 1 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	5
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	16
t.tb.bus	Afdelings andel af flytteudgifter	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	3.801
	Maling af kælder. Vaskeri, kælder og festsal i 1. afsnit	0	0	0	0	0	0	109	0	0	0	0	0	328
b.bt.bly.sam	Haveanlæg rep/udskiftning	0	0	0	0	0	80	0	0	0	0	0	0	160
	Udskiftning af varmemålere og digitalisering	0	157	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	472
b.bk.vin	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58
	Maling af vinduer og døre, begge afsnit	0	273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	273
b.bt.afl.ops	Tidligere glasforsikring	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	392
	Gennemgang af træaltaner Skjoldsgade h. 3. år	0	31	0	0	31	0	0	31	0	0	31	0	309
t.ti.aff	Rep. af ovenlysvinduer	0	19	0	0	19	0	0	19	0	0	19	0	192
	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	261
b.bt.ven.sam	Etablering af plankeværk omkring affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.Løbende udskiftning	83	0	0	83	0	0	83	0	0	83	0	0	827
b.bt.var.sam	Service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	318
	Udskiftning af emfang	0	0	0	0	0	0	138	0	0	0	138	0	414
m.mu.mas	Rep./udskiftning varmeinstallation	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	704
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	24	0	0	0	0	24	0	24	0	146
t.tt.afl.sam	Rep/nyt maskiner	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	64
	Andel ny traktor.	88	0	0	0	0	0	0	88	0	0	88	0	440
t.tb.græ	Servicebil	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	20
	Kloakseparering	0	0	0	245	0	0	0	0	0	0	0	0	245
b.bk.dør	Efterplantning	10	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0	104
	Udskiftning af døre samt terrassedøre	0	0	0	0	0	0	0	891	0	0	0	0	891
b.bt.aut.sam	Etablering og udskiftning af el- lade standere (50 % tilskud til etablering)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	48
	Rep / Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	136	0	0	0	0	0	0	272
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134
Total		567	1.037	719	790	381	539	776	1.671	343	1.143	6.442	377	29.245