



# ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

## Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

### Afdeling 35

### Nygårdsvej 34-46 m.fl.

#### Oplysninger om afdelingen:

|                        |                        |              |            |
|------------------------|------------------------|--------------|------------|
| Antal boliglejemål:    | 45 stk                 | Varmemåling: | Individuel |
| Areal boliglejemål:    | 2.662,4 m <sup>2</sup> | Vandmåling:  | Kollektiv  |
|                        |                        | El-måling:   | Individuel |
| Antal lejemålsenheder: | 45 enh.                |              |            |

#### Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

**0,40%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

|             |                                                   |         |
|-------------|---------------------------------------------------|---------|
| Kt. 101-105 | Nettokapitaludgifter                              | 200     |
| Kt. 106-113 | Offentlige og andre faste udgifter                | -23.800 |
| Kt. 114-119 | Variable udgifter                                 | 400     |
| Kt. 120-124 | Henlæggelser                                      | 75.000  |
| Kt. 125-134 | Ekstraordinære udgifter                           | 17.600  |
| Kt. 201-206 | Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter) | -59.100 |

#### Samlet huslejeregulering

**10.300**

| Lejeregulering pr. m²                       |                   | Nuv. gns.<br>leje pr. m² | Reg. gns.<br>pr. m² | Ny gns.<br>leje pr. m² | Samlet årlig<br>lejereg. (kr.) |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Almene familieboliger                       | 2.287,9 m²        | 979                      | 4                   | 983                    | 8.900                          |
| Almene ungdomsboliger                       | 374,5 m²          | 930                      | 4                   | 934                    | 1.400                          |
| <b>Boliglejemål i alt</b>                   | <b>2.662,4 m²</b> | <b>972</b>               | <b>4</b>            | <b>976</b>             | <b>10.300</b>                  |
|                                             |                   |                          | <b>Husleje nu</b>   | <b>Regulering</b>      | <b>Ny husleje</b>              |
| <b>Eksempel på huslejeregulering (kr.):</b> |                   |                          | 5.162               | 21                     | 5.183                          |

#### Hvad bruges huslejen til?

##### » Nettokapitaludgifter - 36%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

##### » Offentlige og andre faste udgifter - 24%

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

##### » Variable udgifter - 12%

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

##### » Henlæggelser - 25%

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

##### » Ekstraordinære udgifter - 3%

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

---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 35

---

### Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 0,4%.

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. 7.400)  
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. 3.500)  
Der er budgetteret med besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111 Fælles el (kr. 26.700)  
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. 11.000)  
Stigende priser og udviklingen i de almindelig vedligeholdelse har gjort, at afdelingen har haft behov for stigning i forhold til budgettet for 2026-2027.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 70.000)  
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.

### Indtægter

- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 88.600 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. 62.921,80.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 198.688,57.

Kr. 45.300 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. 33.700 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                                                  | 15.300               | -100                          | -0,6%        | 15.400               | 15.417,58              |
|              | Periodisering af lån                                              | 0                    |                               |              | 0                    | 18,87                  |
| 102.3+4      | Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)                         | -7.600               | 300                           | -3,8%        | -7.900               | -7.986,47              |
| 105          | Ydelser vedr. afviklede prioriteter                               | 1.009.700            |                               |              | 1.009.700            | 1.009.671,08           |
| <b>105.9</b> | <b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>                                 | <b>1.017.400</b>     | <b>200</b>                    | <b>0,0%</b>  | <b>1.017.200</b>     | <b>1.017.121,06</b>    |
| 106          | Ejendomsskatter                                                   | 134.900              | 7.400                         | 5,8%         | 127.500              | 120.063,84             |
| 107          | Vandafgift og vandafledningsafgift                                | 135.000              | 2.500                         | 1,9%         | 132.500              | 115.657,64             |
| 109          | <b>Afdelingens renovation:</b>                                    |                      |                               |              |                      |                        |
|              | 1. Renovation - skattemæssig                                      | 101.900              | -5.400                        | -5,0%        | 107.300              | 110.715,49             |
| 110          | Forsikring                                                        | 31.100               | -2.000                        | -6,0%        | 33.100               | 32.064,71              |
| 111          | <b>Afdelingens energiforbrug:</b>                                 |                      |                               |              |                      |                        |
|              | 1. El til fællesarealer                                           | 31.400               | -16.200                       | -34,0%       | 47.600               | 41.561,11              |
|              | 2. El til ungdomsboliger                                          | 10.200               | -7.800                        | -43,3%       | 18.000               | 14.433,71              |
|              | 3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)                       | 12.300               | -2.700                        | -18,0%       | 15.000               | 11.733,53              |
| 112          | <b>Bidrag til boligorganisationen:</b>                            |                      |                               |              |                      |                        |
|              | 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              |
| <b>113.9</b> | <b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>                    | <b>671.200</b>       | <b>-23.800</b>                | <b>-3,4%</b> | <b>695.000</b>       | <b>659.595,03</b>      |
|              | <b>VARIABLE UDGIFTER :</b>                                        |                      |                               |              |                      |                        |
| 114          | <b>Renholdelse:</b>                                               |                      |                               |              |                      |                        |
|              | 1. Ejendomsfunktionærer                                           | 157.300              | -4.200                        | -2,6%        | 161.500              | 141.099,03             |
|              | 2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)            | 0                    |                               |              | 0                    | 4.557,50               |
|              | 3. Diverse (vagtordning m.v.)                                     | 900                  | 100                           | 12,5%        | 800                  | 815,90                 |
| 115          | <b>Almindelig vedligeholdelse:</b>                                |                      |                               |              |                      |                        |
|              | 1. Almindelig vedligeholdelse                                     | 95.000               | 11.000                        | 13,1%        | 84.000               | 105.072,08             |
| 116          | <b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b> |                      |                               |              |                      |                        |
|              | 1. Afholdte udgifter                                              | 687.535              | 282.035                       | 69,6%        | 405.500              | 435.851,70             |
|              | 2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser                         | -687.535             | -282.035                      | 69,6%        | -405.500             | -435.851,70            |
| 117          | <b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>           |                      |                               |              |                      |                        |
|              | 1. Afholdte udgifter                                              | 0                    |                               |              | 0                    | 18.821,26              |
|              | 2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser                         | 0                    |                               |              | 0                    | -18.821,26             |
| 118          | <b>Særlige aktiviteter:</b>                                       |                      |                               |              |                      |                        |
|              | 1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)                   | 45.600               | -4.200                        | -8,4%        | 49.800               | 44.100,41              |
|              | Andel, viceværtfaciliteter                                        | 7.600                | -100                          | -1,3%        | 7.700                | 7.329,18               |
|              | 3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)                | 6.000                | 2.000                         | 50,0%        | 4.000                | 8.614,11               |
| 119          | <b>Diverse udgifter:</b>                                          |                      |                               |              |                      |                        |
|              | 1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger                       | 8.400                | 300                           | 3,7%         | 8.100                | 7.929,00               |
|              | 2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb                           | 1.500                | -4.500                        | -75,0%       | 6.000                | 1.103,25               |
|              | 4. a. Fritidsomkostninger                                         | 0                    |                               |              | 0                    | 0,00                   |
|              | b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter                 | 1.200                |                               |              | 1.200                | 840,53                 |
|              | 8. Abonnement MPLS m.v.( digital kommunikation)                   | 3.300                |                               |              | 3.300                | 2.646,20               |
| <b>119.9</b> | <b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>                                    | <b>326.800</b>       | <b>400</b>                    | <b>0,1%</b>  | <b>326.400</b>       | <b>324.107,19</b>      |

# 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) | 685.000              | 70.000                        | 11,4%        | 615.000              | 529.800,00              |
| 121          | Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)      | 5.000                | 5.000                         |              | 0                    | 0,00                    |
| 123          | Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)                     | 15.000               |                               |              | 15.000               | 17.400,00               |
| <b>124.8</b> | <b>HENLÆGGELSER I ALT</b>                                | <b>705.000</b>       | 75.000                        | 11,9%        | <b>630.000</b>       | <b>547.200,00</b>       |
| <b>124.9</b> | <b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>                         | <b>2.720.400</b>     | 51.800                        | 1,9%         | <b>2.668.600</b>     | <b>2.548.023,28</b>     |
|              | <b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>                         |                      |                               |              |                      |                         |
| 126          | <b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>          |                      |                               |              |                      |                         |
|              | 1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)                | 63.800               | 18.200                        | 39,9%        | 45.600               | 54.246,00               |
| 129          | 1. Tab ved lejeledighed m.v.                             | 0                    |                               |              | 0                    | 6.672,13                |
|              | 2. Dækket af dispositionsfonden m.v.                     | 0                    |                               |              | 0                    | -6.672,13               |
| 131          | <b>Andre renter:</b>                                     |                      |                               |              |                      |                         |
|              | 3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)          | 13.600               | -600                          | -4,2%        | 14.200               | 9.551,40                |
| 134          | Korrektion vedr. tidligere år                            | 0                    |                               |              | 0                    | 752,07                  |
| <b>137</b>   | <b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>                     | <b>77.400</b>        | 17.600                        | 29,4%        | <b>59.800</b>        | <b>64.549,47</b>        |
| <b>139</b>   | <b>UDGIFTER I ALT</b>                                    | <b>2.797.800</b>     | 69.400                        | 2,5%         | <b>2.728.400</b>     | <b>2.612.572,75</b>     |
| 140          | Årets overskud                                           |                      |                               |              |                      | 62.921,80               |
| <b>150</b>   | <b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>                   | <b>2.797.800</b>     | 69.400                        | 2,5%         | <b>2.728.400</b>     | <b>2.675.494,55</b>     |

## INDTÆGTER:

|              |                                                   |                  |        |         |                  |                     |
|--------------|---------------------------------------------------|------------------|--------|---------|------------------|---------------------|
|              | <b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>                        |                  |        |         |                  |                     |
| 201          | <b>Boligaftgifter &amp; lejer :</b>               |                  |        |         |                  |                     |
|              | 1. Almene familieboliger                          | 2.240.600        |        |         | 2.240.600        | 2.182.284,00        |
|              | Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet) | 63.800           | 18.200 | 39,9%   | 45.600           | 53.877,00           |
|              | 2. Almene ungdomsboliger                          | 348.100          |        |         | 348.100          | 339.024,00          |
| 202          | Renter                                            | 27.100           | -1.300 | -4,6%   | 28.400           | 44.525,09           |
| 203          | <b>Andre ordinære indtægter :</b>                 |                  |        |         |                  |                     |
|              | 2. Drift af fællesvaskeri                         | 19.300           | -600   | -3,0%   | 19.900           | 19.250,80           |
|              | Indtægt p-vagt                                    | 0                | -500   | -100,0% | 500              | 0,00                |
|              | 6. Overført fra opsamlet resultat                 | 88.600           | 43.300 | 95,6%   | 45.300           | 33.700,00           |
| <b>203.9</b> | <b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>                   | <b>2.787.500</b> | 59.100 | 2,2%    | <b>2.728.400</b> | <b>2.672.660,89</b> |
| 206          | Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år | 0                |        |         | 0                | 2.833,66            |
| <b>208</b>   | <b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>             | <b>0</b>         |        |         | <b>0</b>         | <b>2.833,66</b>     |
| <b>209</b>   | <b>INDTÆGTER I ALT</b>                            | <b>2.787.500</b> | 59.100 | 2,2%    | <b>2.728.400</b> | <b>2.675.494,55</b> |
| 210          | Nødvendig merindtægt/underskud                    | 10.300           | 10.300 |         | 0                |                     |
| <b>220</b>   | <b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>                          | <b>2.797.800</b> | 69.400 | 2,5%    | <b>2.728.400</b> | <b>2.675.494,55</b> |

**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203**

|              |                                                    |                |        |        |                |                   |
|--------------|----------------------------------------------------|----------------|--------|--------|----------------|-------------------|
| <b>118.1</b> | <b>Drift af vaskeri</b>                            |                |        |        |                |                   |
|              | Forbrugsafgifter                                   | 18.500         | 1.000  | 5,7%   | 17.500         | 17.777,88         |
|              | Rengøring                                          | 14.800         | 1.000  | 7,2%   | 13.800         | 14.490,00         |
|              | Total Care                                         | 12.300         | -6.200 | -33,5% | 18.500         | 11.832,53         |
|              | <b>Udgifter i alt</b>                              | <b>45.600</b>  | -4.200 | -8,4%  | <b>49.800</b>  | <b>44.100,41</b>  |
| <b>203.2</b> | Vaskeriindtægter                                   | 19.300         | -600   | -3,0%  | 19.900         | 19.250,80         |
|              | <b>Over/-underskud af fællesvaskeri</b>            | <b>-26.300</b> | 3.600  | -12,0% | <b>-29.900</b> | <b>-24.849,61</b> |
| <b>118.3</b> | <b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>           |                |        |        |                |                   |
|              | 1. Forbrugsafgifter                                | 6.000          | 2.000  | 50,0%  | 4.000          | 8.614,11          |
|              | <b>Udgifter i alt</b>                              | <b>6.000</b>   | 2.000  | 50,0%  | <b>4.000</b>   | <b>8.614,11</b>   |
| <b>203.4</b> | Lejeindtægter                                      | 0              |        |        | 0              | 0,00              |
|              | <b>Over/-underskud af møde- og selskabslokaler</b> | <b>-6.000</b>  | -2.000 | 50,0%  | <b>-4.000</b>  | <b>-8.614,11</b>  |

**Afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 35 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Esbjerg, den

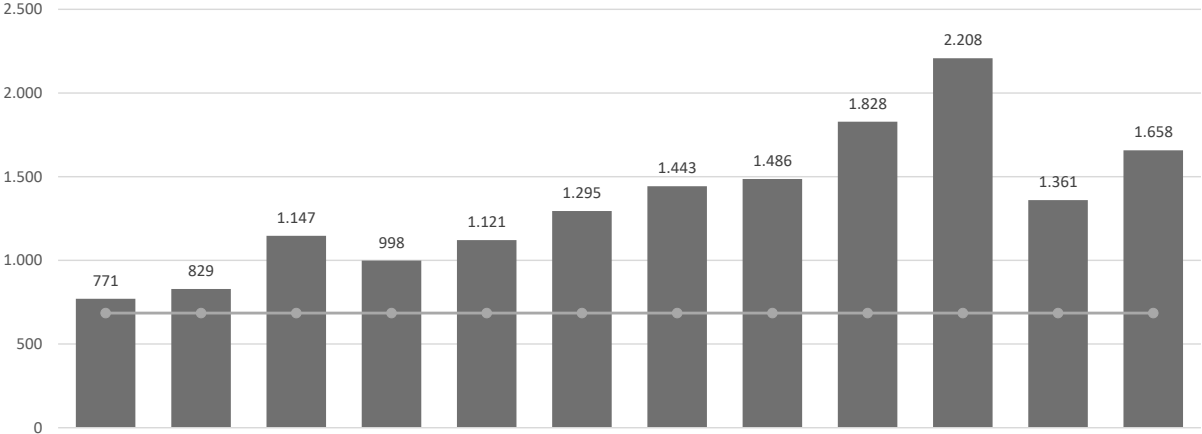
# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

|             |            |
|-------------|------------|
| Budgetstart | 01-10-2026 |
| Selskab     | 10         |
| Afdeling    | 35         |

| 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     | 774     | 771     | 829     | 1.147   | 998     | 1.121   | 1.295   | 1.443   | 1.486   | 1.828   | 1.276   | 1.361   |
| Henlæggelsesbudget       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Manuelle henlæggelser    | 685     | 685     | 685     | 685     | 685     | 685     | 685     | 685     | 685     | 685     | 685     | 685     |
| Anden Kapitalanskaffelse | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Planlagt vedligeholdelse | 688     | 627     | 367     | 833     | 562     | 512     | 536     | 642     | 343     | 305     | 601     | 388     |
| Henlæggelser - ultimo    | 771     | 829     | 1.147   | 998     | 1.121   | 1.295   | 1.443   | 1.486   | 1.828   | 2.208   | 1.361   | 1.658   |

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



[illegible]

|              |                                   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |        |
|--------------|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|
| b.bk.ovf     | Afdelings andel af flytteudgifter | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 3.183  |
| t.tt.afl.sam | Kloakseparering                   | 0   | 0   | 0   | 418 | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 418    |
| t.tb.græ     | Græs, efterplantning              | 23  | 0   | 0   | 0   | 23  | 0   | 0   | 0   | 23  | 0   | 23  | 0   | 188    |
| b.bi.bad     | Badeværelsesprojekt.              | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 3.302  |
| t.tk.heg     | Algebehandling af plankeværker    | 4   | 4   | 4   | 4   | 4   | 4   | 4   | 4   | 4   | 4   | 4   | 4   | 108    |
| Total        |                                   | 688 | 627 | 367 | 833 | 562 | 512 | 536 | 642 | 343 | 305 | 601 | 388 | 21.166 |