



# ESEBOLIG

Vores boligforening

## Afdeling 39 Niels Engers Vej 8A-I

### Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

**3,51%**

svarende til gns. 33 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år

|                                      | Husleje nu | Regulering | Ny husleje |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Eksempel på huslejeregulering (kr.): | 5.333      | 187        | 5.520      |

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](http://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. 39 - Niels Engers Vej 8A-I  
Budget for perioden 1. oktober 2026 til 2027

| Konto                                    | Beskrivelse                                  | Budget<br>2026/27 | Budget<br>2025/26 | Ændring           | Resultat<br>2024/25 |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| UDGIFTER                                 |                                              |                   |                   |                   |                     |
| 120                                      | ● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse  | 180.000           | 174.700           | 5.300             | 164.600             |
| 123                                      | ● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.   | 1.600             | 3.500             | -1.900            | 3.500               |
| Opsparing (henlæggelser)                 |                                              | 181.600           | 178.200           | 3.400             | 168.100             |
| 107                                      | ● Vand, vandregnskab                         | 32.000            | 30.100            | 1.900             | 28.729              |
| 109                                      | ● Renovation                                 | 35.000            | 19.500            | 15.500            | 30.816              |
| 111                                      | ● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab   | 200               | 300               | -100              | 207                 |
| 118                                      | ● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl) | 2.300             | 2.800             | -500              | 1.966               |
| Fælles udgifter                          |                                              | 69.500            | 52.700            | 16.800            | 61.717              |
| 119                                      | ● Diverse udgifter                           | 5.200             | 2.900             | 2.300             | 1.785               |
| Fællesskab                               |                                              | 5.200             | 2.900             | 2.300             | 1.785               |
| 114                                      | ● Renholdelse                                | 29.500            | 29.300            | 200               | 26.438              |
| 115                                      | ● Almindelig vedligeholdelse                 | 29.000            | 26.000            | 3.000             | 30.682              |
| 116-1                                    | ● Planlagt vedligeholdelse                   | 170.552           | 103.357           | 67.195            | 57.282              |
| 116-2                                    | - dækkes af henlæggelser                     | -170.552          | -103.357          | -67.195           | -57.282             |
| Drift og service                         |                                              | 58.500            | 55.300            | 3.200             | 57.120              |
| 105                                      | ● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse | 221.800           | 221.800           |                   | 221.807             |
| 106                                      | ● Ejendomsskat                               | 35.200            | 35.200            |                   | 35.180              |
| 110                                      | ● Forsikring                                 | 7.700             | 7.900             | -200              | 7.671               |
| 112                                      | ● Administrationsbidrag                      | 52.700            | 52.700            |                   | 52.715              |
| 112                                      | ● Afd. andel til dispositionsfonden          | 6.200             | 6.100             | 100               | 5.958               |
| 131                                      | ● Renteudgifter                              | 12.400            | 10.900            | 1.500             | 9.486               |
| 134                                      | ● Korrektioner vedr. tidligere år            | 0                 | 0                 |                   | 134                 |
| Faste udgifter                           |                                              | 336.000           | 334.600           | 1.400             | 332.952             |
| UDGIFTER I ALT                           |                                              | 650.800           | 623.700           | 27.100            | 621.674             |
| INDTÆGTER                                |                                              |                   |                   |                   |                     |
| 201                                      | ● Huslejeindtægter                           | 594.700           | 594.700           |                   | 594.708             |
| 202                                      | ● Renteindtægter                             | 24.700            | 21.700            | 3.000             | 26.874              |
| 203                                      | ● Indtægter fra fællesfaciliteter            | 500               | 600               | -100              | 573                 |
| 203                                      | ● Indtægt fra opsamlet resultat              | 10.000            | 6.700             | 3.300             | 4.700               |
| INDTÆGTER I ALT                          |                                              | 629.900           | 623.700           | 6.200             | 626.854             |
| Manglende husleje for budgetåret 2026/27 |                                              | 20.900            |                   | Resultat 2024/25: | 5.180               |

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       | 742.712 |
| 402 - Henl. istandsæt. frafl.     | 31.181  |
| 405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v. | 8.988   |
| 407 - Opsamlet resultat           | 25.313  |

## AFD. 39 - Niels Engers Vej 8A-I Budget for 2026/27

### De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse | 5.300  |
| Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.  | -1.900 |
| Vand, vandregnskab                        | 1.900  |
| Renovation                                | 15.500 |
| Almindelig vedligeholdelse                | 3.000  |

### 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                                | 0              |
| 116.2                                                            | Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner                            | 2.392          |
| 116.3                                                            | Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet  | 48.535         |
| 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 | 114.999        |
| 116.6                                                            | Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.                                    | 4.626          |
| <b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b> |                                                                                                  | <b>170.552</b> |
| Heraf dækket af opsparede henlæggelser                           |                                                                                                  | -170.552       |
| <b>Budgetmæssig udgift</b>                                       |                                                                                                  | <b>0</b>       |

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

Udskiftning af elvandvarmere

## Årsregnskab for 2024/25

### Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 5.180,32.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 25.313,37.

Kr. 6.700 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:

|                                                      |        |
|------------------------------------------------------|--------|
| Renovation                                           | 1.916  |
| Diverse udgifter (rådhedsbeløb afdelingsbestyrelsen) | -1.015 |
| Renholdelse                                          | -962   |
| Almindelig vedligeholdelse                           | 7.682  |

### Tomgange i regnskabsåret:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

### Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 0 flytninger - svarende til en flytteprocent på 0,0% - mod tidligere år 0, 1 og 3 flytninger.