



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 39

Niels Engers Vej 8A-I

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	632,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	9 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026: **3,51%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	17.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	5.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	3.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	1.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-6.200

Samlet huslejeregulering **20.900**

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	632,0 m ²	941	33	974	20.900
Boliglejemål i alt	632,0 m²	941	33	974	20.900
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			5.333	187	5.520

Hvad bruges huslejen til?

» **Nettokapitaludgifter - 34%**

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**

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

» **Variable udgifter - 10%**

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

» **Henlæggelser - 28%**

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

» **Ekstraordinære udgifter - 2%**

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

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 39

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 3,51%.

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. 1.900)
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. 15.500)
Der er budgetteret med højere udgift, som skyldes væsentlige stigninger på kommunens opkrævning af tømningsbidrag til rest-og madaffald.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 3.000)
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. 5.300)
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. 123 Henlæggelser til tab ved fraflytning (kr. 1.900)
Der er i året budgetteret med lavere henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, dette med baggrund i afdelingens allerede opsparede henlæggelser og behov.

Indtægter

- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 10.000 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. 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.

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. 4.700 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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	221.800			221.800	221.806,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	221.800			221.800	221.806,52
106	Ejendomsskatter	35.200			35.200	35.180,00
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	32.000	1.900	6,3%	30.100	28.728,53
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	35.000	15.500	79,5%	19.500	30.781,83
	2. Containertømning	0			0	33,90
110	Forsikring	7.700	-200	-2,5%	7.900	7.671,25
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	200	-100	-33,3%	300	207,00
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	32.700			32.700	32.715,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	6.200	100	1,6%	6.100	5.958,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	169.000	17.200	11,3%	151.800	161.275,51
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	29.300	200	0,7%	29.100	26.275,30
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	163,18
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	29.000	3.000	11,5%	26.000	30.681,60
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	170.552	67.195	65,0%	103.357	57.282,39
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-170.552	-67.195	65,0%	-103.357	-57.282,39
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.000	-400	-28,6%	1.400	665,60
	Andel, viceværtfaciliteter	1.300	-100	-7,1%	1.400	1.299,98
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.700	100	6,3%	1.600	1.585,80
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.200	2.200	220,0%	1.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	199,53
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	66.000	5.000	8,2%	61.000	60.870,99
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	180.000	5.300	3,0%	174.700	164.600,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	1.600	-1.900	-54,3%	3.500	3.500,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	181.600	3.400	1,9%	178.200	168.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	638.400	25.600	4,2%	612.800	612.053,02
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	12.400	1.500	13,8%	10.900	9.486,39
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	134,43
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	12.400	1.500	13,8%	10.900	9.620,82
139	UDGIFTER I ALT	650.800	27.100	4,3%	623.700	621.673,84
140	Årets overskud					5.180,32
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	650.800	27.100	4,3%	623.700	626.854,16

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	Boligaftifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	594.700			594.700	594.708,00
202	Renter	24.700	3.000	13,8%	21.700	26.873,62
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	500	-100	-16,7%	600	572,54
	6. Overført fra opsamlet resultat	10.000	3.300	49,3%	6.700	4.700,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	629.900	6.200	1,0%	623.700	626.854,16
209	INDTÆGTER I ALT	629.900	6.200	1,0%	623.700	626.854,16
210	Nødvendig merindtægt/underskud	20.900	20.900		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	650.800	27.100	4,3%	623.700	626.854,16

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

Drift af gæsteværelser						
118.24	Udgifter	1.000	-400	-28,6%	1.400	665,60
203.33	Lejeindtægter	500	-100	-16,7%	600	572,54
	Over/-underskud af gæsteværelser	-500	300	-37,5%	-800	-93,06

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 39 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Nordby, den

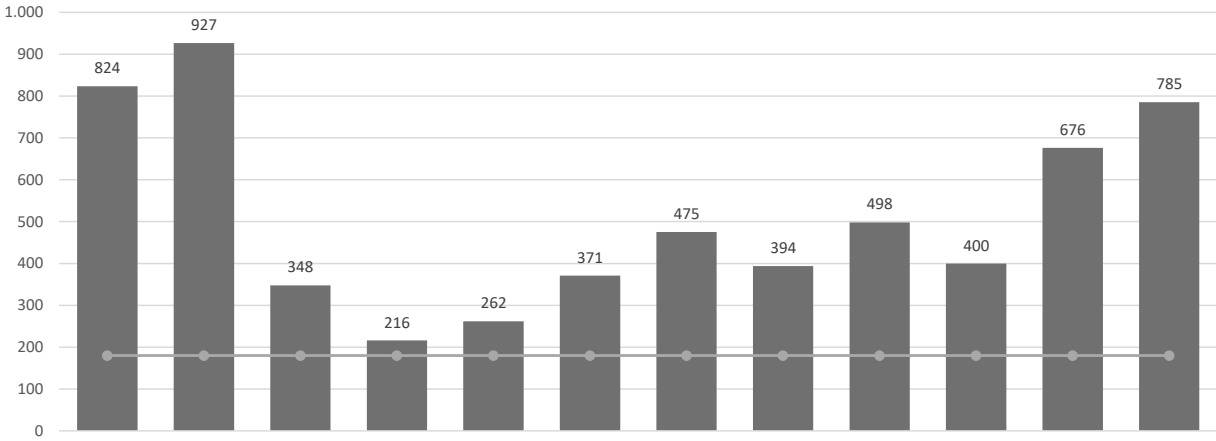
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	39

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	814	824	927	348	216	262	371	475	394	498	730	676
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	171	77	759	312	134	71	76	261	76	278	233	71
Henlæggelser - ultimo	824	927	348	216	262	371	475	394	498	400	676	785

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling		39							
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bk.alt	Rensning af tag og behandling mod alger	0	0	29	0	0	0	0	29	0	0	0	0	175
b.bk.væg	Fokus gavle	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	42
	Fokus på vestgavle	0	0	0	0	0	0	0	94	0	0	0	0	94
	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
	Gennemgå og udskift defekte fuger omkring vinduer og døre	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	47
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	47
	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155
b.bt.ven.sam	Udskiftning af udsugning fra badeværelser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	84
	Udskiftning emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	85
m.mu.ikt	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	1
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	0	0	658	0	0	0	0	0	0	0	0	0	658
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer / Udestuer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.133
	Alt træværk males	0	0	0	194	0	0	0	0	0	194	0	0	970
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	72
b.bt.var.sam	Udskiftning af elradiatorer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	215
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	0	29
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	35	0	0	0	0	0	35	0	176
b.bk.tad	Tagsten eftergås	0	0	0	0	0	0	0	47	0	0	0	0	141
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.235
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
b.bt.van.for	Udskiftning af elvandvarmere	95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95	0	286
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	21	0	62
t.tk.heg	Plankeværker i lejlighedsskel mellem haver - rep	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	59
b.bk.gul	Udskiftning af kokosmætter i entré	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	85
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	4
	Andel ny traktor	0	0	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	85
	Div. småmaskiner	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	40
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	681
b.bi.hvi	Udskiftning af Voss indbygningsovn/bordkomfur	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	446
	Udskiftning af køl/frys	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	165
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	618
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	759
Total		171	77	759	312	134	71	76	261	76	278	233	71	8.829