



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 57 Nørby Pedersens Toft 30-60

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

4,26%

svarende til gns. 44 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	8.830	376	9.206

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 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. 57 - Nørby Pedersens Toft 30-60
Budget for perioden 1. oktober 2026 til 2027

Konto	Beskrivelse	Budget 2026/27	Budget 2025/26	Ændring	Resultat 2024/25
UDGIFTER					
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	259.500	252.000	7.500	235.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	0		3.000
Opsparing (henlæggelser)		259.500	252.000	7.500	238.500
107	● Vand, vandregnskab	1.400	3.000	-1.600	1.327
109	● Renovation	61.800	35.700	26.100	54.108
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	3.600	6.000	-2.400	4.074
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	7.200	8.100	-900	6.506
133	● Afvikling af underskud	22.600	1.600	21.000	0
Fælles udgifter		96.600	54.400	42.200	66.015
119	● Diverse udgifter	16.200	13.100	3.100	9.613
Fællesskab		16.200	13.100	3.100	9.613
114	● Renholdelse	113.300	114.600	-1.300	100.618
115	● Almindelig vedligeholdelse	80.000	38.000	42.000	171.713
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	162.423	192.200	-29.777	117.693
116-2	- dækkes af henlæggelser	-162.423	-192.200	29.777	-117.693
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		12.822
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-12.822
Drift og service		193.300	152.600	40.700	272.330
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	1.047.600	1.045.300	2.300	1.040.388
106	● Ejendomsskat	81.000	81.000		80.950
110	● Forsikring	16.300	16.900	-600	16.384
112	● Administrationsbidrag	78.200	78.200		78.160
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	11.000	10.800	200	10.592
131	● Renteudgifter	8.600	7.900	700	6.880
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		536
Faste udgifter		1.242.700	1.240.100	2.600	1.233.890
UDGIFTER I ALT		1.808.300	1.712.200	96.100	1.820.349
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	1.695.300	1.695.300		1.662.528
202	● Renteindtægter	17.200	15.800	1.400	19.490
203	● Tilskud fra Esebolig	22.600	0	22.600	68.000
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	900	1.100	-200	1.018
204-206	● Særlige indtægter	0	0		1.129
INDTÆGTER I ALT		1.736.000	1.712.200	23.800	1.752.165
Manglende husleje for budgetåret 2026/27		72.300	Resultat 2024/25:		

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	464.309
402 - Henl. istandsæt. frafl.	21.549
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	24.000
407 - Opsamlet resultat	-73.076

AFD. 57 - Nørby Pedersens Toft 30-60

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	7.500
Renovation	26.100
Almindelig vedligeholdelse	42.000

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	42.743
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	24.987
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	38.110
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	52.588
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	3.995
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		162.423
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-162.423
Budgetmæssig udgift		0

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

"Årtlig service på varmepumpe. Kontrol af væske, Kontrol af program til optimal kørsel"
 Service ventilation genvinding
 Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer og udv. Døre
 Smøring og justering af vinduer og døre
 Udskiftning postkasser

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/2025 endte med et underskud på kr. -68.183,43.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -73.076,39.

Kr. 1.600 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2025/2026. Det resterende beløb vil blive indregnet i de kommende budgetter.

De 5 væsentligste afvigelser i regnskabet er:

Vand, vandregnskab	-3.673
Renovation	2.308
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-3.526
Almindelig vedligeholdelse	141.713
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	12.188

Tomgange i regnskabsåret:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 3 flytninger - svarende til en flytteprocent på 18,8% - mod tidligere år 1, 1 og 0 flytninger.