



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 57

Nørby Pedersens Toft 30-60

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.656,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

4,26%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	2.300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	21.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	42.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	7.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	21.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-23.800

Samlet huslejeregulering

72.300

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	1.656,0 m²	1.024	44	1.068	72.300
Boliglejemål i alt	1.656,0 m²	1.024	44	1.068	72.300
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			8.830	376	9.206

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 58%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 14%

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

» Variable udgifter - 12%

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

» Henlæggelser - 14%

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. 57

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 4,26%.

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. 109 Renovation (kr. 26.100)
Der er budgetteret med højere udgift, som skyldes væsentlige stigninger på kommunens opkrævning af tømningsbidrag til rest-og madaffald.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 42.000)
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. 7.500)
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. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 22.600 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 22.600 til dækning af underskudsafvikling.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast 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 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.

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:

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 68.000.

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	1.027.600	-200	0,0%	1.027.800	1.027.784,12
	Periodisering af lån	0			0	12.603,84
105	Negativ ydelsesstøtte (Nybyggerifonden)	20.000	2.500	14,3%	17.500	0,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.047.600	2.300	0,2%	1.045.300	1.040.387,96
106	Ejendomsskatter	81.000			81.000	80.950,00
107	Målerpasning - vand	1.400	-1.600	-53,3%	3.000	1.327,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	61.800	26.100	73,1%	35.700	54.047,24
	2. Containertømning	0			0	60,27
110	Forsikring	16.300	-600	-3,6%	16.900	16.383,58
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	3.200	-1.200	-27,3%	4.400	3.651,49
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	400	-1.200	-75,0%	1.600	422,60
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	58.200			58.200	58.160,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	11.000	200	1,9%	10.800	10.592,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	253.300	21.700	9,4%	231.600	245.594,18
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	113.000	-1.300	-1,1%	114.300	100.327,45
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	290,10
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	80.000	42.000	110,5%	38.000	171.712,85
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	162.423	-29.777	-15,5%	192.200	117.692,93
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-162.423	29.777	-15,5%	-192.200	-117.692,93
117	Istandsættelse ved frflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	12.822,25
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-12.822,25
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.700	-800	-32,0%	2.500	1.183,30
	Andel, viceværtfaciliteter	5.500	-100	-1,8%	5.600	5.323,18
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.000	100	3,4%	2.900	2.819,20
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000	2.000	28,6%	7.000	3.958,55
	4. a. Fritidsomkostninger	3.500	1.000	40,0%	2.500	2.145,80
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	700			700	522,81
	6. Advokatomkostninger	0			0	167,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	216.700	42.900	24,7%	173.800	288.450,24

DRIFTSBUDGET FOR 2026/2027

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)	259.500	7.500	3,0%	252.000	235.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0			0	3.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	259.500	7.500	3,0%	252.000	238.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.777.100	74.400	4,4%	1.702.700	1.812.932,38
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	8.600	700	8,9%	7.900	6.879,95
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	22.600	21.000	1312,5%	1.600	0,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	536,22
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	31.200	21.700	228,4%	9.500	7.416,17
139	UDGIFTER I ALT	1.808.300	96.100	5,6%	1.712.200	1.820.348,55
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.808.300	96.100	5,6%	1.712.200	1.820.348,55

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	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.695.300			1.695.300	1.662.528,00
202	Renter	17.200	1.400	8,9%	15.800	19.489,93
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	22.600	22.600		0	68.000,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	900	-200	-18,2%	1.100	1.017,84
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.736.000	23.800	1,4%	1.712.200	1.751.035,77
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.129,35
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	1.129,35
209	INDTÆGTER I ALT	1.736.000	23.800	1,4%	1.712.200	1.752.165,12
210	Nødvendig merindtægt/underskud	72.300	72.300		0	68.183,43
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.808.300	96.100	5,6%	1.712.200	1.820.348,55

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

Drift af gæsteværelser						
118.24	Udgifter	1.700	-800	-32,0%	2.500	1.183,30
203.33	Lejeindtægter	900	-200	-18,2%	1.100	1.017,84
	Over/-underskud af gæsteværelser	-800	600	-42,9%	-1.400	-165,46

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 57 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

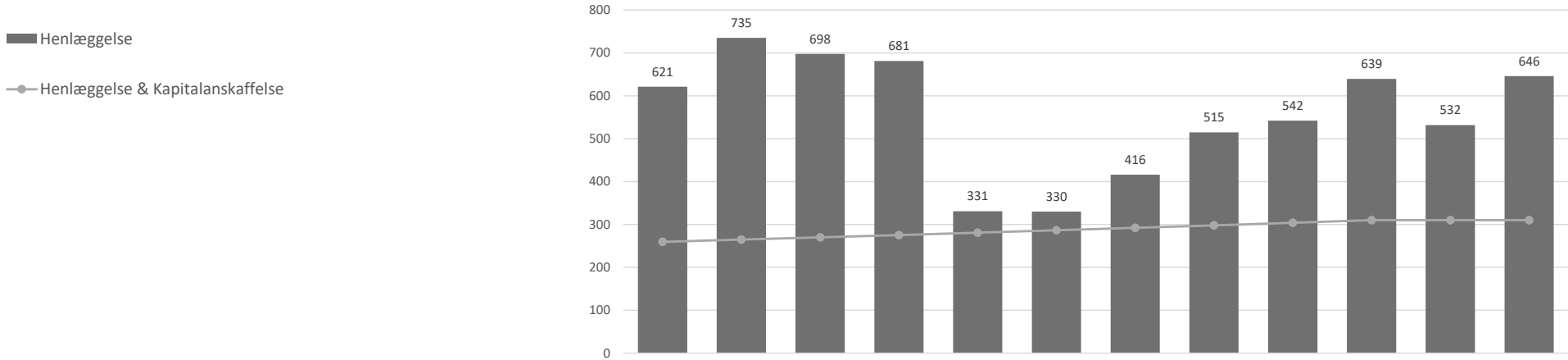
Nordby, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	57

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	524	621	735	698	681	331	330	416	515	542	421	532
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	260	265	270	275	281	287	292	298	304	310	310	310
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	162	151	308	292	631	288	206	199	277	213	199	196
Henlæggelser - ultimo	621	735	698	681	331	330	416	515	542	639	532	646

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling	57								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
t.tb.græ	Etablering af biodiversitet	0	0	15	0	0	0	0	15	0	0	0	0	90
	Efterplantning af fælles beplantning	0	0	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	50
t.ti.leg	Flagstang udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	46
	Nyt sand	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	41
	Rep. /udskiftning af legeplads	0	0	0	73	0	0	0	0	0	0	0	0	218
b.bk.gul	Udskift gulvbelægning i stue / værelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	745
b.bt.van.mål	Etablering af Data Net-opsamling	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	21
	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	76
b.bt.ven.sam	Udskift genvekspumpe	0	0	24	0	24	0	24	0	24	0	24	0	343
	Udskiftning emhætter	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	141
	Årlig service på varmepumpe. Kontrol af væske, Kontrol af program til optimal kørsel	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	639
	Service ventilation genvinding	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	306
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	9	0	0	0	0	9	0	9	0	52
	Luft til vand veksler udskiftes 16 stk ialt.	0	0	0	0	343	0	0	0	0	0	0	0	1.088
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	0	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	319
	Udskiftning komfur	0	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	431
b.bk.væg	Udskift fuger ved udvendige døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	90	0	0	0	180
	Dynasytan behandling af facader	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	0	92	0	0	0	0	0	0	275
	Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer og udv. døre	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	50
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	41	0	0	0	0	0	41	124
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
	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	2
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	6
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
m.mu.mas	Div. småmaskiner	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	29
	Andel ny traktor	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	0	143
	Servicebil	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	7
b.bk.tad	Rep./eftergåelse af tagbelægning	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	0	98
	Udskiftning tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	718
t.tt.afl.pum	Udskiftning grundvandspumper	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	70
	Eftersyn af grundvandspumper	0	7	0	7	0	7	0	7	0	7	0	7	100
b.bi.bad	Udskift badeværelses skabe, håndvask, bl.batt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142
t.ti.sby	Male plader på skure	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	0	0	193
	Rep. udskiftning beklædning	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	38
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	158
	Smøring og justering af vinduer og døre	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	442
t.tt.afl.sam	Kontrol og reparation af kloakbrønde og ledninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	50
	Kontrol og reparation af de sekundære sivedræn beliggende langs skel og vejforløb	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	83
b.bt.elf.sam	Udskift udelamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	0	0	69
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	181
	Rep./udskiftning vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.143
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	0	17	0	0	0	0	19	0	0	0	0	111
b.bt.ven.kan	Indregulering og rens af ventilations kanaler	0	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140
b.bt.van.for	Udskiftning blandingsbatterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75
Total		162	151	308	292	631	288	206	199	277	213	199	196	10.067