

BOLIGSELSKAB :

NYBO
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg

ADMINISTRATIONSELSKAB :

Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 135050
e-mail:post@ungdomsbo.dk

TILSYNSFØRENDE KOMMUNE

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Tlf. 76 161616

BUDGET

2026

Indhold:

1. Foreningsbudgettet
2. Driftsbudget afdeling 1, med 30 års vedligeholdelsesplan.

Boligorganisationen NYBO	Administrator: Ungdomsbo	Esbjerg Kommune
Nygårdsvej 37, 6700 Esbjerg	Nygårdsvej, 6700 Esbjerg	6700 Esbjerg
Tlf. 76 135050	Tlf. 76 135050	Tlf. 76 161616
e-mail: post@ungdomsbo.dk		
Antal lme 41	Antal afdelinger: 1	

Budget 2026 - foreningen NYBO

					Budget 2026	Budget 2025	Real. 2024
Konto nr.	Note	Specifikation			kr.	kr.	kr.
Ordinære udgifter:							
501		Best. honorar			3.800	3.700	3.740
502		Mødeudgifter, generalforsamling m.v.			5.500	6.000	3.568
512		Forretningsførelse Ungdomsbo	41	3.635	149.035		
		Grundbidrag Ungdomsbo	1	10.000	10.000	159.000	151.819
		25% moms af administrationsbidrag			39.800	39.800	37.955
513		Kontorhold			2.000	2.000	1.624
521		Revision			30.000	29.500	29.975
530		Bruttoadministrationsomkostninger			240.100	240.000	228.680
531		Tilskud til afdeling 1			0	0	6.834
532		Renteudgifter:					
		* disp. fond (disk. -2%)	986.679	0,10%	1.000		12.067
		Mellemregning med afd. 1	2.962.037	2,50%	74.100		122.247
		Obligationsbeholdning			0		1.593
		Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			44.000	60.600	51.395
533		Henlæggelser til disp. f.			122.800	118.200	113.564
		Indbetalinger til LBF			312.400	312.100	302.174
540		Samlede ordinære udgifter			794.400	730.900	838.554
551		Årets overskud overført til arbejdskapitalen			3.600	2.500	53.238
Udgifter ialt					798.000	733.400	891.792
Ordinære indtægter							
601		Administrationsbidrag pr. lme.	41	5.612	230.100		
		Grundbidrag pr. afdeling	1	10.000	10.000	240.000	239.518
603		Renteindtægter:					
		Mellemregning helhedsplan			0		20.890
		Nordea	2.453.468	1,00%	24.500		33.974
		Obligationsbeholdning	2.169.003	2,50%	54.200	63.100	123.444
		Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			44.000		51.395
604		Afd. bidrag til disp. fond			122.800	118.200	113.564
		Indbetalinger til LBF			312.400	312.100	302.174
607		Diverse indtægter (tilskud til afd. 1)			0	0	6.834
610		Samlede indtægter			798.000	733.400	891.792
630		Indtægter ialt			798.000	733.400	891.792

Budgetforudsætninger 2026:

Foreningens dispositionsfond er af en sådan størrelse at foreningen ikke skal foretage årlige henlæggelser.

Mellemregningsrente 2,50 %

Disp. fond forrentes med diskontoen reduc. med 2%, diskonto udgør 0,10% p.a.

Adm. bidrag til Ungdomsbo udgør kr. 3.635 pr. lejemålsenhed og kr.10.000 pr. afdeling. + 25% moms.

Foreningsbudget og budget afd. 1 godkendt af bestyrelsen d. 08.05.2025

Budget for 1. januar 2026 - 31. december 2026

Afdeling 1

Enghavevej 1-35, Rolfsgade 91, Carit Etlars Alle m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	41 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.825,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	41 enh.		

Lejeregulering pr. 1. januar 2026: **2,14%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

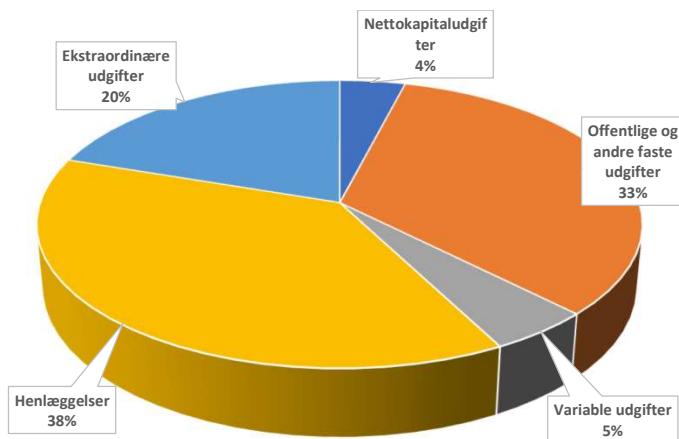
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	6.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	3.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	81.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	32.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-63.300

Samlet huslejustilregulering **59.900**

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	3.825,0 m ²	731	16	747
Boliglejemål i alt	3.825,0 m²	731	16	747
				Husleje nu
				Regulering
				Ny husleje
Eksempel på huslejustilregulering (kr.):				5.609
				120
				5.729

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 33%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 5%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 38%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 20%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 1

Budgettet for 2026 udviser en lejeregulering på 2,14%.

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. 10.300)
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som bl.a. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 110 Forsikringer (kr. 2.500)
Besparelser i forhold til sidste års budget, da forsikringerne var sendt i udbud.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 81.500)
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. 125-127 Ydelser vedr. lån (kr. 4.400)
Besparselsen skyldes at restgælden på de fastforrentede lån er lavere og derfor kommer der besparelser på de lån.

Indtægter

- I budgettet for 2026 er indtægtsført kr. 53.800 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaflast 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 endte med et overskud på kr. 122.801,50.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 180.465,58.

Kr. 19.200 er indregnet som indtægt i budgettet for 2025, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været pæne aflast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 4,68% til afdelingen (kt. 202.2). Aflastet 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. 28.100 fra konto for opsamlet resultat.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungsbo.dk](mailto:ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: bogholderi@ungsbo.dk.

DRIFTSBUDGET FOR 2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2026 (Kr.)	Ændring fra budget 2025 (Kr.)	Budget 2025 (Kr.)	Resultat 2024 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	2.797.600		2.797.600	2.713.941
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	61.700		61.700	61.668
202	● Renter	74.100	28.700	45.400	137.095
203	● Overført fra opsamlet resultat	53.800	34.600	19.200	28.100
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	2
INDTÆGTER I ALT		2.987.200	63.300	2.923.900	2.940.806
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	122.800		122.800	122.783
106	● Ejendomsskatter	268.200	-800	269.000	266.528
107	● Vandafgift, måleraflæsning	1.300		1.300	1.266
109	● Renovation	134.000	10.300	123.700	118.193
110	● Forsikring	44.600	-2.500	47.100	44.632
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	19.500	-1.400	20.900	17.227
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	240.100	100	240.000	239.518
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	312.400	300	312.100	302.174
114	● Renholdelse	8.500	2.500	6.000	10.607
115	● Almindelig vedligeholdelse	130.000		130.000	119.231
116	● Planlagt vedligeholdelse	514.688	37.808	476.880	406.524
	- dækkes af henlæggelser	-514.688	-37.808	-476.880	-406.524
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	16.037
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-16.037
119	● Diverse udgifter	8.300	500	7.800	8.184
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.152.200	81.500	1.070.700	933.100
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	568.100	-4.400	572.500	573.427
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	6.834
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-6.834
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	37.100	37.100	0	21.161
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	39.973
UDGIFTER I ALT		3.047.100	123.200	2.923.900	2.818.004
Manglende husleje for budgetåret 2026		59.900	Resultat 2024:		122.802

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	2.402.810
402 - Henl. istandsæt. frafl.	102.857
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	74.179
407 - Opsamlet resultat	180.466

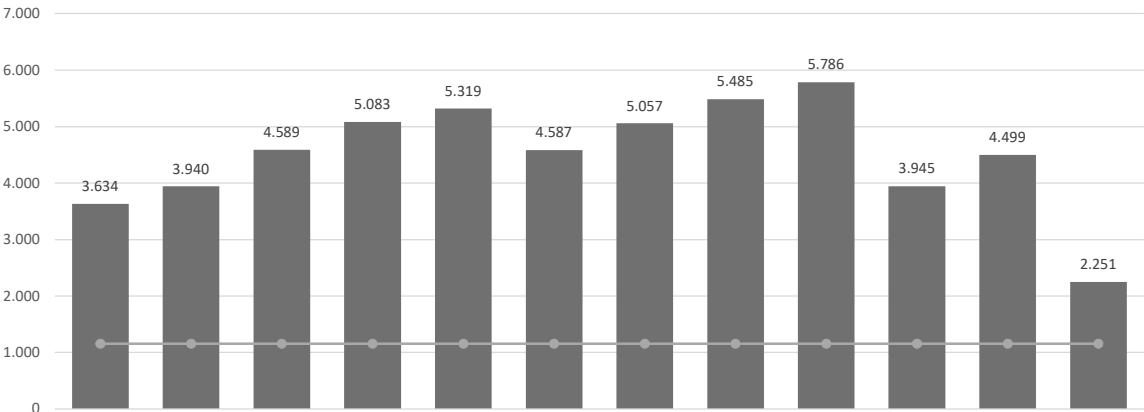
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-01-2026
Selskab	20
Afdeling	1

Henlæggelser (t.DKK)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055
Henlæggelser - primo	2.997	3.634	3.940	4.589	5.083	5.319	4.587	5.057	5.485	5.786	7.468	4.499
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	515	846	504	658	916	1.884	683	724	851	2.994	4.122	3.400
Henlæggelser - ultimo	3.634	3.940	4.589	5.083	5.319	4.587	5.057	5.485	5.786	3.945	4.499	2.251

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



Anvendelsesbudget		01-01-2026	Selskab	20	Afdeling	1								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		Ar												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bt.ven.sam	Rensning af aftrækskanaler og motorer samt indreg. af emhætter	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
	Service på ventilatorer i boligen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	35	315
	Udskiftning af ventilationsmotorerHHP ryk 10 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	24	71
	Service ventilationsanlæg	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	177
	17 stk alm. med motor	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	154
b.bk.dør	Udskiftning af behovstretet ventilatorer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	610
	Udskiftning af entredøre til lejemål	0	0	0	0	0	0	113	0	0	0	0	0	113
	Opgang og fordør males	0	0	0	0	0	0	0	0	55	0	0	0	110
	Udskift porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	88	0	0	0	0	0	88
	Udskiftning af udv. belysning	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	95
b.bt.bly.sam	Udskiftning af div. udv. belysning	0	0	0	51	0	0	0	0	0	0	0	0	102
	Udskiftning af div. belysning - lamper i opgang, kælder m.m.	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136
	Reparation og vedligehold af belysning	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	356
	Udskiftning af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	436	0	871
	Udskiftning af køkkenskabe (Enghavevej)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.170	1.170
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	92	0	31	0	0	245
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	0	0	7	0	0	7	0	0	7	0	0	62
	Tidligere glasforsikring	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	369
	Maling af stern	0	161	0	0	0	0	0	161	0	0	0	0	807
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	30	0	28	30	0	28	30	0	28	30	0	549
	Udestuer rep., uds. af glas.	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	201
b.bt.elf.sam	Udskiftning af vinduer og døre, Enghavevej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.653
	Reparation af Indvendige Elinstallationer	0	0	17	0	27	0	0	17	0	27	0	27	264
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overg	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	21
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Fort	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	32
	Udskiftning af faldstammer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
b.bt.afl.sam	Reparation af afløbsinstallationer	3	3	3	3	54	3	3	3	3	3	54	3	342
	Årlig eftersyn af rottelåse	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	91
	Udskiftning af køkkenskabe (Rolfsgade)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	437	437
	Udskiftning af køkkenskabe (Jernehusene)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.238	1.238
	Udskiftning af hækplanter / beplantning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.347
t.tb.græ	Vedligehold haveanlæg	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	82
	Løbende udskiftning af hække/planterReduceret 50 % med HHP	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	0	0	374
	Udskiftning af hækplanter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.165
	Vedligehold af murværk	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	290
	Kælder males	0	0	0	0	0	0	0	0	31	0	0	0	63
b.bt.var.sam	Udskiftning af fuger ved vinduerUdskift i 2030 rykket til 2040 gr. HHP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19	37
	Udskiftning af fuger ved vinduerRykket fra 2025 til 2028 i tilfælde HHP indvirker delvis	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81
	Udskiftning af radiatorer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	167
	Reparation af varmeautomatik - pumpeanlæg m.m.	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	41
	Radiatorer flyttes ud under vinduer	0	0	36	0	0	0	36	0	0	0	0	0	252
b.bi.hvi	Udskiftning/renovering af varmeveksler	77	0	0	0	9	9	9	9	9	9	9	9	469
	Udskiftning af komfur	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	948
	Tørretumbler	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	132
	Udskiftning af vaskemaskiner	12	65	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	480
	Rep. Eller udskiftning af emhætte	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	128
t.tk.bel	Udskiftning af emhætter	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	58
	Udskiftning af flisebelægninger i have og foran huset.	0	0	0	0	0	51	0	0	0	0	0	0	102
	Flisebelægninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	0	111

b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere Vand- og varmeRykket gr. Helhedsplan - HHP - skal evt.	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90
	Udskiftning af forbrugsmålere Vand- og varme	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	91
b.bk.tad	Klimaskærm - udskift tag & gavle (Eternit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.340	0	2.340
	Tagbelægning eftergåsUdsættes til 2027 gr. HHP indvirken	0	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163
	Klimaskærm - udskift tag & gavle (pudsede facader)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.072	0	0	2.072
	Tagbelægning eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75	0	0	150
t.tt.afl.sam	Kloakseparering kommunal tidligst 2030Afsat 1.291 t. kr. til finansiering i HHP	0	0	0	0	0	1.406	1.406	0	0	0	0	0	1.406
	Reparation af kloak	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	328
	Kloakseparering og reeling284 t. kr. overgår til finansiering i HHP	0	0	0	0	295	0	0	0	0	0	0	0	295
	Kloakseparering260 t. kr. overgår til finansiering i HHP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	270
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation alle afsnit	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	970
b.bt.van.sam	Rep. af stigstrenge, rør- og stikledning	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	34
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	306	324	0	630
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219	6.564
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	407	0	407
t.tk.væg	Hegn mod naboerne	0	0	0	57	0	0	0	0	0	0	57	0	113
b.bt.van.pro	Rep./udskiftning af varmeanlæg - varmeautomatikFortsat efter HHP	0	0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	341
b.bk.alt	Altan renovering	0	0	0	0	0	0	0	0	291	0	0	0	582
m.mu.mas	Rep/nyt - græsslåmaskine, haveredskaber m.m.	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	0	37
t.tk.heg	Plankeværk i baghave ved 9 huse	54	0	0	0	54	0	0	0	54	0	0	0	215
Total		515	846	504	658	916	1.884	683	724	851	2.994	4.122	3.400	35.311