



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 22

Jerne og Tjæreborg Kollektivhus

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	15 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	900,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	15 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

2,78%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-8.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	2.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	28.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	4.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-600

Samlet huslejeregulering

25.700

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 ældreboliger	900,0 m ²	1.025	28	1.053	25.700
Boliglejemål i alt	900,0 m²	1.025	28	1.053	25.700
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			5.043	140	5.183

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 41%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 20%

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

» Variable udgifter - 15%

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

» Henlæggelser - 21%

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

» Ekstraordinære udgifter - 3%

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

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 22

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 2,78%.

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. 106 Ejendomsskat (kr. 2.400)
Midlertidige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomsskatten, indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år. Hvis de nye beregninger giver en højere ejendomsskat, så må ejendomsskatten maksimalt stige 3,5% (af den nye grundskyldsberegning) frem til 2040. Dette skyldes særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (kr. 3.500)
Der er budgetteret med besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111.3 Målerpasning (kr. 5.500)
Brunata har ændret deres beregning på hvordan de udregner deres honorar for varmeregnskaber.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 5.000)
Stigende priser og udviklingen i de almindelig vedligeholdelse har gjort, at afdelingen har haft behov for stigning i forhold til budgettet for 2026-2027.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 26.900)
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. 19.700 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- 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. 11.263,64.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -36.605,24.

Kr. 16.000 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:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 7.300 til afvikling af underskud på 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	401.700			401.700	401.637,04
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	401.700			401.700	401.637,04
106	Ejendomsskatter	46.600	2.400	5,4%	44.200	41.880,51
107	Målerpasning - vand	1.300	-1.400	-51,9%	2.700	1.244,06
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	44.200	-3.500	-7,3%	47.700	47.315,80
110	Forsikring	9.300	-600	-6,1%	9.900	9.571,63
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	900	-200	-18,2%	1.100	1.388,85
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	2.700	-5.500	-67,1%	8.200	2.592,57
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	54.500			54.500	54.525,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	10.300	200	2,0%	10.100	9.930,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	189.800	-8.600	-4,3%	198.400	188.448,42
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	16.900	400	2,4%	16.500	16.065,91
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	271,96
	4. Ekstern viceværthjælp	93.200	-2.500	-2,6%	95.700	88.417,66
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	30.000	4.000	15,4%	26.000	28.863,94
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	254.546	27.044	11,9%	227.502	123.757,74
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-254.546	-27.044	11,9%	-227.502	-123.757,74
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	6.414,31
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-6.414,31
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.800	100	3,7%	2.700	2.643,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000			1.000	508,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	284,14
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	144.600	2.000	1,4%	142.600	137.054,61

DRIFTSBUDGET FOR 2026/2027

UDGIFTER (fortsat):

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)	201.000	26.900	15,5%	174.100	161.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	2.000	2.000		0	2.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	2.000			2.000	2.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	205.000	28.900	16,4%	176.100	165.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	941.100	22.300	2,4%	918.800	892.140,07
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	680,17
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-680,17
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	91,87
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-91,87
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	12.300	300	2,5%	12.000	9.176,82
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	19.700	3.700	23,1%	16.000	7.300,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	70,56
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	32.000	4.000	14,3%	28.000	16.547,38
139	UDGIFTER I ALT	973.100	26.300	2,8%	946.800	908.687,45
140	Årets overskud					11.263,64
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	973.100	26.300	2,8%	946.800	919.951,09

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	3. Almene ældreboliger	922.900			922.900	893.556,00
202	Renter	24.500	600	2,5%	23.900	25.996,65
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	947.400	600	0,1%	946.800	919.552,65
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	398,44
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	398,44
209	INDTÆGTER I ALT	947.400	600	0,1%	946.800	919.951,09
210	Nødvendig merindtægt/underskud	25.700	25.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	973.100	26.300	2,8%	946.800	919.951,09

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 22 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Esbjerg, den

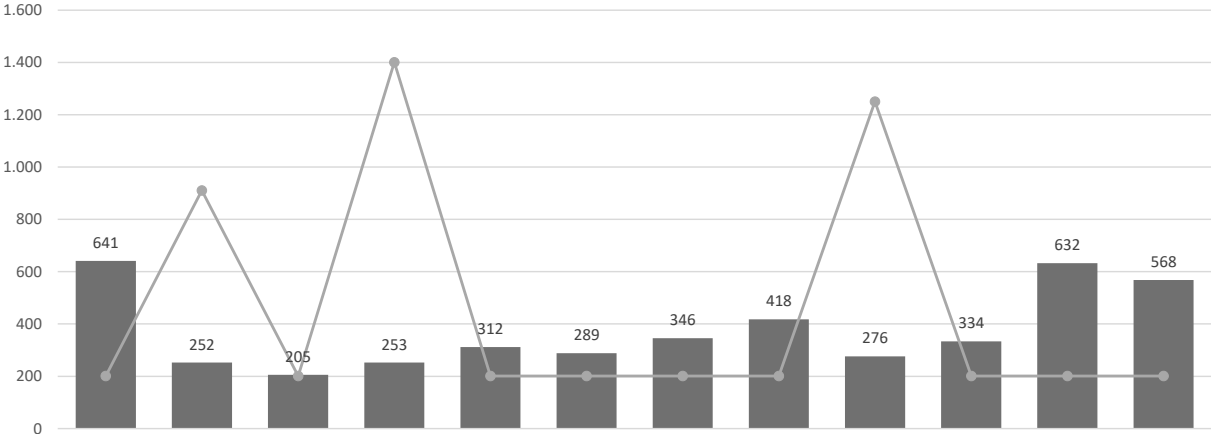
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	22

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	695	641	252	205	253	312	289	346	418	276	582	632
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201
Anden Kapitalanskaffelse	0	710	0	1.200	0	0	0	0	1.050	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	255	1.300	248	1.354	142	224	144	129	1.393	143	150	265
Henlæggelser - ultimo	641	252	205	253	312	289	346	418	276	334	632	568

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOJDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling	22								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
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	2
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	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	5
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	43
	Opretning stibelægninger	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	32
t.tk.heg	Udvidelse af affaldsgård	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	Plankeværk skiftes for enden ved 1 A og 1 B	76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	294
	Udskiftning af blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	58
	Rep./udskiftning vandinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	212
	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	72
m.mu.mas	Udskiftning blandingsbatterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	44
	Granskning vedligeholdelsesplaner/ Ekstern andel	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	18
	PC, iPad, IT, mobil, indkøb til VM-arbejdsplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	0	96
	Fuger og murværk eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0	0	0	52
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103
	Fuger og murvær eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	34	0	0	0	69
b.bk.vin	Udskiftning af tagvinduer ved Sønderled 8 - 12	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
	Tidligere glasforsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	214
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0	10	98
	Udskiftning vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.216
b.bt.var.sam	Udvendig træværk males	0	0	85	0	0	0	0	0	85	0	0	0	423
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	0	49
	Rep./udskiftning varmeinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	243
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115
	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	32
b.bk.gul	Vinyl i køkken	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	87
	Måtter i forgang. Udskiftet 2014	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	24
b.bi.hvi	Måtter i forgang	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	16
	Komfurer udskiftes, indbygningsovn samt bordkomfur	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	348
	Komfur skiftes til indbygningsovn med varmluft samt bordkomfur	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	252
	Udskiftning køleskabe	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	330
b.bk.ovf	Vedligehold af råderetsændring samt E-syn indeksering	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	46
	Afdelings andel af flytteudgifter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	576
b.bk.tad	Rep./vedligehold tage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	43
	Udskiftning tagsten	0	0	0	1.245	0	0	0	0	1.109	0	0	0	2.354
	Tagbelægning eftergås	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
	Algebehandling af taget	7	0	7	0	7	0	7	0	7	0	7	0	108
b.bt.var.pro	Energimærke	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	35
t.tb.bus	Efterplantning	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	45
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	45
b.bi.køk	Udskiftning af køkken 6 stk.	0	366	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	366
	Udskiftning køkken 9 stk.	0	549	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	549
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	26	0	77
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.371
b.bt.afl.ops	Reperation tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	32
	Rep./udskiftning af tagrender	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	276	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	276
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	194
	Udskiftning emhætter	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	69
b.bk.tra	Ventilatorer i badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	11	32
	Udvendig træværk males	0	0	0	0	0	99	0	0	0	0	0	99	497
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	54
Total		255	1.300	248	1.354	142	224	144	129	1.393	143	150	265	11.592