



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 34

Storegade og Grundtvigs Alle

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	30 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.895,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	30 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

0,00%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	2.100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-18.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	-2.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	245.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-282.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	55.400

Samlet huslejeregulering

0

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	1.895,0 m²	789	0	789	0
Boliglejemål i alt	1.895,0 m²	789	0	789	0
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			4.141	0	4.141

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 11%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 20%

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

» Variable udgifter - 17%

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

» Henlæggelser - 47%

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

» Ekstraordinære udgifter - 5%

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

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 34

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 0%.

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. 1.400)
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. 6.100)
Der er budgetteret med besparelser på både boliqbidraget og tømningssbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111 Fælles el (kr. 9.300)
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 øre pr. kWh. Lavere elpriser er også årsagen til at der er budgetteret med lavere udgifter til vaskerierne.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 245.700)
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. 127 Ydelser vedr. realkreditlån til bygningsrenovering m.v. (kr. 298.500)
Da ombygningen af erhvervslokale til 2 almene familieboliger nu er overstået, er der budgetteret med væsentligt lavere udgifter til realkreditlån vedr. renovering.

Indtægter

- Afdelingen har, nu hvor ombygningen er på plads, ikke længere brug for tilskud, derfor er der i budgetåret ikke afsat tilskud fra foreningen.
- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 35.500 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. 31.074,90.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 101.905,28.

Kr. 24.600 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. 2.200 fra konto for opsamlet resultat. Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 59.710.

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	130.200	-19.800	-13,2%	150.000	157.076,15
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-38.000	-38.000		0	-45.938,56
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	80.000	59.900	298,0%	20.100	0,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	172.200	2.100	1,2%	170.100	111.137,59
106	Ejendomsskatter	41.300	1.400	3,5%	39.900	35.868,14
107	Målerpasning - vand	2.900	-300	-9,4%	3.200	2.736,94
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	66.500	-6.100	-8,4%	72.600	69.901,30
110	Forsikring	29.300	-800	-2,7%	30.100	29.168,21
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	20.700	-9.300	-31,0%	30.000	26.308,87
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	9.800	-3.700	-27,4%	13.500	9.238,94
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	109.100			109.100	110.564,60
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	20.600	300	1,5%	20.300	20.135,85
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	320.200	-18.500	-5,5%	338.700	323.922,85
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	87.500	-2.400	-2,7%	89.900	78.859,01
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	62.000	2.900	4,9%	59.100	58.446,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	600			600	6.953,35
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	57.000	3.500	6,5%	53.500	64.273,74
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	277.969	54.051	24,1%	223.918	899.161,68
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-277.969	-54.051	24,1%	-223.918	-899.161,68
117	Istandsættelse ved frflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	8.704,57
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-8.704,57
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	40.700	-6.300	-13,4%	47.000	42.129,43
	Andel, viceværtfaciliteter	4.200			4.200	4.023,20
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	5.600	200	3,7%	5.400	4.933,60
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000			3.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	900			900	598,26
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	6.500			6.500	5.046,61
	9. Diverse	0			0	6.642,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	268.000	-2.100	-0,8%	270.100	271.905,70

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)	755.000	245.700	48,2%	509.300	476.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	11.800	200	1,7%	11.600	3.000,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	0			0	22.095,47
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	766.800	245.900	47,2%	520.900	501.095,47
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.527.200	227.400	17,5%	1.299.800	1.208.061,61
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Ombygning erhverv til bolig (303.10)	20.900			20.900	20.900,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning 1	4.700	-104.300	-95,7%	109.000	105.057,00
	2. Ombygning 2	22.600	-194.200	-89,6%	216.800	210.759,05
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	79.594,79
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-79.594,79
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	26.400	15.700	146,7%	10.700	14.019,11
	1. Driftstabslån	0			0	0,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	5.953,69
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	74.600	-282.800	-79,1%	357.400	356.688,85
139	UDGIFTER I ALT	1.601.800	-55.400	-3,3%	1.657.200	1.564.750,46
140	Årets overskud					31.074,90
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.601.800	-55.400	-3,3%	1.657.200	1.595.825,36

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	1.495.100			1.495.100	1.418.032,00
	4. Erhverv	0			0	54.235,00
202	Renter	52.700	31.300	146,3%	21.400	39.714,20
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	0	-97.000	-100,0%	97.000	59.710,47
	2. Drift af fællesvaskeri	18.500	-600	-3,1%	19.100	18.533,01
	6. Overført fra opsamlet resultat	35.500	10.900	44,3%	24.600	2.200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.601.800	-55.400	-3,3%	1.657.200	1.592.424,68
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	3.400,68
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	3.400,68
209	INDTÆGTER I ALT	1.601.800	-55.400	-3,3%	1.657.200	1.595.825,36
210	Nødvendig merindtægt/underskud	0			0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.601.800	-55.400	-3,3%	1.657.200	1.595.825,36

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	26.700	-6.300	-19,1%	33.000	28.670,72
	Total Care	14.000			14.000	13.458,71
	Udgifter i alt	40.700	-6.300	-13,4%	47.000	42.129,43
203.2	Vaskeriindtægter	18.500	-600	-3,1%	19.100	18.533,01
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-22.200	5.700	-20,4%	-27.900	-23.596,42

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 34 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

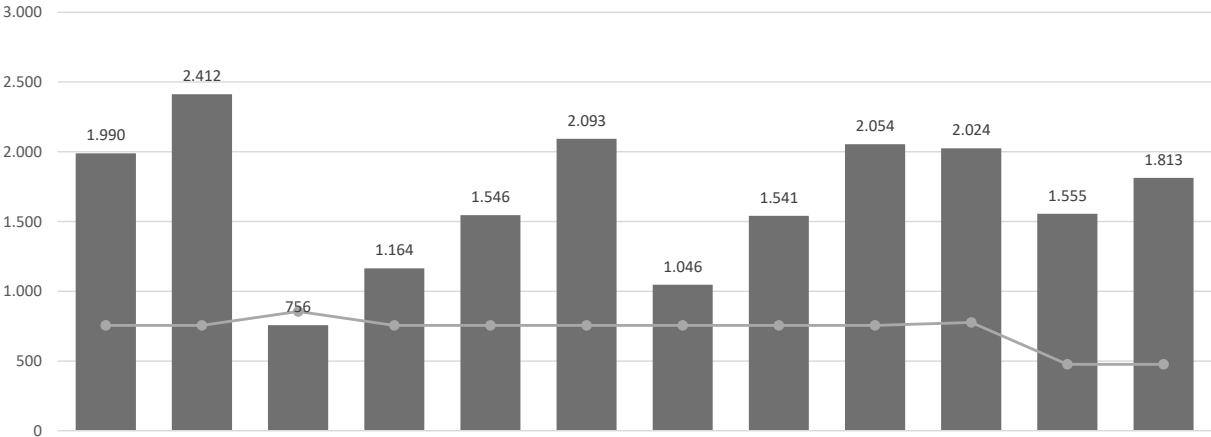
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOELDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	34

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	1.513	1.990	2.412	756	1.164	1.546	2.093	1.046	1.541	2.054	1.339	1.555
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	755	755	755	755	755	755	755	755	755	776	476	476
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	278	333	2.511	347	374	207	1.802	261	242	805	260	218
Henlæggelser - ultimo	1.990	2.412	756	1.164	1.546	2.093	1.046	1.541	2.054	2.024	1.555	1.813

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling	34								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		Ar												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64
	Maling opgange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	320	0	0	641
	Imprægnering af facade mod gården	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	87
	Vedligehold murværk	0	0	59	0	0	0	0	59	0	0	0	0	352
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	17	0	0	0	0	17	0	17	0	100
	Rep./udskiftning varmeinstallation	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	702
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 1 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	4
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	11
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	23
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	27
b.bk.tad	Tagbelægning rep/eftersyn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.637
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	64	0	0	0	0	0	0	0	0	128
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.334
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	761
	Udskiftning komfur	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	870
b.bt.van.for	Rep./udskiftning vandinstallationer	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.034
	Udskiftning sanitet	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	450
	Udskiftning blandingsbatterier	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	136
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og kælder m.fl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	43
	Rep. porttelefon	0	0	0	17	0	0	0	0	17	0	17	0	104
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	65
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	272
	Løbende udskiftning af motorer og spjæld mv.	0	0	0	37	0	0	0	0	0	37	0	0	186
b.bt.var.rør	Udskiftning af stigstreng	0	0	0	0	0	0	1.550	0	0	0	0	0	1.550
t.tb.bus	Efterplantning	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	24	0	121
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	1.761
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer og døre	0	0	2.243	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.243
b.bk.tra	Linolium udskiftes / rep i trappeopgangeRisikogennemgang - HASTER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	266
t.tk.bel	Opretning belægning	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	94
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	13
	Andel ny traktor	0	0	0	0	133	0	0	0	0	0	0	0	530
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	131	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	393
t.tk.heg	Udskiftning af plankeværk i skel mod Ewalds Alle 62 (Esbjerg Kommune)	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
b.bi.møb	Møbler, rep/nyt	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	59
b.bk.alt	Altan renovering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226	0	0	452
Total		278	333	2.511	347	374	207	1.802	261	242	805	260	218	20.029