



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 46

Finsensgade 7

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.821,6 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

2,94%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	16.100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-11.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	-3.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	61.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-1.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-8.200

Samlet huslejeregulering

53.300

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	1.821,6 m²	996	29	1.025	53.300
Boliglejemål i alt	1.821,6 m²	996	29	1.025	53.300
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			6.713	197	6.910

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 54%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 14%

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

» Variable udgifter - 13%

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

» Henlæggelser - 19%

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

» Ekstraordinære udgifter - 1%

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

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 46

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 2,94%.

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. 105 Nettokapitaludgifter (16.100)
Stigningen skyldes en lavere ydelsesstøtte i takt med at beboerbetalingen reguleres på baggrund af nettoprisindekset.
- Kt. 106 Ejendomsskat (kr. 4.900)
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 boligbidraget og tømningsbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111.1 Fælles el (kr. 8.800)
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 øre pr. kWh.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 9.000)
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. 118.1 Drift af fællesvaskeri (kr. 12.400)
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 øre pr. kWh, samt at aktiviteten i vaskeriet er faldende.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 57.100)
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.

Indtægter

- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 26.100 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. 32.206,91.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 65.532,27.

Kr. 11.100 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. 800 fra 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.)
101	Prioritetsydelse	1.051.900	-6.600	-0,6%	1.058.500	1.061.715,12
	Periodisering af lån	0			0	2.727,44
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-22.800	22.700	-49,9%	-45.500	-59.354,84
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.029.100	16.100	1,6%	1.013.000	1.005.087,72
106	Ejendomsskatter	49.700	4.900	10,9%	44.800	39.844,84
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	200			200	206,27
	Målerpasning - vand	2.100			2.100	1.990,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	50.800	-6.100	-10,7%	56.900	55.274,43
110	Forsikring	22.100	-600	-2,6%	22.700	21.994,02
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	17.100	-8.800	-34,0%	25.900	24.662,21
	Varmer til fællesarealer	3.300	-100	-2,9%	3.400	3.347,09
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	7.200	-1.000	-12,2%	8.200	6.913,09
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	83.600			83.600	83.605,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	15.800	300	1,9%	15.500	15.226,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	271.900	-11.400	-4,0%	283.300	273.063,45
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	81.300	-2.400	-2,9%	83.700	72.896,55
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	42.600	2.000	4,9%	40.600	40.215,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	400			400	417,03
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	75.000	9.000	13,6%	66.000	77.807,09
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	821.912	196.594	31,4%	625.318	219.597,13
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-821.912	-196.594	31,4%	-625.318	-219.597,13
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	11.436,27
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-11.436,27
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	11.300	-12.400	-52,3%	23.700	11.490,41
	Andel, viceværtfaciliteter	3.900	-100	-2,5%	4.000	3.787,86
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	20.500	100	0,5%	20.400	22.111,51
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.300	200	4,9%	4.100	4.052,60
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	8.423,73
	4. a. Fritidsomkostninger	2.300			2.300	3.022,65
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800			800	575,09
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	3.300			3.300	3.219,50
	9. Diverse	0	-200	-100,0%	200	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	254.700	-3.800	-1,5%	258.500	248.019,02

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)	360.100	57.100	18,8%	303.000	284.100,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000	3.000	150,0%	2.000	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	9.100	1.800	24,7%	7.300	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	374.200	61.900	19,8%	312.300	284.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.929.900	62.800	3,4%	1.867.100	1.810.270,19
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	18.503,41
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-8.740,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-9.763,41
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	28.300	-1.300	-4,4%	29.600	29.431,59
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	389,13
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	28.300	-1.300	-4,4%	29.600	29.820,72
139	UDGIFTER I ALT	1.958.200	61.500	3,2%	1.896.700	1.840.090,91
140	Årets overskud					32.206,91
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.958.200	61.500	3,2%	1.896.700	1.872.297,82
INDTÆGTER:						
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.814.800			1.814.800	1.777.668,00
202	Renter	56.500	-2.700	-4,6%	59.200	83.375,62
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	6.500	-3.100	-32,3%	9.600	6.510,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	0			0	1.500,00
	4. Drift af møde-/selskabslokaler	1.000	-1.000	-50,0%	2.000	875,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	26.100	15.000	135,1%	11.100	800,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.904.900	8.200	0,4%	1.896.700	1.870.728,62
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.569,20
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	1.569,20
209	INDTÆGTER I ALT	1.904.900	8.200	0,4%	1.896.700	1.872.297,82
210	Nødvendig merindtægt/underskud	53.300	53.300		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.958.200	61.500	3,2%	1.896.700	1.872.297,82

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	8.000	-10.600	-57,0%	18.600	8.302,35
	Total Care	3.300	-1.800	-35,3%	5.100	3.188,06
	Udgifter i alt	11.300	-12.400	-52,3%	23.700	11.490,41
203.2	Vaskeriindtægter	6.500	-3.100	-32,3%	9.600	6.510,00
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-4.800	9.300	-66,0%	-14.100	-4.980,41
	Drift af gæsteværelser					
203.33	Lejeindtægter	0			0	1.500,00
	Over/-underskud af gæsteværelser	0			0	1.500,00
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	8.000	-1.400	-14,9%	9.400	9.835,51
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	12.500	1.500	13,6%	11.000	12.276,00
	Udgifter i alt	20.500	100	0,5%	20.400	22.111,51
203.4	Lejeindtægter	1.000	-1.000	-50,0%	2.000	875,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-19.500	-1.100	6,0%	-18.400	-21.236,51

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 46 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Esbjerg, den

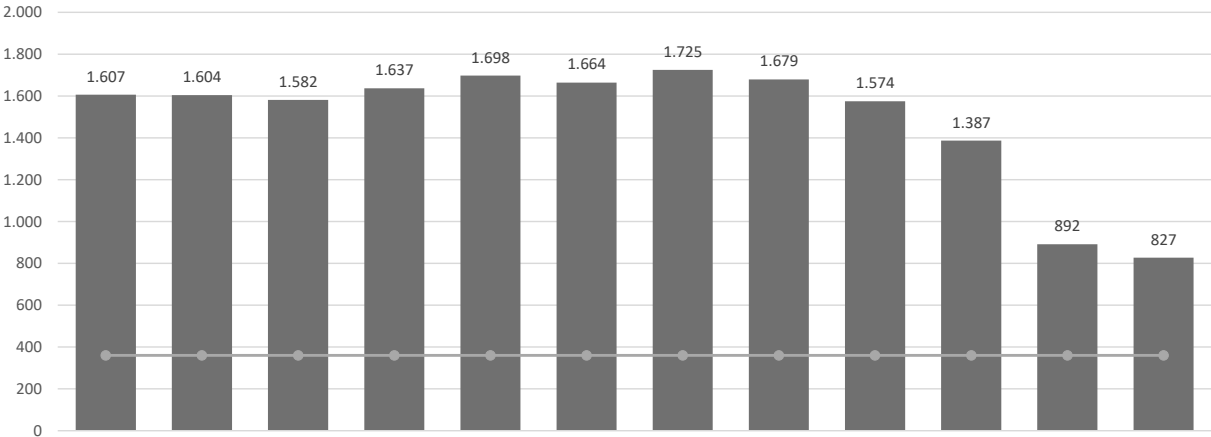
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	46

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	2.068	1.607	1.604	1.582	1.637	1.698	1.664	1.725	1.679	1.574	814	892
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	822	363	382	305	299	394	300	405	465	548	283	425
Henlæggelser - ultimo	1.607	1.604	1.582	1.637	1.698	1.664	1.725	1.679	1.574	1.387	892	827

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling	46								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bk.gul	Polering af gulvbelægning på trappe og gulv i kælder	0	0	0	10	0	0	0	10	0	0	0	0	68
	Udskiftning gulve	70	0	70	0	70	0	70	0	70	0	0	0	349
	Rep. gulve i badeværelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	395
	Udskiftning af gulve - Projekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	696
m.mu.ikt	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	20
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
	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	3
	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	8
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.741
b.bk.tra	Maling af opgange og kældre	0	0	0	0	0	0	0	0	84	0	0	0	168
	Ny trappebelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43	0	43	129
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	33
	Rep. af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	4	4	4	4	4	4	103
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	21
	Udskift porttelefonanlæg og adgangskontrol	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105
b.bt.tra.sam	Lovpligtig eftersyn på elevator	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	230
	Rep. / vedligehold af elevator, udskift bæretov, glidesko, dørkontakter og ruller.	0	39	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	155
	Modernisering af elevator (Opgradering)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249	0	0	249
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	58	0	0	0	0	0	0	0	0	115
b.bk.alt	Rep. galvanisering på altangelændere	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87
t.tt.af.fl.sam	Kloakseparering	366	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	366
b.bk.tad	Ny tagbelægning på kvist i hjørnet	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	43
	Rep. tagrender	0	0	0	0	0	0	0	26	0	0	0	0	79
	Rep. tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	51	0	0	0	0	154
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.006
	Rep. automatiske dørlukkere	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	62
b.bt.van.mål	Udskiftning vand- og varmemålere	0	101	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	302
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	618
	Udskiftning køleskabe	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	483
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	386
	Udskiftning varmtvandsveksler	0	0	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107
	Udskiftning blandingsbatterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	94
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	38	0	0	38	0	0	38	0	0	38	381
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	479
	Fuger mod syd/vest	0	0	0	0	0	0	0	51	0	0	0	0	101
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	12	0	0	0	0	12	0	12	0	75
	Rep./udskiftning varmeinstallation	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	386
t.ti.sby	Maling af cykelskur	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	64
m.mu.mas	Service på bil	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	10
	Div. rep maskiner	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	64
	Andel ny traktor	45	0	0	0	0	0	0	45	0	0	45	0	225
b.bk.væg	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52
	Rep. eternitbeklædning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98

b.bk.væg	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	0	103	0	0	0	0	0	103	411
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66
b.bi.møb	Maling af festsal	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	53
	Div. rep. fællesrum	18	0	0	0	18	0	0	0	18	0	18	0	146
	Ombetrækning af stole i fællerum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	347
b.bk.alg	Rep. altangange/fuger/beton	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186
t.tk.bel	Opretning stibelægning	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18	91
t.tb.græ	Efterplantning	0	17	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	99
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	2.843
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	232
	Udskiftning motorer og spjæld.Løbende udskiftning	29	0	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	116
	Service ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	257
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder, svalegange og mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109
Total		822	363	382	305	299	394	300	405	465	548	283	425	15.544