



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 48

Østergade 64 og Nygårdsvej 17

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	11 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	928,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	2 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	12,4 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

0,35%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-13.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	-1.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	53.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-22.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-13.100

Samlet huslejeregulering

2.500

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	928,0 m²	760	3	763	2.500
Boliglejemål i alt	928,0 m²	760	3	763	2.500
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			5.121	18	5.139

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 13%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 21%

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

» Variable udgifter - 12%

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

» Henlæggelser - 30%

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

» Ekstraordinære udgifter - 24%

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

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 48

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 0,35%.

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. 3.100)
Der er budgetteret med besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111.1 Fælles el (kr. 4.700)
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 øre pr. kWh.
- Kt. 111.3 Målerpasning (kr. 5.500)
Brunata har ændret deres beregning på hvordan de udregner deres honorar for forbrugsregnskaber.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 53.500)
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. 127 Renoveringslån (kr. 25.200)
Ydelsen falder i takt med at lån udamortiserer, besparelsen er overført til kt. 120 henlæggelser for at undgå anden kapitalanskaffelse.

Indtægter

- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 23.000 fra opsamlet resultat.
- 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 overskud på kr. 34.235,43.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 77.199,84.

Kr. 14.300 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. 12.000 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	105.600	-800	-0,8%	106.400	106.265,59
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	105.600	-800	-0,8%	106.400	106.265,59
106	Ejendomsskatter	36.200	1.400	4,0%	34.800	31.942,16
107	Målerpasning - vand	1.200	-1.400	-53,8%	2.600	1.161,12
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	31.500	-3.100	-9,0%	34.600	33.615,76
110	Forsikring	12.600	-300	-2,3%	12.900	12.495,89
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	8.300	-4.700	-36,2%	13.000	11.057,84
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	4.500	-5.500	-55,0%	10.000	4.324,12
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	45.100			45.100	45.074,02
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	8.500	100	1,2%	8.400	8.208,82
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	167.900	-13.500	-7,4%	181.400	167.879,73
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	39.100	-1.100	-2,7%	40.200	35.065,75
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	0			0	205,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	224,82
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	32.000	1.500	4,9%	30.500	29.869,37
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	234.929	145.346	162,2%	89.583	118.489,85
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-234.929	-145.346	162,2%	-89.583	-118.489,85
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	14.500	-1.600	-9,9%	16.100	13.885,87
	Andel, viceværtfaciliteter	1.900			1.900	1.804,28
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.000			2.000	1.762,00
	4. a. Fritidsomkostninger	1.200			1.200	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	292,97
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	6.500			6.500	6.484,36
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	97.800	-1.200	-1,2%	99.000	89.594,42

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)	235.500	53.500	29,4%	182.000	159.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	235.500	53.500	29,4%	182.000	159.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	606.800	38.000	6,7%	568.800	522.739,74
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning/byfornyelse Østergade	105.600	-25.200	-19,3%	130.800	127.406,57
	2. Ombygning/byfornyelse Nygårdsvej	72.400			72.400	71.143,82
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	14.100	2.800	24,8%	11.300	10.735,49
	1. Driftstabslån	0			0	0,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	357,78
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	192.100	-22.400	-10,4%	214.500	209.643,66
139	UDGIFTER I ALT	798.900	15.600	2,0%	783.300	732.383,40
140	Årets overskud					34.235,43
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	798.900	15.600	2,0%	783.300	766.618,83

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligaftgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	705.500			705.500	685.116,00
	4. Erhverv	24.200	700	3,0%	23.500	23.142,00
	7. Garager	4.800			4.800	4.800,00
202	Renter	28.100	5.600	24,9%	22.500	30.412,15
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	10.800	-1.900	-15,0%	12.700	10.750,24
	6. Overført fra opsamlet resultat	23.000	8.700	60,8%	14.300	12.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	796.400	13.100	1,7%	783.300	766.220,39
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	398,44
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	398,44
209	INDTÆGTER I ALT	796.400	13.100	1,7%	783.300	766.618,83
210	Nødvendig merindtægt/underskud	2.500	2.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	798.900	15.600	2,0%	783.300	766.618,83

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	7.500	-500	-6,3%	8.000	7.147,63
	Total Care	7.000	-1.100	-13,6%	8.100	6.738,24
	Udgifter i alt	14.500	-1.600	-9,9%	16.100	13.885,87
203.2	Vaskeriindtægter	10.800	-1.900	-15,0%	12.700	10.750,24
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-3.700	-300	8,8%	-3.400	-3.135,63

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 48 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

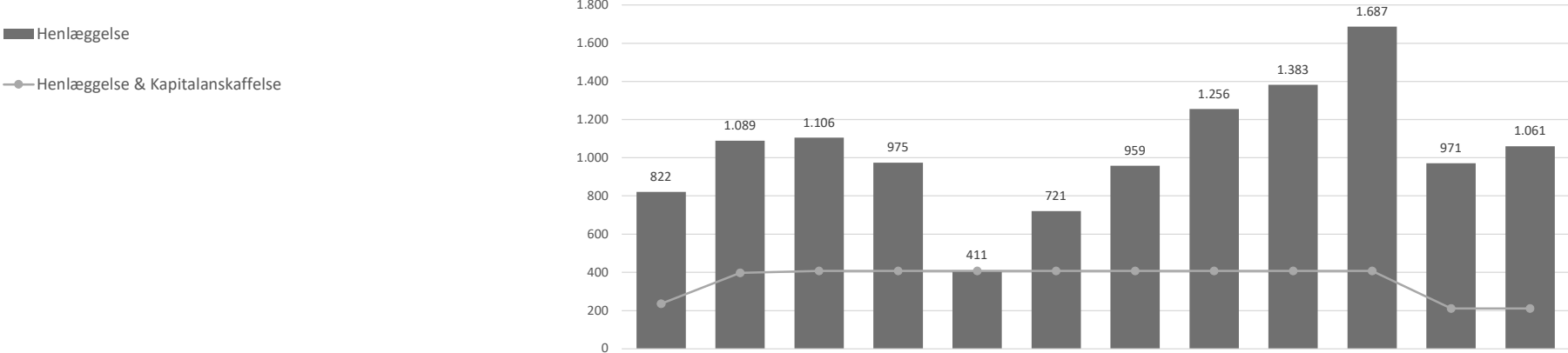
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	48

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	822	822	1.089	1.106	975	411	721	959	1.256	1.383	942	971
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	236	397	407	407	407	407	407	407	407	407	210	210
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	235	130	391	538	972	97	170	110	280	103	181	121
Henlæggelser - ultimo	822	1.089	1.106	975	411	721	959	1.256	1.383	1.687	971	1.061

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling	48								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bt.van.sam	Vedligeholdelse vandinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	200
	Udskiftning af bl. batterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	47
	Udskiftning af toiletter/sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	310
	Udskiftning af komfur	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	324
	Udskiftning af vaskemaskiner	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	95
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	5
	Andel ny traktor	18	0	0	0	0	6	0	18	0	0	18	0	114
b.bk.væg	Rep. facader	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	53
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52
	Imprægnering af gavlen mod syd	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18	0	89
	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	55	0	0	0	0	0	166
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	129
	Udskiftning af ventilationsmotor, Østergade 64	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44
	Udskiftning af ventilationsmotorer, Nygårdsvej 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	35
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	214
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	830
	Maling af vinduer og døre	0	0	67	0	0	0	0	0	67	0	0	0	133
	Maling af kældervinduer, døre og cykelskur	0	0	0	0	41	0	0	0	0	0	41	0	207
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELINC	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	4
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 1 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELINC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
b.bk.tra	Malerbehandling af opgange (Nygårdsvej)	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	66
	Maling opgange (Østergade)	0	0	0	0	0	0	0	0	78	0	0	0	157
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	75
b.bt.var.sam	Udskiftning af varmeveksler	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	7	0	0	0	0	7	0	7	0	40
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	200
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29
t.tk.bel	Stibelægning	8	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	38
	Flisebelægning i gården	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	25
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	794
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	833
	Udskiftning af gummifuger i bad	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	44
t.tt.afI.sam	Kloakseparering	0	0	0	406	0	0	0	0	0	0	0	0	406
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overg	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	43
	Udskiftning af porttelefonanlæg	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Fort	0	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	65
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	0	2	13
	Rep./udskiftning af beplantning	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	21
b.bk.tad	Rep./vedligehold tagdækning	25	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	99
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76
b.bi.køk	Udskiftning af køkken 8 stk.	0	0	0	0	585	0	0	0	0	0	0	0	585
	Udskiftning af køkken 3 stk.	0	0	0	0	221	0	0	0	0	0	0	0	221
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand og varmemålere.	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	152
	Udskiftning af vand- og varmemålere	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160
	Udskiftning af entre- og bagdøre til lejemål	0	0	198	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	6	0	17
Total		235	130	391	538	972	97	170	110	280	103	181	121	7.859