



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 64

Grådybet 73E, Grådyb Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	57 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.746,9 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	57 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

2,76%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	41.700
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-25.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	19.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	43.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	3.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-2.600

Samlet huslejeregulering

80.200

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 ungdomsboliger	2.746,9 m ²	1.058	29	1.087	80.200
Boliglejemål i alt	2.746,9 m²	1.058	29	1.087	80.200
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			4.276	118	4.394

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 48%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 21%

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

» Variable udgifter - 15%

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

» Henlæggelser - 16%

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. 64

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 2,76%.

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
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. 111 Fælles el
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 pr. kWh.
- Kt. 119.4 Fritidsomkostninger, der er afsat et højere beløb
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
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. 121 Istandsættelse ved fraflytning
Pga. lave henlæggelser på kt. 402, er der behov for at øge henlæggelserne.
- Kt. 123 Tab ved fraflytning
Pga. lave henlæggelser på kt. 405, er der behov for at øge henlæggelserne.

Indtægter

- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 37.000 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. 41.115,65.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 146.070,07.

Kr. 35.000 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. 6.500 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	2.043.600			2.043.600	2.043.601,76
	Periodisering af lån	0			0	41.786,19
	Ungdomsboligbidrag	-604.300	-14.300	2,4%	-590.000	-547.262,95
105	Negativ ydelsesstøtte (Nybyggerifonden)	56.000	56.000		0	0,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.495.300	41.700	2,9%	1.453.600	1.538.125,00
106	Ejendomsskatter	19.300	3.200	19,9%	16.100	12.778,86
107	Målerpasning - vand	5.100	-1.000	-16,4%	6.100	4.810,37
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	126.600	-15.100	-10,7%	141.700	137.528,63
	2. Containertømning	0	-400	-100,0%	400	0,00
110	Forsikring	31.700	-600	-1,9%	32.300	31.314,98
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	123.000			123.000	101.664,22
	Varme til fællesarealer	65.500	-8.500	-11,5%	74.000	65.545,10
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	13.600	-3.500	-20,5%	17.100	12.928,20
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	207.200			207.200	207.195,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	39.000	500	1,3%	38.500	37.734,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	651.000	-25.400	-3,8%	676.400	631.499,36
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	165.700	400	0,2%	165.300	153.943,29
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	77.100	13.400	21,0%	63.700	72.733,41
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.600	300	23,1%	1.300	1.033,47
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	80.000	2.000	2,6%	78.000	68.753,37
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	499.644	306.142	158,2%	193.502	306.900,64
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-499.644	-306.142	158,2%	-193.502	-306.900,64
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	2.670,68
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-2.670,68
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	56.600	-2.400	-4,1%	59.000	56.088,72
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	37.800	3.600	10,5%	34.200	33.305,78
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	10.600	400	3,9%	10.200	10.043,40
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000	-1.000	-25,0%	4.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	6.900	2.900	72,5%	4.000	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.200			1.200	867,21
	6. Advokatomkostninger	1.500			1.500	0,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	12.300			12.300	8.875,52
	9. Diverse	6.300			6.300	6.250,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	460.600	19.600	4,4%	441.000	411.894,17

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)	443.000	33.000	8,0%	410.000	376.900,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	20.000	10.000	100,0%	10.000	10.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	20.000			20.000	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	483.000	43.000	9,8%	440.000	386.900,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.089.900	78.900	2,6%	3.011.000	2.968.418,53
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	115.061,26
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-115.061,26
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	1.048,08
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-1.048,08
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	16.800	3.900	30,2%	12.900	9.617,83
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	732,33
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	16.800	3.900	30,2%	12.900	10.350,16
139	UDGIFTER I ALT	3.106.700	82.800	2,7%	3.023.900	2.978.768,69
140	Årets overskud					41.115,65
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.106.700	82.800	2,7%	3.023.900	3.019.884,34

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 :					
	2. Almene ungdomsboliger	2.907.100			2.907.100	2.881.152,00
	Tillæg (ungdomsboligbidrag)	0			0	49.713,10
202	Renter	33.600	7.800	30,2%	25.800	27.245,99
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	43.800	-1.900	-4,2%	45.700	43.828,87
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Indtægt p-vagt	4.500	-5.500	-55,0%	10.000	4.647,50
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	500	200	66,7%	300	0,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	37.000	2.000	5,7%	35.000	6.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.026.500	2.600	0,1%	3.023.900	3.013.087,46
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	6.796,88
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	6.796,88
209	INDTÆGTER I ALT	3.026.500	2.600	0,1%	3.023.900	3.019.884,34
210	Nødvendig merindtægt/underskud	80.200	80.200		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	3.106.700	82.800	2,7%	3.023.900	3.019.884,34

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	16.700	-1.400	-7,7%	18.100	17.770,32
	Rengøring	8.400	200	2,4%	8.200	7.997,50
	IT-omkostninger (modem)	3.600			3.600	3.456,00
	Total Care	27.900	-1.200	-4,1%	29.100	26.864,90
	Udgifter i alt	56.600	-2.400	-4,1%	59.000	56.088,72
203.2	Vaskeriindtægter	43.800	-1.900	-4,2%	45.700	43.828,87
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-12.800	500	-3,8%	-13.300	-12.259,85
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	500			500	0,00
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	35.300	3.700	11,7%	31.600	33.305,78
	5. Vedligeholdelse	1.000	-100	-9,1%	1.100	0,00
	6. Diverse	1.000			1.000	0,00
	Udgifter i alt	37.800	3.600	10,5%	34.200	33.305,78
203.4	Lejeindtægter	500	200	66,7%	300	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-37.300	-3.400	10,0%	-33.900	-33.305,78

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 64 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

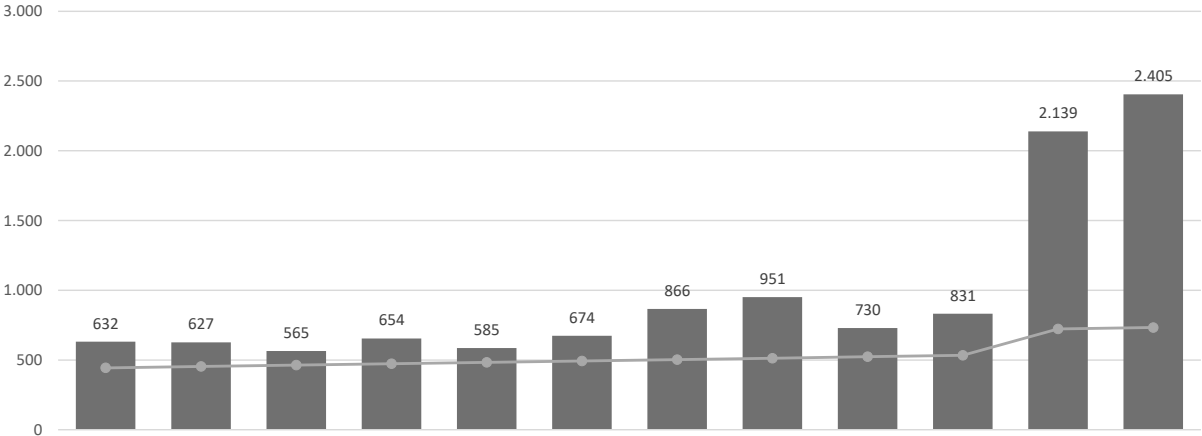
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	64

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	689	632	627	565	654	585	674	866	951	730	1.972	2.139
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	443	453	463	473	483	493	503	513	523	533	723	733
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	500	458	525	384	552	403	311	428	744	431	556	468
Henlæggelser - ultimo	632	627	565	654	585	674	866	951	730	831	2.139	2.405

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling	64								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bk.væg	Rengøring facade	0	0	67	0	0	0	0	0	67	0	0	0	335
	Udbygning af varmemesterkontor	0	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
	Rep./udskiftning af facadeplader	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	201
	Udskiftning af fuger i elementsamlinger under strækmetal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	614
	Eftergåels af fuger i elementsamlingerne under strækmetal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	123
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	42
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	0	0	20
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	22
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	49
	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	7
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	83
	Smørring af vinduer og døre	0	22	0	0	22	0	0	22	0	0	22	0	221
	Tjek af vinduer, samlinger, udskiftning af fuger vinduer.	0	0	161	0	0	0	0	0	161	0	0	0	803
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe.	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	771
	Udskiftning af komfur	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.028
b.bk.ovf	Maling af kontorbygning	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	0	18
	Afdelings andel af flytteudgifter	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	698
b.bk.tra	Maling af vægge på etagerne og i trapperum	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	0	100
	Maling af Hall	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	48
b.bt.van.sam	Årlig tilsyn af stigerør (Falck)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	121
	Udskiftning af blandingsbatterier	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	259
	Udskiftning af toiletter	0	0	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	585
t.ti.tav	Nyt skilt ved indkørslen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
	Udskiftning af div. udstyr	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	35
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	202
	Stigestrengte skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.185
b.bt.afl.sam	Rep/udskiftning af grundvandspumper	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	14	0	57
	Serviceaftale på grundvandspumper	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	100
	Udskiftning dykpumper	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
b.bt.ven.sam	Falk abonnement brandventilation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	427
	Service på ABA anlæg	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	465
	Inspektion af ABA +OTV anlæg	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	444
	Service på OTV og alm. ventilationsanlæg	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	625
	Alarm - brandudkald	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	414
b.bt.aff.sam	Udskiftning af affaldsbeholdere	0	0	0	0	143	0	0	0	0	0	0	143	286
	Serviceering på nedgravet affaldsbeholdere	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	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 Forti	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	33
	Kollegenet: Udskiftning af netværks switch på intern netværks kabling - (med fordeling	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	0	0	109
	Vedligehold / udskift solceller og inverter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	157
b.bt.tra.sam	Rep. af elevator.	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	480
	inkl. opkobling til kontrolcentral, samt SIM kort	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	163
	Elevator alarm, Kone	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	97
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	31	0	0	0	0	31	0	31	0	185

b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	466
b.bk.tad	Tagpap skiftes inkl. af- og genmontering af solceller.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	408
	Tagpap øget rep. p.gr.a. solcelle	0	30	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	152
b.bk.gul	Linoleum i boliger skiftes løbende	0	0	0	34	34	34	34	34	34	34	34	34	927
	Vedligehold / polish af betongulve på etager	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7	0	0	37
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	66
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	204	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	611
b.bi.møb	Rep./nyt inventar i fællesrum	0	0	0	0	16	0	0	0	0	16	0	16	96
m.mu.mas	Andel ny traktor, Egholm 2200	0	79	0	0	0	0	0	0	0	79	0	0	317
	Andel ny traktor, Egholm 2150	0	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	0	216
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	183	0	183	0	367
t.tk.bel	Opretning af stibelægningetr	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
b.bk.dør	Udskiftning af døre i facaden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
t.tb.græ	Efterplantning	0	4	0	0	0	4	0	0	0	4	0	4	31
t.tt.bly.sam	Montering af nye udv. lamper ved p-plads (ved fordør)	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
b.bt.bly.sam	Rep. udvendig belysnings pullerter	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	0	35
Total		500	458	525	384	552	403	311	428	744	431	556	468	15.924