



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027 Afdeling 11 Sneumvej 37-107

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	28 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.868,8 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	28 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

2,32%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	5.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-13.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	17.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	40.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-11.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	900

Samlet huslejeregulering

39.100

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 familieboliger	1.749,6 m ²	908	21	929	36.900
Almene ungdomsboliger	119,2 m ²	789	18	807	2.200
Boliglejemål i alt	1.868,8 m²	901	21	922	39.100
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		3.775	88	3.863	

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 - 22%

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

» Ekstraordinære udgifter - 2%

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

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 11

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 2,32%.

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. 109 Renovation (kr. 7.700)
Der er budgetteret med besparelser på både boligbidraget og tømningbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111 Fælles el (kr. 2.800)
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 øre pr. kWh.
- Kt. 114.4 Ekstern viceværthjælp (kr. 8.600)
Indeksering af udgift til græsslåning og vintertjeneste giver en stigning på i alt kr. 8.600.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 25.000)
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 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (kr. 15.000)
Lave henlæggelser på kt. 405 pr. 30.09.25 giver behov for at øge henlæggelserne.
- Kt. 133 Afvikling af underskud fra tidligere år
Underskuddet på kt. 407 afvikles i 2025/26. Der er derfor ikke behov for at underskudafvikle i budgetåret.

Indtægter

- 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. 13.441,05.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -6.473,21.

Da der er indregnet underskudsafvikling på kr. 19.900 i budgettet for 2025/26, så vil underskuddet derfor være elimineret. I stedet indarbejdes en afvikling af overskud 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. 53.000 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 53.000.

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	936.200	-15.900	-1,7%	952.100	947.371,59
	Periodisering af lån	0			0	1.837,64
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-190.800	21.100	-10,0%	-211.900	-223.569,74
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	745.400	5.200	0,7%	740.200	725.639,49
106	Ejendomsskatter	71.900			71.900	71.945,28
107	Målerpasning - vand	2.600	-100	-3,7%	2.700	2.488,13
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	81.100	-7.700	-8,7%	88.800	86.820,20
110	Forsikring	21.200	-400	-1,9%	21.600	20.983,20
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	5.500	-2.800	-33,7%	8.300	8.030,76
	Varme til fællesarealer	25.700	-500	-1,9%	26.200	25.654,67
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	9.000	-1.800	-16,7%	10.800	8.527,40
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	101.800			101.800	101.780,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	19.200	300	1,6%	18.900	18.536,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	358.000	-13.000	-3,5%	371.000	364.765,64
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	39.000	-1.000	-2,5%	40.000	35.972,56
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	500			500	507,67
	4. Ekstern viceværthjælp	136.600	8.600	6,7%	128.000	128.721,18
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	55.000	11.500	26,4%	43.500	64.445,09
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	532.099	72.075	15,7%	460.024	596.466,65
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-532.099	-72.075	15,7%	-460.024	-596.466,65
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	15.542,13
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-15.542,13
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	28.500	-2.400	-7,8%	30.900	29.138,79
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	9.000	500	5,9%	8.500	7.849,14
	Andel, viceværthjælp	1.700			1.700	1.647,39
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	5.200	200	4,0%	5.000	4.933,60
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.300			2.300	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800			800	589,99
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	3.300			3.300	3.219,50
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	281.900	17.400	6,6%	264.500	277.024,91

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)	385.000	25.000	6,9%	360.000	330.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000	15.000		0	5.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	11.000	100	0,9%	10.900	10.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	411.000	40.100	10,8%	370.900	345.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.796.300	49.700	2,8%	1.746.600	1.712.430,04
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	4.301,20
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-4.301,20
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	29.765,60
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-10.640,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-19.125,60
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	36.100	8.400	30,3%	27.700	26.681,92
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0	-19.900	-100,0%	19.900	53.000,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	181,08
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	36.100	-11.500	-24,2%	47.600	79.863,00
139	UDGIFTER I ALT	1.832.400	38.200	2,1%	1.794.200	1.792.293,04
140	Årets overskud					13.441,05
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.832.400	38.200	2,1%	1.794.200	1.805.734,09

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	1.589.200	100	0,0%	1.589.100	1.550.736,00
	2. Almene ungdomsboliger	94.000	-100	-0,1%	94.100	91.776,00
202	Renter	72.200	16.800	30,3%	55.400	75.586,18
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	0	-19.900	-100,0%	19.900	53.000,00
	2. Drift af fællesvaskeri	10.400	-2.300	-18,1%	12.700	10.371,60
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	9.000			9.000	7.760,00
	Kapitalindtægt vedr. fælles faciliteter	14.000			14.000	14.000,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	4.500	4.500		0	0,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.793.300	-900	-0,1%	1.794.200	1.803.229,78
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.504,31
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	2.504,31
209	INDTÆGTER I ALT	1.793.300	-900	-0,1%	1.794.200	1.805.734,09
210	Nødvendig merindtægt/underskud	39.100	39.100		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.832.400	38.200	2,1%	1.794.200	1.805.734,09

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	8.700	-2.500	-22,3%	11.200	10.459,76
	Rengøring	9.600	1.000	11,6%	8.600	8.872,50
	IT-omkostninger (modem)	2.000	500	33,3%	1.500	1.938,75
	Total Care	8.200	-1.400	-14,6%	9.600	7.867,78
	Udgifter i alt	28.500	-2.400	-7,8%	30.900	29.138,79
203.2	Vaskeriindtægter	10.400	-2.300	-18,1%	12.700	10.371,60
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-18.100	100	-0,5%	-18.200	-18.767,19
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	9.000	500	5,9%	8.500	7.849,14
203.33	Lejeindtægter	9.000			9.000	7.760,00
	Over-/underskud af gæsteværelser	0	-500	-100,0%	500	-89,14

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 11 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

#NAVN?

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

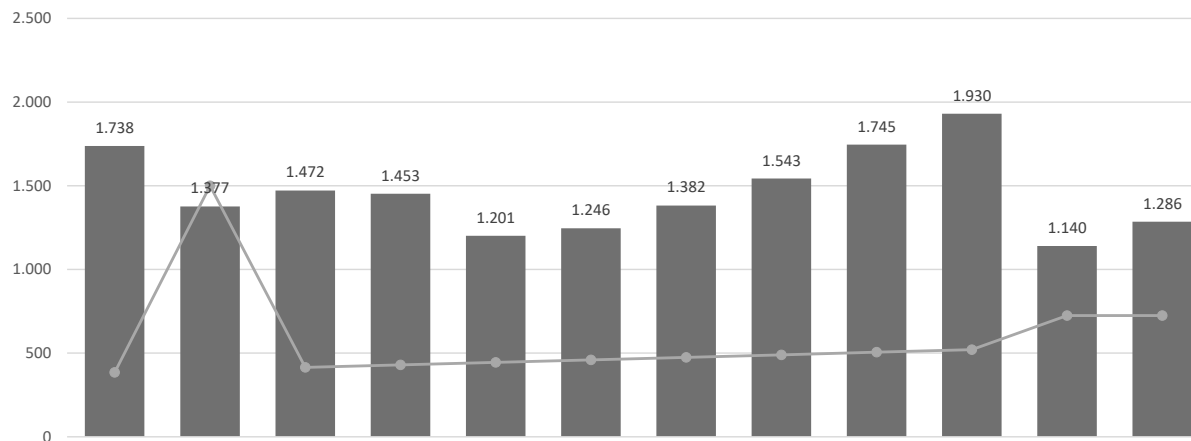
Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	11

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	1.885	1.738	1.377	1.472	1.453	1.201	1.246	1.382	1.543	1.745	1.071	1.140
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	385	400	415	430	445	460	475	490	505	520	725	725
Anden Kapitalanskaffelse	0	1.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	532	1.861	320	449	697	416	338	330	303	335	656	579
Henlæggelser - ultimo	1.738	1.377	1.472	1.453	1.201	1.246	1.382	1.543	1.745	1.930	1.140	1.286

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026		Selskab		10		Afdeling		11					
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År													
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total	
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe i ungdomsboliger, 4 stk	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	100	
	Udskiftning køleskabe	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	622	
	Udskiftning komfur	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	713	
	Udskiftning af Kervelovne i ungdomsboliger	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	39	
b.bk.gul	Udskiftning gulve i køkken	0	134	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134	
	Klinker i bad - løbende udskiftning	0	54	0	54	0	54	0	54	0	54	0	54	804	
b.bt.van.sam	Rep./vedligeholdelse vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185	
	Udskiftning sanitet	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	398	
	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	183	
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.082	
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	15	0	0	0	0	15	0	15	0	91	
t.tb.græ	Beskæring samt efterplantning	0	0	30	0	0	30	0	0	30	0	0	30	302	
b.bt.bly.sam	Lamper i redskabsrum samt udv. mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgået)	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	
b.bt.ven.sam	Montering af mekanisk udluftning på badeværelser	0	0	0	0	63	0	0	0	0	0	0	0	190	
	Udskiftning emhætter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	234	
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	12	
b.bi.møb	Rep/nyt inventar i gæsteværelser/fælleshus	0	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	144	
b.bk.vin	Udskiftning vinduerCa. 85 stk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.142	
	Smøring og justering af vinduer	0	0	0	17	0	0	0	0	17	0	17	0	102	
	Udskiftning af glas Tidligere glasforsikring	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	238	
	Gummifuger ved vinduer rep.	0	0	0	48	0	0	0	0	48	0	0	0	242	
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	74	0	0	0	0	0	0	0	0	147	
b.bk.ovf	Maling af stern, udhæng og vandskurede felter. Dør til udhus incl. eternit	0	0	0	0	268	0	0	0	0	0	268	0	1.339	
	Flytteudgifter Afdelingens andel	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	2.410	
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.689	
	Afrensning/impregnering af tegltage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	195	
	Eftergåelse af tagsten / Herunder algebehandling	0	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0	44	220	
	Tagrender oprensning og afvaskes udv. samt nedløb.	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	599	
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	964	
	104 cylindre i system/100 stk. nøgler	121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	362	
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	48	0	0	0	0	48	0	0	0	0	289	
b.bt.van.pro	Udskiftning af 4 stk vekslere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	206	412	
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	3	
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	24	
	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	10	
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED FORDELING	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	21	
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	
t.tk.heg	Maling af plankeværker i lejlighedsskelUdført 2014	56	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	279	
t.tk.væg	Udskiftning af eternitplader på udhuse	0	48	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	290	
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	276	
	Rep./udskiftning tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80	
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	
	Rep./vedligehold murværk.	0	0	0	0	129	0	0	0	0	0	129	0	386	
	Behandling af hvide skure ved hver bolig	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	129	
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.120	
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	386	
b.bi.køk	Udskiftning køkkener,	0	1.398	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.398	
Total		532	1.861	320	449	697	416	338	330	303	335	656	579	24.104	