



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027 Afdeling 51 Finsensgade 9

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	8 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	690,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	8 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

0,90%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105 Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113 Offentlige og andre faste udgifter	-5.100
Kt. 114-119 Variable udgifter	-1.600
Kt. 120-124 Henlæggelser	20.000
Kt. 125-134 Ekstraordinære udgifter	-700
Kt. 201-206 Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-8.400

Samlet huslejeregulering

4.200

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 familieboliger	690,8 m ²	679	685	4.200
Boliglejemål i alt	690,8 m²	679	685	4.200
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje
		4.958	45	5.003

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 12%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 29%

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

» Variable udgifter - 12%

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

» Henlæggelser - 26%

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

» Ekstraordinære udgifter - 21%

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

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 51

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 0,9%.

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. 1.800)
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. 2.100)
Der er budgetteret med besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111 Fælles el (kr. 2.600)
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. 2.300)
Brunata har ændret deres beregning på hvordan de udregner deres honorar for forbrugsregnskaber.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 20.000)
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.

Indtægter

- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 19.600 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. 25.884,51.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 55.377,69.

Kr. 9.800 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. 5.900 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	63.600			63.600	63.889,71
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	63.600			63.600	63.889,71
106	Ejendomsskatter	35.300	1.800	5,4%	33.500	31.718,89
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	26.000	800	3,2%	25.200	24.962,52
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	19.200	-2.100	-9,9%	21.300	20.721,32
110	Forsikring	8.400	-200	-2,3%	8.600	8.377,12
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	4.800	-2.600	-35,1%	7.400	6.795,56
	Varme til fællesarealer	2.200	-600	-21,4%	2.800	2.159,91
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	2.300	-2.300	-50,0%	4.600	2.191,77
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	29.100			29.100	29.080,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	5.500	100	1,9%	5.400	5.296,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	152.800	-5.100	-3,2%	157.900	151.303,09
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	26.900	-800	-2,9%	27.700	24.047,73
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	12.900	600	4,9%	12.300	12.200,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	145,05
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	14.000	-1.500	-9,7%	15.500	7.743,79
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	224.736	-9.095	-3,9%	233.831	86.244,91
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-224.736	9.095	-3,9%	-233.831	-86.244,91
118	Særlige aktiviteter:					
	Andel, viceværterfaciliteter	1.300			1.300	1.243,94
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.500	100	7,1%	1.400	1.409,60
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000			2.000	642,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	218,09
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	3.300			3.300	3.838,25
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	62.400	-1.600	-2,5%	64.000	51.488,45
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	132.800	20.000	17,7%	112.800	103.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0			0	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0			0	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	132.800	20.000	17,7%	112.800	103.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	411.600	13.300	3,3%	398.300	369.681,25
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning	94.800			94.800	93.348,30
	Periodisering af ydelser	0			0	101,85
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	13.900	-700	-4,8%	14.600	12.844,69
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	128,07
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	108.700	-700	-0,6%	109.400	106.422,91
139	UDGIFTER I ALT	520.300	12.600	2,5%	507.700	476.104,16
140	Årets overskud					25.884,51
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	520.300	12.600	2,5%	507.700	501.988,67

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	468.800			468.800	459.336,00
202	Renter	27.700	-1.400	-4,8%	29.100	36.387,23
203	Andre ordinære indtægter :					
	6. Overført fra opsamlet resultat	19.600	9.800	100,0%	9.800	5.900,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	516.100	8.400	1,7%	507.700	501.623,23
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	365,44
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	365,44
209	INDTÆGTER I ALT	516.100	8.400	1,7%	507.700	501.988,67
210	Nødvendig merindtægt/underskud	4.200	4.200		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	520.300	12.600	2,5%	507.700	501.988,67

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 51 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

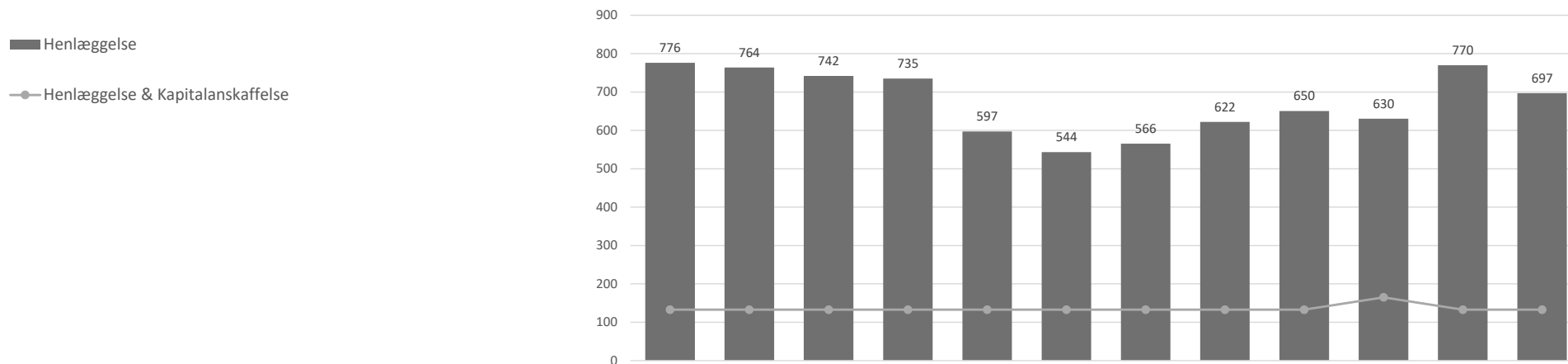
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	51

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	868	776	764	742	735	597	544	566	622	650	774	770
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	133	133	133	133	133	133	133	133	133	165	133	133
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	225	145	155	140	270	186	111	76	104	185	137	206
Henlæggelser - ultimo	776	764	742	735	597	544	566	622	650	630	770	697

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling	51								
Planlagt vedligehold (t.DKK)	År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
Klassifikation	Opgavebeskrivelse													
m.mu.ikt	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	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	1
	E-syn: årlig hosting.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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter/sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155
	Udskiftning af blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	47
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	606
b.bk.væg	Maling af kældre incl. vaskeri	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18	55
	Isolering af vægge på havesiden (hulmur)	0	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
	Eftergåelse af murværk	0	0	0	0	78	0	0	0	0	0	0	0	233
	Maling af gulve i kældergange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	14	42
	Maling af for- og baggang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101	0	0	202
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	161
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	54
	Tidligere glasforsikring	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	78
	Reparation af vinduer i trappeopgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
	Maling træværk udvendigt.	0	0	0	0	0	116	0	0	0	0	0	116	582
	Udskiftning af altan og vinduespartier 3. sal	0	0	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	80
	Udskiftning af vinduer og døre(altanpartier i anden aktivitet)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	832
b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskine/tørretumbler	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	54
	Udskiftning af komfur	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	213
	Udskiftning af køleskabe	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	198
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	633
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134
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
	Rep. / udskiftning af porttelefonlæg	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og FortiGate	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	33
m.mu.mas	Andel ny traktor	19	0	0	0	0	0	0	19	0	0	19	0	95
	Servicebil	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsmotorer m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	43	0	43	0	85
	Service ventilationsanlæg, inkl.. rensning af ventilatorer	6	0	0	0	6	0	0	0	6	0	6	0	46
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7	0	0	36
t.tt.af.sam	Kloakseparering	0	0	103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103
b.bk.tad	Rep /udskiftning tagbelægning	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	80
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	391
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	447
b.bt.van.for	Renovering af vandinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	211
	Udskiftning af VV-beholder	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl på gulve i bad	0	0	0	71	0	0	0	0	0	0	0	0	71
t.ti.bor	Bord og bænke	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8	0	24
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
b.bt.af.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0	4	0	26
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0	0	0	175
Total		225	145	155	140	270	186	111	76	104	185	137	206	6.647