



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 1

Toftsvej 24-46

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	75 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	5.059,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	20 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	79 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

1,61%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-25.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	-11.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	175.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	15.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-83.900

Samlet huslejeregulering

69.100

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	5.059,7 m²	848	14	862	76.200
Boliglejemål i alt	5.059,7 m²	848	14	862	76.200
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			4.808	77	4.885

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 2%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 30%

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

» Variable udgifter - 21%

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

» Henlæggelser - 25%

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. 1

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 1,61%.

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. 8.500)
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. 21.300)
Der er budgetteret med besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111 Fælles el (kr. 24.800)
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 øre pr. kWh.
- Kt. 114.2 Fælles rengøring - trappevask (kr. 30.100)
Der er besparelser på trappevask, da trapperne ikke vaskes så hyppigt i sommerperioden.
- Kt. 115 Alm. vedligeholdelse (kr. 40.000)
Der er behov for at øge budgettet på alm. vedligeholdelse, da forbruget er stigende.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 125.000)
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 Istandsættelse ved fraflytning (kr. 30.000)
Pga. lave henlæggelser på kt. 402, er der behov for at øge henlæggelserne.
- Kt. 123 Tab ved fraflytning (kr. 20.000)
Pga. lave henlæggelser på kt. 405, er der behov for at øge henlæggelserne.
- Kt. 133 Afvikling af underskud fra tidligere år (kr. 12.400)
Sidste års overskud betyder, at underskuddet på kt. 407 "Opsamlet resultat" nu er vendt til et overskud. Der skal derfor ikke længere underskudsafvikles.

Indtægter

- Kt. 203.6 Overført fra opsamlet resultat (26.100)
Da resultatkontoen efter sidste års overskud er blevet positiv, medtages 26.100 i dette budget.
- 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. 103.039,36.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 65.984,27.

I budgettet for 2025/26 er indregnet en underskudsafvikling på kr. 12.400, der dog vender sig til en overskudsafvikling i budgettet for 2026/27. Afvikling vil ske over de kommende 3 budgetår.

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. 4.500 til afvikling af underskud på 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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	96.000			96.000	95.992,53
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	96.000			96.000	95.992,53
106	Ejendomsskatter	255.400	8.500	3,4%	246.900	216.920,44
107	Målerpasning - vand	6.600	300	4,8%	6.300	6.303,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	166.600	-21.300	-11,3%	187.900	182.770,81
110	Forsikring	80.300			80.300	77.902,50
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	44.200	-24.800	-35,9%	69.000	64.368,78
	Varme til fællesarealer	45.300	5.600	14,1%	39.700	45.315,47
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	17.400	-3.500	-16,7%	20.900	16.568,71
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	287.200			287.200	287.165,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	54.100	800	1,5%	53.300	52.298,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-indskud	7.300			7.300	7.320,00
	2. G-indskud	423.000	9.300	2,2%	413.700	406.697,50
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.407.400	-25.100	-1,8%	1.432.500	1.383.630,46
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	442.600	-12.300	-2,7%	454.900	393.864,09
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	137.000	-30.100	-18,0%	167.100	129.255,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.500	100	7,1%	1.400	1.432,34
	4. Ekstern viceværthjælp	36.200	700	2,0%	35.500	34.110,23
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	190.000	40.000	26,7%	150.000	186.155,51
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	2.418.923	1.813.606	299,6%	605.317	351.937,11
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.418.923	-1.813.606	299,6%	-605.317	-351.937,11
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	42.569,30
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-42.569,30
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	112.200	-7.200	-6,0%	119.400	111.483,08
	Andel, viceværthfaciliteter	21.800	-300	-1,4%	22.100	21.068,58
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	8.000	-3.400	-29,8%	11.400	7.969,97
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	14.000	600	4,5%	13.400	13.215,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	8.273,49
	4. a. Fritidsomkostninger	4.000			4.000	3.899,19
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	2.300			2.300	1.597,40
	6. Advokatomkostninger	0			0	15.625,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	13.100			13.100	10.612,28
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	991.700	-11.900	-1,2%	1.003.600	938.561,16

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)	1.100.000	125.000	12,8%	975.000	907.200,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	30.000	30.000		0	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	20.000	20.000		0	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.150.000	175.000	17,9%	975.000	907.200,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.645.100	138.000	3,9%	3.507.100	3.325.384,15
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	3. Køkkener	394.000			394.000	393.947,76
	4. Renovering	218.500	-1.900	-0,9%	220.400	219.367,13
	5. Renovering badeværelser	225.600	-800	-0,4%	226.400	227.005,27
	6. Hjemfaldspligt	94.800	-400	-0,4%	95.200	95.411,02
	Periodisering af ydelser	0			0	-362,63
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	28.944,07
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-28.944,07
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	80.572,40
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-30.020,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-50.552,40
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	53.100	30.500	135,0%	22.600	31.782,06
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0	-12.400	-100,0%	12.400	4.500,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.132,52
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	986.000	15.000	1,5%	971.000	973.783,13
139	UDGIFTER I ALT	4.631.100	153.000	3,4%	4.478.100	4.299.167,28
140	Årets overskud					103.039,36
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	4.631.100	153.000	3,4%	4.478.100	4.402.206,64

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	4.291.400			4.291.400	4.169.700,00
	7. Garager	54.000			54.000	54.000,00
202	Renter	106.200	61.100	135,5%	45.100	90.034,17
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	84.300	-3.300	-3,8%	87.600	84.315,74
	6. Overført fra opsamlet resultat	26.100	26.100		0	0,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.562.000	83.900	1,9%	4.478.100	4.398.049,91
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	4.156,73
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	4.156,73
209	INDTÆGTER I ALT	4.562.000	83.900	1,9%	4.478.100	4.402.206,64
210	Nødvendig merindtægt/underskud	69.100	69.100		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	4.631.100	153.000	3,4%	4.478.100	4.402.206,64

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	56.000	-5.700	-9,2%	61.700	57.478,36
	Total Care	56.200	-1.500	-2,6%	57.700	54.004,72
	Udgifter i alt	112.200	-7.200	-6,0%	119.400	111.483,08
203.2	Vaskeriindtægter	84.300	-3.300	-3,8%	87.600	84.315,74
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-27.900	3.900	-12,3%	-31.800	-27.167,34
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	8.000	-3.400	-29,8%	11.400	7.969,97
	Udgifter i alt	8.000	-3.400	-29,8%	11.400	7.969,97
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-8.000	3.400	-29,8%	-11.400	-7.969,97

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 1 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Esbjerg, den

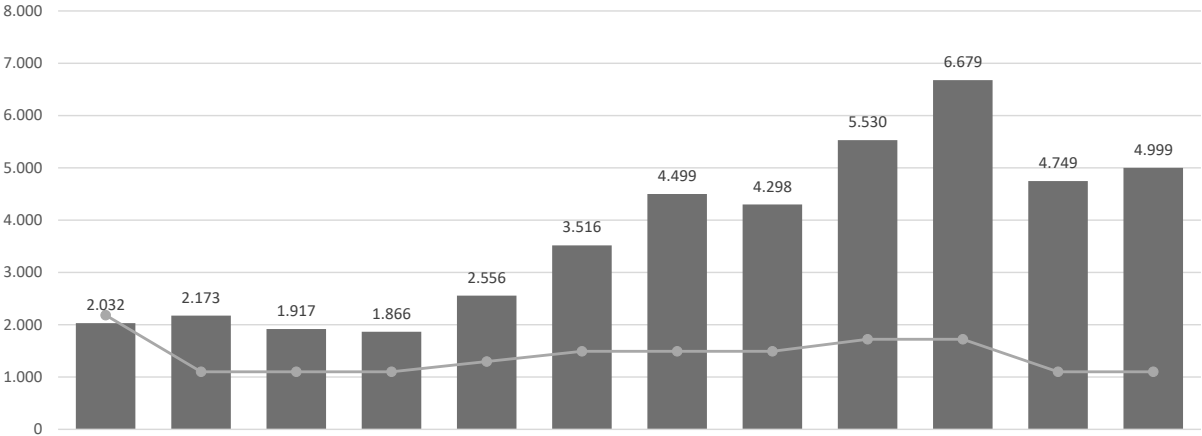
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	1

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	2.268	2.032	2.173	1.917	1.866	2.556	3.516	4.499	4.298	5.530	4.299	4.749
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.100	1.100	1.100	1.100	1.297	1.494	1.494	1.494	1.722	1.722	1.100	1.100
Anden Kapitalanskaffelse	1.083	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.419	959	1.356	1.151	607	535	511	1.694	491	573	650	850
Henlæggelser - ultimo	2.032	2.173	1.917	1.866	2.556	3.516	4.499	4.298	5.530	6.679	4.749	4.999

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling		1							
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
b.bk.vin	Reparation og vedligeholdelse af karnapper	317	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	950
	Smøring og justering af vinduer og døre incl. div. repOBS På vand i bundramme, afledn	0	0	81	0	0	0	0	81	0	0	0	0	485
	Tidligere glasforsikring	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	556
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	58
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	0	0	28
	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	9
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	69
b.bk.væg	Maling af gavle	0	0	0	144	0	0	0	144	0	0	0	0	1.008
	Maling af opgange og kældre	0	329	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	988
	Afrensning af facadeplader, begge sider	0	0	0	95	0	0	0	95	0	0	0	0	667
	Udskiftning af gummifuge i bad	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	150	449
	Udskiftning af facadebeklædning, vinduer, "udestuer" udv. døre, tagrender, nedløb og s	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.995
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	321	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.285
	Eftergæelse af facader for vandindtrængning	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	210
b.bt.var.bla	Udskiftning af ventiler og forud indstilling af radiatorventiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	322
t.ti.sby	Maling af garager, cykelskure, beklædning generelt (tørregårde er fjernet)(Maling af cor	0	0	0	146	0	0	0	0	0	146	0	0	730
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	5.519
b.bt.ven.sam	Rep./udskiftning ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.386
	Årlig service ventilationsanlæg	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	358
b.bt.elf.sam	Udskift elanlæg i boligen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.664
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	22	0	0	0	0	22	0	22	130
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgæ	0	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	86
m.mk.bil	Servicebil	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	34
b.bt.var.sam	Udskift radiatorer løbende	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0	355
	Rør, radiatorer og ventiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.427
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	43	0	0	0	0	43	0	43	0	256
	Rep./udskiftning varmeinstallationer	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	540
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	396	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.187
t.tb.græ	Udskift beplantning løbende	0	0	86	0	0	0	86	0	0	0	0	0	603
m.mu.mas	Rep/nyt	0	0	0	49	0	0	0	0	49	0	49	0	294
b.bt.aff.sam	Service på nedgravet affaldsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	309
t.tk.bel	Reparation af asfalt og sti belægning.	0	0	69	0	0	0	0	69	0	0	0	0	414
	Udskiftning af stibelægninger,, asfalt mv.	0	0	0	0	0	0	0	610	0	0	0	0	610
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatteri	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	310
	Rep./udskiftning vandinstallationer	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	720
	Udskiftning af sanitet	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	582
t.ti.leg	Lovpligtig eftersyn af legepladser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	93
	Rep./Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	226	0	0	0	0	0	0	0	0	679
t.tt.afs.sam	Kloakseperering	1.674	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.674
	Kloakledninger rep/releining løbende aktivitet	0	0	0	0	0	0	0	309	0	0	0	309	927
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.401
b.bk.tad	Reparation og gennemgang af tage	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	100
	Udskift tagpap incl stillads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.055
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	155	0	0	0	0	0	155	0	464
t.tt.afs.pum	Årlig eftersyn af pumper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	42
t.ti.bor	Nye borde/bænkesæt	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88
b.bt.afs.sam	Udskiftning eller reeling af faldstammer og afløbsrør.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.685
t.ti.aff	Etablering af nedgravede affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	401
b.bt.var.rør	Udskiftning af stigstreng fra hovedledning til lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	549
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	1.902
b.bi.køk	Køkkenudskiftning inkl gulv i køkken Excl. hvidevarer og stigstreng Sidste udskiftning i	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.419
m.mk.trk	Ny Traktor	0	245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	736
b.bt.afs.ops	Eftersyn og reparation af tagrender	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	0	100
t.tk.heg	Udskiftning af en på to beklædning på containergård	0	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0	82
Total		2.419	959	1.356	1.151	607	535	511	1.694	491	573	650	850	61.148