



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 56

Lodsvej og Lærkevej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	27 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.242,6 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	27 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

4,27%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	29.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	39.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	2.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	24.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-7.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-4.500

Samlet huslejeregulering

84.800

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	2.242,6 m²	885	38	923	84.800
Boliglejemål i alt	2.242,6 m²	885	38	923	84.800
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			5.652	241	5.893

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 50%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 16%

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

» Variable udgifter - 11%

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

» Henlæggelser - 21%

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. 56

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 4,27%.

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. 105 Nettokapitaludgifter (kr. 29.800)
Låneydelserne stiger pga. højere indeksering af beboerbetalingen og dermed lavere støtte.
- Kt. 106 Ejendomsskat (kr. 3.300)
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. 107 Målerpasning - vand (kr. 4.000) og Kt. 111.3 Målerpasning - varme (kr. 4.400)
Der er budgetteret med en besparelse på opkrævningen af målerpasning, desuden er der ny lovgivning, der foreskriver at en del af udgiften skal medtages i forbrugsregnskabet. Dette giver afdelingen færre udgifter til målerpasning end tidligere.
- Kt. 109 Renovation (kr. 45.700)
Der er budgetteret med højere udgift, som skyldes væsentlige stigninger på kommunens opkrævning af tømningsbidrag til rest-og madaffald.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 7.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 19.000)
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. 123 Henlæggelser til tab ved fraflytning (kr. 5.500)
Der er behov for at budgettere med henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i afdelingen.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 1.300 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftast 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. 22.664,31.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -13.332,94.

Kr. 12.000 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2025/2026. Det resterende beløb 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. 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.)
101	Prioritetsydelse	1.167.200	-10.000	-0,8%	1.177.200	1.172.708,20
	Periodisering af lån	0			0	7.337,52
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-131.100	14.300	-9,8%	-145.400	-154.392,18
105	Negativ ydelsesstøtte (Nybyggerifonden)	25.500	25.500		0	24.001,99
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.061.600	29.800	2,9%	1.031.800	1.049.655,53
106	Ejendomsskatter	68.300	3.300	5,1%	65.000	65.598,80
107	Målerpasning - vand	2.400	-4.000	-62,5%	6.400	2.239,32
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	105.100	45.700	76,9%	59.400	92.807,71
	2. Containertømning	0			0	101,70
110	Forsikring	24.400	-700	-2,8%	25.100	24.388,59
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	1.600	-800	-33,3%	2.400	4.292,36
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	2.400	-4.400	-64,7%	6.800	2.366,40
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	98.100			98.100	98.145,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	18.500	300	1,6%	18.200	17.874,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	340.800	39.400	13,1%	301.400	327.813,88
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	142.600	-600	-0,4%	143.200	127.089,71
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	500			500	489,54
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	70.000	7.000	11,1%	63.000	50.529,30
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	340.707	-148.644	-30,4%	489.351	626.507,25
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-340.707	148.644	-30,4%	-489.351	-626.507,25
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	5.171,22
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-5.171,22
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	2.900	-1.000	-25,6%	3.900	1.996,80
	Andel, viceværtfaciliteter	6.900			6.900	6.611,95
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	5.000	200	4,2%	4.800	4.757,40
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	6.000	-3.000	-33,3%	9.000	3.761,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.000			1.000	708,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	234.900	2.600	1,1%	232.300	195.943,70

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)	425.000	19.000	4,7%	406.000	372.600,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.800			10.800	7.500,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	5.500	5.500		0	0,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	0			0	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	441.300	24.500	5,9%	416.800	380.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.078.600	96.300	4,9%	1.982.300	1.953.513,11
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energiforbedringer	9.100			9.100	9.071,55
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	20.200	3.500	21,0%	16.700	14.316,00
	2. Frafly. lejers godtgj. forbedringer	3.500			3.500	3.516,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	59.929,69
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-10.260,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-49.669,69
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	17.000	200	1,2%	16.800	15.552,44
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	1.300	-10.700	-89,2%	12.000	4.500,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	670,71
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	51.100	-7.000	-12,0%	58.100	47.626,70
139	UDGIFTER I ALT	2.129.700	89.300	4,4%	2.040.400	2.001.139,81
140	Årets overskud					22.664,31
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.129.700	89.300	4,4%	2.040.400	2.023.804,12

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	1.984.700	-100	0,0%	1.984.800	1.945.968,00
	Særlig forh. i forbd. lejemål (kollektiv råderet)	21.100	4.400	26,3%	16.700	15.216,00
	8. Særlig forh. i forbd. lejemål (alm. råderet)	3.500			3.500	3.516,00
202	Renter	34.000	500	1,5%	33.500	55.141,18
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.600	-300	-15,8%	1.900	1.717,63
	6. Overført fra opsamlet resultat	0			0	0,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.044.900	4.500	0,2%	2.040.400	2.021.558,81
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.245,31
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	2.245,31
209	INDTÆGTER I ALT	2.044.900	4.500	0,2%	2.040.400	2.023.804,12
210	Nødvendig merindtægt/underskud	84.800	84.800		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.129.700	89.300	4,4%	2.040.400	2.023.804,12

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

Drift af gæsteværelser						
118.24	Udgifter	2.900	-1.000	-25,6%	3.900	1.996,80
203.33	Lejeindtægter	1.600	-300	-15,8%	1.900	1.717,63
	Over-/underskud af gæsteværelser	-1.300	700	-35,0%	-2.000	-279,17

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 56 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

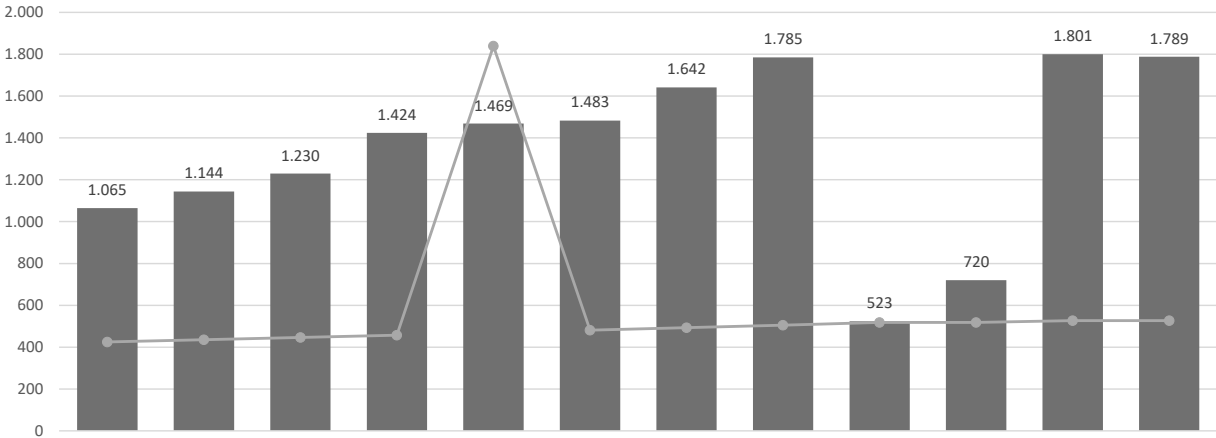
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	56

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	981	1.065	1.144	1.230	1.424	1.469	1.483	1.642	1.785	523	1.672	1.801
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	425	436	447	458	469	481	493	505	518	518	527	527
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	1.370	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	341	357	361	263	1.795	466	334	362	1.779	321	398	539
Henlæggelser - ultimo	1.065	1.144	1.230	1.424	1.469	1.483	1.642	1.785	523	720	1.801	1.789

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab	10	Afdeling		56								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År													
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total	
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	22	0	0	22	0	0	22	0	0	22	0	0	219	
	Maling af udvendigt træværk	33	0	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	166	
	Maling af udvendig træværk Lærkevej (samt alle)skure, stern og udhæng generelt	0	0	0	0	0	77	0	0	0	0	0	77	385	
	Maling af udvendig træværk	0	0	0	0	0	76	0	0	0	0	0	76	378	
	Maling af udvendig træværk, Lærkevej	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	17	0	83	
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	343	
	Udskiftning af vinduer (49-69) - (53-57)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	964	
	Udskiftning af vinduer (3-11)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	428	
m.mu.mas	Udskiftning af vinduer (13-25)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	589	
	Tidligere glasforsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185	
	Andel ny traktor	0	0	0	0	122	0	0	0	0	0	0	0	366	
	Div. småmaskiner	5	3	2	5	3	2	5	3	2	5	3	2	95	
	Servicebil	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	12	
	m.mu.ikt	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	23
		Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	20
		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: 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	
b.bk.ovf	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Afdelings andel af flytteudgifter	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	2.812	
	b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	15	0	0	0	0	15	0	15	0	87
		Udskiftning/renovering af varmeveksler. (Huse med Fjernvarme)	0	0	0	0	0	0	0	86	0	0	0	0	173
		Rep./udskiftning varmeinstallation	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	375
	Udskiftning varmeveksler	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	
	b.bt.van.mål	Radiatormålere udskiftes i 53-57Vandmålere i alle lejemål.	0	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	320
	b.bk.gul	Udskiftning af vinyl i køkken	17	17	17	17	17	17	17	17	378	17	17	17	869
b.bk.væg	Behandling af sålbænke, kuldebroer, udvendige trapper og kælderskakter	0	0	28	0	0	0	0	28	0	0	0	0	167	
	Gennemgang udvendige vinduesfuger (3-11)	0	0	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	41	
	Gennemgang udvendige vinduesfuger	0	0	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	51	
	Udskift udv. vindues og dørfuger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15	123	
	Rep./udskiftning murværk	32	0	0	0	0	88	19	0	0	0	0	88	503	
	Gennemgang udvendige vinduesfuger	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	10	
	Udskift udv. vindues- og dørfuger (3-11)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	29	87	
	Gennemgang udvendige vinduesfuger (13-25)	0	0	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	41	
	Udskift udv. vindues- og dørfuger (13-25)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	29	87	
	b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	272
		Udskift varmepumpe i 15 boliger med el-varme - indbetaler ekstra husleje)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	649
		Årlig service af varmepumpe i 15 stk el-opvarmede lejemål. (forhøjet husleje)	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	237
	b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb 13-25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
Udskiftning af tagrender og nedløb		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168	
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	62	0	185	
t.tk.heg	Plankeværker på havesiden.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105	
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	914	0	0	0	914	
	Udskiftning køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	183	0	0	0	183	
b.bk.tad	Vedligehold af tag 13-25	0	0	0	0	0	0	0	0	21	0	21	0	64	
	Vedligehold af tag 3-11	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	16	0	48	

b.bk.tad	Udskiftning tag 13-25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	987	
	Rep/ og gennemgang af tagbelægning - alle afsnit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181	
	Vedligehold af tag 36 A-D	0	0	0	0	0	0	0	16	0	16	0	48	
	Udskiftning tag (49-69) - (53-57)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.928	
t.tk.bel	Opretning flisebelægning.	0	0	0	0	5	0	0	5	0	0	5	45	
	Udskift fast belægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	333	
	Udskiftning af stibelægninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43	
	Opretning / rep. af stier samt rep. stenmel	6	0	0	0	6	0	0	0	6	0	6	50	
	Opretning/rep. af stier	0	0	7	0	0	7	0	0	7	0	0	72	
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt. (49 - 69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	833	
	Badeværelsesprojekt. (3-25)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	530	
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	715	
	Udskiftning køleskabe	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	695	
t.tt.afs.sam	Generel afsat rep. kloak	0	14	0	0	0	0	14	0	0	0	0	83	
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155	
	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	116	
	Udskiftning af blandingsbatterier	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0	2	23	
	Rep./udskiftning vandinstallation	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301	
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade, redskabsrum samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	
	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.Lodsvej 49-69 samt 36 A-D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	
t.tb.græ	Efterplantning	9	0	2	5	4	0	7	0	4	5	4	92	
b.bt.van.for	Udskiftning toiletter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	233	
t.ti.tav	Udskift postkasser alle 3 afsnit. 27 stk. Enkelte er skiftet Behov for udskiftning vurderes	0	0	63	0	0	0	0	0	0	0	0	126	
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70	
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	1.339	0	0	0	0	0	0	1.339	
Total		341	357	361	263	1.795	466	334	362	1.779	321	398	539	22.030