



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 58

Kallesbjergvej 30A-32H

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.189,8 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

3,33%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	11.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	25.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	9.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	9.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-10.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-5.000

Samlet huslejeregulering

40.800

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	1.189,8 m²	1.030	34	1.064	40.800
Boliglejemål i alt	1.189,8 m²	1.030	34	1.064	40.800
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			6.513	217	6.730

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 51%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 16%

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

» Variable udgifter - 13%

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

» Henlæggelser - 18%

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

» Ekstraordinære udgifter - 3%

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

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 58

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 3,33%.

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. 2.300)
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. 109 Renovation (kr. 26.900)
Der er budgetteret med højere udgift, som skyldes væsentlige stigninger på kommunens opkrævning af tømningsbidrag til rest-og madaffald.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 6.000)
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. 10.900)
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.
- Kto. 125 Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (kr. 7.300)
Der er i budgetåret en besparelse, da der ikke længere afdrages på lån til energirenovering.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 22.200 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 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. 11.741,76.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -74.864,72.

Kr. 28.900 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:

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 4.000.

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	703.200	-2.200	-0,3%	705.400	707.948,40
	Periodisering af lån	0			0	1.630,52
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-41.600	13.800	-24,9%	-55.400	-65.722,88
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	661.600	11.600	1,8%	650.000	643.856,04
106	Ejendomsskatter	37.800	2.300	6,5%	35.500	33.243,10
107	Målerpasning - vand	1.400	-1.600	-53,3%	3.000	1.327,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	63.300	26.900	73,9%	36.400	55.281,24
	2. Containertømning	0			0	60,27
110	Forsikring	12.000	-300	-2,4%	12.300	11.993,75
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	2.300	-1.300	-36,1%	3.600	2.929,48
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	500	-1.100	-68,8%	1.600	430,55
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	58.200			58.200	58.160,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	11.000	200	1,9%	10.800	10.592,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	206.500	25.100	13,8%	181.400	194.017,39
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	83.700	-400	-0,5%	84.100	74.585,73
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	290,10
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	52.000	6.000	13,0%	46.000	46.618,46
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	279.926	138.141	97,4%	141.785	76.854,67
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-279.926	-138.141	97,4%	-141.785	-76.854,67
117	Istandsættelse ved frflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	5.449,03
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-5.449,03
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.700	-800	-32,0%	2.500	1.183,30
	Andel, viceværtfaciliteter	4.000	-100	-2,4%	4.100	3.877,51
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	12.500	600	5,0%	11.900	11.039,28
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.000	100	3,4%	2.900	2.819,20
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.800	4.300	286,7%	1.500	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	500			500	375,63
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	163.500	9.700	6,3%	153.800	140.789,21

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)	223.500	10.900	5,1%	212.600	202.600,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	2.800	-1.200	-30,0%	4.000	5.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	4.000			4.000	3.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	230.300	9.700	4,4%	220.600	210.600,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.261.900	56.100	4,7%	1.205.800	1.189.262,64
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energirenovering dispositionsfondslån	0	-7.300	-100,0%	7.300	7.317,00
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	13.700	3.700	37,0%	10.000	9.990,64
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	22.200	-6.700	-23,2%	28.900	0,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	393,39
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	35.900	-10.300	-22,3%	46.200	17.701,03
139	UDGIFTER I ALT	1.297.800	45.800	3,7%	1.252.000	1.206.963,67
140	Årets overskud					11.741,76
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.297.800	45.800	3,7%	1.252.000	1.218.705,43

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	1.225.200	-1.900	-0,2%	1.227.100	1.180.572,00
202	Renter	27.400	7.500	37,7%	19.900	28.302,10
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	0			0	4.000,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	900	-200	-18,2%	1.100	1.017,84
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	3.500	-400	-10,3%	3.900	3.241,69
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.257.000	5.000	0,4%	1.252.000	1.217.133,63
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.571,80
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	1.571,80
209	INDTÆGTER I ALT	1.257.000	5.000	0,4%	1.252.000	1.218.705,43
210	Nødvendig merindtægt/underskud	40.800	40.800		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.297.800	45.800	3,7%	1.252.000	1.218.705,43

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	1.700	-800	-32,0%	2.500	1.183,30
203.33	Lejeindtægter	900	-200	-18,2%	1.100	1.017,84
	Over/-underskud af gæsteværelser	-800	600	-42,9%	-1.400	-165,46
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	10.500	1.000	10,5%	9.500	10.609,27
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	1.000	-400	-28,6%	1.400	430,01
	5. Vedligeholdelse	500			500	0,00
	6. Diverse	500			500	0,00
	Udgifter i alt	12.500	600	5,0%	11.900	11.039,28
203.4	Lejeindtægter	3.500	-400	-10,3%	3.900	3.241,69
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-9.000	-1.000	12,5%	-8.000	-7.797,59

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 58 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Nordby, den

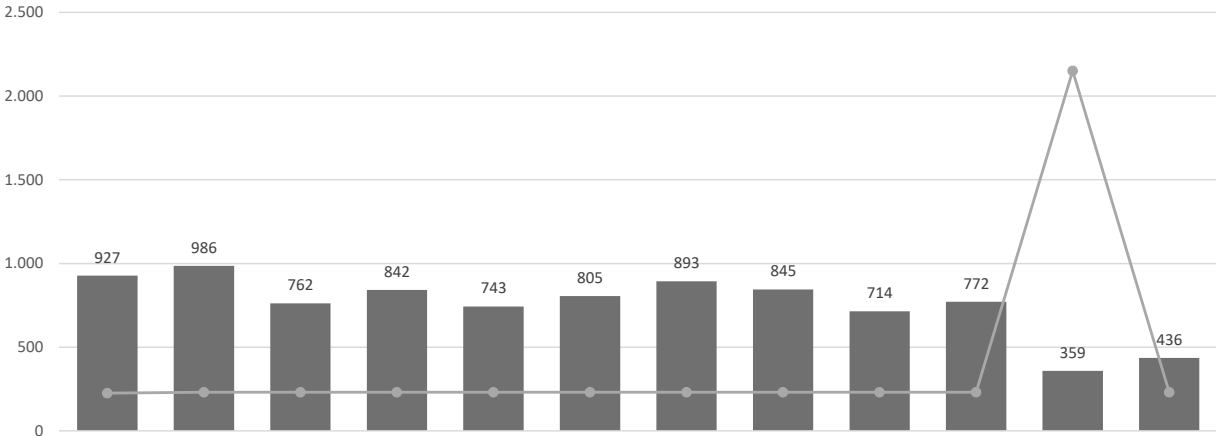
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	58

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	982	927	986	762	842	743	805	893	845	714	327	359
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	225	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.920	0
Planlagt vedligeholdelse	280	172	456	151	329	169	143	280	362	173	2.120	153
Henlæggelser - ultimo	927	986	762	842	743	805	893	845	714	772	359	436

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab		10	Afdeling		58						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		Ar												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	443
b.bk.væg	Fokus vestgavle	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	80
	Gennemgang udvendige vinduesfuger	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	114
	Reparation af vandskuring	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124
	fokus gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.121
	Udskift udv. vindues og dørfuger	0	0	0	0	0	0	0	88	0	0	0	0	263
	Maling af vandskuring	0	0	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
t.tk.heg	Vedligehold af hegn	0	0	31	0	0	0	0	0	0	31	0	0	125
m.mu.ikt	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
	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	6
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
	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	2
b.bk.tad	Rep/eftergå tagbelægning og ventilation	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188
	Udskift tagbelægning, tagrende og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.635
t.tb.græ	Efterplantning	12	0	0	0	12	0	0	0	12	0	12	0	93
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	7
	Andel ny traktor	0	0	0	0	73	0	0	0	0	0	0	0	218
	Div. småmaskiner	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	81
t.ti.sby	Maling af skure	0	0	101	0	0	0	0	0	101	0	0	0	507
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer/døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.928	0	1.928
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	15	0	0	15	0	0	15	0	0	15	153
	Tidligere glasforsikring	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	132
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt masebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	369
	Udskiftning køleskabe	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	435
	Udskiftning komfur	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	485
t.ti.leg	Gynge-vippedyr-købmandsbutik.	52	0	0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	207
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	9	0	0	0	0	9	0	9	0	52
	Udskiftning af radiatorventiler	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	0	0	112
	Rep./udskiftning varmeinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	241
b.bt.van.for	Rep./udskiftning vand installationer	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	252
	Udskiftning sanitet	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	233
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.082
	Malerbeh. af festsal indv. incl. træværk	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	40
b.bk.fun	Afrensning for alger og begroning	39	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	0	157
t.tt.afl.pum	Udskiftning af pumpeanlæg	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	17	0	67
b.bk.gul	Linoleum gulve i Entre / Køkken	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0	155
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	36	0	0	0	0	0	36	0	108
b.bt.van.sam	Udskiftning af bl.batterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	78
t.tk.bel	Opretning stibelægning	0	0	22	0	0	0	0	22	0	0	0	0	132
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.426
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	144
	Udskiftning af ventilatorer i badeværelser.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	67
Total		280	172	456	151	329	169	143	280	362	173	2.120	153	15.534