



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 63

Gl Vardevej 78, 4. Maj Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	55 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.269,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	55 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

2,91%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	4.300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-23.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	31.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	50.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	24.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-32.900

Samlet huslejeregulering

53.700

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 ungdomsboliger	2.269,0 m ²	813	24	837	53.700
Boliglejemål i alt	2.269,0 m²	813	24	837	53.700
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			2.720	79	2.799

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 23%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 28%

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

» Variable udgifter - 23%

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

» Henlæggelser - 24%

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. 63

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 2,91%.

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
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
Der er besparelser på både boligbidrag og tømningsbidrag.
- Kt. 111 Fælles el
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 pr. kWh.
- Kt. 119.2/119.4 Afdelingsbestyrelsens rådighed/fritidsomkostninger er der afsat et højere beløb
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
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
Pga. lave henlæggelser på kt. 402, er der behov for at øge henlæggelserne.
- Kt. 123 Tab ved fraflytning
Pga. lave henlæggelser på kt. 405, er der behov for at øge henlæggelserne.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 30.400 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Der er i budgettet givet tilskud på kr. 30.400 til afvikling af underskud
- 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 underskud på kr. -39.787,97.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -91.094,50.

Kr. 17.100 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. 8.900 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 8.900.

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	789.300	-5.700	-0,7%	795.000	793.832,55
	Periodisering af lån	0			0	1.151,60
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-330.000	10.000	-2,9%	-340.000	-340.242,80
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	459.300	4.300	0,9%	455.000	454.741,35
106	Ejendomsskatter	16.500	2.100	14,6%	14.400	11.563,10
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	114.600	6.400	5,9%	108.200	141.595,09
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	70.700	-7.700	-9,8%	78.400	76.101,52
	2. Containertømning	0	-400	-100,0%	400	0,00
110	Forsikring	27.100	-300	-1,1%	27.400	26.719,62
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	35.400	-19.500	-35,5%	54.900	51.542,77
	Varme til fællesarealer	26.000	-400	-1,5%	26.400	26.047,02
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	18.100	-4.200	-18,8%	22.300	17.243,47
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	199.900			199.900	199.925,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	37.700	600	1,6%	37.100	36.410,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	566.000	-23.400	-4,0%	589.400	607.147,59
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	159.900	600	0,4%	159.300	148.502,51
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	116.300	3.000	2,6%	113.300	109.682,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.500	300	25,0%	1.200	997,21
	4. Ekstern viceværthjælp	12.800	200	1,6%	12.600	12.096,24
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	70.000	20.000	40,0%	50.000	65.500,89
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	450.795	-9.032	-2,0%	459.827	544.863,80
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-450.795	9.032	-2,0%	-459.827	-544.863,80
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	4.414,32
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-4.414,32
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	56.400	-2.600	-4,4%	59.000	59.243,08
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	17.300	4.300	33,1%	13.000	15.908,15
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	10.200	400	4,1%	9.800	9.691,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.500	1.500	50,0%	3.000	2.315,09
	4. a. Fritidsomkostninger	5.700	3.700	185,0%	2.000	4.000,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.000			1.000	716,34
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	6.500			6.500	4.292,36
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	462.100	31.400	7,3%	430.700	432.945,37

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)	463.000	43.000	10,2%	420.000	388.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	12.000	2.000	20,0%	10.000	10.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	10.000	5.000	100,0%	5.000	17.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	485.000	50.000	11,5%	435.000	415.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.972.400	62.300	3,3%	1.910.100	1.909.834,31
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	58.634,32
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-58.634,32
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	6.313,06
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-6.313,06
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	29.400	11.000	59,8%	18.400	25.856,81
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	30.400	13.300	77,8%	17.100	8.900,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	706,41
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	59.800	24.300	68,5%	35.500	35.463,22
139	UDGIFTER I ALT	2.032.200	86.600	4,5%	1.945.600	1.945.297,53
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.032.200	86.600	4,5%	1.945.600	1.945.297,53

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 :					
	2. Almene ungdomsboliger	1.844.100			1.844.100	1.774.824,00
202	Renter	58.700	21.900	59,5%	36.800	73.248,75
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	30.400	13.300	77,8%	17.100	8.900,00
	2. Drift af fællesvaskeri	44.800	-800	-1,8%	45.600	44.756,51
	4. Drift af møde-/selskabslokaler	500	-1.500	-75,0%	2.000	400,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.978.500	32.900	1,7%	1.945.600	1.902.129,26
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	3.380,30
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	3.380,30
209	INDTÆGTER I ALT	1.978.500	32.900	1,7%	1.945.600	1.905.509,56
210	Nødvendig merindtægt/underskud	53.700	53.700		0	39.787,97
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.032.200	86.600	4,5%	1.945.600	1.945.297,53

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	13.400	-3.300	-19,8%	16.700	18.304,87
	Rengøring	8.400	500	6,3%	7.900	7.817,50
	IT-omkostninger (modem)	5.700			5.700	5.364,00
	Total Care	28.900	200	0,7%	28.700	27.756,71
	Udgifter i alt	56.400	-2.600	-4,4%	59.000	59.243,08
203.2	Vaskeriindtægter	44.800	-800	-1,8%	45.600	44.756,51
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-11.600	1.800	-13,4%	-13.400	-14.486,57
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	13.700	900	7,0%	12.800	12.834,14
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	3.400	3.400		0	3.074,01
	6. Diverse	200			200	0,00
	Udgifter i alt	17.300	4.300	33,1%	13.000	15.908,15
203.4	Lejeindtægter	500	-1.500	-75,0%	2.000	400,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-16.800	-5.800	52,7%	-11.000	-15.508,15

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 63 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Esbjerg, den

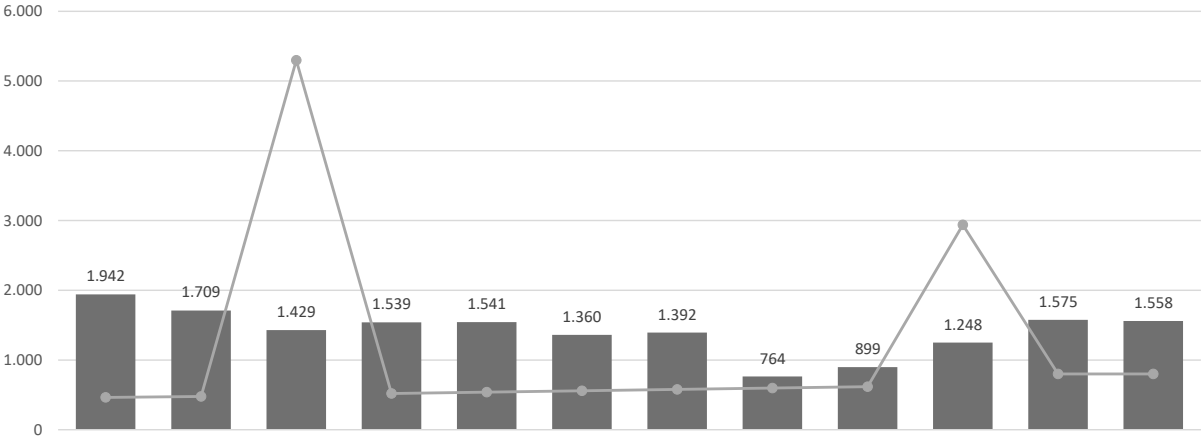
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	63

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	1.930	1.942	1.709	1.429	1.539	1.541	1.360	1.392	764	899	1.320	1.575
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	463	478	498	518	538	558	578	598	618	638	798	798
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	4.800	0	0	0	0	0	0	2.300	0	0
Planlagt vedligeholdelse	451	710	5.578	408	536	739	546	1.226	483	2.589	543	814
Henlæggelser - ultimo	1.942	1.709	1.429	1.539	1.541	1.360	1.392	764	899	1.248	1.575	1.558

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



[illegible]

b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt i gården	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133	
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	656	
	Udskiftning af køleskabe	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	105	
b.bk.gul	polering af gulve i mellemgange	34	0	0	0	34	0	0	0	34	0	34	275	
	Polering af gulv i festsal	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	62	
	Rep. badeværelsesgulve Perginol	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	363	
	Gulvbelægning i værelser skiftes løbende	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	1.330	
b.bt.ven.sam	Service ventilatorer	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	252	
	Årlig service af brand materiale	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	645	
	Løbende udskiftning af motor, spjæld m.m.	17	0	0	17	0	0	17	0	0	17	0	172	
	Udskiftning af emhætter	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	490	
t.ti.aff	Nedgravet affaldsløsning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	476	
b.bk.alt	Maling af altangulv og lysning på bygning 1	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	16	81	
b.bt.van.mål	Udskiftning af radiator-måler	0	121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	362	
m.mu.mas	Rep./udskiftning af småmaskiner	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	539	
	Andel ny traktor, Egholm 2150 inkl. redskaber	0	0	0	0	0	0	0	70	0	0	0	209	
	Andel ny traktor, Egholm 2200 inkl. redskaber	0	82	0	0	0	0	0	0	0	82	0	329	
b.bi.møb	Borde i festsal	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	0	78	
	Køkkeninventar, rep/udskiftning	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	175	
	Stole ombetrækkes 60 stk.	0	0	0	0	0	0	74	0	0	0	0	147	
b.bk.tad	Tag på hoved- og sidebygning skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.072	0	2.072	
	Maling af stern på bygning 1 og 2	0	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	54	
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.883	
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	1.767	0	0	0	0	0	0	0	0	3.535	
t.tb.græ	Beskæring og efterplantning	19	0	0	0	19	0	0	0	19	0	19	155	
b.bt.aff.sam	Service på nedgravet affaldsanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155	
t.ti.tav	Nyt skilt ved indkørslen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	32	
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	64	
Total		451	710	5.578	408	536	739	546	1.226	483	2.589	543	814	30.006