



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 82

Kallesbjergvej 34-38

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	676,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	9 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

3,84%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	6.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	13.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	3.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	4.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	1.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-3.000
Samlet huslejeregulering		26.500

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	456,0 m ²	980	38	1.018	17.200
Almene ældreboliger	220,0 m ²	1.105	42	1.147	9.300
Boliglejemål i alt	676,0 m²	1.021	39	1.060	26.500
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu 6.334	Regulering 243	Ny husleje 6.577

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 54%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 17%

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

» Variable udgifter - 11%

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

» Henlæggelser - 17%

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

» Ekstraordinære udgifter - 1%

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

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 82

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 3,84%.

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)

- Kto. 105 Nettokapitaludgifter (kr. 6.800)
Stigende udgifter til lån skyldes faldende ydelsesstøtte.
- Kt. 106 Ejendomsskat (kr. 1.300)
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. 2.200)
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. 14.400)
Der er budgetteret med højere udgift, som skyldes væsentlige stigninger på kommunens opkrævning af tømningsbidrag til rest-og madaffald.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 3.500)
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. 5.900)
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.
- Kt. 123 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (kr. 1.000)
Der er i året budgetteret med lavere henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, dette med baggrund i afdelingens allerede opsparede henlæggelser og behov.

Indtægter

- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 1.700 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. 3.378,56.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 5.678,17.

Kr. 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. 3.500 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	410.400	400	0,1%	410.000	410.380,08
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-12.400	6.400	-34,0%	-18.800	-22.121,81
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	398.000	6.800	1,7%	391.200	388.258,27
106	Ejendomsskatter	24.000	1.300	5,7%	22.700	21.319,82
107	Målerpasning - vand	800	-2.200	-73,3%	3.000	746,44
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	34.000	14.400	73,5%	19.600	30.679,02
	2. Containertømning	0			0	33,90
110	Forsikring	7.400	-200	-2,6%	7.600	7.389,23
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	100			100	17,00
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	100	-400	-80,0%	500	0,00
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	32.700			32.700	32.715,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	6.200	100	1,6%	6.100	5.958,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	125.300	13.000	11,6%	112.300	118.858,41
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	47.200	600	1,3%	46.600	41.230,31
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	163,18
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	24.500	3.500	16,7%	21.000	22.049,31
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	91.922	-24.306	-20,9%	116.228	37.383,51
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-91.922	24.306	-20,9%	-116.228	-37.383,51
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	900	-400	-30,8%	1.300	665,60
	Andel, viceværtfaciliteter	2.200	-100	-4,3%	2.300	2.140,47
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.700	100	6,3%	1.600	1.585,80
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	213,42
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	77.000	3.700	5,0%	73.300	68.048,09
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	122.300	5.900	5,1%	116.400	111.600,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	3.000	-1.000	-25,0%	4.000	4.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	125.300	4.900	4,1%	120.400	115.600,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	725.600	28.400	4,1%	697.200	690.764,77
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	7.100	1.100	18,3%	6.000	5.507,48
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	217,23
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	7.100	1.100	18,3%	6.000	5.724,71
139	UDGIFTER I ALT	732.700	29.500	4,2%	703.200	696.489,48
140	Årets overskud					3.378,56
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	732.700	29.500	4,2%	703.200	699.868,04

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	446.800	100	0,0%	446.700	440.172,00
	3. Almene ældreboliger	243.100			243.100	239.520,00
202	Renter	14.100	2.100	17,5%	12.000	15.601,94
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	500	-100	-16,7%	600	572,54
	6. Overført fra opsamlet resultat	1.700	900	112,5%	800	3.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	706.200	3.000	0,4%	703.200	699.366,48
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	501,56
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	501,56
209	INDTÆGTER I ALT	706.200	3.000	0,4%	703.200	699.868,04
210	Nødvendig merindtægt/underskud	26.500	26.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	732.700	29.500	4,2%	703.200	699.868,04

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

Drift af gæsteværelser						
118.24	Udgifter	900	-400	-30,8%	1.300	665,60
203.33	Lejeindtægter	500	-100	-16,7%	600	572,54
	Over-/underskud af gæsteværelser	-400	300	-42,9%	-700	-93,06

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 82 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

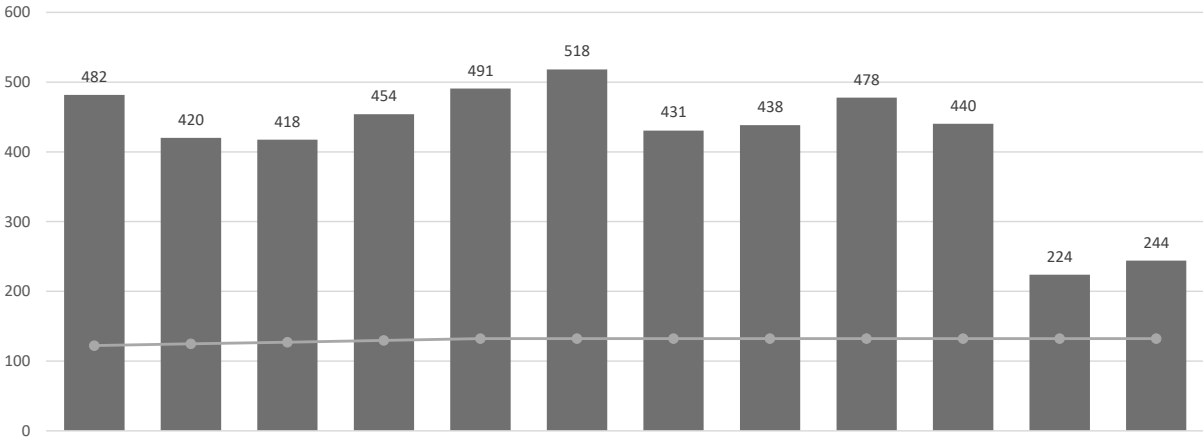
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	82

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	451	482	420	418	454	491	518	431	438	478	158	224
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	122	125	127	130	132	132	132	132	132	132	132	132
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	92	186	130	93	95	105	220	125	93	170	67	112
Henlæggelser - ultimo	482	420	418	454	491	518	431	438	478	440	224	244

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026		Selskab		10		Afdeling		82				
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	213
	Udskiftning køleskabe	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	206
	Udskiftning vaskemaskiner	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	198
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	169
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	0	29
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	171
	Udskiftning blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	4
	Div. småmaskiner	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	15
	Andel ny traktor	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	76
b.bk.væg	Udskift fuger i murværk fokus gavle mod vest	0	0	0	0	0	0	122	0	0	0	0	0	244
	Rep. og gennemgang af murværk	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	24
	Udskift fuger i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	578
	Udskiftning af gummi-fuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	43
b.bt.bly.sam	Rep. og gennemgang af udv. vindues og dørfuger	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	13
	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
	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
	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 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 datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	Maling af hegn i haver og skel	0	75	0	0	0	0	0	0	0	75	0	0	299
	Udskiftning postkasser	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56
	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	151
	Rep. og gennemgang af tage	0	0	0	0	7	0	0	0	0	7	0	7	41
	Smøring og justering af vinduer og døre	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	93
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	66
	Efterplantning	0	0	23	0	0	0	0	23	0	0	0	0	140
b.bt.ven.sam	Udskift genveks pumpedel - løbende	0	0	24	0	0	24	0	0	24	0	0	24	245
	Udskiftning emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	81
	Service ventilation genveks	0	17	0	17	0	17	0	17	0	17	0	17	254
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
	Skure rep. beklædning	0	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	16
b.bt.van.mål	Digitalisering af eksist. vandmåler	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	309
t.tk.bel	Opretning stibelægninger	0	11	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	55
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	543
Total		92	186	130	93	95	105	220	125	93	170	67	112	4.551