

Afdeling 14 Nedergården

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 03.02.2026



Huslejerregulering 1. juli 2026

Byggeafsnit	Nugældende gns. årlig leje pr. m²	Regulering %	Regulering gns. årlig leje pr. m²	Ny gns. årlig leje pr. m²	Samlet årlig lejerregulering
Beboelse	904,40	2,50%	22,61	927,01	188.427
TOTAL					188.427

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	44 m²	2,50%	3.574 kr.	89 kr.	3.663 kr.
Familiebolig	85 m²	2,50%	6.222 kr.	156 kr.	6.378 kr.
Familiebolig	113 m²	2,50%	8.003 kr.	200 kr.	8.203 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

106	Ejendomsskatter	70.900
	Ejendomsskatter, grundlaget for beregning af ejendomsskat stiger	
109	Renovation	48.100
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne ved Odense Renovation	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	65.400
	Lønningerne stiger som følge af generelle lønstigninger samt behov for øgede ressourcer	
115	Almindelig vedligeholdelse	58.000
	Almindelig vedligeholdelse, udgiften er stiger pga. stigende forbrug de seneste år	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	33.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-86.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til tab ved fraflytninger	
	Øvrige	-973
I alt		188.427

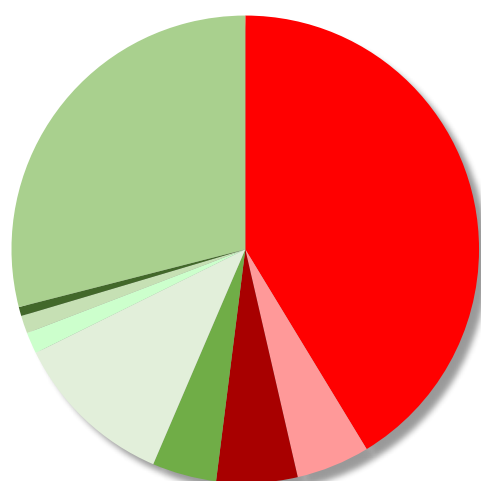
Afdeling 14 Nedergården

Budget for 2026/27

Boligforening	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-Boligorganisation 173 FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C. Tlf. 63 12 56 00 E-mail fab@fabbo.dk CVR/SE-nr 37830011	LBF-afdelingsnummer 14 Nedergården Nedergade 13 - 29 D 5000 Odense C	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	33	1.467	1	33
	2	61	4.190	1	61
	3	20	1.677	1	20
	4	9	1.000	1	9
Boligoplysninger i alt		123	8.334		123
Lejemålsoplysninger i alt		123	8.334		123

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



41,31%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
5,09%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,60%	112 - Administrationsbidrag
4,45%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
11,25%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,48%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,23%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,63%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
28,98%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 14 Nedergården

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.535.750	2.535.750	2.535.750		2.535.750
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	290.947	224.200	227.300	70.900	298.200
109	Renovation	275.876	225.500	240.800	48.100	288.900
110	Forsikringer	145.692	139.660	143.160	16.640	159.800
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	108.452	117.200	116.400	-4.900	111.500
112	Administrationsbidrag	504.300	504.300	504.300		504.300
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.325.267	1.210.860	1.231.960	130.740	1.362.700
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	966.399	849.362	947.820	65.400	1.013.220
115	Almindelig vedligeholdelse	149.194	84.000	75.000	58.000	133.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	585.922	1.310.110	1.451.418	843.782	2.295.200
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-585.922	-1.310.110	-1.451.418	-843.782	-2.295.200
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	96.346	67.600	82.800	2.600	85.400
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	8.600	13.400	12.900	-4.000	8.900
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	20.638	21.000	13.900	2.200	16.100
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	21.021	19.400	20.400	1.600	22.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	4.355	12.000	5.000		5.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		3.000	3.000		3.000
119.4	Fritidsaktiviteter	8.563	17.000	24.000		24.000
119.6	Andre udgifter	2.264	100	2.600	-300	2.300
119.9	Variable udgifter i alt	1.277.379	1.086.862	1.187.420	125.500	1.312.920
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.425.000	2.425.000	2.534.000	33.000	2.567.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	100.000	100.000	100.000	-86.000	14.000
123	Tab ved fraflytninger	54.300	54.300	46.000	-18.000	28.000
124.8	Henlæggelser i alt	2.579.300	2.579.300	2.680.000	-71.000	2.609.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	7.717.696	7.412.772	7.635.130	185.240	7.820.370

Afdeling 14 Nedergården

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	963.699	963.600	961.200	-2.714	958.486
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	241.500	212.100	236.800	-19.049	217.751
130	1. Tab ved fraflytninger	8.300				
	1. Afvikling af underskud tidl år. (407.1)			4.300	3.300	7.600
134	Korrektion vedr. tidligere år	640				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.214.139	1.175.700	1.202.300	-18.463	1.183.837
150	Udgifter og evt. overskud i alt	8.931.834	8.588.472	8.837.430	166.777	9.004.207

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	8.337.728	8.261.180	8.688.630	-16.850	8.671.780
202	Renter	276.817	49.300	142.600	-4.300	138.300
203	Øvrige ordinære indtægter	239.567	277.992	6.200	-500	5.700
203.9	Samlede ordinære indtægter	8.854.112	8.588.472	8.837.430	-21.650	8.815.780
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	10.220				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	10.220				
209.9	Indtægter i alt	8.864.332	8.588.472	8.837.430	-21.650	8.815.780
210	Årets underskud (407)	67.503				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	8.931.834	8.588.472	8.837.430	-21.650	8.815.780

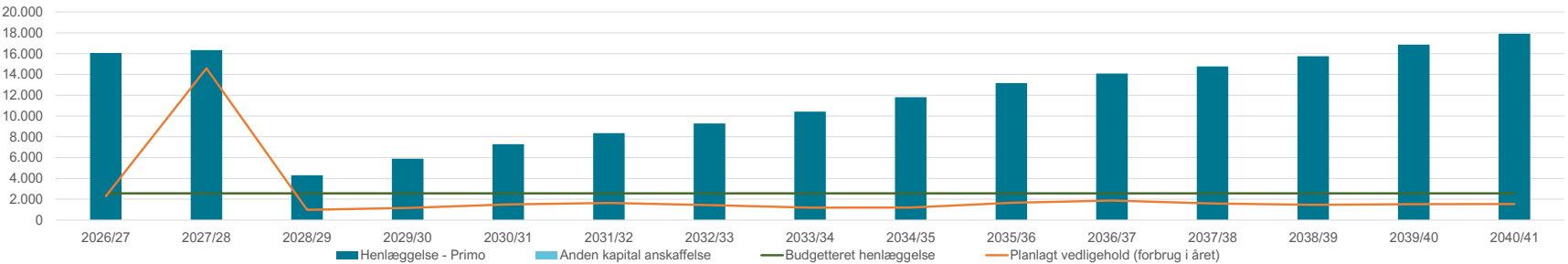
Huslejeændring

188.427

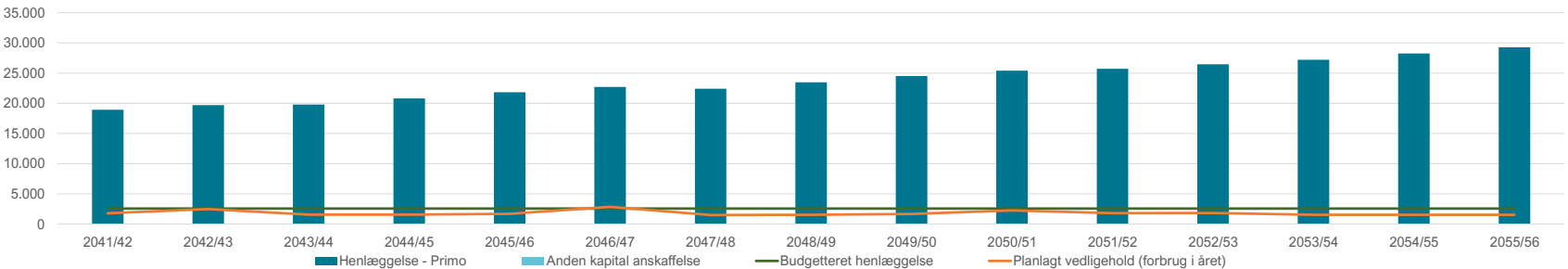
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Drift- og vedligeholdelsesbudget

Beskrivelse (kr. 1.000)	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37	2037/38	2038/39	2039/40	2040/41
Henlæggelse - Primo	16.060	16.332	4.311	5.897	7.297	8.358	9.287	10.422	11.804	13.169	14.084	14.774	15.755	16.865	17.910
Budgetteret henlæggelse	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.295	14.588	981	1.167	1.507	1.638	1.432	1.186	1.202	1.652	1.877	1.587	1.457	1.522	1.545
Henlæggelse - Ultimo	16.332	4.311	5.897	7.297	8.358	9.287	10.422	11.804	13.169	14.084	14.774	15.755	16.865	17.910	18.933



Beskrivelse (kr. 1.000)	2041/42	2042/43	2043/44	2044/45	2045/46	2046/47	2047/48	2048/49	2049/50	2050/51	2051/52	2052/53	2053/54	2054/55	2055/56
Henlæggelse - Primo	18.933	19.706	19.785	20.802	21.815	22.695	22.412	23.483	24.521	25.406	25.707	26.466	27.206	28.243	29.273
Budgetteret henlæggelse	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567	2.567
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.794	2.488	1.551	1.554	1.687	2.850	1.497	1.529	1.682	2.267	1.808	1.827	1.531	1.537	1.533
Henlæggelse - Ultimo	19.706	19.785	20.802	21.815	22.695	22.412	23.483	24.521	25.406	25.707	26.466	27.206	28.243	29.273	30.307



Planlagt vedligehold (forbrug i året) (orange) må ikke overstige primo henlæggelse (blå) for at have tilstrækkelige henlæggelser.

Budgetforudsætninger 2026/27

Kontonumrene henviser til afdelingsbudgettet. Enkelte kontonumre har flere underpunkter, som er specificeret i budgetoplægget. Alle %-angivelser er anført som årlige stigninger.

Konto nr.

- 101 Prioritetsydelse:**
I afdelinger med ordinære lån er ydelsen uændret.
I afdelinger med rentesikringsaftrapning og indekslån reguleres ydelsen med stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks (laveste sats) i henhold til lånebudget fra realkreditinstitut.
- 106 Ejendomsskatter:**
Der budgetteres på grundlag af den senest kendte opkrævning tillagt forventet stigning.
- 107 Vandafgift og vandafledningsafgift m.v.:**
Der tages udgangspunkt i den senest kendte kvartalsfaktura tillagt en forventet prisstigning, hertil kommer særlige stigninger i kommunale vandafledningsafgifter.
- 109 Renovation:**
For renovation samt for containerleje og/eller tømning af container/molokker er prisstigningen anslået til ca. 3%.
- 110 Forsikringer:**
Der er taget udgangspunkt i præmien for sidst afsluttede regnskabsår tillagt en anslået stigning.
- 111 El og varme til fællesarealer:**
Ved budgetteringen er der taget udgangspunkt i den senest kendte opkrævning tillagt en forventet stigning.
I enkelte tilfælde - hovedsageligt ungdomsboliger, der er fritaget for eller har fået dispensation fra kravet om individuel forbrugsmåling - indgår varmeudgiften i huslejen.
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber er fastsat til udgiften for sidste periode tillagt forventet stigning.
- 112.1 Administrationsbidrag til boligorganisationen:**
Bidraget udgør kr. 4.100,00 pr. lejemålsenhed.

Der beregnes 1 enhed pr. beboelseslejemål, 1 enhed pr. påbegyndt 60 m² brutto- etageareal erhvervs- og institutionslejemål og 1/5 enhed pr. garage- eller carport-lejemål. Fælles- og selskabslokaler medregnes ikke.
- 112.2 Bidrag til dispositionsfond:**
Da det samlede, forventede indestående i fonden overstiger den lovmæssige minimumssum, er der ikke budgetteret med dette bidrag.
- 113.1 A-indskud, byggefond, LBF:**
En indskudspligt, der følger nogle afdelinger med et fast beløb.
- 113.2 G-indskud, byggefond, LBF:**
Der tages udgangspunkt i den gældende sats for 2026 tillagt en stigning 2 % for 1. halvår 2027.
- 114.1 Renholdelse, ejendomsfunktionærernes lønninger:**
Lønudgiften er beregnet på grundlag af den gældende bemanning, og ud fra eventuelt kommende anciennitetstillæg, samt en forventet stigning i løn og pensionsandel i henhold til den overenskomstmæssige stigning.
Budgetposten inkluderer eventuelle kørselsudgifter, nødvendig regulering i feriepengeforpligtelsen samt udgifter til ATP, arbejdsskadeforsikring, arbejdstøj, kurser m.v.

Budgetforudsætninger 2026/27

- 114.2 Trappevask og anden renholdelse:**
Anden renholdelse er måtteservice, vinduespolering, snerydning, græsslåning og hækklipning. Der budgetteres ud fra forventet forbrug.
- 114.3 Funktionærboligtilskud:**
Udviklingen i den overenskomstmæssige husleje er afhængig af lønudviklingen.
På trods af at man ikke på forhånd kender den aktuelle lejes størrelse, er der indregnet samme forventede stigning som for lønnens vedkommende.
- 115 Almindelig vedligeholdelse:**
Budgetteringen sker ved en konkret vurdering af afdelingens driftsansvarlige.
- 116 Planlagt og periodiske vedligeholdelse/fornyelser:**
Det forventede træk på henlæggelsesmidlerne sker i overensstemmelse med langtidsbudgettet, der år for år tilpasses.
- 118/203 Drift af fællesvaskeri:**
Udgifter og indtægter i forbindelse med fællesfaciliteters drift skal altid bogføres opdelt på kontiene 118 og 203. Øvrige udgifter i forbindelse med vaskeriet budgetteres ud fra det sidst kendte forbrug, tillagt en forventet prisstigning. I afdelinger hvor der ikke er egenbetaling for brug af vaskeriet budgetteres udgiften på konto 118160 - udgifter ifm. ekstern leverandør.
- Drift af møde- og selskabslokaler og/eller drift af hotel:**
Udgifter og indtægter i forbindelse med fællesfaciliteters drift skal altid bogføres opdelt på kontiene 118 og 203. Budgettallet er beregnet ud fra det senest kendte brugsomfang med forventede stigninger i forbrugsafgifter, lønninger m.v., som for de øvrige budgetposters vedkommende.
- 119.1 Kontingent, Boligselskabernes Landsforening:**
Grundlaget for enhedskontingentets størrelse det kommende år kendes først sidst på året, derfor er der anslået en stigning på ca. 2 %.
- 119.2-4 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl., kursus, beboerblad, fritidsaktiviteter:**
Budgettal på disse konti besluttet af afdelingsbestyrelsen.
- 119.6 Andre udgifter:**
Stigningen er anslået til mellem 2 og 3 %.
- 120 Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:**
Henlæggelsen budgetteres under hensyntagen til det ajourførte langtidsbudget.
- 121 Henlagt til istandsættelse ved fraflytning:**
Budgetteres efter konkret vurdering.
- 123 Henlagt til tab ved lejeledighed og fraflytning:**
Budgetteres efter konkret vurdering. Tab ved lejeledighed dækkes af dispositionsfonden, og det tab, der overstiger den af lovgivning givne sats pr. lejemål dækkes af dispositionsfonden.
- 125 Ydelser på lån til kollektive forbedringsarbejder m.v.:**
Kollektive forbedringsarbejder, der finansieres ved lånoptagelse afvikles over lånets løbetid på højst 30 år, dog maksimalt den forventede levetid.

Budgetforudsætninger 2026/27

- 126 Afskrivning på diverse forbedringsarbejder m.v.:**
Individuelle forbedringsarbejder er finansieret af afdelingens egne midler, og afskrives over højst 20 år. Kollektive forbedringsarbejder, der er finansieret af afdelingens egne midler, afskrives som underfinansiering over højst 10 år, dog maksimalt den forventede levetid. Et eventuelt overskud i det enkelte år anvendes til ekstraordinær nedskrivning – indtil saldoen er nul.
- 127 Ydelser på lån til kollektive bygningsrenoveringer:**
Kollektive bygningsrenoveringer, der finansieres ved lånoptagelse afvikles over lånets løbetid på højst 30 år, dog maksimalt den forventede levetid.
- 131 Renter af gæld til boligorganisationen:**
Ved budgetlægningen er der budgetteret med 4,35% af den negative mellemregningssaldo (gæld til boligorganisationen). Jævnfør lovgivningen skal gæld forrentes med diskontoen + 1%, hvor der kigges på diskontoen på budgetlægnings tidspunktet.
- 133.1 Afvikling af underskud fra tidligere år:**
Skal afvikles over 3 år, i særlige tilfælde over max 10 år.
- 201 Boligafgifter og husleje:**
Beløbet er den senest kendte lejeindtægt på årsbasis.
- 202 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen:**
Ved budgetlægningen er der budgetteret med 0,50% af den forventede positive mellemregningssaldo for budgetåret.
- 203.6 Overført fra opsamlet resultat:**
Opsamlet resultat skal afvikles over max. 3 år.
- 210 Nødvendig merindtægt / underskud:**
Her anføres det eventuelt manglende indtægtsbeløb, som er nødvendigt for at give balance mellem udgifter og indtægter. Beløbet svarer til den samlede årlige lejeforhøjelse pr. 1. juli.

Ordforklaringer til de enkelte poster i budgetforslaget

Bemærk at ikke alle poster forekommer i afdelingen, da der er tale om generelle bemærkninger.

101-105 Ydelser på lån	Renter og afdrag på lån, der er optaget i forbindelse med, at afdelingen blev bygget.
106 Ejendomsskatter	Betales af ejendommens grundværdi. Der forventes en mindre stigning i grundværdien, men enkelte steder forekommer der et fald som følge af indgivet klage over vurderingen.
107 Vandafgift m.v.	Vand- og afledningsafgift, der ikke er overgået til individuel betaling.
109 Renovation	Renovation og containerordninger.
110 Forsikringer	Der skal minimum være tegnet forsikring mod brand.
111 El og varme	Udgifter til evt. målerfirmas udarbejdelse af forbrugsregnskaber føres her samt evt. el og/eller varme i ungdomsboliger og fællesarealer.
112 Administrationsbidrag og dispositionsfond	Administrationsbidraget er det beløb, FAB skal have for at administrere afdelingen. Der indbetales ikke til dispositionsfonden, når lovens minimumskrav er opfyldt.
114 Renholdelse	Omfatter løn m.v. til ejendomsfunktionærer i afdelingen samt evt. trappevask og anden rengøring.
115 Almindelig vedligeholdelse	Her føres udgifter til den almindelige løbende vedligeholdelse på bygninger, installationer og andre anlæg.
116 & 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse	I langtidsbudgettet fastlægges, hvilke vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres i de næste år. Det kan f.eks. være maling af vinduer, udskiftning af køleskabe. Hvert år opspares et beløb på konto 120, så afdelingen har pengene, når opgaverne kommer. Det tilstræbes at have opsparet tilstrækkeligt med penge til at kunne klare de opgaver, der vil være behov for - også opgaver, der ligger langt ud i fremtiden, f.eks. tagudskiftning, nye vinduer, renovering af varmeanlæg osv. Det vil dog være nødvendigt at finansiere en del af enkelte opgaver ved ekstern lånoptagelse.
118 & 203 Fællesfaciliteter	Fællesfaciliteter kan være vaskeri, selskabslokaler og lignende rum, for hvis benyttelse der normalt betales.
119.1-7 Diverse	Der er typisk tale om udgifter til medlemskab af Boligselskabernes Landsforening, afdelingsbestyrelsens udgifter til møder, telefon, bladudgivelser og lignende. Derudover kan der være udgifter til beboeraktiviteter.
121 & 123 Anden opsparing	Der spares op til de udgifter, der kommer i forbindelse med fraflytninger samt evt. tab ved fraflytninger.
125 & 126 Afskrivning og ydelser på lån	Udgifter til lån og til afskrivning på større forbedringsarbejder, der er gennemført i afdelingen.
201 Husleje	Den samlede husleje for hele afdelingen fremgår her. Beløbet svarer til det, der forventes at indgå pr. 1. juli før en evt. lejeforhøjelse er gennemført. Der er således taget hensyn til evt. omlægninger af forbrugsregnskaber og andre ændringer.
202 & 131 Renter	Afdelingens penge bliver forrentet af hovedselskabet.