

Afdeling 106 Gartnerbyen

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 05.02.2026



Huslejeregulering 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 lejeregulering
Beboelse - ungdomsbolige	1.121,52	3,29%	36,89	1.158,41	90.387
Beboelse	1.101,84	3,29%	36,25	1.138,09	149.233
TOTAL					239.620

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ungdomsbolig	50 m²	3,29%	4.673 kr.	154 kr.	4.827 kr.
Familiebolig	83 m²	3,29%	7.781 kr.	256 kr.	8.037 kr.
Familiebolig	103 m²	3,29%	9.132 kr.	300 kr.	9.432 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	144.561
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettopris- eller lønindekset (laveste sats)	
119.6	Andre udgifter	167.900
	Grundejerforeningskontingent - var budgetteret for lavt i 2025/2026	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-135.000
	Udgiften er nedsat, da henlæggelserne er tilstrækkelige	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	44.200
	Udgiften stiger, da der er et større opsamlet underskud som skal afvikles	
	Øvrige	17.959
I alt		239.620

Afdeling 106 Gartnerbyen

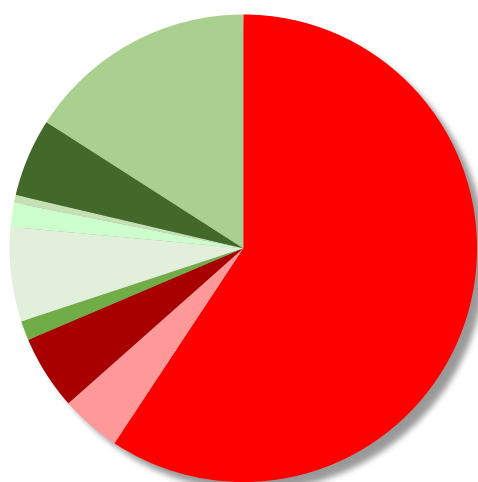
Budget for 2026/27

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 106 Gartnerbyen Gartnerbyen 63 - 91 5200 Odense V	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	1	67	1	1
	2	3	192	1	3
	3	27	2.303	1	27
	4	15	1.556	1	15
Ungdomsboliger	1	49	2.450	1	49
Boligoplysninger i alt		95	6.567		95

Lejemålsoplysninger i alt	95	6.567	95
---------------------------	----	-------	----

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



59,29%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
4,17%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,14%	112 - Administrationsbidrag
1,34%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
6,52%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,67%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,54%	118 - Drift fællesfaciliteter
5,40%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
15,93%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 106 Gartnerbyen

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	4.397.527	4.201.600	4.298.400	144.561	4.442.961
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	217.424	211.000	217.600	5.300	222.900
109	Renovation	179	167.000	5.000		5.000
110	Forsikringer	84.510	81.900	88.200	4.700	92.900
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	94.471	166.500	89.200	7.300	96.500
112	Administrationsbidrag	389.500	389.500	389.500		389.500
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	786.084	1.015.900	789.500	17.300	806.800
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	478.519	480.299	485.300	8.707	494.007
115	Almindelig vedligeholdelse	140.239	50.001	125.000	1.500	126.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	155.620	297.644	319.226	68.974	388.200
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-155.620	-297.644	-319.226	-68.974	-388.200
117	Istandsættelse ved fraflytning	15.340				
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	6.600	10.400	10.300	8.500	18.800
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	22.515	26.300	21.800	300	22.100
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	16.236	15.000	15.800	800	16.600
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	1.041	5.000	5.000		5.000
119.4	Fritidsaktiviteter	574	5.000	5.000		5.000
119.6	Andre udgifter	386.712	62.600	215.000	167.900	382.900
119.9	Variable udgifter i alt	1.067.775	654.600	883.200	187.707	1.070.907
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.268.700	1.268.700	1.268.700	-135.000	1.133.700
121	Istandsættelse ved fraflytning	5.000	5.000	65.000	-6.000	59.000
123	Tab ved fraflytninger	15.200	15.200	15.200	-800	14.400
124.8	Henlæggelser i alt	1.288.900	1.288.900	1.348.900	-141.800	1.207.100
124.9	Samlede ordinære udgifter	7.540.285	7.161.000	7.320.000	207.768	7.527.768

Afdeling 106 Gartnerbyen

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
130	1. Tab ved fraflytninger	16.118				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			5.800	44.200	50.000
134	Korrektion vedr. tidligere år	192.283				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	208.401		5.800	44.200	50.000
150	Udgifter og evt. overskud i alt	7.748.686	7.161.000	7.325.800	251.968	7.577.768

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	4.256.976	4.257.481	4.538.390	-1.766	4.536.624
201.2	Ungdomsboliger	2.578.380	2.577.819	2.745.810	1.914	2.747.724
201.6	Kældre, mv.	2.284			2.300	2.300
202	Renter	98.219	15.200	41.600	9.900	51.500
203	Øvrige ordinære indtægter	310.500	310.500			
203.9	Samlede ordinære indtægter	7.246.359	7.161.000	7.325.800	12.348	7.338.148
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	17.234				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	17.234				
209.9	Indtægter i alt	7.263.593	7.161.000	7.325.800	12.348	7.338.148
210	Årets underskud (407)	485.093				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	7.748.686	7.161.000	7.325.800	12.348	7.338.148

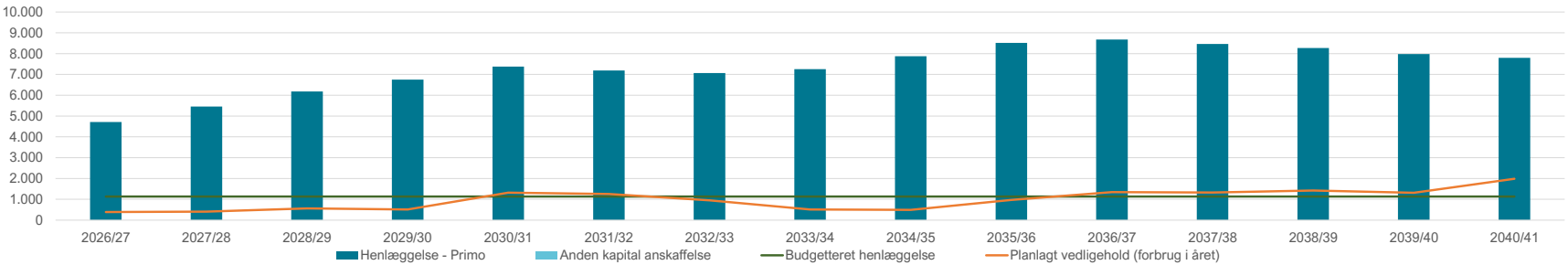
Huslejeændring

239.620

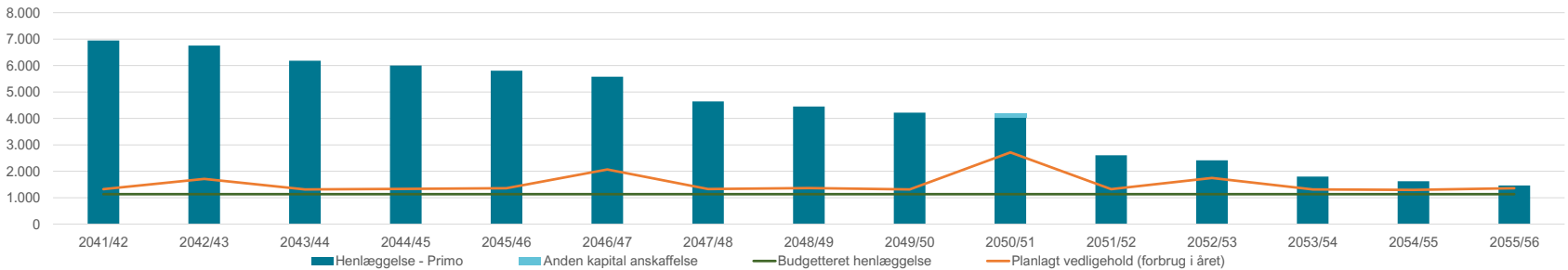
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	4.713	5.458	6.185	6.752	7.375	7.191	7.071	7.256	7.878	8.517	8.677	8.465	8.269	7.977	7.800
Budgetteret henlæggelse	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	388	407	566	511	1.317	1.254	948	511	496	973	1.346	1.329	1.426	1.311	1.987
Henlæggelse - Ultimo	5.458	6.185	6.752	7.375	7.191	7.071	7.256	7.878	8.517	8.677	8.465	8.269	7.977	7.800	6.947



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	6.947	6.757	6.180	6.003	5.803	5.580	4.644	4.448	4.216	4.038	2.605	2.415	1.800	1.623	1.461
Budgetteret henlæggelse	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134	1.134
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	147	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.323	1.711	1.311	1.333	1.357	2.069	1.329	1.366	1.311	2.714	1.323	1.748	1.311	1.296	1.357
Henlæggelse - Ultimo	6.757	6.180	6.003	5.803	5.580	4.644	4.448	4.216	4.038	2.605	2.415	1.800	1.623	1.461	1.238



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 vandaflædningsafgift m.v.:**
Der tages udgangspunkt i den senest kendte kvartalsfaktura tillagt en forventet prisstigning, hertil kommer særlige stigninger i kommunale vandaflædningsafgifter.
- 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.