

Afdeling 48 Egevang - Ullerslev

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 22.01.2026



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
Beb. b.101-124 Egevang	1.108,65	-1,07%	-11,87	1.096,79	-15.105
Beb. b.125-131 Egevang 2	952,85	-1,07%	-10,20	942,65	-5.127
TOTAL					-20.232

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ældrebolig	55 m²	-1,07%	4.564 kr.	-49 kr.	4.515 kr.
Ældrebolig	64 m²	-1,07%	4.988 kr.	-53 kr.	4.935 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-23.417
	Ekstern renholdelse af forbindelsesgange bortfalder	
121	Istandsættelse ved fraflytning	29.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
123	Tab ved fraflytninger	-15.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til dækning af afdelens tab ved fraflytninger	
	Øvrige	-10.815
I alt		-20.232

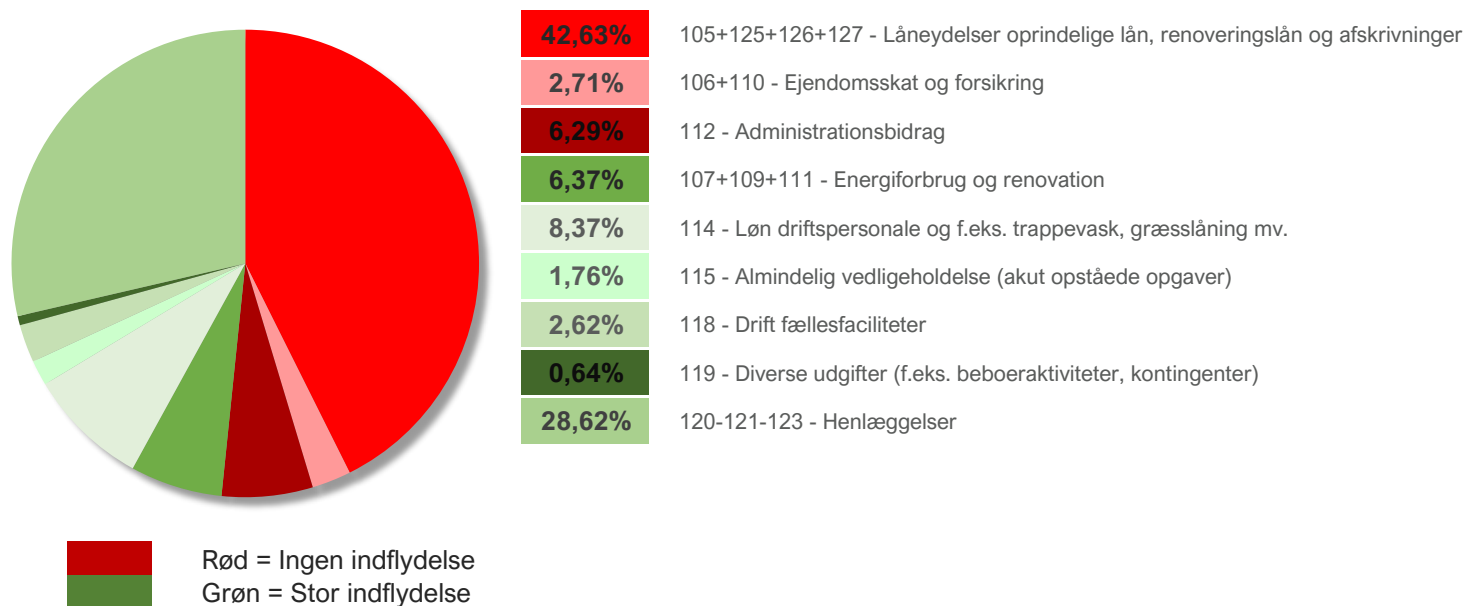
Afdeling 48 Egevang - Ullerslev

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 48 Egevang - Ullerslev Egevangsvej 1 5540 Ullerslev	Kommunenummer 450 Nyborg Kommune Torvet 1 5800 Nyborg Tlf. 63311900 E-mail kommune@nyborg.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Ældreboliger	1	7	448	1	7
	2	24	1.320	1	24
Boligoplysninger i alt		31	1.768		31
Lejemålsoplysninger i alt		31	1.768		31

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 48

Egevang - Ullerslev

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	851.252	886.609	855.664	2.102	857.766
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	19.999	19.700	20.200	1.700	21.900
107	Vandafgift	67.733	58.000	70.000	-200	69.800
109	Renovation	25.925	25.700	20.000	7.700	27.700
110	Forsikringer	29.932	29.700	29.000	3.800	32.800
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	30.483	32.600	25.200	6.100	31.300
112	Administrationsbidrag	127.100	127.100	127.100		127.100
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	301.173	292.800	291.500	19.100	310.600
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	226.243	239.919	192.489	-23.417	169.072
115	Almindelig vedligeholdelse	10.340	39.500	39.500	-4.000	35.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	119.135	252.918	292.539	293.461	586.000
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-119.135	-252.918	-292.539	-293.461	-586.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	44.268	42.736	44.300	8.630	52.930
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	5.298	4.900	5.200	200	5.400
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		800	800		800
	Afdelingsbestyrelsens kurser		1.000	1.000	-1.000	
119.6	Andre udgifter	7.174	5.800	5.500	1.200	6.700
119.9	Variable udgifter i alt	293.324	334.655	288.789	-18.387	270.402
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	485.000	485.000	526.947	-47	526.900
121	Istandsættelse ved fraflytning	17.000	17.000	17.000	29.000	46.000
123	Tab ved fraflytninger	8.300	8.300	20.600	-15.000	5.600
124.8	Henlæggelser i alt	510.300	510.300	564.547	13.953	578.500
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.956.049	2.024.364	2.000.500	16.768	2.017.268
	Ekstraordinære udgifter					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	2.205			3.840	3.840
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	2.205			3.840	3.840

Afdeling 48 Egevang - Ullerslev

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	160.009				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.118.263	2.024.364	2.000.500	20.608	2.021.108

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.3	Ældreboliger	1.848.797	1.846.020	1.846.032	44.268	1.890.300
201.8	Særlig lejeforhøjelse i lejerforbedrede lejemål				4.740	4.740
202	Renter	106.979	22.500	60.000	-500	59.500
203	Øvrige ordinære indtægter	155.844	155.844	94.468	-7.668	86.800
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.111.620	2.024.364	2.000.500	40.840	2.041.340

Ekstraordinære indtægter

206	Korrektion vedr. tidligere år	6.643				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	6.643				
209.9	Indtægter i alt	2.118.263	2.024.364	2.000.500	40.840	2.041.340
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.118.263	2.024.364	2.000.500	40.840	2.041.340

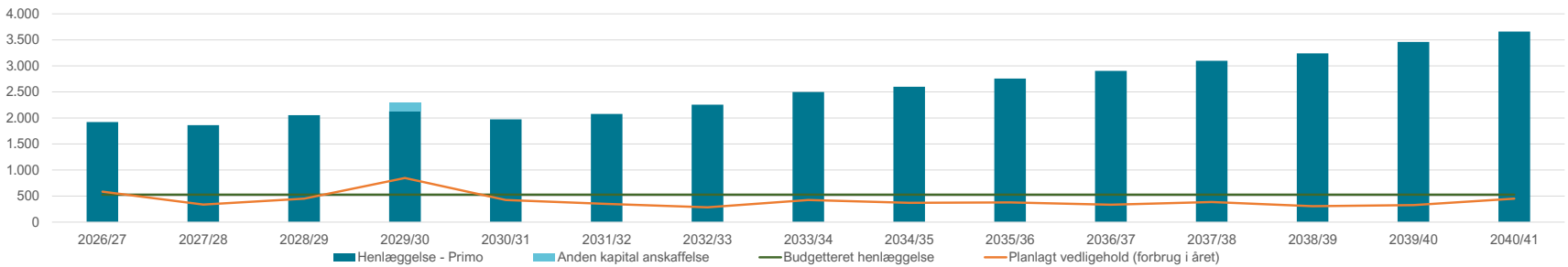
Huslejeændring

-20.232

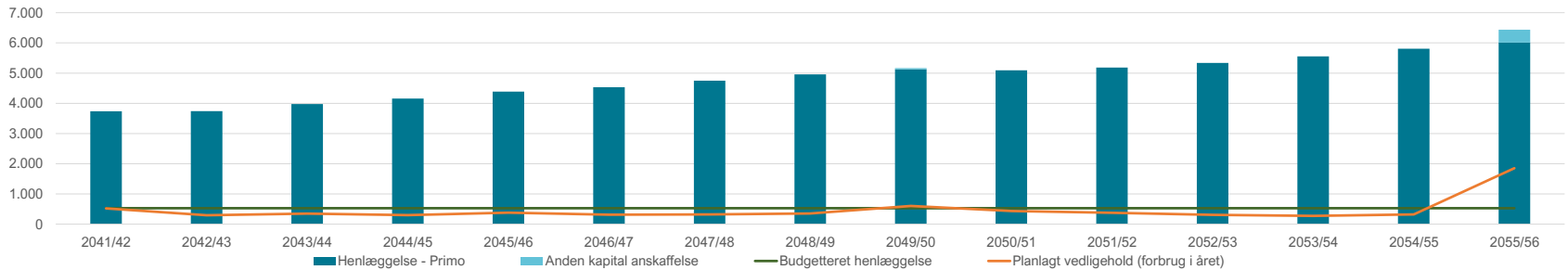
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	1.922	1.863	2.053	2.130	1.974	2.078	2.255	2.498	2.600	2.757	2.905	3.099	3.240	3.460	3.660
Budgetteret henlæggelse	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	164	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	586	337	450	847	423	350	284	425	370	379	333	386	307	327	450
Henlæggelse - Ultimo	1.863	2.053	2.130	1.974	2.078	2.255	2.498	2.600	2.757	2.905	3.099	3.240	3.460	3.660	3.736



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	3.736	3.742	3.976	4.156	4.387	4.533	4.748	4.955	5.128	5.093	5.184	5.335	5.556	5.809	6.013
Budgetteret henlæggelse	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527	527
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	423
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	521	293	346	296	381	312	320	354	600	436	376	306	273	323	1.851
Henlæggelse - Ultimo	3.742	3.976	4.156	4.387	4.533	4.748	4.955	5.128	5.093	5.184	5.335	5.556	5.809	6.013	5.112



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.