

Afdeling 74 Over Holluf Parken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 05.03.2026



Huslejereregulering 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 lejereregulering
Beboelse	938,92	0,80%	7,52	946,44	18.101
TOTAL					18.101

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	63 m²	0,80%	4.375 kr.	35 kr.	4.410 kr.
Familiebolig	74 m²	0,80%	5.872 kr.	47 kr.	5.919 kr.
Familiebolig	86 m²	0,80%	6.706 kr.	54 kr.	6.760 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

106	Ejendomsskatter	5.800
	Ejendomsskatter, grundlaget for beregning af ejendomsskat er steget	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	26.113
	Lønninger stiger i.h.t. overenskomst, tilpasning af fordelingsnøgler og behov for ressourcer til driftsopgaver	
115	Almindelig vedligeholdelse	-10.000
	Almindelig vedligeholdelse, udgiften er faldet og tilpasset til forventet forbrug	
123	Tab ved fraflytninger	-6.100
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til tab ved fraflytninger	
	Øvrige	2.288
I alt		18.101

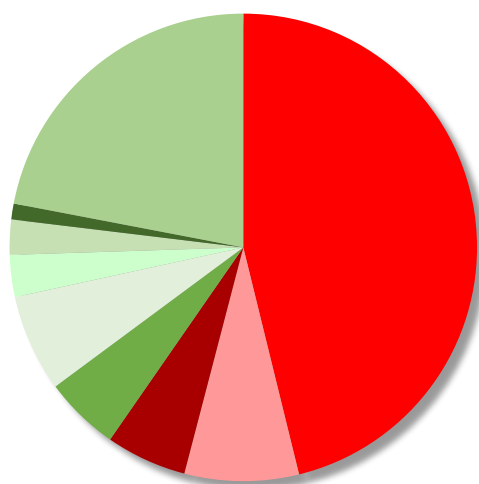
Afdeling 74 Over Holluf Parken

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 74 Over Holluf Parken Langløkken 1-21, 2-8 & 12-46 5220 Odense SØ	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	2	18	1.188	1	18
	3	14	1.045	1	14
	4	2	173	1	2
Boligoplysninger i alt		34	2.406		34
Lejemålsoplysninger i alt		34	2.406		34

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



46,16%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
7,90%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,59%	112 - Administrationsbidrag
5,21%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
6,73%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,90%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
2,42%	118 - Drift fællesfaciliteter
1,09%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
21,99%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 74 Over Holluf Parken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	969.867	969.866	969.866	1	969.867
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	150.983	151.600	151.200	5.800	157.000
107	Vandafgift	11.212	11.300	9.200	2.300	11.500
109	Renovation	97.215	101.800	103.200	2.400	105.600
110	Forsikringer	36.646	37.000	38.200	2.000	40.200
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	12.467	14.800	12.900		12.900
112	Administrationsbidrag	139.400	139.400	139.400		139.400
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	447.923	455.900	454.100	12.500	466.600
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	164.536	168.000	141.804	26.113	167.917
115	Almindelig vedligeholdelse	26.656	80.000	82.500	-10.000	72.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	325.895	1.054.079	472.622	203.078	675.700
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-325.895	-1.054.079	-472.622	-203.078	-675.700
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	44.196	53.100	47.800	600	48.400
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	10.453	4.800	6.100	6.000	12.100
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	5.811	5.400	5.600	500	6.100
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	4.739	5.000	5.000		5.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		1.000	1.000	-1.000	
119.3	Beboerbladsdrift				1.000	1.000
119.4	Fritidsaktiviteter	9.930	10.000	10.000	5.000	15.000
119.6	Andre udgifter	180		300	-100	200
119.9	Variable udgifter i alt	266.501	327.300	300.104	28.113	328.217
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	528.000	528.000	545.000		545.000
123	Tab ved fraflytninger	5.800	5.800	10.000	-6.100	3.900
124.8	Henlæggelser i alt	533.800	533.800	555.000	-6.100	548.900
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.218.091	2.286.866	2.279.070	34.514	2.313.584

Afdeling 74

Over Holluf Parken

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.	60.187	60.200	60.100	-211	59.889
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	100.738	77.700	100.350	22.030	122.380
130	1. Tab ved fraflytninger	990				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	161.914	137.900	160.450	21.819	182.269
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	109.291				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.489.296	2.424.766	2.439.520	56.333	2.495.853

INDTÆGTER

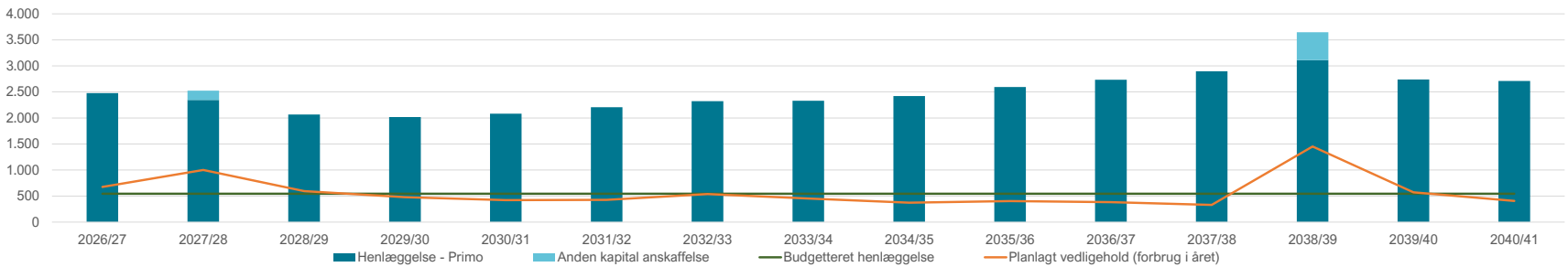
Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	2.312.709	2.282.666	2.365.920	36.132	2.402.052
202	Renter	41.472	9.300	21.900	-1.200	20.700
203	Øvrige ordinære indtægter	134.125	132.800	51.700	3.300	55.000
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.488.306	2.424.766	2.439.520	38.232	2.477.752
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	990				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	990				
209.9	Indtægter i alt	2.489.296	2.424.766	2.439.520	38.232	2.477.752
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.489.296	2.424.766	2.439.520	38.232	2.477.752

Huslejeændring	18.101
-----------------------	--------

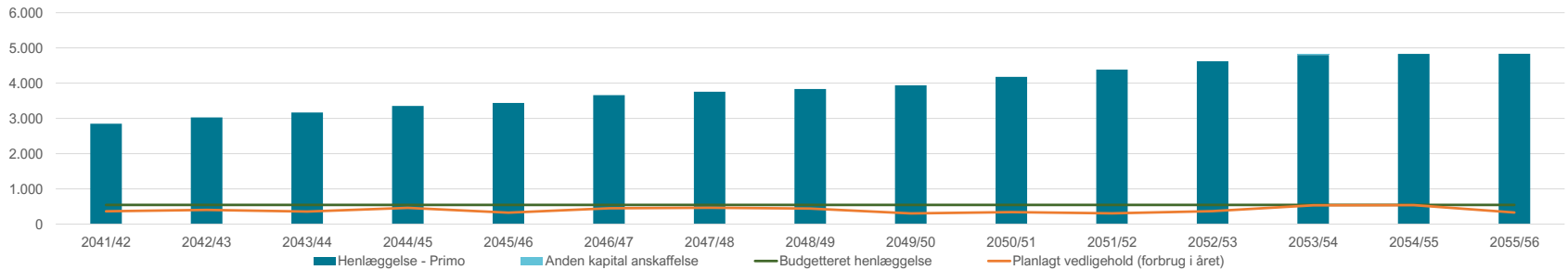
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	2.478	2.347	2.068	2.017	2.082	2.206	2.323	2.330	2.421	2.593	2.735	2.896	3.111	2.739	2.712
Budgetteret henlæggelse	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
Anden kapital anskaffelse	0	177	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	536	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	676	1.002	596	480	421	428	539	454	372	403	384	330	1.452	573	407
Henlæggelse - Ultimo	2.347	2.068	2.017	2.082	2.206	2.323	2.330	2.421	2.593	2.735	2.896	3.111	2.739	2.712	2.850



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	2.850	3.029	3.169	3.355	3.440	3.661	3.755	3.835	3.939	4.179	4.385	4.622	4.800	4.831	4.836
Budgetteret henlæggelse	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	366	405	359	460	324	451	464	442	304	340	308	367	534	540	328
Henlæggelse - Ultimo	3.029	3.169	3.355	3.440	3.661	3.755	3.835	3.939	4.179	4.385	4.622	4.800	4.831	4.836	5.053



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.