

Afdeling 83 Dalumgård

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 03.03.2026



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	895,36	0%	0,00	895,36	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

107	Vandafgift				15.600
	Vandforbruget i boligerne er steget				
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse				-19.747
	Lønudgifter til driftspersonale falder som følge af tilpasning af fordelingsnøgler				
115	Almindelig vedligeholdelse				9.000
	Almindelig vedligeholdelse, beløbet er øget, da forbruget er stigende				
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				-2.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til planlagt vedligeholdelse				
	Øvrige				-2.853
	I alt				0

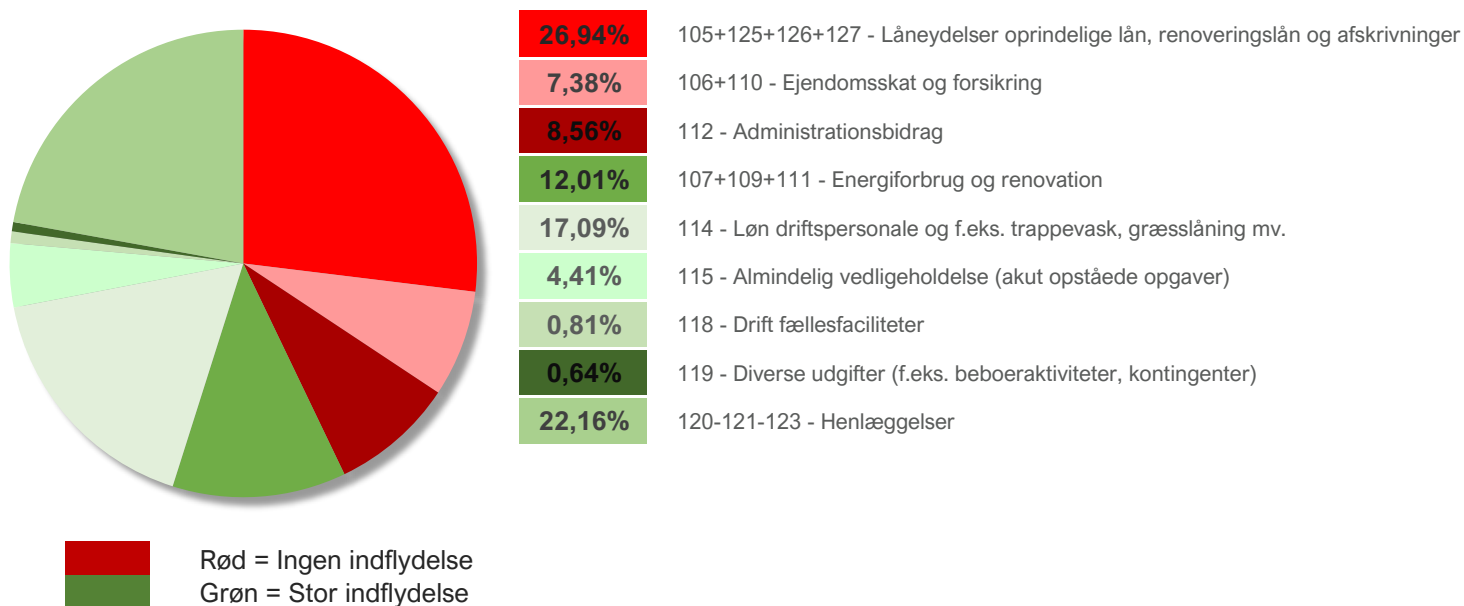
Afdeling 83 Dalumgård

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 83 Dalumgård Dalumgårds Allé 35 5250 Odense SV	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
Ungdomsboliger	1	11	517	1	11
	2	11	615	1	11
Boligoplysninger i alt		22	1.131		22
Lejemålsoplysninger i alt		22	1.131		22

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 83 Dalumgård

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	243.503	243.503	243.504	-1	243.503
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	52.340	51.400	52.300	1.400	53.700
107	Vandafgift	44.205	40.000	30.000	15.600	45.600
109	Renovation	48.093	44.500	47.500	2.400	49.900
110	Forsikringer	21.861	20.500	22.300	1.700	24.000
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	29.819	44.000	34.000	-3.000	31.000
112	Administrationsbidrag	90.200	90.200	90.200		90.200
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	286.518	290.600	276.300	18.100	294.400
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	197.549	198.902	199.757	-19.747	180.010
115	Almindelig vedligeholdelse	63.631	40.000	37.500	9.000	46.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	95.166	659.198	156.961	175.139	332.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-95.166	-659.198	-156.961	-175.139	-332.100
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	8.065	10.900	8.400	100	8.500
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	5.079	6.200	3.700	-3.700	
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.760	3.600	3.700	200	3.900
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		1.000	1.000		1.000
119.4	Fritidsaktiviteter	649	1.000	1.000		1.000
119.6	Andre udgifter	666	100	100	783	883
119.9	Variable udgifter i alt	279.400	261.702	255.157	-13.364	241.793
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	190.000	190.000	230.000	-2.000	228.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	25.000	25.000			
123	Tab ved fraflytninger	4.100	4.100	5.425	-25	5.400
124.8	Henlæggelser i alt	219.100	219.100	235.425	-2.025	233.400
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.028.520	1.014.905	1.010.386	2.710	1.013.096

Afdeling 83 Dalumgård

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	35.680	32.930	33.810	6.430	40.240
130	1. Tab ved fraflytninger	240				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	35.920	32.930	33.810	6.430	40.240
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	13.787				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.078.227	1.047.835	1.044.196	9.140	1.053.336

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.2	Ungdomsboliger	1.008.516	1.006.924	1.006.896	5.940	1.012.836
202	Renter	34.661	6.100	18.200	5.000	23.200
203	Øvrige ordinære indtægter	34.811	34.811	19.100	-1.800	17.300
203.9	Samlede ordinære indtægter	1.077.987	1.047.835	1.044.196	9.140	1.053.336
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	240				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	240				
209.9	Indtægter i alt	1.078.227	1.047.835	1.044.196	9.140	1.053.336
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.078.227	1.047.835	1.044.196	9.140	1.053.336

Huslejeændring

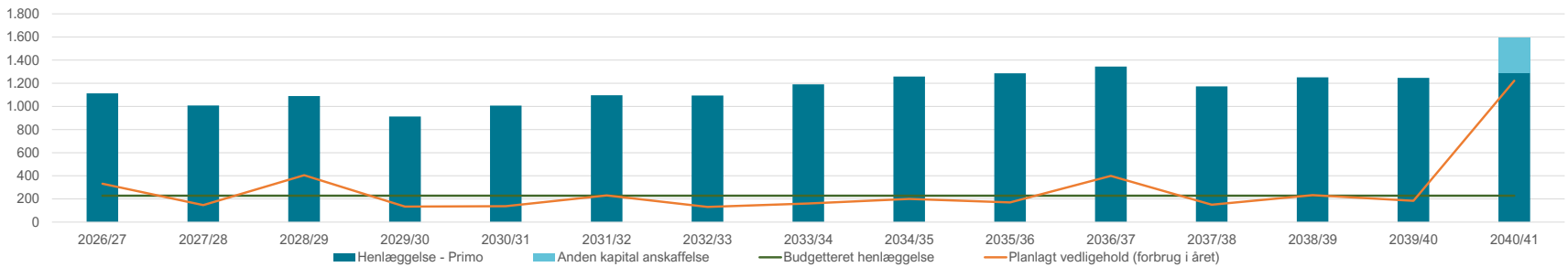
0

Rød = Ingen indflydelse

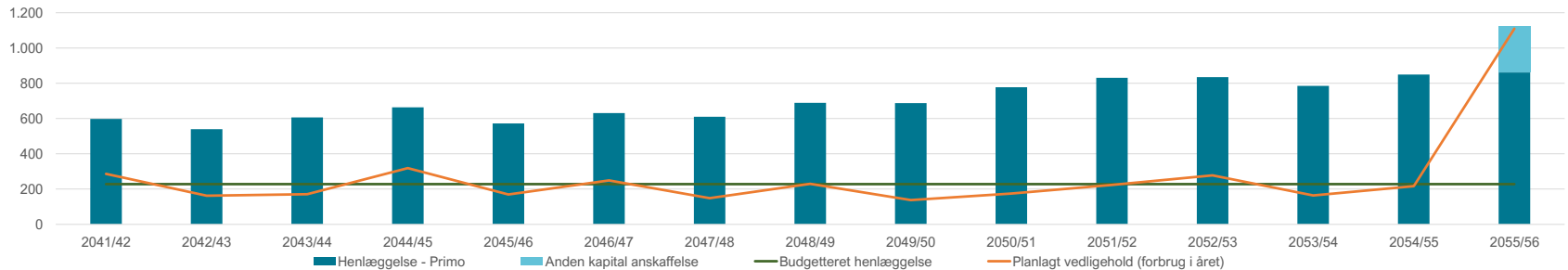
Grøn = Stor indflydelse

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	1.113	1.008	1.089	913	1.007	1.097	1.094	1.191	1.258	1.286	1.344	1.173	1.252	1.247	1.291
Budgetteret henlæggelse	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	301
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	332	147	405	134	138	231	131	161	200	170	399	150	233	184	1.222
Henlæggelse - Ultimo	1.008	1.089	913	1.007	1.097	1.094	1.191	1.258	1.286	1.344	1.173	1.252	1.247	1.291	598



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	598	540	606	663	572	631	610	689	687	778	831	835	785	849	861
Budgetteret henlæggelse	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	260
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	286	162	171	319	169	249	149	230	138	175	224	278	164	216	1.109
Henlæggelse - Ultimo	540	606	663	572	631	610	689	687	778	831	835	785	849	861	240



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 overenskomstsmæssige stigning.
Budgetposten inkluderer eventuelle kørselsudgifter, nødvendig regulering i feriepengeforpligtelsen samt udgifter til ATP, arbejdsskadeborsikring, 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.