

Afdeling 17 Tjørnehaven

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 12.03.2026



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	878,40	1,82%	16,03	894,42	347.622
TOTAL					347.622

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	59 m²	1,82%	4.579 kr.	83 kr.	4.662 kr.
Familiebolig	68 m²	1,82%	5.277 kr.	96 kr.	5.373 kr.
Familiebolig	85 m²	1,82%	6.246 kr.	114 kr.	6.360 kr.
Familiebolig	119 m²	1,82%	8.312 kr.	151 kr.	8.463 kr.

Bi-lejemål		Husleje		
		Aktuel	1,00 %	Ny
Garager		248 kr.	2 kr.	250 kr.
Garager		233 kr.	2 kr.	235 kr.
Carporte		158 kr.	2 kr.	160 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

109	Renovation	29.308
	Renovationsudgiften stiger som følge af generelle prisstigninger	
110	Forsikringer	30.600
	Forsikringer stiger som følge af generelle prisstigninger samt ny udgift til forsikring på robotplæneklippere	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	99.017
	Lønninger stiger som følge af generelle lønstigninger samt behov for sommeraflysning	
115	Almindelig vedligeholdelse	70.000
	Almindelig vedligeholdelse, udgiften er øget pga. afdelingens alder. Bl.a. kloakernes tilstand	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	165.900
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
123	Tab ved fraflytninger	-60.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til dækning af afdelingens tab ved fraflytninger	
	Øvrige	14.189

I alt 349.014

Der forventes inden for en 30-årig periode ikke at være tilstrækkeligt med henlæggelser til at udføre de planlagte aktiviteter. Med den nuværende henlæggelse på konto 120 vil midlerne være utilstrækkelige i år 2055/56.

Der er derfor i langtidsbudgettet budgetteret med en stigning i henlæggelser i de kommende år på konto 120 for at sikre tilstrækkeligheden i hele den 30-årige periode.

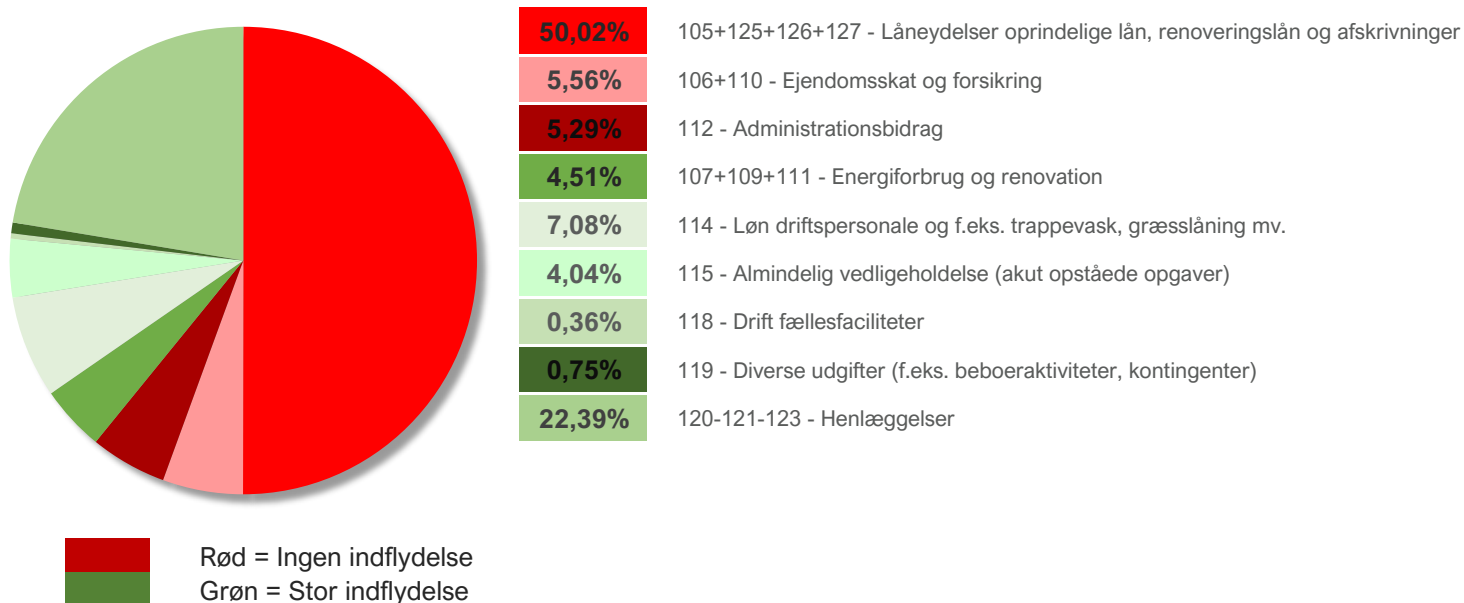
Afdeling 17 Tjørnehaven

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 17 Tjørnehaven Tjørnehaven 1-173 og 2-336 5240 Odense NØ	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	76	4.763	1	76
	3	100	8.764	1	100
	4	68	6.983	1	68
	5	10	1.181	1	10
Boligoplysninger i alt		254	21.691		254
Andre lejemål - Garager		58	996	1/5	12
Andre lejemålsoplysninger i alt		58	996		12
Lejemålsoplysninger i alt		312	22.687		266

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 17 Tjørnehaven

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	7.428.326	7.428.326	7.428.326		7.428.326
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	767.184	1.140.000	814.000	-24.600	789.400
107	Vandafgift	575	800	800	-200	600
109	Renovation	753.183	755.000	816.492	29.308	845.800
110	Forsikringer	318.372	295.000	324.500	30.600	355.100
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	79.798	110.000	85.500	-4.100	81.400
112	Administrationsbidrag	1.090.600	1.090.600	1.090.600	-1.600	1.089.000
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.009.712	3.391.400	3.131.892	29.408	3.161.300
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	1.480.862	1.242.814	1.357.446	99.017	1.456.463
115	Almindelig vedligeholdelse	887.351	741.500	761.500	70.000	831.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.902.860	2.543.499	3.683.577	-305.977	3.377.600
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-4.902.860	-2.543.499	-3.683.577	305.977	-3.377.600
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	94.122	67.800	73.300	1.800	75.100
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	43.409	40.100	43.900	400	44.300
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	14.034	20.000	20.000	5.000	25.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		12.000	12.000		12.000
119.3	Beboerbladsdrift	5.825	10.000	10.000		10.000
119.4	Fritidsaktiviteter	51.634	50.000	50.000	10.000	60.000
119.6	Andre udgifter	2.478	1.400	1.100	1.500	2.600
119.9	Variable udgifter i alt	2.579.714	2.185.614	2.329.246	187.717	2.516.963
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.930.000	3.930.000	4.103.100	165.900	4.269.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	245.000	245.000	246.000	-27.000	219.000
123	Tab ved fraflytninger	61.000	61.000	180.200	-60.000	120.200
124.8	Henlæggelser i alt	4.236.000	4.236.000	4.529.300	78.900	4.608.200
124.9	Samlede ordinære udgifter	17.253.752	17.241.340	17.418.764	296.025	17.714.789

Afdeling 17 Tjørnehaven

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.	1.942.384	1.899.099	1.893.390	331.399	2.224.789
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	673.080	457.220	633.637	6.963	640.600
130	1. Tab ved fraflytninger	3.636				
131	Øvrige renter	6.267				
137	Ekstraordinære udgifter i alt	2.625.367	2.356.319	2.527.027	338.362	2.865.389
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	38.502				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	19.917.621	19.597.659	19.945.791	634.387	20.580.178

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	19.434.489	19.160.180	19.716.325	302.051	20.018.376
201.7	Garager/carporte/p-pladser	147.096	147.096	148.566	-78	148.488
202	Renter	38.581	200	68.600	-16.900	51.700
203	Øvrige ordinære indtægter	291.883	290.183	12.300	300	12.600
203.9	Samlede ordinære indtægter	19.912.049	19.597.659	19.945.791	285.373	20.231.164
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	5.572				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	5.572				
209.9	Indtægter i alt	19.917.621	19.597.659	19.945.791	285.373	20.231.164
220	Indtægter og evt. underskud i alt	19.917.621	19.597.659	19.945.791	285.373	20.231.164

Huslejeændring

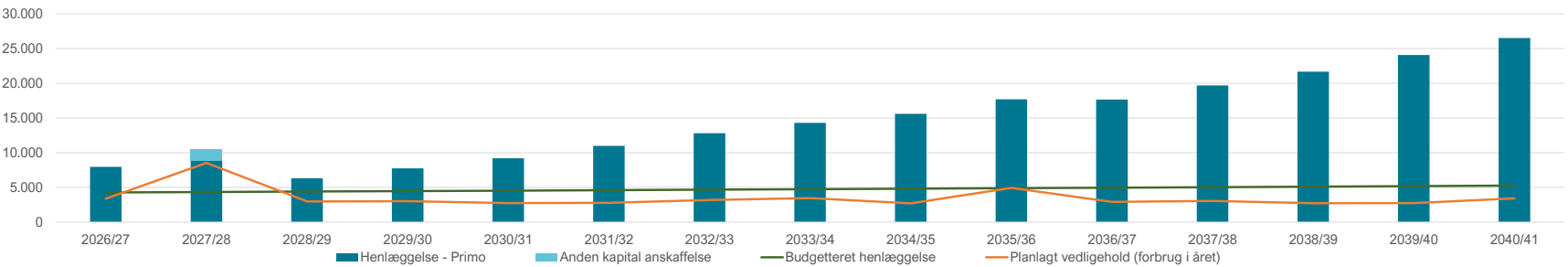
349.014

Rød = Ingen indflydelse

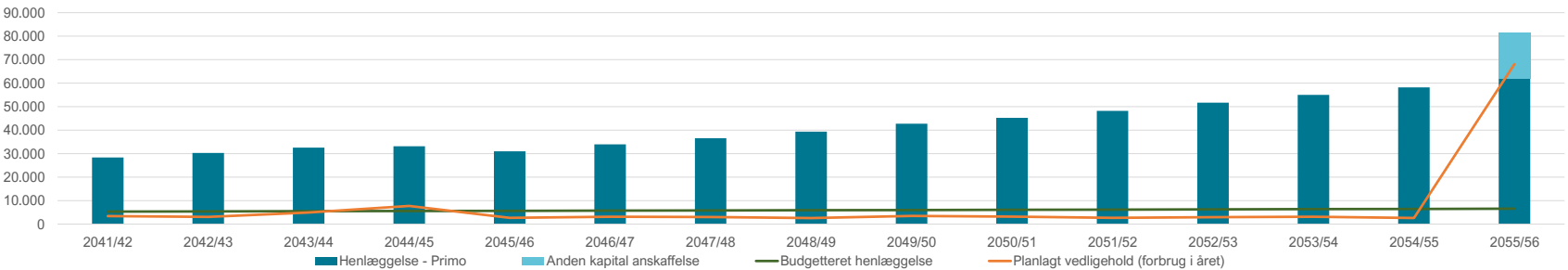
Grøn = Stor indflydelse

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	7.953	8.844	6.302	7.738	9.194	10.979	12.810	14.298	15.589	17.695	17.649	19.682	21.670	24.064	26.513
Budgetteret henlæggelse	4.269	4.333	4.398	4.464	4.531	4.599	4.668	4.738	4.809	4.881	4.954	5.029	5.104	5.181	5.258
Anden kapital anskaffelse	0	1.652	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	3.378	8.527	2.963	3.008	2.745	2.769	3.180	3.447	2.703	4.928	2.920	3.041	2.710	2.732	3.415
Henlæggelse - Ultimo	8.844	6.302	7.738	9.194	10.979	12.810	14.298	15.589	17.695	17.649	19.682	21.670	24.064	26.513	28.356



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	28.356	30.276	32.586	33.161	30.996	33.988	36.589	39.392	42.731	45.272	48.183	51.690	54.988	58.203	62.059
Budgetteret henlæggelse	5.337	5.417	5.499	5.581	5.665	5.750	5.836	5.924	6.012	6.103	6.194	6.287	6.381	6.477	6.574
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.615
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	3.418	3.108	4.923	7.746	2.673	3.148	3.033	2.585	3.471	3.192	2.687	2.989	3.166	2.621	68.085
Henlæggelse - Ultimo	30.276	32.586	33.161	30.996	33.988	36.589	39.392	42.731	45.272	48.183	51.690	54.988	58.203	62.059	20.163



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.