

Afdeling 19 Otterup

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 19.01.2026



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
Damløkkevej, Plantagevej	723,62	4,95%	35,81	759,43	222.788
Langelinie	846,81	2,77%	23,50	870,30	30.199
Stadionvej 2-12, Bryggeriv	1.025,22	2,83%	29,00	1.054,22	20.813
Skamby	786,59	4,95%	38,90	825,49	3.190
Strandvejen	897,58	2,62%	23,50	921,08	51.063
Bøgevej, Bøgeparken	947,26	2,48%	23,50	970,76	185.028
Stadionvej 14-16	1.026,43	2,71%	27,79	1.054,22	17.731
Stenløkkevej	975,40	2,41%	23,49	998,89	19.353
Bøgeparken 42-62	1.112,44	1,30%	14,50	1.126,93	10.934
TOTAL					561.100

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ældrebolig	60 m²	2,83%	5.109 kr.	145 kr.	5.254 kr.
Familiebolig	75 m²	2,62%	5.722 kr.	150 kr.	5.872 kr.
Familiebolig	85 m²	2,48%	6.463 kr.	160 kr.	6.623 kr.
Familiebolig	87 m²	4,95%	5.030 kr.	249 kr.	5.279 kr.
Familiebolig	117 m²	2,48%	8.594 kr.	213 kr.	8.807 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

109	Renovation	108.100
	Renovationsudgifter stiger pga. almindelige prisstigninger samt øget udgift til afhentning af brændbart	
110	Forsikringer	41.500
	Forsikringer forventes at stige pga. generelle prisstigninger	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	466.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	38.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning (konto 402)	
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	-286.993
	Ydelserne er faldet pga. nedbringelse af restgæld samt bortfald af ydelse (lån tilbagebetalt)	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	137.500
	Udgiften stiger, da der er underskud der skal afvikles	
201.1	Familieboliger	101.479
	Indtægten falder, da 2 lån er tilbagebetalt og huslejetillæg bortfalder	

Øvrige

-44.486

I alt

561.100

Afdeling 19 Otterup

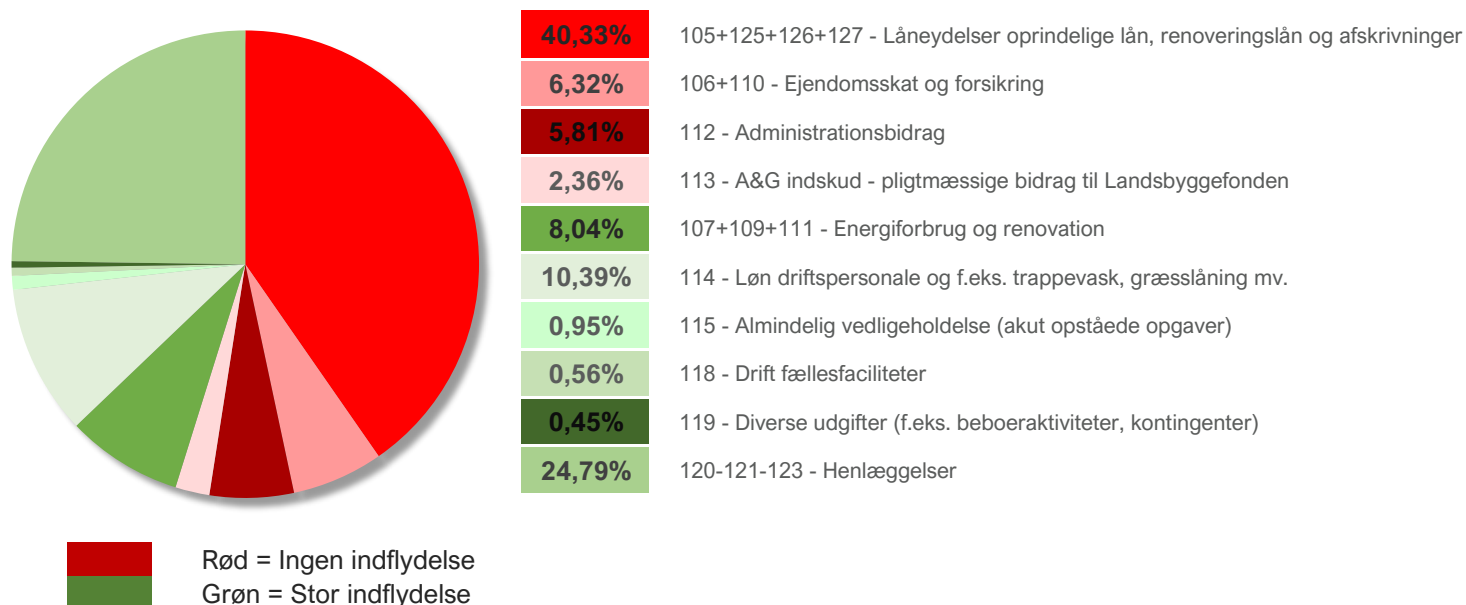
Budget for 2026/27

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 19 Otterup Bøgeparken m.fl. 5450 Otterup	Kommunenummer 480 Nordfyns Kommune Østergade 23 5400 Bogense Tlf. 64828680 E-mail post@nordfynskommune.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	14	583	1	14
	2	113	7.613	1	113
	3	80	6.773	1	80
	4	53	4.647	1	53
	5	2	234	1	2
Ældreboliger	2	12	718	1	12
Boligoplysninger i alt		274	20.567		274

Lejemålsoplysninger i alt	274	20.567	274
---------------------------	-----	--------	-----

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 19 Otterup

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	6.170.024	5.973.213	6.046.810	1.548	6.048.358
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	707.111	832.000	716.900	7.900	724.800
109	Renovation	1.088.553	1.033.800	1.014.000	108.100	1.122.100
110	Forsikringer	452.653	432.400	454.900	41.500	496.400
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	419.201	458.000	421.000	10.100	431.100
112	Administrationsbidrag	1.123.400	1.123.400	1.123.400		1.123.400
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	438.965	439.656	446.956	9.500	456.456
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.229.883	4.319.256	4.177.156	177.100	4.354.256
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	1.708.139	1.460.059	2.007.871	-405	2.007.466
115	Almindelig vedligeholdelse	244.086	162.500	170.500	14.000	184.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.296.767	3.361.812	4.333.842	3.508.558	7.842.400
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.296.767	-3.361.812	-4.333.842	-3.508.558	-7.842.400
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	65.090	59.300	57.300	4.200	61.500
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	20.445	16.800	15.600	5.500	21.100
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	17.158	25.000	33.100	-7.600	25.500
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	46.827	43.000	45.700	2.100	47.800
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	2.264	27.500	27.500		27.500
119.4	Fritidsaktiviteter		10.000	10.000		10.000
119.6	Andre udgifter	2.013	4.000	3.300	-1.179	2.121
119.9	Variable udgifter i alt	2.106.022	1.808.159	2.370.871	16.616	2.387.487
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.924.000	3.924.000	3.924.000	466.000	4.390.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	267.000	267.000	328.000	38.000	366.000
123	Tab ved fraflytninger	92.900	92.900	133.900	-99.400	34.500
124.8	Henlæggelser i alt	4.283.900	4.283.900	4.385.900	404.600	4.790.500
124.9	Samlede ordinære udgifter	16.789.830	16.384.528	16.980.737	599.864	17.580.601

Afdeling 19 Otterup

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.	1.476.119	1.528.700	1.444.900	-286.993	1.157.907
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	425.671	380.870	407.353	-12.050	395.303
130	1. Tab ved fraflytninger	26.351				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			56.400	137.500	193.900
134	Korrektion vedr. tidligere år	173				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.928.313	1.909.570	1.908.653	-161.543	1.747.110
150	Udgifter og evt. overskud i alt	18.718.143	18.294.098	18.889.390	438.321	19.327.711

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	17.149.318	17.049.748	17.940.594	-101.479	17.839.115
201.3	Ældreboliger	704.496	702.586	735.696		735.696
202	Renter	304.894	61.000	194.100	-13.800	180.300
203	Øvrige ordinære indtægter	457.864	480.764	19.000	-7.500	11.500
203.9	Samlede ordinære indtægter	18.616.572	18.294.098	18.889.390	-122.779	18.766.611
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	27.382				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	27.382				
209.9	Indtægter i alt	18.643.954	18.294.098	18.889.390	-122.779	18.766.611
210	Årets underskud (407)	74.189				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	18.718.143	18.294.098	18.889.390	-122.779	18.766.611

Huslejeændring

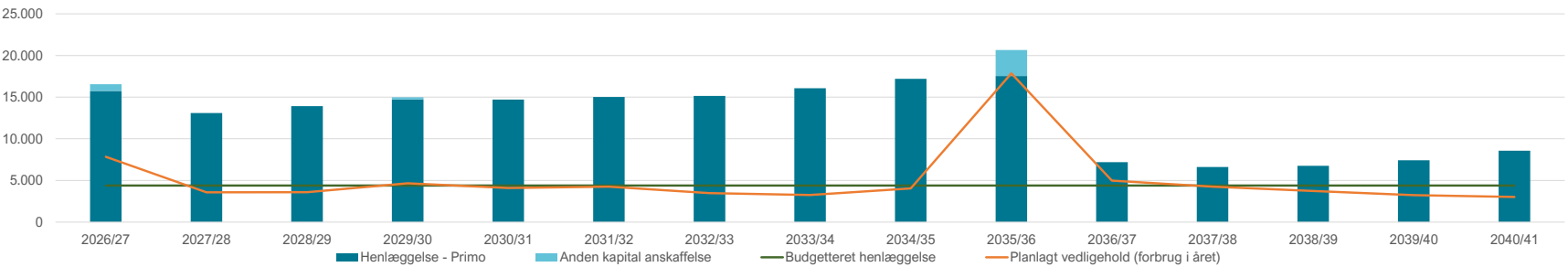
561.100

Rød = Ingen indflydelse

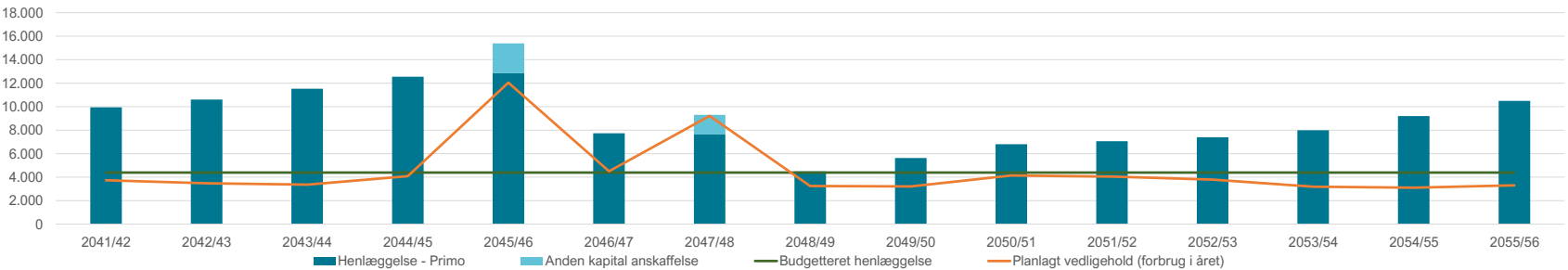
Grøn = Stor indflydelse

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	15.744	13.101	13.922	14.722	14.719	15.014	15.153	16.064	17.202	17.544	7.196	6.613	6.753	7.414	8.574
Budgetteret henlæggelse	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390
Anden kapital anskaffelse	810	0	0	270	0	0	0	0	0	3.119	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	7.842	3.570	3.589	4.663	4.095	4.252	3.478	3.252	4.048	17.857	4.973	4.250	3.729	3.230	3.020
Henlæggelse - Ultimo	13.101	13.922	14.722	14.719	15.014	15.153	16.064	17.202	17.544	7.196	6.613	6.753	7.414	8.574	9.944



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	9.944	10.604	11.521	12.548	12.856	7.737	7.625	4.486	5.629	6.810	7.064	7.401	7.996	9.200	10.489
Budgetteret henlæggelse	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	2.535	0	1.680	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	3.730	3.473	3.363	4.082	12.045	4.502	9.208	3.248	3.209	4.135	4.054	3.795	3.185	3.102	3.301
Henlæggelse - Ultimo	10.604	11.521	12.548	12.856	7.737	7.625	4.486	5.629	6.810	7.064	7.401	7.996	9.200	10.489	11.578



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 overenskomstsmæssige 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.