

Afdeling 33 Korslækkeparken C

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 10.03.2026



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 Jens Juels Vej 2-	819,28	0%	0,00	819,28	0
Erhverv	821,51	0%	0,00	821,51	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

110	Forsikringer	27.400
	Udgiften til forsikringer stiger som følge af generelle prisstigninger	
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	-83.500
	Udgiften til udarbejdelse af varme- og vandregnskab er faldet pga. fjernaflæsning af målere	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	201.602
	Udgifter til vinduespolering har ikke tidligere været budgetteret	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	-144.700
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års underskud) falder, da der mindre underskud at afvikle af	
	Øvrige	-802
	I alt	0

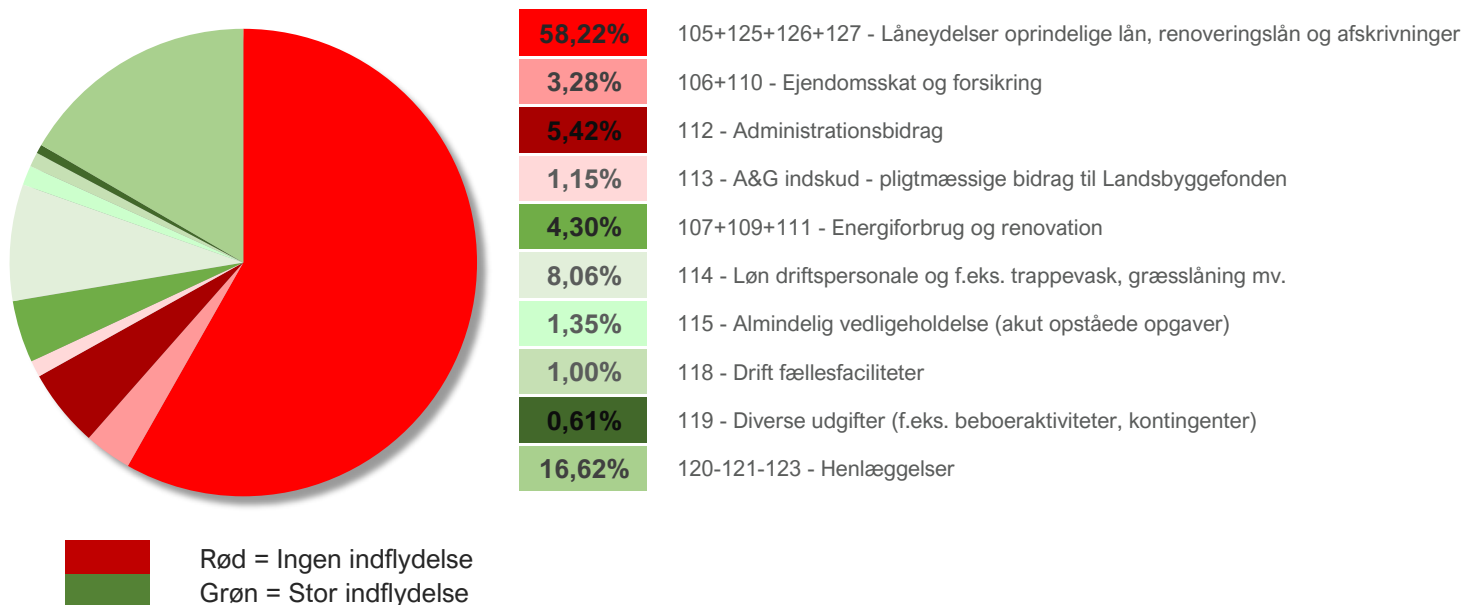
Afdeling 33 Korslækkeparken C

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 33 Korslækkeparken C Jens Juels Vej 2-56 5230 Odense M	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	32	1.904	1	32
	3	192	15.072	1	192
	4	1	121	1	1
Boligoplysninger i alt		225	17.097		225
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		4	698	1 pr. påbeg. 60 m2	12
- Garager		30	552	1/5	6
Andre lejemålsoplysninger i alt		34	1.250		18
Lejemålsoplysninger i alt		259	18.347		243

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 33 Korslækkeparken C

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	395.104	395.104	395.104		395.104
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	253.649	234.000	245.800	29.200	275.000
107	Vandafgift	764	1.700	2.000	-1.000	1.000
109	Renovation	472.287	487.600	513.800	-8.800	505.000
110	Forsikringer	298.654	286.400	300.500	27.400	327.900
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	243.305	386.100	368.100	-83.500	284.600
112	Administrationsbidrag	996.300	996.300	996.300		996.300
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	210.862	216.548	210.848	14	210.862
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.475.821	2.608.648	2.637.348	-36.686	2.600.662
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	1.781.692	1.508.629	1.280.810	201.602	1.482.412
115	Almindelig vedligeholdelse	336.344	212.500	213.000	35.500	248.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	14.234.215	1.081.077	3.954.757	-2.007.757	1.947.000
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-14.234.215	-1.081.077	-3.954.757	2.007.757	-1.947.000
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	170.583	138.000	142.400	20.600	163.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.802			3.000	3.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	10.905	20.200	18.500		18.500
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	38.453	35.500	37.400	3.600	41.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	6.833	25.000	25.000		25.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		10.000	10.000		10.000
119.4	Fritidsaktiviteter	12.688	35.000	35.000		35.000
119.6	Andre udgifter	1.083	4.000	4.000	-2.000	2.000
119.9	Variable udgifter i alt	2.361.382	1.988.829	1.766.110	262.302	2.028.412

Afdeling 33 Korslækkeparken C

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Henlæggelser						
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.651.000	2.651.000	3.051.000		3.051.000
123	Tab ved fraflytninger	122.700	122.700		5.400	5.400
124	Andre henlæggelser	10.594.521				
124.8	Henlæggelser i alt	13.368.221	2.773.700	3.051.000	5.400	3.056.400
124.9	Samlede ordinære udgifter	18.600.528	7.766.281	7.849.562	231.016	8.080.578
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	135.907	135.900			
127	Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering		9.884.200	9.935.900	96.202	10.032.102
130	1. Tab ved fraflytninger	7.422				
131	Øvrige renter	298.490				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			425.800	-144.700	281.100
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	441.819	10.020.100	10.361.700	-48.498	10.313.202
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	60.351				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	289.437				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	19.392.135	17.786.381	18.211.262	182.518	18.393.780

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	10.774.308	13.309.464	13.309.464		13.309.464
201.4	Erhverv	525.768	525.768	525.768		525.768
201.6	Kældre, mv.	43.879	43.000	44.000	2.500	46.500
201.7	Garager/carporte/p-pladser	81.000	81.000	81.000		81.000
202	Renter	629.318	84.300	341.100	52.100	393.200
203	Øvrige ordinære indtægter	209.040	197.990	13.000	13.000	26.000
203.9	Samlede ordinære indtægter	12.263.313	14.241.522	14.314.332	67.600	14.381.932

Afdeling 33 Korslækkeparken C

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære indtægter						
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	7.084.000	3.544.859	3.896.930	114.918	4.011.848
206	Korrektion vedr. tidligere år	44.822				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	7.128.822	3.544.859	3.896.930	114.918	4.011.848
209.9	Indtægter i alt	19.392.135	17.786.381	18.211.262	182.518	18.393.780
220	Indtægter og evt. underskud i alt	19.392.135	17.786.381	18.211.262	182.518	18.393.780

Huslejeændring

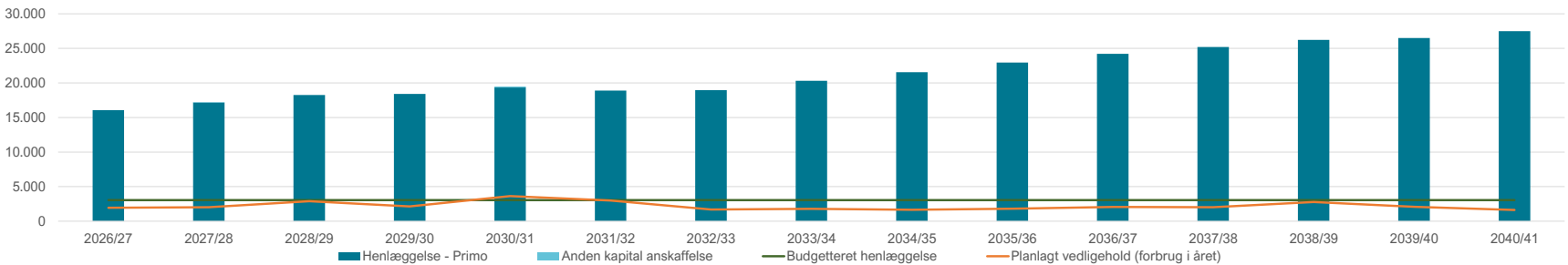
0

Rød = Ingen indflydelse

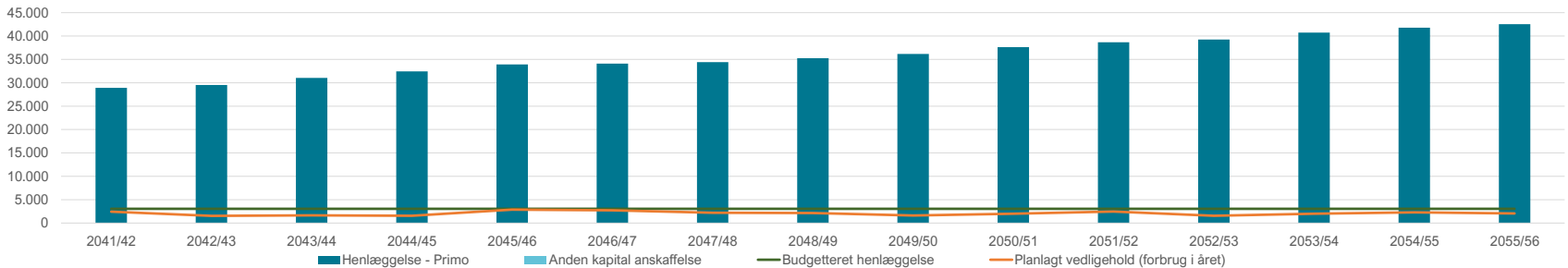
Grøn = Stor indflydelse

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	16.061	17.165	18.249	18.409	19.332	18.894	18.950	20.305	21.560	22.952	24.200	25.194	26.233	26.504	27.482
Budgetteret henlæggelse	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051
Anden kapital anskaffelse	0	54	0	0	142	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.947	2.021	2.891	2.128	3.630	2.995	1.696	1.797	1.658	1.803	2.057	2.012	2.780	2.073	1.622
Henlæggelse - Ultimo	17.165	18.249	18.409	19.332	18.894	18.950	20.305	21.560	22.952	24.200	25.194	26.233	26.504	27.482	28.911



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	28.911	29.521	31.029	32.425	33.911	34.088	34.414	35.267	36.169	37.604	38.655	39.237	40.723	41.778	42.531
Budgetteret henlæggelse	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051	3.051
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.441	1.543	1.655	1.565	2.875	2.725	2.198	2.149	1.615	2.000	2.469	1.564	1.997	2.298	2.055
Henlæggelse - Ultimo	29.521	31.029	32.425	33.911	34.088	34.414	35.267	36.169	37.604	38.655	39.237	40.723	41.778	42.531	43.527



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.