

Boligforeningen AAB, afdeling 9

Udarbejdet den 30.06.2023

Anlægsbudget vedrørende altaner		
Altanudgift jf. tilbud		1.662.800
Øvrige udgifter (vinduer, døre, murer, maler mv.)		2.067.783
Ekstraarbejder	10,0%	373.058
Byggeplads, el, vand mm.		861.781
Håndværkerudgifter, i alt		4.965.422
Teknisk rådgivning		424.951
Revisionshonorar		8.625
Byggelånsrenter		29.000
Byggesagshonorar		144.000
Finansielle omkostninger		105.000
Kommunikation		9.931
Forsikring		37.000
Bidrag til byggeskadefonden	1,0%	57.817
Anlægsudgifter i alt		5.781.746
Tidligere henlagte midler **		221.751
Netto anlægsudgift der realkreditfinansieres		5.559.995

Finansiering og driftsbudget			
Realkreditfinansiering			
Beløb	Effektiv rente	Løbetid	Driftsudgift
5.559.995	4,85%	30 år	355.505
Boligafgiftsforhøjelse			355.505
Boligafgiftsforhøjelse pr. altan - se selvstændig opgørelse			

** Fra vinduesudskiftning - pris på vindue 10 lejemål

Anlægsbudget forudsætninger

Som en hjælp til at forstå et anlægsbudget i Boligforeningen AAB har vi her samlet information om, hvad de mest anvendte poster betyder.

Anlægsbudgettet er bygget op så det tørst viser alle omkostningerne ved byggeprojektet, derefter hvordan det finansieres, og endelig om det forventes at medføre en konsekvens (stigning) for huslejen.

Håndværks-/entrepriseudgifter – Dækker over alle omkostninger til entreprenører, håndværkere, materialer, byggeplads. Oftest er omkostninger estimeret på baggrund af tidligere erfaringer, konkrete tilbud eller budget fra de rådgivere, der er tilknyttet byggesagen.

Uforudsete omkostninger – Det kan være vanskeligt at estimere, hvad det samlede byggeri vil koste. Specielt på et tidligt stadie af byggeriet, samt i renoveringsopgaver, hvor man ikke med sikkerhed ved, hvilken stand bygningen er i. Vi afsætter altid et beløb til uforudsete omkostninger ud fra nøje vurderinger af risiko ved projektet, vores erfaring med ejendommen og lignende byggesager.



Teknisk rådgivning – Er omkostninger til arkitekter, ingeniører og andre rådgivere, som vi bruger til projektering, vurderinger og teknisk bistand undervejs i byggeprocessen.

Revision – Byggeprojekter, der har finansiering igennem realkredit, skal revideres af en revisor. AAB har PwC som revisor, og det er de satser, som er forhandlet med dem, som anvendes i budgettet. Satsene afhænger af det samlede budget på byggesagen.

Forsikringer – Dækker forsikringer specifikt til byggesagen, enten til en projektansvarsforsikring, der dækker mod fejl ved projekteringen eller en entrepriseforsikring, der dækker fejl ved udførelsen af byggeriet, alt efter hvad der giver mening i den pågældende sag.

Byggesagshonorar – Er det bidrag, som afdelingen betaler til AAB's administration, for at varetage bygherrefunktionen undervejs i byggeriet. Principperne for fastsættelse af dette byggesagshonorar er godkendt af Organisationsbestyrelsen (OB), og kan findes i den forretningsføreraftale, som udarbejdes i forbindelse med opstarten af en byggesag.

Byggeskadefonden – Der findes en obligatorisk og en frivillig ordning i byggeskadefonden i forbindelse med renoveringssager. Ordningen er som hovedregel obligatorisk når byggesagen har fået tilført træningsretsmidler fra Landsbyggefonden. Du kan læse mere på bsf.dk eller spørge den projektleder fra AAB, der er på jeres byggesag.

Finansiering - Byggeriet kan enten finansieres via tidligere opsparing i form af drifts- og vedligeholdelsesmidler (dv-plan), hvor der har været afsat et beløb til at dække omkostningerne med at udføre arbejdet. Eller i form af lån fra realkreditinstitut eller lån af egne midler. Ved helhedsplaner og minihelhedsplaner mv. kan der derudover gøres brug af trækningsretsmidler og dispositionsfond, hvis det bliver godkendt i bl.a. OB og for trækningsretsmidler ligeledes i Landsbyggefonden. Vi søger altid at finde den mest fordelagtige finansieringsmulighed for anlægsbudgettet, således huslejen om nødvendigt stiger mindst muligt.

Huslejekonsekvens - Vi har beregnet, hvad vi forventer huslejen vil stige med i procent på baggrund af de beregnede omkostninger. Derudover har vi beregnet nogle eksempler på, hvad det betyder for din husleje.