

Til beboerne afdeling 14

24. marts 2026

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til Boligforeningen AAB's vedtægter §14, stk. 7 indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde:

Tirsdag den 7. april 2026 kl. 19.00

Selskabslokalet – Edvard Griegs Gade 2 –2100 KBH Ø

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Behandling af forslag:
 - a) Nye vinduer og facaderenovering mod gader

Hvad er afdelingsmødet – og hvem kan deltage?

Boligforeningen AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på afdelingens udvikling. Afdelingsmødet er der, hvor beboerne træffer beslutninger om fælles forhold i afdelingen. Vi håber derfor, at du vil deltage og være med til at præge, hvordan afdelingen skal være at bo i.

Afdelingens boliglejere samt disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Vi ser frem til at byde jer velkommen til afdelingsmødet.

Afdelingsbestyrelsen

Bilag: Forslag og anlægsbudget

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 14

Dato: 7. april 2026

Titel

Kort overskrift
Nye vinduer og facaderenovering mod gader

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn: Boligforeningen AAB

Adresse:

Evt. telefonnummer (**slettes inden omdeling til beboere**):

Evt. e-mail (**slettes inden omdeling til beboere**):

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Der udskiftes eksisterende vinduer til nye træ/alu vinduer samt omfugning af facader

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

Vinduer samt facadefuger er nedslidte

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Se vedlagte anlægsbudget

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget, og husk at vedlægge disse.

Anlæggbudget

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

Forslagsstillers underskrift:

Boligforeningen AAB, afdeling 14

Udarbejdet den 10.03.2026

Sagsnr. 303108

Anlægsbudget vedrørende Fugearbejde og udskiftning Vers. 45.0

	Scenarie 1
Entreprise	23.257.623
Ekstraarbejder 10,0%	2.325.762
Byggeplads, el, vand mm./ Vinterforanstaltning	7.701.262
Entr. udover fastprisperioden	309.589
Håndværkerudgifter, i alt	33.594.236
Rådgiver	1.466.915
Bygherrerådgivning	100.000
Revisionshonorar	31.250
Advokathonorarer	110.796
Trykning af tegninger mv	201.021
Byggelånsrenter	633.000
Byggesagshonorar	827.000
Finansielle omkostninger	462.000
Kommunikation/beboerkoordinator	67.188
Forundersøgelser	100.000
Forsikring	252.000
Bidrag til byggeskadefonden 1,0%	382.277
Anlægsudgifter i alt	38.227.682
DV-midler	6.000.000
Udamortiserede lån 2022-2025	4.908.000
Netto anlægsudgift der realkreditfinansieres	27.319.682

Finansiering og driftsbudget

Realkreditfinansiering			
Effektiv rente	Løbetid	Beløb	27.319.682
4,68%	30 år	Driftsudgift	1.713.315

Besparelse udamortiseret lån	1.226.000
------------------------------	-----------

Boligafgiftsforhøjelse	487.315
Boligafgiftsforhøjelse i pct.	3,69%

Årlig boligafgift per kvm	Før	754
	Efter	782

Eksempler på boligafgiftsforhøjelser:				
Bolig	Areal	Boligafgift		
1	43,5 m ²	2.728 kr.	Stigning i kr.	101 kr.
			Ny boligafgift	2.829 kr.
3	75,0 m ²	4.700 kr.	Stigning i kr.	173 kr.
			Ny boligafgift	4.873 kr.
4	115,0 m ²	7.193 kr.	Stigning i kr.	265 kr.
			Ny boligafgift	7.458 kr.

2026 akt.143 (11626)

Afdelingen har erhvervslejemål med omkostningsbestemt leje.

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 først 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 og prisen skrives frem til byggestart.

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 BDO 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 projektansvarforsikring, 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 trækningsretsmidler 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 nødtigt 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.