

Almene boligorganisationer

Budgetår

2009

Budgetperiode fra

01-01-2009

**Budgetforslag for Boligafdeling ved én afdeling i Christiania BoligOrg**

Udformet på grundlag af regler i bekendtgørelse om drift af almene boliger

**pr. 1/1 2009**

Gennemsnitlige begyndelsesleje BoligOrg's budget forslag: 493,22 kr/m<sup>2</sup> heraf leje og låneydelser på 202 kr/m<sup>2</sup>  
Gennemsnitlige begyndelsesleje iflg. aftalen indeksreguleret: 458,81 kr/m<sup>2</sup> heraf leje og låneydelser på 202 kr/m<sup>2</sup>

<b>Lejemål:</b>	<b>Bruttoetage-areal i alt m<sup>2</sup></b>	<b>Antal lejemaal</b>	<b>Á lejemåls-enhed</b>	<b>Antal lejemålsenheder</b>
Almene boliger	32.000	280	1	280
Boligoplysninger i alt	32.000	280		280

Udarbejdet den 5. december 2007 af HST, ØKO  
Rettet den 6. og 12. december 2007 af HST, ØKO  
Rettet den 21. januar og 4. februar 2008 af HST, ØKO  
Rettet den 7. februar 2008 af japni og den 12. februar af HST

## Bilag 3

note		BoligOrg	Fremskrivning af	Difference	
		Afdeling forslag Budaet 2009	Aftalen Budaet 2009		
<b>UDGIFTER</b>					
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>					
105.9	1	Ydelse på Statslån (Købssummen)	4.634.000	4.634.000	0
	2	Ydelse på Statslån (lån til startkapital)	594.000	594.000	0
	3	Grundleje bygninger Fortidsmindet	1.250.000	1.250.000	0
		<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>6.478.000</b>	<b>6.478.000</b>	<b>0</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106	4	Ejendomsskatter	2.816.000	2.798.000	18.000
107	5	Fælles vand	166.000	140.000	26.000
109	6	Renovation, forbrændingsafgift, skorstensfejning	350.000	735.000	-385.000
110	7	Forsikringer (Bygningsforsikring)	525.000	525.000	0
111	8	Energi på fælles arealer	3.000	88.000	-85.000
112	9	Administrationsbidrag	795.000	795.000	0
	10	Særlig rådgivning i forbindelse med opstartsfasen	300.000	300.000	0
	11	Dispositionsfond	175.000	175.000	0
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>5.130.000</b>	<b>5.556.000</b>	<b>-426.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	12	Renholdelse	1.370.000	1.189.000	181.000
115	13	Almindelig vedligeholdelse	2.121.000	1.189.000	932.000
118	14	Særlige aktiviteter	922.000	700.000	222.000
119	15	Diverse udgifter	472.000	280.000	192.000
	16	Bidrag til grundejerforening	1.050.000	1.050.000	0
119.9		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>5.935.000</b>	<b>4.408.000</b>	<b>1.527.000</b>
124.9		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>17.543.000</b>	<b>16.442.000</b>	<b>1.101.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	17	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	2.099.000	2.099.000	0
123		Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)			
	18	Tab ved lejeledighed	175.000	175.000	0
124.8		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.274.000</b>	<b>2.274.000</b>	<b>0</b>
124.9		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>19.817.000</b>	<b>18.716.000</b>	<b>1.101.000</b>

## Bilag 3

note		BoligOrg Afdeling forslag Budaet 2009	Fremskrivning af Aftalen Budaet 2009	Difference	
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>					
201		Boligafgifter og leje: Almene boliger	15.783.000	14.682.000	1.101.000
202	19	Renteindtægter	310.000	310.000	0
204	20	Tilskud fra BoligOrg	300.000	300.000	0
	21	Tilskud fra staten til nuværende beboere	3.424.000	3.424.000	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>			<b>19.817.000</b>	<b>18.716.000</b>	<b>1.101.000</b>

## Bilag 3

### Note

- 1 Nettokapitaludgifterne er udregnet på baggrund af, at købesummen er 3.500 kr./m<sup>2</sup> (2007-niveau) og der regnes med et bruttoareal på 22.838 etagemeter. Købsprisen af etagemetre er blevet pl reguleret i 2008 og 2009. Dette betyder, at købsprisen i 2009-niveau er ca. 3.706 kr./m<sup>2</sup> svarende til ca. 84,640 mio. kr. (Ved reguleringen anvendes Finansministeriets pris- og lønindeks). Statslånet har en rente på 4,5 %.
- 2 Statslånet kan forhøjes med op til 15 mio. kr. (2006-niveau) for at muliggøre en nødvendig startkapital samt finansiering af beboerindskud. Statslånet har en rente på 4,5 %. Lånet på de 15 mio. kr. er blevet pl reguleret i 2007, 2008 og 2009. (Ved reguleringen anvendes Finansministeriets pris- og lønindeks). Det betyder, at Statslånet kan forhøjes med op til 16,280 mio kr. i 2009-niveau.
- De 16,280 mio. kr. i startkapital skal anvendes til følgende:
- 6,280 mio. kr. henlægges, indtil endelig pris på renoveringsarbejderne kendes, til beboerindskud som svarer til 2 % af genopretningsomkostningerne.
  - 3 mio. kr. til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i afdelingen. (Konto 401)
  - 2 mio. kr. til henlæggelser til tab ved fraflyttere i afdelingen. (Konto 405)
  - 5 mio. kr. til arbejdskapital i boligorganisationen. (ydelsen betales i BoligOrg)
- 3 Da Staten ikke kan sælge grundene på fortidsmindet udlejes de til BoligOrg i en 30-årig lejeperiode. Der betales 140 kr. pr. etagemeter (Ifølge Aftalen 8.902 m<sup>2</sup>), svarende til et årligt kapitalafkast på 4 % af byggeretsprisen på 3.500 kr.
- 4 I BoligOrg afdelingens forslag til budget er ejendomsskatter beregnet på baggrund af boligafdelingen Prinsessegade, AKB, København. Prisen pr. m<sup>2</sup> er 88 kr. I aftalen er der afsat 80 kr pr. m<sup>2</sup> i 2006 niveau fremskrevet med 3 % årligt.
- 5 I BoligOrg afdelingens budget er fælles vand budgetteret med 165.099 kr. (forholdmæssigt fordelt efter m<sup>2</sup>). I aftalen er der afsat 4 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau fremskrevet med 3 % årligt.
- 6 I BoligOrg afdelingens budget omfatter renovation (forholdmæssigt fordelt efter m<sup>2</sup>):
- |                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Renovation + forbrændingsafgift | 301.209 kr.        |
| Skorstensfejning                | 48.558 kr.         |
| <b>Renovation i alt</b>         | <b>349.767 kr.</b> |
- I Aftalen er der afsat 21 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau. Beløbet er fremskrevet med 3 % hvert år.
- 7 Der er både i BoligOrg afdelingens og Aftalen afsat 15 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau. Beløbet er fremskrevet med 3 % pr. år.
- 8 I BoligOrg afdelingens budget består energi af øvrige forbrugsudgifter 2.428 kr. (forholdmæssigt fordelt efter m<sup>2</sup>)

## Bilag 3

9

Administrationsbidraget til KAB udgør 1.500 kr. pr. lejemål i 2006-tal, opskrevet med 3 % pr. år, plus 66.000 kr. til revision. Administrationsbidraget indeholder udgifter i forbindelse med den almindelige driftsadministration. Den fastsatte administrationsydelse omfatter et smalt administrationsprodukt, hvor den konkrete administration foregår på Christiania. Yderligere ønsker om administration vil medføre ekstra omkostninger, som der skal tages højde for i det endelige budget. Der er budgetlagt med 300.000 kr. til ekstra rådgivning i opstarten, som bliver dækket af BoligOrg. Tilskuddet forventes aftrappet over 3-4 år.

Grundadministrationsbidraget er beregnet på baggrund af opførelsen af én afdeling. Hvis Christiania vælger at oprette flere afdelinger i BoligOrg vil grundbidraget stige med en ydelse svarende til udførelsen af de yderligere budgetter, regnskaber m.v. Herudover dækkes ydelse på 270.000 kr. af lån på 5 mio. kr., som er optaget i BoligOrg som arbejdskapital.

10 Der er skømsmæssigt afsat en udgift til opstartfasen, men denne udgift foreslås modsvaret af et tilskud fra boligorganisationen.

11 Både BoligOrg afdelingens og i følge Aftalen er der afsat 5 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau. Dette er fremskrevet med 3 % pr. år. Der betales til Bolig Org's dispositionsfond. Denne skal anvendes til imødegåelse af tab ved boligorganisationens eller dens afdelingers drift og til sikring af fortsat virksomhed.

12 I BoligOrg afdelingens budget omfatter renholdelse (forholdsmæssigt fordelt efter m<sup>2</sup>):

Byggekontoret, drift	520.896 kr.
Fejning/snerydning + Prærien	76.951 kr.
Affaldshåndtering	219.698 kr.
Områdedrift	398.179 kr.
Administration/gebyrer	153.901 kr.
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>1.369.625 kr.</b>

I Aftalen er der afsat 34 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau. Dette er fremskrevet med 3 % pr. år. Renholdelse omfatter lønninger, drift af byggekontoret, fejning, snerydning, samt maskinudgifter.

13 I BoligOrg afdelingens budget omfatter almindelig vedligeholdelse (forholdsmæssigt fordelt efter m<sup>2</sup>):

El vedligeholdelse	142.904 kr.
Vand vedligeholdelse	124.296 kr.
Brandsikring	242.792 kr.
Bygningsvedligeholdelse	252.504 kr.
Værktøj	48.558 kr.
Bygningsværksted	14.568 kr.
Arealpleje minus grundejerforeningens andel 525.000 kr.	76.976 kr.
Kloak vedligeholdelse	117.013 kr.
Overflade/brolægning	322.718 kr.
Brandhaner/sugebrønde	9.712 kr.
Maskinhallen, drift	293.419 kr.
Maskinpark, vedligeholdelse	145.675 kr.
Slamsugning	14.798 kr.
Regnvandsbrønde	4.856 kr.
Serviceudgifter	119.274 kr.
Genbrugsstation	134.664 kr.
CA maskinpark	48.558 kr.
Vedligeholdelse af legeplads	7.284 kr.
<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>2.120.569 kr.</b>

## Bilag 3

Merudgiften i forhold til Aftalens budget kan forklares med, at der er medtaget udgifter til vedligeholdelse af udearealer, som udføres i Grundejerforeningens regi.

I Aftalen er der afsat 34 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau. Dette er fremskrevet med 3 % pr. år.

14

I BoligOrg afdelingens budget omfatter særlige aktiviteter (forholdsmæssigt fordelt efter m<sup>2</sup>):

Ungdomsarbejde	48.558 kr.
Offentlige toiletter	14.568 kr.
Lotus toilet	14.568 kr.
Badehuset	23.308 kr.
Servicecentral	219.931 kr.
Servicecentral	115.426 kr.
CA lokal - radio	11.654 kr.
CA lokal - TV	61.669 kr.
Kulturforeningen	5.827 kr.
Sociale aktiviteter	91.290 kr.
Områdekasserere	48.558 kr.
Ugespejlet	43.703 kr.
Pressegruppe	135.187 kr.
Diverse projekter	29.135 kr.
Specialreserve	29.135 kr.
Aktionsdage	29.135 kr.
<b>Særlige aktiviteter i alt</b>	<b>921.652 kr.</b>

I Aftalen er der afsat 20 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau. Dette er fremskrevet med 3 % pr. år.

15

I BoligOrg afdelingens budget er der udover de i Aftalen afsatte 8 kr. i 2006-niveau fremskrevet med 3 % årligt budgetlagt med 194.234 kr til rådgivning. (forholdsmæssigt fordelt efter m<sup>2</sup>).

I Aftalen er der afsat 8 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau. Dette er fremskrevet med 3 % pr. år.

16

Efter aftale med SES og erfaringstal afsættes 30 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau. Dette er fremskrevet med 3 % pr. år, hvilket er 15 kr. mere pr. m<sup>2</sup> end det er givet i aftalen. De yderligere afsatte 15 kr. pr. m<sup>2</sup> er nedskrevet på konto 115 Arealpleje.

17

Der er både i BoligOrg afdelingens og Aftalen henlagt 60 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau. Dette er fremskrevet med 3 % pr. år.

Der er i lovens § 68 fastsat, at der årligt skal foretages passende henlæggelser til fornyelser af tekniske installationer og til hovedstandsættelse.

18

Der er både i BoligOrg afdelingens og Aftalen henlagt 5 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006-niveau. Dette er fremskrevet med 3 % hvert år.

Hvis der skønnes at være risiko for tomme boliger, skal der, i det omfang hensynet til den fortsatte udlejning tillader det, afsættes et vis beløb til imødegåelse af denne risiko.

BoligOrg afdelingen har i dag en betalingsprocent på 85 %. På den baggrund må der i boligorganisationens første leveår budgetteres med en lavere betalingprocent på omkring ca. 90 %. Det må forventes, at betalingsprocenten over en årrække vil stige til et niveau, som ligner niveauet i andre boligorganisationer.

19

Renteindtægten er beregnet på baggrund af de 10 mio. kr., som lånes af Staten samt gennemsnittet af årets henlæggelser. Renten er sat til 2,50 %.

20

Der er et tilskud fra boligorganisationen til dækning af de udgifter, som afdelingen vil have i opstartfasen.

## Bilag 3

- 21 Staten giver et husleje tilskud til de nuværende beboere, så lejen bliver holdt nede jf. Aftalen. Dette tilskud reguleres ned, når nuværende beboere flytter ud af BoligOrg. Ifølge aftalen er tilskuddet fra Staten det første drifts år på 107 kr. pr. etagemeter.