

A/B Jæger – Notat om byfornyelse, faldstammeprojekt samt økonomi mv.

Der er indkaldt til et beboermøde tirsdag d. 11. juni 2024 omkring en præsentation og gennemgang af det potentielle byfornyelsesprojekt foreningen står foran.

Beboermødet afholdes i forlængelse af den ekstraordinære generalforsamling som blot har 2 punkter på dagsorden. Valg af dirigent og referent under punkt 1 samt genfremsættelse af forslag fra den ordinære generalforsamling omkring salg af Ndr. Fasanvej, der kræver en ny vedtagelse for at være endeligt vedtaget.

Den ekstraordinære generalforsamling afholdes i Anna Kirke (Bjelkes Alle 19-21), 2200 København N og starter kl. 17.00.

Foreningens byggetekniske rådgiver fra Byens Byggerådgivning vil præsentere byfornyelsesprojektet og der vil være mulighed for at stille spørgsmål.

Beboermødet er blot af informerende karakter og der vil ikke på beboermødet skulle stemmes om projektet, da det er planlagt at beslutning om hvorvidt foreningen skal gå videre med projektet, skal vedtages på en ekstraordinær generalforsamling der vil blive afholdt onsdag d. 26. juni eller torsdag d. 27. juni 2024.

Den ekstraordinære generalforsamling vil blive indkaldt efter afholdelsen af beboermødet.

I nærværende notat følger lidt information af praktisk karakter ift. projektet. Den byggetekniske del af det forestående byfornyelsesprojekt er beskrevet mere præcist i notatet fra Byens Byggerådgivning. Her vil du kunne læse hvad der præcist ønskes udført og hvad projektet er budgetteret til. Bestyrelsens overvejelser og tanker omkring et forestående faldstammeprojekt er beskrevet i nærværende notat.

Økonomi og finansiering af projektet samt påvirkning af boligafgift

Foreningens byggetekniske rådgiver har udarbejdet et budget som anslår byfornyelsesprojektet til at koste ca. 101,2 mio. kr. Støtten fra byfornyelsesmidlerne anslås til maksimalt at kunne udgøre halvdelen og dermed ca. 50,6 mio. kr. Den endelige pris kendes først når der er afholdt udbud blandt udvalgte entreprenører. Estimatet på 101,2 mio. kr. er erfaringspriser og priser indhentet fra 3 entreprenører.

Hertil skal tillægges finansieringsomkostninger til mellemfinansiering da foreningen selv skal sørge for en byggekredit og at der bliver lagt ud for de penge der ydes i støtte. Dette beløb udbetales først efter at projektet er afsluttet og det endelige byggeregnskab er godkendt af kommunen.

Rammen for projektet forventes derfor at være i nærheden af 104,2 mio. kr., da der afsættes 3 mio. kr. til renteomkostninger på en byggekredit med en ramme på op til ca. 50,6 mio. kr.

Da foreningen ikke har større opsparede midler til byfornyelsesprojektet, er foreningen nødsaget til at optage lån til projektet igennem realkreditfinansiering.

Bestyrelsen forventer dog at salget af Ndr. Fasanvej vil give et pænt overskud, så der vil være nogle ekstra penge der kan bruges på byfornyelsesprojektet, hvorved der skal lånes færre penge.

Bestyrelsen håber på at ejendommen på Ndr. Fasanvej kan sælges for 20–25 mio. kr. Regnes der med en salgspris på 22,5 mio. kr. vil der fra dette beløb skulle fratrækkes omkostninger til frikøb af de sidste 3 andelslejligheder som anslås til at lande i niveauet omkring 3,645 mio. kr. Af provenuet forventer bestyrelsen desuden, at det vil være godt at nedbringe et eventuelt træk på kassekreditte i foreningen med 5 mio. kr. så der igen står flere midler på foreningens driftskonto.

Med dette regnestykke forventes der at være et overskud, ved salget af Ndr. Fasanvej, i nærheden af 13,855 mio. kr. som kan bruges til byfornyelsesprojektet, hvorved der skal lånes dette mindre.

Faldstammeprojekt

Udover byfornyelsesprojektet ønsker bestyrelsen også at der gennemføres et projekt omkring reovering af foreningens faldstammer med en ramme på ca. 7 mio. kr. Dette for at udvise rettidig omhu og sikre at faldstammerne holder mange år endnu.

Bestyrelsen har derfor haft indledende samtaler med forskellige firmaer omkring vores muligheder.

Bestyrelsen har fået foretaget en let TV-inspektion af faldstammerne og har igen lang tid udskiftet faldstammer i forfald, hvorfor vi er af den overbevisning at faldstammerne overordnet set trænger til vedligehold. For at forlænge deres levetid er der forskellige muligheder: strømpeforing og coating.

Strømpeforing er mere omfattende og giver mest mening hvis man ikke har tætte faldstammer i forvejen. Derfor ønsker vi at påbegynde coating af alle faldstammer i foreningen, der vil forlænge deres levetid med op til 50 år.

Coating er en kemisk proces, hvor man sprayer stammerne indefra og derefter hærdes de, der tilføres, altså et lille ekstra lag på indersiden.

Et overslag for et sådant projekt er ca. 110.000 kr. pr. opgang ekskl. moms altså i omegnen af 7 mio. kr. inkl. moms. En mere præcis pris vil være kendt når vi kender resultatet af udbuddet blandt de entreprenører som bliver valgt til at byde på opgaven.

Projektforløb omkring faldstammer

Som udgangspunkt skal firmaet, der kommer til at stå for projektet, tilgå alle lejligheder for at lave coatingen og sikre gulvafløbene. Det vurderes at det tager ca. en dag pr. lejlighed at coate og de kan arbejde på 2-3 lejligheder ad gangen - man vil i dette tidsrum ikke kunne benytte toilet og afløb, men vi sørger naturligvis for at melde i god tid hvornår der skal arbejdes i de forskellige lejligheder.

Det betyder at det tager omkring en uges tid pr. opgang og altså et projekt der strækker sig over et års tid. Selve arbejdet fylder ikke så meget fysisk i gadebilledet, da arbejdet foregår indendørs og de kommer med deres udstyr i en enkelt varevogn.

Ét af de firmaer vi kigger på har udgivet denne video, der forklarer et typisk forløb: [Proline Relining System DK - Nye faldstammer uden udskiftning! \(youtube.com\)](https://www.youtube.com/watch?v=...)

Samlet økonomi og påvirkning boligafgiften

Det betyder også at der kan opstilles følgende foreløbige bud på økonomien og hvor foreningen skal lånefinansiere ca. 46,752 mio. kr. til projektet.

Frikøb Ndr. Fasanvej	-	3.645.000
Tilskud driftskonto/kassekredit	-	5.000.000
Provenu fra salg		22.500.000
Overskud til byfornyelsesprojekt		13.855.000
Byfornyelsesprojekt		101.215.000
Finansieringsomkostninger		3.000.000
Tilskud	-	50.607.500
Faldstammer		7.000.000
Lånebehov		60.607.500
Lånebehov efter modregning af provenu NF		46.752.500

Rammen kan blive udvidet i det omfang der ikke opnås den forventede fulde støtte og det vil så kræve en ny generalforsamlingsbeslutning, hvis forudsætningerne væsentligt har ændret sig.

De ca. 46,752 mio. kr. foreningen skal låne forventes finansieret ved optagelse af et fastforrentet 30-årigt realkreditlån med afdrag til en rente på pt 4%. Det koster årligt ca. 3,0 mio. kr. at låne dette beløb. Et beløb i denne størrelsesorden vil betyde at andelshavernes boligafgift skal stige med 11% fra det tidspunkt hvor der optages lån til projektet. Forventeligt i sensommeren 2025.

Forudsætningerne på det nye lån kan ændre sig frem mod vedtagelse af det endelige projekt og optagelse af lån til projektet. Renten og kurserne på lån svinger rigtig meget i øjeblikket (pt. ml. 4% og 5%) og der kan derfor være behov for at

bestyrelsen får lukket finansiering før projektet går i gang for at sikre foreningen imod rentestigninger. Dette forudsætter dog først at projektet er godkendt af foreningens generalforsamling.

Det forventes ikke at foreningen vil få problemer med at optage lån til finansiering af projekterne, da foreningen har en sund økonomi og ikke er højt belånt og dermed har en større friværdisværdi.

Badeværelser

I forbindelse med gennemførelse af byfornyelsesprojektet, er det et ufravigeligt krav fra Københavns byfornyelse, at der etableres bad, i de lejligheder, hvor der i dag ikke er gulv afløb / badeværelse. I forhold til de informationer vi ligger inde med, er der i alt tale om etablering af ca. 54 badeværelser. Dette tal kan være anderledes efter endt registrering.

Bestyrelsen stiller på denne baggrund forslag om, at der etableres badeværelser i alle de lejligheder, hvor der i dag ikke er gulv afløb / badeværelse.

Udgift til etablering af badeværelse er budgetteret til ca. kr. 300.000 pr. badeværelse, inkl. rådgivning og finansiering, modregnet byfornyelsesstøtte på kr. 75.000, lyder finansieringsbehovet på ca. kr. 225.000 pr. badeværelse. Etablering af badeværelserne er en stor forudsætning for at kunne modtage støtte til byfornyelsesprojektet på op til ca. 50,6 mio. kr. Bestyrelsen vil fremkomme med et forslag til nedenstående model omkring badeværelserne:

- Foreningen finansierer badeværelsesudgifterne, ud fra besluttet finansieringsmodel (30 årigt fastforrentede realkreditlån med afdrag).
- Andelshavere og lejere der modtager brugsret til et nyt badeværelse, bliver ikke pålagt et tillæg til boligafgiften/lejen.
- Forbedringsdelen af badeværelser, opgøres senere ved foreningens vurderingsmand, efter godkendt afleveringsforretning.
- Afskrivning af badeværelse, vil ske i henhold til de altid gældende regler. Pt. afskrives et badeværelse typisk over 20 – 30 år. Afskrivningsperioden afhænger af hvilken udgift/bygningsdel der er tale om, ligesom der kan være løssøgere der har en kortere afskrivningsperiode.
- Ved efterfølgende salg af lejligheden, skal køber af lejligheden, indbetale den fulde anlægsomkostning for det nyetablerede badeværelse (anslået til pt. kr. 300.000), modregnet afskrivning, som vil blive indtægtsført i andelsboligforeningen.
- Foreningen har vedligeholdelsesforpligtigelsen på det nyetablerede badeværelse, frem til første salg af lejligheden efter etablering af badeværelset.
- Ny andelshaver vil efterfølgende have den fulde vedligeholdelsesforpligtigelse jf. foreningens vedtægter.

- Tilskud fra toiletpuljen på kr. 75.000, går til foreningen.

Andelskrone ved byfornyelsesprojektet.

Ifølge foreningens seneste årsregnskab for 2023, er der reserveret ca. 177 mio. kr. til vedligeholdelse af ejendommen og udsving på kursregulering af foreningens prioritetsgæld. En vedtagelse af projektet vurderes derfor ikke at få negativ indflydelse på den nuværende andelskrone. Dertil må det antages, at en andel af projektet senere også kan tillægges som forbedring til foreningens nuværende vurdering.

Foreningens byggetekniske rådgiver vurderer, at forbedringsandelen af det samlede projektet kan løbe op i nærheden af ca. 15 mio. kr. hvilket senere kan få positiv indflydelse på foreningens buffer/hensættelser eller tilskrives andelsværdien.

Ifølge andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8 er der endvidere senere mulighed for at fastlåse andelskronen til den værdi der lovligt kan beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte. Der bør derfor ikke være nogen bekymring omkring en negativ påvirkning af andelskronen som følge af byfornyelsesprojektet vedtagelse.

Kom og hør mere om byfornyelsesprojektet på beboermødet i forlængelse af den ekstraordinære generalforsamling, idet det samlede projekt vil blive præsenteret og der samtidig vil være mulighed for at stille spørgsmål til bestyrelsen og foreningens byggeudvalg samt byggeteknisk rådgiver fra Byens Byggerådgivning. Administrator fra Cobblestone vil ligeledes være repræsenteret.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen A/B Jæger og Cobblestone A/S