

Beboermøde nr. 2 om tagprojekt – Økonomi

Onsdag d. 4.5 kl. 19.30 i Grundtvigskirkens Krypt

Kære andelshaver

Tagudvalget afholder det andet beboermøde om det muligt forestående tagprojekt. Fokuset denne gang er økonomi. Vi vil i øvrigt også gerne takke jer alle for de gode snakke og jeres samarbejdsvilje.

Referat: Mads Scheibye, Bispebjergvej 67, 1.th.

Til dette referat knytter sig et dokument udarbejdet af CEJ, hvor de økonomiske aspekter er gennemgået for så så vel foreningen som for den enkelte andelshaver.

Dagsorden:

1. Målsætning
2. Proces
3. Økonomi
4. Tilstandsrapport
5. Byggebudget
6. Foretrukne økonomiske løsninger
7. Ejendommens værdistigning
8. Ansøgning om Byfornyelsestilskud
9. Tidsplan
10. Økonomien i den foretrukne løsning
11. Stigning i boligydelse
12. Byfornyelsestilskud
13. Den forestående ekstraordinære generalforsamling

- **Tagudvalget står for de første ni punkter, herefter gennemgår CEJ punkt 10-12**
Spørgsmål vedrørende byggeteknik vil kun kort berøres, dagens fokus er primært økonomi.
- **Formålet** med projektet er at skabe værdi for foreningen på både kort og lang sigt. Desuden at skabe værdi for den enkelte andelshaver, og endeligt at sikre energieffektivisering af ejendommen.
- Tagudvalgets **økonomi**: af 800.000 er der indgået aftaler for
 - 140.000 til teknisk rådgivning, A4 Arkitekter og Ingeniører
 - 60.000 til administration, CEJ
 - 10.000 til Nordicals, vurdering af ejendommen.
 - Desuden vand til mødet.
- **Tilstandsrapporten** fortæller at ejendommen overordnet set har det godt. Den største anmærkning i rapporten er taget, som efter deres vurdering bør udskiftes. Rapporten er udarbejdet af firmaet A4 og

er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

A4 har videre udarbejdet et byggeprojekt: Det vil koste 83 millioner at udskifte taget, alle udgifter inklusive (herunder rådgivning).

- Hver udbyggelse af en lejlighed på 65 m² vil koste 1,3 millioner. Se vedlagte dokument for mere detaljeret gennemgang for økonomien.

Kort fortalt:

AB På Bjerget istandsætter for 25.000 pr m²

AB På Bjerget sælger for 14.000 pr m²

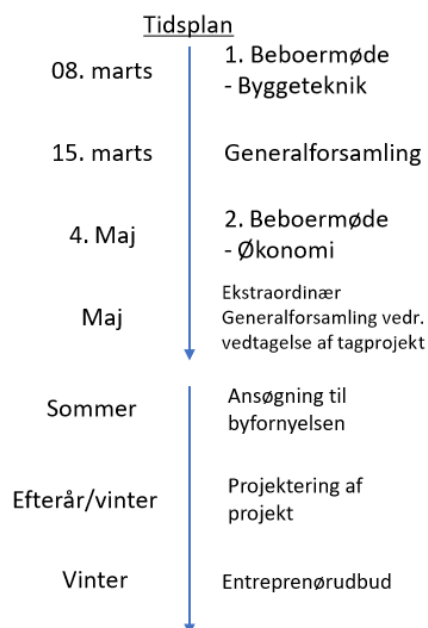
AB På Bjerget ejer og beholder blivende forbedringer på 25.000 pr m²

Dvs:

- at AB På Bjerget betaler 11.000 for ejendomsstigning på 25.000 kr pr m²
- at der er flere m² til at fordele tilbagebetaling af lån, dermed mindre stigning i boligafgift
- at vores ejendom oveni bliver ekstra energioptimeret, hvis folk køber

- Foreningens indtægter vil stige af de højere huslejeindtægter fra de "nye kvadratmeter".
- Der vil kun blive lavet lejligheder de steder, hvor andelshaver vil købe knopskydningen.
- Det diskuteres hvordan det kan betale sig at undlade at istandsætte flere knopskydninger, end der bliver solgt nu og her. Der argumenteres bl.a. ved at man ikke må isolere til beboelse, hvis der ikke varmes op.
- Nordica har vurderet stigningen i ejendommens værdi.

○ Tidsplan i overslag



- **Økonomi vej CEJ**

Foreninger som vores kan søge støtte hos Københavns Kommune. Tilskuddet kan være på op til 125.000 pr. Lejlighed, det er i runde tal 20.000.000 kr. for vores forening. Opnåelse af tilskuddet indebærer at der skal etableres bad i alle lejligheder, at der indsættes forsatsruder alle steder. Samt at der kan genbruges noget materiale, f.eks. tegl.

Fire hurtige spørgsmål og svar:

Kan der opsættes solceller på taget ind mod gården? Nej

Hvem betaler indsættelse af forsatsruder? Foreningen betaler, men det er kun relevant hvis vi opnår tilskud.

Hvad er tidshorizonten? Næste forår kan vi lave entreprenørudbud, projektet vil herefter tage omkring to år.

Hvor længe holder vores vinduer? Det er ikke en del af projektet, der er foreløbigt givet nej ved kommunen, og rådgivningsfirmaet mener at vinduerne generelt er i god stand, men det kræver vedligeholdelse.

- **Foretrukne økonomiske løsninger for tagudskiftning og knopskydning**

- CEJ præsenterer økonomien i den foretrukne løsning - se vedlagte dokument for detaljeret gennemgang. Regnestykket er lavet uden at indregne de potentielle 20 mio kroner i støtte. Lånet forventes at blive dyrere end angivet, fordi renten er stigende.

- **Ejendomsværdistigning, herunder valuarvurdering**

Foreningens ejendomsværdi: Ved tagprojektet alene stiger ejendommen med 87 Mio fra 376.000.000 til 463.100.000 - ingen påvirkning af foreningens reserver.

Tag + 10 knopskydninger vil give en yderligere værdigstigning på 14 mio kr.

Påvirkning af foreningens reserver og andelsværdien

Foreningens belåning

Ejendommen får muligvis et bedre energimærke.

- **Stigning i boligydelse**

Oplægget til finansiering er udregnet på en 3% rentestigning (med det forbehold at renten formentlig vil stige til i hvert fald 4 %).

Boligafgiftsstigning på 11,02 kr. pr. Km².

Se CEJs slides for regnestykker.

Forbedringer af ejendommen tilhører foreningen. Det giver en række fordele, se slides fra CEJ.

- **Byfornyelsen, herunder vinduer og bad**

Se CEJ-slides.

Spørgsmål til CEJ: vil man kunne at sænke andelskronen for at formindske huslejestigningen? Nej

Hvem skal betale for et bad i lejligheden, andelshaver eller forening? Det er endnu ikke fastlagt, men beløbet er så lille (1 mio) i det samlede billede at det skønnes at vi finder en løsning. F.eks. at foreningen betaler og så ejer forbedringen, hvorved foreningen "tjener" på forbedringen ved salg og ikke andelshaver.

CEJ vurderer sammen med bestyrelsen at de penge kan findes i driftsomkostningerne som vil mindskes som følge af et renoveret tag og dermed færre reparationer.

Hvornår vil boligafgiften stige? Fordi renten er stigende anbefaler CEJ at optage lånet så snart som muligt, hvilket skal finansieres, hvorfor boligafgiften bør stige inden så længe. Datoen er ikke fastlagt og projektet skal i første omgang godkendes af generalforsamlingen.

- **Den forestående ekstraordinære generalforsamling vil blive snarest mulig, formentlig i midten af juni.**
 - Afstemning om løsning for tagudskiftning og knopskydning. Det kræver kvalificeret flertal at få vedtaget knopskydning og tagprojekt. Halvdelen af foreningens andelshavere skal repræsenteres, og der skal stemmes for med mindst 2/3-flertal for at det kan gå igennem.
 - Der mindes om at hver andelshaver kan have op til tre fuldmagter med.
 - Afstemningen er i første omgang om: Tag, knopskydning og byfornyelsen. Hvis den "fulde pakke" ikke stemmes igennem, stemmes alene om udskiftning af tag.

Hvordan er begrænsningerne på kvadratmeterne? Som det ser ud nu må lejlighederne maksimalt blive 150 km².

Hvornår er det bindende at ville købe kvadratmeter ved knopskydning? En andelshaver påpeger at der med de mere konkrete tal på bordet (omkring 14.000 kr. pr. Km²) er flere andelshavere som vil købe.

Forløbet angående køb af knopskydning i fald den "fulde pakke" vedtages: 1) Forslaget vedtages 2) arkitekter laver tegninger 3) den enkelte andelshaver modtager tegninger og tilbud 4) andelshaver siger ja eller nej til tilbuddet om at købe.

Der spørges en del til forholdene for den enkelte køber, men den slags detaljer vil blive behandlet senere. Først og fremmest drejer det sig om at vi som forening skal beslutte, om og hvordan vi skal finansiere udskiftning af taget.

- Eventuelt

Tak for et godt møde.