

# Tagprojekt

A/B Paa Bjerget

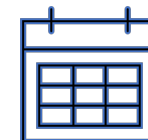
2. Beboermøde – Økonomi  
v. Tagudvalget og CEJ



# Dagsorden

---

- V. Tagudvalget
  - Målsætning
  - Proces
  - Økonomi
  - Tilstandsrapport
  - Byggebudget
  - Foretrukne økonomiske løsninger
  - Ejendommens værdistigning
  - Ansøgning om Byfornyelsestilskud
  - Tidsplan
- V. CEJ
  - Økonomien i den foretrukne løsning
  - Stigning i boligydelse
  - Byfornyelsestilskud
- Den forestående ekstraordinære generalforsamling
  - Afstemning om den foretrukne løsning for tagudskiftning og knopskydning
  - Afstemning i forhold til at kunne opnå Byfornyelsestilskud





# AB På Bjerget

## Tagprojekt

*Finansiering af tagudskiftning og knopskydninger, samt betydning for ejendomsværdien, reserver og andelsværdien*

CEJ Ejendomsadministration A/S

Dato 04-05-2022

Copyright® CEJ 2021



# Foreningens tal:

- Ejendomsværdi i dag: 376.100.000
- Samlet areal: 19.078 m<sup>2</sup>
- Andelsværdi: 14.000 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Samlet boligafgift: 9.941.449 kr. eller 521,09 pr. m<sup>2</sup>

## Tagprojekt økonomi:

- Budget for tagudskiftning: 85,0 mio. kr.
- Budget 10 stk. knopskydninger: 13,0 mio. kr.



# Økonomi Tagudskiftning

Når foreningens tag skal udskiftes, er der flere punkter, som skal tænkes igennem økonomisk.

Der er 2 kriterier, som skal med i de scenarier, der opstilles for økonomien:

## Hvad har det af betydning for AB:

- Foreningens ejendomsværdi
- Påvirkning af foreningens reserver og andelsværdien
- Foreningens belåning

- Ejendommen får muligvis et bedre energimærke

## Hvad har det af betydning andelshaver:

- Stigning i boligafgift
- Påvirkning af andelsværdi

# Betydning for Andelsboligforeningen

Foreningens valuar Nordical har regnet på, hvad en ren tagudskiftning har af betydning for ejendomsværdien, og hvis der kommer knopskydninger:

## **Tagprojekt alene:**

Ejendommen stiger med 87 mio. kr. fra 376.100.000 kr. til 463.100.000 kr. - ingen påvirkning af foreningens nuværende reserver.

## **Tagprojekt + 10 knopskydninger som ejes af foreningen(fællesforbedringer):**

Knopskydninger, 10 stk., give en yderligere værdistigning på 14 mio. kr.

## **Konklusion:**

Alt andet lige betyder det, at udgiften til tagudskiftningen med eller uden knopskydninger ikke påvirker foreningens reserver eller andelsværdi.

# Finansiering af udgiften til nyt tag

En udskiftning af taget koster ca. 85 mio. kr.

## Oplægget til finansieringen af udgiften:

Finansiering sker ved brug af 3 mio. kr. af foreningens opsavede midler, samt et nyt fastforrentet obligationslån 30 årigt 3% i rente udløb eller bedst muligt, med afdragsfrihed eller delvis afdragsfrihed i 30 år og med størst mulig restgæld ved udløb, givende et provenu på 82 mio. kr. (også kaldet flex-life).

Beregningen er baseret på at foreningen forsat afdrager på lånet i løbetiden, med den forudsætning, at der er restgæld om 80 år på ca. 40 mio. kr.

## Betydning for den enkelte andelshaver:

Det betyder en boligafgiftsstigning på ca. 11,02 kr. pr. m<sup>2</sup>



## Finansiering – med mulighed for helt eller delvis afdragsfrihed i op til 30 år

<b>Til finansiering i alt</b>						<b>82.000.000</b>	
<b>Årlig ydelse nyt lån</b>				ydelsesprocent	3,686%	3.022.520	
Årlig afdrag, 15 mio. afvikles over 30 år						500.000	
Finansieres via foreningens løbende drift						-1.000.000	
<b>Årlig ydelse til finansiering</b>						<b>2.522.520</b>	
Som finansieres med en stigning i boligafgiften efter areal						19.078	m <sup>2</sup>
<b>Stigning i bolgafgift pr. m<sup>2</sup> pr. måned</b>						<b>11,02</b>	
<b>Svarende til en månedlig stigning for en 75 m<sup>2</sup> stor lejlighed på</b>						<b>826,37</b>	
Der tages forbehold for alle beregninger, da de er baseret på rente og kurser på realkreditlån ud fra et øjebliksbillede på beregningstidspunktet.							



# Udvidelse af boliger op i tagarealet

Som en del af tagprojektet arbejdes der på muligheden for, at de øverste lejligheder kan udvide op i taget og der med få ekstra boligareal.

Der er ud fra følgende forudsætninger lavet beregninger på konsekvensen for AB, den andelshaver, som køber udvidelsen og de øvrige andelshavere.

Udgangspunkt for beregningerne er en lejlighed, som i dag er på 75 m<sup>2</sup>.

## Økonomiske nøgletal:

Udvidelse af areal	47 m <sup>2</sup>
Pris for udvidelsen	1,3 mio. kr. pr. udvidelse
• Samlet areal:	19.078 m <sup>2</sup>
• Andelsværdi:	14.000 kr. pr. m <sup>2</sup>
• Samlet boligafgift:	9.941.449 kr. eller 521,09 pr. m <sup>2</sup>



# Pris for køb af 47 m<sup>2</sup> til beboelse

Andelshaver betalt fuldt indskud for areal og foreningen ejer værdien af ombygningen.

Andelshaver betaler 14.000 kr. m<sup>2</sup> i andelsværdi for arealet. Foreningen ejer og betaler for etablering af forbedringerne, som indgår i ejendomsværdien som en fast forbedring, samt en udvidelse af ejendommens boligareal. Investeringen indgår i foreningens vurdering.

Den ekstra boligafgift indgår 100% til afvikling af den ekstra belåning i foreningen.

<b>Forbedringer der tilhører AB</b>				<b>1.286.250</b>
<b>Indskud for køb af areal</b>				348,95
Andelsværdi for køb af areal	14.000	x 47 m <sup>2</sup>		658.000
<b>Maksimal pris for køb af fællesareal</b>				<b>658.349</b>
<b>Stigning i boligafgift pr. md. for areal udvidelsen</b>				<b>2.040,92</b>

## Fremtidige forhold for en andelsbolig på 75 m<sup>2</sup>

Andelsværdi nuværende areal				14000 x 75 m <sup>2</sup>	1.050.000
Andelsværdi udvidelsen				14000 x 47 m <sup>2</sup>	658.000
Forbedringer ejes af AB					-
Evt. andre forbedringer og løsøre					-
<b>Adelsværdi i alt</b>					<b>1.708.000</b>
Nuværende boligafgift					3.256,79
Stigning boligafgift udvidelse areal					2.040,92
Brugsrets boligafgift forbedringer					-
Stigning boligafgift tagudskiftning				ved delvis afdragfrismodel	791,87
<b>Fremtidig boligafgift</b>					<b>6.089,58</b>

# Samlet betydning for AB ved etablering af 10 stk. knopskydninger

Forøgelse af andelsindskud ved salg	14.000	x 47 m <sup>2</sup>	x 10 stk.	6.580.000
Brug af foreningens reserver for regulering af andelsværdi		14.000	x 470 m <sup>2</sup>	6.580.000
<b>Netto regulering og nedskrivning af foreningens reserver</b>				<b>0</b>
Årlig merindtægt i boligafgift		2.040,92	x 10 stk.	<b>244.911</b>



# Betydning for tagprojekt, hvis der etableres 10 knopskydninger

En udskiftning af taget koster ca. 85 mio. kr.

Beregningen tager udgangspunkt i en bagvedliggende finansiering med udgangspunkt i helt eller delvis afdragsfrihed jf. tidligere beregning vedr. finansiering af tagprojekt.

## Konsekvens for foreningen på sigt:

- Lånet bliver forhøjet, da foreningen finansierer udvidelserne minus indskuddet.
- Foreningens reserver påvirkes ikke, da der betales fuld andelsværdi for arealudvidelsen.
- Ejendommens vurdering stiger med 101 mio. kr. (87,0 mio. + 14 mio.).
- Merinvesteringen finansieres ved at lade den fulde merindtægt i boligafgiften for knopskydningen indgå i afvikling af lånet.
- Knopskydningen er betalt hjem på 38 år - ved 30-årig belåning fastforrent med afdrag.
- Tagudskiftningen afdrages løbende, og der skyldes alt andet lige 40 mio. kr. på taget om 80 år.
- Tagprojektet bliver billigere for de enkelte andelshaverne, da der er større areal at fordele låneydelsen på.



Tagprojekt			84.120.000
Knopskydninger - udgifter til ombygning	10 x	1.286.250	12.862.500
Udligninges af køb af forbedringer	10 x	-	-
Ekstra Indskud ved salg af areal	10x47m <sup>2</sup>	14.000	-6.580.000
Opsparret Likviditet i foreningen			-3.000.000
<b>Udgifter i alt til finansering</b>			<b>87.402.500</b>
Årlig rente nyt lån		3,686%	3.221.656
Årlig afdrag, 15 mio. afvikles over 30 år			500.000
Merindtægt i boligafgift bruges til afvikling på			-244.911
Brugsrets boligafgift forbedringer			-
Finansieres via foreningens løbende drift			-1.000.000
<b>Årlig ydelse til finansiering</b>			<b>2.476.745</b>
Som finansieres med en stigning i boligafgiften efter areal		19078+470	19.548,3
Stigning i bolgafgift pr. m <sup>2</sup> pr. måned			<b>10,56</b>
<b>Svarende til en månedlig stigning for en 75 m<sup>2</sup> stor lejlighed på</b>			<b>791,87</b>
Stigning ved en ren tagudskiftning			826,37

# Byfornyelse – hvad betyder det økonomisk

**Hvis foreningen kommer i betragtning til byfornyelsestilskud er der nogle krav som skal opfyldes:**

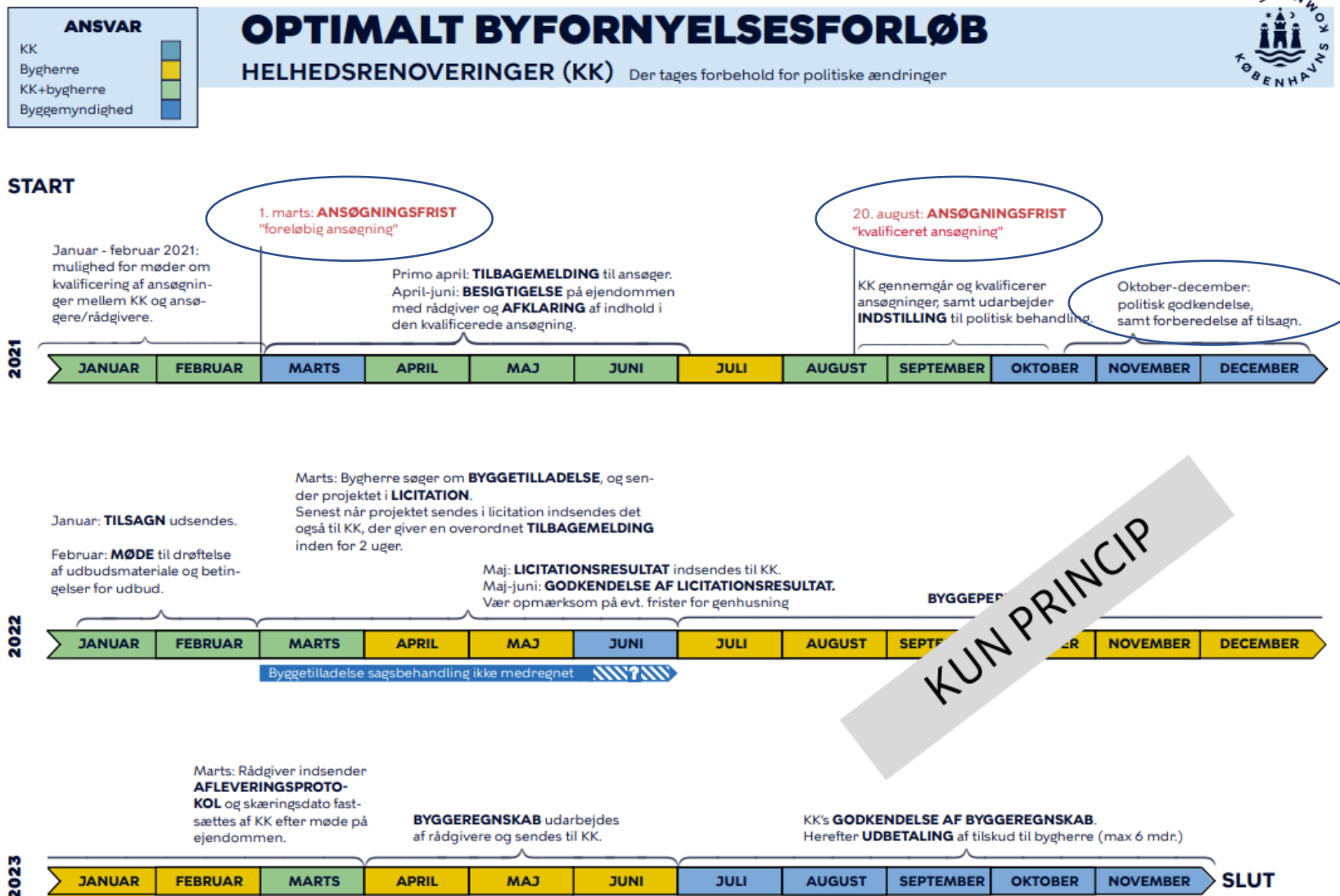
- Alle skal have badeværelse
- Forsatsruder hos alle

Det er indregnet i det samlede budget op 85 mio. kr. for tagudskiftningen, og udgør en samlet udgift på ca. 1 mio. kr. ud fra de forundersøgelser, som tagudvalget har foretaget.

**Hvad får Foreningen/andelshaverne så får denne investering:**

- ✓ Byfornyelsestilskud på op til 15 mio. kr.
- ✓ Foreningen skal netto låne 15 mio. kr. mindre = en renteudgift årligt, som er ca. 500.000 kr. mindre end uden tilskud.
- ✓ Mindre stigning i boligafgift for den enkelte andelshaver = ca. 25-28 kr. mindre pr. m<sup>2</sup> årligt.
- ✓ Foreningens skal hensætte tilskuddet i sine reserver i 20 år.

# Ansøgning om Byfornyelsestilskud



- Vi er gået videre til den kvalificerede ansøgning
- For at få tilskud:
  - Etablering af bad i 2 lejligheder
  - Etablering af forsatsvinduer på de vinduer, som mangler.
- For at give bedre mulighed for tilskud:
  - Tilmelding til Energitjekket
  - Proces vedr. genbrug af teglsten