

ANDELSBOLIGFORENING

**BEBOERMØDE
OG
STIFTENDE GENERALFORSAMLING
BLANDT BEBOELESLEJERNE
I
EJENDOMMEN**

**TRELEDDET,
BELIGGENDE
N. JESPERSENS VEJ 2-10, PHILIP SCHOUS VEJ 19-29 OG
FINSSENSVEJ 61-71
2000 FREDERIKSBERG**

**TIRSDAG, DEN 26. MAJ 2009 KL. 18.00
I
KB-HALLEN
PEJSESTUEN
PETER BANGS VEJ 147
2000 FREDERIKSBERG**

INDHOLD:

- Side 1-2: • Forord.
- Side 3-8: • Notat om stiftelse af andelsboligforeningen og køb af ejendommen, herunder budget, finansieringsplan og økonomiredegørelse.
- Side 10: • Specifikation af følgeomkostninger jfr. side 7.
- Side 11: • Forklaringer til Beboerskemaet.
- Side 12: • Beboerskema der viser de økonomiske konsekvenser for hvert enkelt lejemål, hvis man bliver andelshaver, samt hvad der skal betales i indskud, herunder dels størrelsen af lejemålets konti for forudbetalt leje, indvendig vedligeholdelse og depositum. Nævnte konti modregnes i indskuddet efter andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen.
- Side 14: • Andelsværdiberegning (teoretisk).
- Side 15: • 20. pkt. -skema udarbejdet af det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S. (Senest en uge efter den stiftende generalforsamling vil beboerne modtage den overordnede vurderingsrapport fra Peter Jahn).
- Fuldmagtsblanket.
- Bagsiden • Dagsorden for den stiftende generalforsamling.

Til beboelseslejerne i ejendommen
Treleddet
N. Jespersens Vej 2-10
Philip Schous Vej 19-29
Finsensvej 61-71
2000 Frederiksberg

● EJENDOMMEN N. JESPERSENS VEJ 2-10, PHILIP SCHOUS VEJ 19-29 OG FINSSENSVEJ 61-71, 2000 FREDERIKSBERG -
BEBOERNES EVENTUELLE OVERTAGELSE AF EJENDOMMEN PÅ ANDELSBASIS.

HORTEN

Denne folder er udarbejdet til brug for beboermødet, der afholdes tirsdag, den 26. maj 2009, kl. 18.00 blandt beboerne i ejendommen. Beboermødet afholdes i KB-Hallen, Pejsestuen, Peter Bangs Vej 147, 2000 Frederiksberg.

JØP har truffet en strategisk beslutning om at sælge en del af pensionskassens ejendomme. Ejendommene bliver solgt til et holdingselskab som også er ejet af JØP. Som følge af salget af ejendommen, skal ejendommen efter lejelovens bestemmelser om tilbudspligt tilbydes lejerne på andelsbasis. Beboerne har 10 uger til at acceptere tilbuddet. Ejendommene blev annonceret til salg på DJØF hjemmeside.

På ovennævnte baggrund har Initiativgruppen til dannelse af andelsboligforeningen Teledet afholdt møder med advokat Henrik Bræmer fra Horten Advokataktieselskab, og efterfølgende er der udsendt indkaldelse til alle beboelseslejere om aftenens beboermøde.

Dette materiale, inklusiv oplæg til finansieringsplan og budget for andelsboligforeningens køb og drift af ejendommen, er blevet drøftet med initiativgruppen.

Til brug for beboernes bedst mulige vurdering af omstændighederne ved overtagelsen i øvrigt er der iværksat en undersøgelse af ejendommens stand set med en (eventuel) kommende andelsboligforenings øjne. Derfor har advokatfirmaet anmodet Det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S om at besigtige ejendommen.

Til brug for finansieringen af købet er der endvidere ved at blive indhentet tilbud fra Realkredit Danmark, Nykredit og BRFKredit, Nordea Kredit samt Danske Bank, Nordea og Arbejdernes Landsbank. Forsikringstilbud er indhentet fra Tryg Forsikring, Nykredit forsikring og Alm. Brand forsikring.

For at beboerne med bindende virkning kan acceptere at erhverve ejendommen, forudsætter stiftelsen af andelsboligforeningen, at mindst 50% af de aktive beboelsesle-

jemål i ejendommen melder sig ind i andelsboligforeningen. I stiftelsesmaterialet er det forudsat, at 60 % efter areal af beboelseslejemålene indmelder sig i andelsboligforeningen. Det svarer til at ca. 100 af ejendommen 168 beboelseslejemål indmelder sig i andelsboligforeningen.

Formålet med denne folder er at give beboerne det fornødne grundlag for at beslutte, om man vil indmelde sig i en andelsboligforening, blandt andet på grundlag af vurdering af ejendommens stand, vedligeholdelsesbehov m.v., samt de økonomiske vilkår for andelsboligforeningens køb og drift af ejendommen.

Ud over nærværende stiftelsesmateriale følger vedlagt forslag til vedtægter for andelsboligforeningen.

Med venlig hilsen
Horten

Henrik Bræmer

HORTEN

1. ANDELSBOLIGFORENINGEN.

En andelsboligforening stiftes grundlæggende på baggrund af et fælles ønske hos beboerne om at overtage ejendommen og dens drift. Fællesskabsånden og muligheden for at få indflydelse på forhold som vedligeholdelse og forbedring af ejendommen, budget og regnskab, samt valg af samarbejdspartnere og håndværkere er ofte afgørende faktorer for tilslutningen blandt beboerne til at stifte en andelsboligforening. Ved siden af disse fælles hensyn hviler et, ikke ubetydeligt, hensyn til den enkeltes økonomi, herunder tilskudsmuligheder fra det offentlige.

Grundlaget for andelsboligforeningens virke er vedtægterne, der er et "sæt spilleregler" for andelshaverne, bestyrelsen og eksterne rådgivere. Indholdet af vedtægterne besluttet på den stiftende generalforsamling, men vedtægterne kan senere ændres efter behov.

2. ANDELSHAVEREN.

HORTEN

a. Generelt.

Den enkelte andelshaver er medlem af andelsboligforeningen, og har ret til at bo i sin lejlighed og til at indrette denne, som han/hun ønsker det, naturligvis under hensyn til vedtægternes eventuelle bestemmelser og under hensyn til den til enhver tid gældende byggelovgivning. Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden afholdes af andelshaveren, og andelsboligforeningen forestår den udvendige vedligeholdelse af ejendommen.

Andelshaveren kan træde ud af andelsboligforeningen ved at sælge sin andel. Salget sker efter reglerne i andelsboligforeningens vedtægter og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Salgssummen indeholder to elementer. Dels den del af egenkapitalen, der ifølge foreningens regnskab tilhører andelshaveren, inkl. det indskud som andelshaveren har indskudt i forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse eller senere. Dels værdien af de forbedringer, der findes i lejligheden. Forbedringerne kan medtages, selv om forbedringerne er udført i andelshaverens tid som lejer. En eventuel gevinst i forbindelse med salget er skattefri.

Afhængigt af, hvorledes vedtægterne sammensættes, kan andelen, udover ved salg, overdrages ved testamente.

b. Boligsikring- (ikke pensionister)

Lejere, der modtager boligsikring, det vil typisk sige personer, der enten er under uddannelse, eller er på overgangsydelse/modtager kontanthjælp, vil ved indmeldelsen i andelsboligforeningen miste retten til at modtage boligsikring. Det er derfor vigtigt, at disse persongrupper nøje overvejer boligsikringens betydning for den enkeltes privatøkonomi. I tvivlstilfælde bør spørgsmålet drøftes med familie/venner og/eller en sagsbehandler i det lokale socialcenter.

c. Boligyldelse – (Pensionister)

Lejere, der modtager boligydelse, det vil sige pensionister, vil efter indmeldelsen i andelsboligforeningen fortsat være berettigede til boligstøtte fra det offentlige, der samlet svarer til den ydelse, man kan modtage som lejer. Boligstøtten vil dog udbetales i form af et lån, der forrentes med Nationalbankens diskonto. Der skal un-

derskrives en gældserklæring, og der skal tinglyses et pantebrev i andelen. Lånet skal først tilbagebetales ved salg. Det er derfor ligeledes væsentligt, at disse persongrupper nøje overvejer boligydelsens betydning for den enkeltes privatøkonomi. I tvivlstilfælde bør spørgsmålet drøftes med familie/venner og/eller en sagsbehandler på det lokale socialcenter.

d. De der ikke bliver andelshavere.

De beboere, der vælger ikke at blive andelshavere, fortsætter som lejere på samme vilkår som hidtil. For disse beboere er den eneste konsekvens, ved at andelsboligforeningen overtager ejendommen, at andelsboligforeningen fremover vil være udlejer. Ved fraflytning vil andelsboligforeningen sælge de fraflyttede lejligheder som andelslejligheder.

3. OVERVEJELSER I FORBINDELSE MED KØBET AF EJENDOMMEN.

HORTEN

a. Ejendommens stand.

Ejendommen benyttes som udlejningsejendom til beboelse. Bygningen indeholder 168 beboelseslejemål, 4 erhvervslejemål, samt 8 garager, samt et kælderareal.

Lejlighederne har selvstændigt køkken samt eget bad og toilet. Lejligheder og brugsvand opvarmes via fjernvarme.

Det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S (PJP) har besigtiget ejendommen med henblik på at vurdere ejendommens stand, samt for at vurdere behovet for at udføre eventuelle vedligeholdelsesarbejder i forbindelse med en andelsboligforenings overtagelse af ejendommen. Vurderingsrapporten vil blive uddelt på mødet. På side 15 og 16 i denne folder er en kopi af det såkaldte 20. pkt. – skema. Skemaet, der er udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S, viser konklusionen efter gennemgangen af ejendommen, herunder overslagspriser m.m.

Peter Jahn & Partnere A/S konkluderer, at ejendommen som helhed må betegnes som værende i god stand sammenlignet med ejendomme af tilsvarende alder og beliggenhed.

I forbindelse med andelsboligforeningens eventuelle overtagelse af ejendommen vurderer arkitektfirmaet, at der skal afholdes udgifter for ca. kr. 300.000. Dette beløb skal anvendes til løbende partiel udskiftning af faldstammer fra køkken og bad, inkl. Diverse mindre retableringsarbejder. Udgiften, til ca. kr. 345.000 er medtaget i andelsboligforeningens finansieringsplan – se side 7 og 8.

Inden for de efterfølgende 2-5 år skal det påregnes, at der skal afholdes yderligere ekstra ordinære udgifter for ca. kr. 4.250.000. Bl.a. til udskiftning af tag på garageanlæg og istandsættelse af tagfladen mod gårdsiden. Derudover skal der ske istandsættelse af gårdfacade, herunder sålbænke og murværk. Endvidere skal der foretages maling af gårdvinduer og døre mod gårdside. Denne forudsete udgift er ikke medtaget i andelsboligforeningens finansieringsplan. Derfor må andelshavere påregne – alt andet lige til den tid – at skulle stige ca. kr. 175 om måneden for andele på 90 m². Beregningen er baseret på et lån i kreditforening med en ydelse på 4,6 %.

Senere (om tidligst 10-15 år) skal foreningen påregne, at der skal ske en tagudskiftning, samt istandsættelse af gadefacaden.

I andelsboligforeningens første år vurderer Peter Jahn & Partnere A/S, at der årligt – i foreningens budget - bør afsættes kr. 915.000 inkl. hensættelser til Grundejernes Investeringsfond til udvendig vedligeholdelse. I budgettet på side 8 er der afsat kr. 755.000 pr. år til udvendig vedligeholdelse, hvilket vurderes, som forsvarligt.

Tre forsikringsselskaber – Tryk forsikring, Nykredit forsikring og Alm. Brand forsikring – er anmodet om at give tilbud på forsikring.

b. Finansiering af købet og drift af ejendommen.

Som nævnt i indledningen, er ejendommen endnu solgt til et selskab ejet af JØP, og andelsboligforeningen er berettiget til at træde ind i handlen på samme vilkår.

Da ejendommen bliver solgt til et holdingselskab betyder det, at såfremt dette selskab senere skulle vælge at sælge selskabet (og dermed også ejendommen) vil lejerne ikke blive tilbudt ejendommen igen, da tilbudspligten efter lejeloven ikke omfatter denne situation.

HORTEN

Nedenfor er opstillet en finansieringsplan på grundlag af en købspris for ejendommen på kr. 194.400.000.

Udgangspunktet for finansieringen er, at der i videst muligt omfang sker optagelse af lån i kreditforening

I forbindelse med vurdering af hvilken økonomisk model, herunder hvilke lånetyper, som med størst fordel vil kunne optages af en andelsboligforening, er der udarbejdet forskellige finansierings- og budgetmodeller. Under analysen af bedst mulig finansiering viste det sig at (for stor) anvendelse af traditionelle kreditforeningslån – de såkaldte fastrentelån - efter initiativgruppens vurdering, ville medføre, at kun få beboere ville have mulighed for at indmelde sig i andelsboligforeningen. Behovet for indskud og stigning i månedlig udgift til boligafgift m.m. i forhold til den samlede månedlige leje i dag, blev vurderet til at være for stor.

Med hensyn til realkreditlån findes der, ud over ovennævnte fastrentelån, et utal af produkter. Det har i denne sammenhæng været initiativgruppens vurdering, at der blandt beboerne var et ønske om at minimere risikoen for (voldsomme) stigninger i lejen (boligafgiften) ved rentetilpasning – samtidig med at stigningen i forhold til den nuværende leje ikke blev for voldsom. En ikke uvæsentlig faktor er desuden, at markedet for produkter varierer en del i disse måneder, hvor finansmarkedet har det svært.

På ovennævnte baggrund – og med de forbehold konjunkturerne giver anledning til - er der i nedennævnte finansieringsplan og budget for andelsboligforeningens første år lagt til grund, at andelsboligforeningen optager lån i Realkreditselskab på kr. 155.520.000. 75 % af lånet er et SDO-lån, som har en løbetid på 30 år med tilknyttet fastrenteaftale i 10 år. Lånet er baseret på CIBOR obligationer, der skal refinansieres efter ca. 2 år. Når lånet refinansieres forventes det at ske til kurs pari, således at der ikke er nogen – eller kun beskedent behov – for rentetillæg. Alt i alt forventes det således, at ydelsen i fastrente aftalens løbetid (10 år) er konstant eller kun med ganske marginal stigning.

De resterende 25 % af lånet er et gammeldags realkredit-obligationslån (F2). Når det lån rentetilpasses (efter 2 år) vil der være en risiko for, stigning i ydelsen, hvis renten er steget i forhold til det nuværende niveau (pt. ca. 3,40 %).

Derfor er der i stiftelsesbudgettet forudsat en højere ydelse (4,75 %) end der reelt betales nu. Hermed oparbejdes en buffer, således at foreningen helt eller delvis kan imødekomme en eventuel stigning på renten på F2 lånet.

Finansiering sker herudover ved indskud, jf. nedenfor, samt ved optagelse af (netto)kassekredit på anslået kr. 41.400.000 i bank med variabel rente – dag til dag renten. Denne kombinationsfinansiering vil gøre det muligt, at minimere omkostningerne – og dermed behovet for stigning for den enkelte andelshaver i forhold til den nuværende leje - ved andelsboligforeningens køb af ejendommen og driften i de første leveår, ligesom der er skabt en mulighed for konsolidering af økonomien.

Realkreditlånet.

I skemaet på side 12 ses behovet for stigning (6. kolonne fra højre) i forhold til den nuværende leje, hvis man vælger at blive andelshaver. Stigningen er baseret på den finansieringsplan og det budget, som ses på side 7 og 8.

Indskud og positive saldi og salg af andele

Den del af købesummen, der ikke kan lånes i et realkreditinstitut og pengeinstitut, finansieres ved indskud fra de beboere, der indmelder sig i andelsboligforeningen. Der er i finansieringsplanen gået ud fra, at beboerne i forbindelse med indmeldelsen i andelsboligforeningen betaler et kontant indskud på kr. 500 pr. m².

Fra indskuddet vil andelshaverne kunne fratække deres respektive eventuelle indstående på konti for indvendig vedligeholdelse, forudbetalt husleje og depositum. Skemaerne på side 12 viser konsekvenserne for hvert enkelt lejemål for så vidt angår indskud (Bemærk dog, at der ikke er anført hvilket beløb, der skal fratækkes, idet der ikke i forbindelse med udarbejdelsen er denne folder, var viden herom).

Beboerne skal endvidere være villige til at betale en boligafgift af en sådan størrelse, at foreningens budget hænger sammen - altså at indtægter og udgifter svarer til hinanden på årsbasis.

Boligafgift og moderniseringstillæg

I vurdering af hvilken finansieringsplan og hvilket budget andelsboligforeningen var bedst stillet med, kunne det konstateres, at nuværende leje for beboelseslejemålene er meget uens pr. m² (ca. kr. 461 pr. m² p.a. – 1.183 pr. m² p.a.). Da det tilstræbes, at de lejere der går med i andelsboligforening stiger ens pr. m², har det været nødvendigt at vurdere, hvordan problemet med den uens leje løses.

I den sammenhæng er oplægget til løsning, at lade forskellen mellem en teoretisk basisleje (kr. 535 pr. m² p.a.) og den højere leje for de respektive lejemål være et "tillæg", som skal betales ved siden af boligafgiften, der jo er ens for alle andelshavere pr. m². For at sikre at beboerne af de dyreste lejligheder også får mulighed for at blive andelshaver vil et beløb blive brugt til en yderst nedsættelse af lejen for de lejligheder der har en leje over 900 kr. pr m². Til gengæld vil disse lejligheder på ligefor med de andre lejere skulle betale til rør og faldstammer på trods af at de fleste alle-

HORTEN

rede i deres nuværende leje har betalt for udskiftning heraf. Tillægget er forudsat betalt i 10 år, hvorefter det falder bort. Til den tid vil foreningen således mangle indtægten fra tillæggene i driften, og – alt andet lige – vil der således være behov for, at boligafgiften stiger - for alle andelshavere. I den mellemliggende periode forventes det at Andelsboligforeningen har solgt en stor del af de udlejede lejligheder, hvorved gælden og dermed behovet for huslejestigning vil være mindre. Finansieringsplanen og budgettet anført på side 7 og 8 er baseret på ovennævnte forudsætning, og konsekvensen for den enkelte fremgår i beboerskemaet – på side 12. Som det fremgår af skemaet er boligafgiften baseret på stigning fra basislejen, der er størst for de billigste lejemål og mindst for de dyreste. Derved håbe vi at det vil kunne lykkes at få den tilstrækkelige opbakning til at gennemføre projektet.

Forældre/børne køb og mulighed for at belåne andelen.

For nogle lejere, som gerne vil være andelshavere, vil det måske blive vanskeligt at kunne skaffe midlerne til at betale den krævede stigning i forhold til den nuværende leje. Dog er det sandsynligt, at der vil være flere i personkredsen, især blandt de beboere, som får boligydelse (pensionister), der alligevel ser en fordel i at blive andelshaver, da de – i praksis – fortsat kan bebo huset og få boligstøtte. Den løsning opnås, hvis der i andelsboligforeningens vedtægter er mulighed for at fremleje sin andel. Pensionisten, som bliver andelshaver ved stiftelsen, kan ved efterfølgende salg af sin andel til eksempelvis et familiemedlem, fortsætte med at bo i boligen – nu som fremlejer, og sandsynligvis modtage boligydelse.

Tilsvarende mulighed gælder tillige ved forældrekøb.

Endelig har alle andelshavere mulighed for at belåne deres andele. F.eks. kan en andelshaver vælge at optage en kassekredit i en bank, og lade andelsbeviset ligge til sikkerhed herfor. Kassekrediten kan så i en årrække helt eller delvis finansiere stigningen i forhold til den nuværende leje.

Rentefradrag

Som oplyst i vores først brev har SKAT i en afgørelse fastslået, at den enkelte andelshaver kan opnå et fradrag for andelsboligforeningens lån, såfremt der oprettes et reelt gældsforhold mellem andelsboligforeningen og den enkelte andelshaver.

I praksis har det den betydning, at den enkelte andelshavers får at kunne opnå et rentefradrag, vil komme til at hæfte pro rata for sin del af gælden, da der herved er opstået et reelt låneforhold mellem parterne.

Fra de realkreditinstitutter vi samarbejder med ved vi, at der for denne del af gælden ikke vil blive krævet, at andelshaverne hæfter pro rata.

De banker vi samarbejder med har imidlertid oplyst, at det må forventes at andelshaverne kommer til at hæfte pro rata for bankgælden. Det er naturligvis et forhold vi vil forsøge at få forhandlet bort, såfremt foreningen måtte ønske det.

Hvis det dog er et ultimativt krav fra bankerne for at opnå bankfinansieringen, er der et reelt gældsforhold mellem banken og andelshaverne, og den enkelte andelshaver vil derfor kunne få et rentefradrag for denne del af andelsboligforeningens gæld.

HORTEN

Vi har i beboerskemaet beregnet et anslået rentefradrag for den enkelte andelshaver i kolonne 14, samt hvorledes det påvirker den samlede stigning i forhold til den nuværende leje kolonne 15.

En andelshaver har naturligvis rentefradrag for renten på sin egen kassekredit eller banklån.

FINANSIERINGSPLAN

Kapitalbehov

Salgspris	kr.	194.400.000
Renoveringsomkostninger, overtagelse	kr.	345.000
Følgeomkostninger,	kr.	<u>6.345.000</u>
Kapitalbehov i alt	kr.	201.090.000

HORTEN

Kapitalfremskaffelse

Kreditforening, Trappelån (20 år) stående i 30 år	kr.	155.520.000
Bank, kassekredit	kr.	41.400.000
Indskud (8.339 m ² á kr. 500), ca.	kr.	<u>4.170.000</u>
Kapitalfremskaffelse i alt	kr.	201.090.000

BUDGET ÅR 1.

Udbetalinger

Ydelse, Trappelån (20 år) stående i 30 år, anslået ydelse 4,6 %	kr.	6.998.400
Ydelse, kassekredit, anslået ydelse (rente) 6,5 %	kr.	2.691.000
Ejendomsskatter 2009, inkl. Renovation m.m.	kr.	598.000
Ejendomsforsikring, anslået	kr.	114.000
El, gas og vand, anslået	kr.	524.000
Udvendig vedligeholdelse	kr.	850.000
Vicevært, varmemester, trappevask, anslået	kr.	750.000
Serviceabonnementer	kr.	35.000
Rådighedsbeløb, bestyrelsen, mødeudgifter, m.v.	kr.	5.000
Revision og årsregnskab	kr.	15.000
Valuarvurdering	kr.	0
Administration og bogholderi	<u>kr.</u>	<u>225.000</u>
Udbetalinger, i alt	kr.	12.805.400

Indbetalinger

Restleje, restlejere	kr.	2.890.784
Boligafgift – beboelse	kr.	6.880.925
Leje – Erhverv	kr.	142.267
Vaskeriindtægter, anslået	kr.	100.000
”Moderniserings”Tillæg	<u>kr.</u>	<u>2.791.424</u>
Indbetalinger, i alt	kr.	12.805.400

De økonomiske konsekvenser for de enkelte beboere, hvis man melder sig ind i andelsboligforeningen, er anført i beboerskemaet på side 12. I den sammenhæng henvises tillige til skemaet "Forklaringer til beboerskemaet" på side 11.

Som det fremgår af § 9 i vedtægterne, er oplægget, at moderniseringstillægget betales i 10. Derefter bortfalder tillægget. Alt andet lige betyder det, at der vil være behov for en stigning i boligafgiften – for alle andelshavere til den tid – som modsvarer indtægten fra tillægget.

Varmeregnskab, vandregnskab og evt. antennebidrag antages at hvile i sig selv.

c. Andelsværdi.

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 udgør kr. 269.000.000, hvilket medfører en andelsværdi pr. m² på kr. 7.560,00, ekskl. Indskuddet, ved en indmeldelsesprocent på 60.

HORTEN

Der henvises til den teoretiske andelsværdiberegning på side 12, hvoraf fremgår den aktuelle, anslåede (maksimale) salgsværdi for de enkelte lejligheder.

Til andelsværdien kan tillægges værdien af eventuelle forbedringer, som **andelshaveren** selv har bekostet i lejligheden. Disse egne forbedringer kan sælges til nedskrevet værdi. Samtlige beløb er skattefrie.

Hvis flere end det antal kvadratmeter, som det vurderes vil indmelde sig i andelsboligforeningen (ca. 8.339 m², svarende til 60 % af beboelsesarealet), vil andelsværdierne blive mindre. Dette skyldes, at der vil være flere om at dele en uændret egenkapital.

4. AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.

Nærværende folder skulle give dig de væsentligste oplysninger til brug for dine overvejelser om indmeldelse i andelsboligforeningen.

Skulle du imidlertid have spørgsmål, der er ubesvarede efter læsning af folderen, er du velkommen til at kontakte HORTEN.

Fik du ikke indmeldt dig på den stiftende generalforsamling, men efterfølgende har fundet ud af, at du vil være andelshaver, kan du udfylde den fuldmagt, som er bagerst i folderen, og aflevere eller sende den til advokatfirmaet.

København K., den 26. maj 2009

Henrik Bræmer

SPECIFIKATION AF FØLGEOMKOSTNINGER
JFR. SIDE 7

Låneomkostninger, inkl. afgift til staten, anslået	kr.	5.166.600
Teknisk rådgivning	kr.	93.750
Revisor – udarbejdelse af åbningsbalance	kr.	50.000
Juridisk og økonomisk rådgivning, inkl. moms	kr.	975.000
Kassebeholdning	kr.	<u>59.650</u>
Følgeomkostninger i alt	kr.	1.796.670

FORKLARINGER TIL BEBOERSKEMAET PÅ SIDE 12.

Skemaet er baseret på stiftelsesgrundlaget, samt oplysninger om beboerne og ejendommen, som fremgår af det udbudsmateriale, som Dan-Ejendomme as har udarbejdet i forbindelse med salget af ejendommen.

Status:

L = lejere af beboelseslejemål; E = erhvervslejemål i ejendommen; L/E = blandet beboelse / erhverv

Leje pr. måned:

Lejen pr. måned, eksklusiv a/c varme- og/ eller vand- og evt. antennebidrag.

Leje pr. m² p.a.:

Kolonnen viser lejen pr. m² pr. år.

Teoretisk basisleje pr. m² p.a.

Kolonnen viser laveste kvadratmeterleje pr. år, hvilken danner grundlag for eventuel "modernisering".

"Moderniserings" Tillæg pr. måned.

Kolonnen viser forskellen mellem den leje som betales i dag og den teoretiske basisleje pr. måned.

Boligafgift pr. måned.:

Boligafgift pr. måned, ekskl. a/c varme- og / eller vand- og evt. antennebidrag, samt evt. moderniseringstillæg.

I den sammenhæng understreges, at andelshavere, i lighed med deres nuværende status som lejere, fremover selv står for den indvendige vedligeholdelse.

Boligafgift + tillæg / merleje pr. måned.

Kolonnen viser hvad der samlet skal betales pr. måned, ekskl. a/c varme- og / eller vand- og eventuelt antennebidrag, såfremt man bliver andelshaver.

Stigning i forhold til nuv. leje pr. måned.

Viser den månedlige stigning i forhold til den nuværende leje, ekskl. a/c varme- og antennebidrag, hvis man bliver andelshaver.

Indbetales:

Viser det bruttobeløb, der skal indbetales af de lejere der bliver andelshavere for at kravet om indskud på kr. 500 er opfyldt. I forbindelse med indbetaling af indskuddet vil der i det opkrævede beløb blive fratrukket den enkelte andelshavers sum af sine konti for forudbetalt leje og depositum og eventuelle indestående på konto for indvendig vedligeholdelse. "Netto"- beløbet forventes at blive opkrævet i løbet af august 2009.

TEORETISK ANDELSVÆRDIBEREGNING

N. Jespersens Vej 2-10, Philip Schous Vej 19-29

j. nr. 143.515

Model 6

HORTEN

25. maj 2009

Teoretisk andelsværdiberegning på grundlag af ejendomsvurdering kr.269.000.000.

Indskud kr. 500 pr. m2, 60 % tilslutning

Ejendomsvurdering	kr.	269.000.000
Aktiver i alt	kr.	269.000.000
Realkreditfinansiering	kr.	155.520.000
Kurstab, anslået	kr.	4.884.000
Pengeinstitut	kr.	<u>41.400.000</u>
Fremmedfinansiering i alt	kr.	201.804.000
Til passiver i regnskab	kr.	201.804.000
Kontant indskud v/60 % tilslutning (8339 x 500)	kr.	4.170.000
Passiver i alt	kr.	205.974.000
Til fordeling	kr.	<u>63.026.000</u>
Pr. m2 ved 60 % tilslutning, excl. indskud (63.026.000 / 8339), Afrundet (tilvækst / gevinst pr. m2)	kr.	<u><u>7.560</u></u>

Lejlighederne kan eksempelvis herefter sælges til følgende beløb excl. indskuddet (kr. 500 pr. m2):

45	m2	kr. 340.200
63	m2	kr. 476.280
76	m2	kr. 574.560
79	m2	kr. 597.240
90	m2	kr. 680.400
91	m2	kr. 687.960
93	m2	kr. 703.080
96	m2	kr. 725.760
103	m2	kr. 778.680
114	m2	kr. 861.840
219	m2	kr. 1.655.640

5.0 BUDGETOVERSIGT

Peter Jahn & Partnere A/S				
Hjalmar Brantings Plads 6, 2100 København Ø, tlf.: 35 43 10 10				
Sagsnavn: Treleddet			Sags nr. 09.2937.60	
Økonomisk oversigt over budgetramme			Dato: 25. maj 2009	
Pos.	Bygningsdel	Arbejder der bør udføres straks	Arbejder der bør udføres indenfor de næste 2-5 år	Arbejder der foreslås udført senere
01	Tag (udskiftning af tag på garageanlæg om 2-5 år, udskiftning af taget til inkl. render, nedløb, inddækninger m.v. til senere udførelse)	0	250.000	11.000.000
02	Kælder/fundament	0	0	0
03	Facader/sokkel (istandsættelse af gårdfacade, herunder sålbænke og murværk om 2-5 år, istandsættelse af gadefacade – senere udførelse)	0	900.000	450.000
04	Vinduer (maling af gårdvinduer)	0	1.500.000	0
05	Udvendige døre (maling af døre mod gårdside)	0	100.000	0
06	Trapper	0	0	0
07	Porte og gennemgange	0	0	0
08	Etageadskillelser	0	0	0
09	Wc/bad	0	0	0
10	Køkkener	0	0	0
11	Varmeanlæg (almindelig drift)	0	0	0
12	Afløb (løbende partiel udskiftning af faldstammer fra køkken og bad inkl. diverse mindre retableringsarbejder)	300.000	300.000	300.000
13	Kloak	0	0	0
14	Vandinstallationer	0	0	0
15	Gasinstallationer	0	0	0
16	Ventilation	0	0	0
17	El/svagstrøm	0	0	0
18	Øvrige	0	0	0
19	Private friarealer	0	0	0
20	Byggeplads (5%) (lift til arbejder på vinduer, gårdfacade om 2-5 år, stillads til tag og gadefacade ved senere udførelse)	0	1.200.000	3.600.000

Budgetoversigt

Skønnet budgetramme inkl. moms og teknisk rådgivning	300.000	4.250.000	15.350.000
Årligt vedligeholdelsesbeløb inkl. moms	*) 915.000		
Ovenstående prissætning er baseret på en besigtigelse af ejendommens fra terræn og i et vist omfang af trappe- rum, kælder, loftsrummet og enkelte lejligheder.			
*) Hvis de ovenfor foreslåede arbejder iværksættes kort tid efter en eventuel stiftelse af en andelsboligforening vil det årlige beløb til vedligeholdelse kunne nedsættes til ca. kr. 755.000 inkl. moms pr. år i en kortere årrække.			
Ovenstående skema er et uddrag af den samlede overordnede vurderingsrapport og angiver alene hovedtallene.			
Ovenstående beløb er inkl. byggepladsomkostninger (ca. 5%), uforudseelige udgifter (ca. 10%), teknisk rådgivning (ca. 15%) og moms (25%), men ekskl. udgifter til finansiering, byggeadministration m.v.			

FULDMAGT

Undertegnede _____, boende
_____ giver hermed fuldmagt til
_____ til at indmelde mig/os som
andelshaver/e i "Andelsboligforeningen Treleddet" beliggende N. Jespersens Vej 2-
10, Philip Schous Vej 19-29 og Finsensvej 61-71, 2000 Frederiksberg, på de vilkår, der
blev fastlagt på den stiftende generalforsamling, mandag den 8. juni 2009 eller
senere, inkl. vedtægter, der blev runddelt og vedtaget på den stiftende
generalforsamling.

Dato: 2009.

(Underskrift)

**STIFTENDE
GENERALFORSAMLING
I
EJENDOMMEN**

**TRELEDDET,
BELIGGENDE
N. JESPERSENS VEJ 2-10, PHILIP SCHOUS VEJ 19-29 OG
FINSSENSVEJ 61-71
2000 FREDERIKSBERG**

Generalforsamlingen afholdes i

**KB-HALLEN
PEJSESTUEN
PETER BANGS VEJ 147
2000 FREDERIKSBERG**

MANDAG DEN 8. JUNI 2009 KL. 18.00

GENERALFORSAMLINGEN HAR FØLGENDE DAGSORDEN:

1. Velkomst ved Formanden for initiativgruppen(Bo Andersson)
2. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om andelsboligforeningen.
 - besvarelse af spørgsmål fra beboerne. (Henrik Bræmer)
 - gennemgang af ejendommens stand. (Claus Dam)
 - gennemgang af budget. (Henrik Bræmer)
 - gennemgang af vedtægter. (Henrik Bræmer)
3. Stiftelse af andelsboligforening. (Henrik Bræmer)
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af administrator.
6. Eventuelt.