

AB Solbjerg



side 2.	Forslag til udnyttelse af tagetagen
	Oversigt
side 4.	Facader
side 5.	Eksempler på sammenlægning mellem 2. sal's lejligheder og nye tagarealer
side 6.	Eksempler på nye lejligheder
side 8.	Eksempel på indretning af ny tagetage
side 9.	Økonomi
side 11.	Principansøgning Københavns Kommune
side 12.	Afklarende spørgsmål & svar



Værelse - tagetagen



Bestyrelsens forord.

Udgangspunktet for dette forslag er at vores forening står overfor en tagudskiftning indenfor en kortere årrække på grund af taget's alder.

Et nyt tillæg til bygningsreglementet som træder i kraft i januar 2006, stiller fremover meget strenge krav til efterisolering af eksisterende bygningsdele i forbindelse med et større bygningsarbejde, det er derfor nødvendigt at vi træffer en beslutning nu, hvis vi skal have de økonomiske fordele, der er beskrevet i forslaget.

På baggrund af de sidste par års drøftelser på generalforsamlingerne og senest på vores beboermøde d. 25. august, har Bestyrelsen i samarbejde med Strunge Jensen A/S ladet dette forslag udarbejde.

Efter aftale har vi ved betaling af kr. 150.000,- til AST fået adgang til deres projektmateriale, som er detailprojekteret og har været udbudt i licitation. Forslaget og økonomien i forslaget er derfor nu sikret, idet de faktiske tal fra AST er blevet tilpasset til vores forhold og er accepteret af entreprenøren. Dog under betingelse af, at projektet rent fysisk igangsættes senest d. 1/7 - 2007.

Projektet er afstemt med vores principgodkendelse fra Københavns Kommune

Alt i alt er forslaget derfor meget præcist og et godt og troværdigt beslutningsgrundlag for os.

Målet.

Målet med en eventuel udnyttelse af tagetagen må være at:

1. give boligforeningen en større alsidighed af lejligheder af forskellig størrelse - også større familieboliger - med henblik på at kunne tilbyde eksisterende beboere nye boligtilbud.
2. udnyttelsen af tagetagen til boligareal skal finansiere en kommende tagudskiftning.

I prioriteringen er det derfor vigtigt at fastholde udgangspunkterne for at opnå målet. Forslaget er derfor udført med følgende prioritet:

1. at det nye boligareal så vidt muligt anvendes til sammenlægninger med underliggende lejligheder.
2. at nye lejligheder udføres som større lejligheder (80 til 120 kvadratmeter) i en god, men ikke luksuøs udførelse, således at de kan udbydes til attraktive priser i forhold til markedsprisen.

at vi bliver generet mindst muligt under sagens gennemførelse.



Resultatet.

Det økonomiske resultat fremgår i detaljer af side 9 og 10, men hvis der umiddelbart skal gøres status i hoved tal kan man sige at:

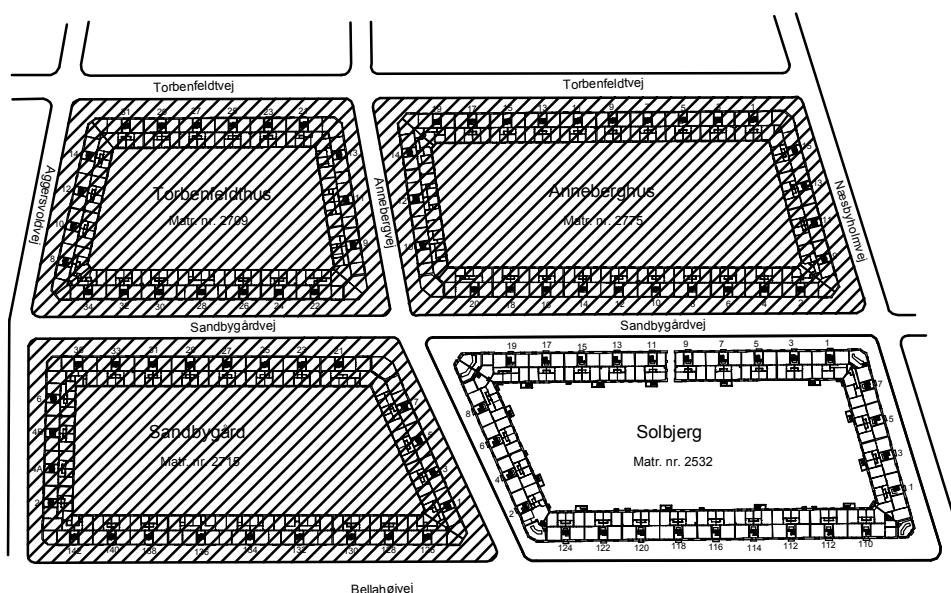
1. for en eksisterende beboer der har en lejlighed på 56 kvadratmeter vil det at, der etableres tagboliger i forbindelse med at taget udskiftes, kontra en ren tagudskiftning medføre en samlet besparelse på kr. 629,- pr. måned. Besparelsen fremkommer dels i form af varmebesparelser som følge af forbedret isolering i tagetagen og dels i form af ekstra indtægter fra indbetaling til fælles udgifter fra nye lejligheder. Holder vi fast ved lejligheden på de 56 kvadratmeter kan man sige at der ved etablering af tagboliger opstår en indtægt til lejligheden på kr. 232,- pr. måned mod en månedlig udgift på kr. 397,- ved en ren tagudskiftning.
2. De samlede indtægter for foreningen som helhed udgør således i alt 600.805,- pr. år ved etablering af tagboliger. Indtægten er sammensat af kr. 140.000,- i varmebesparelser og kr. 460.805,- i form af ekstra indtægter til fællesudgifter fra nye lejligheder.

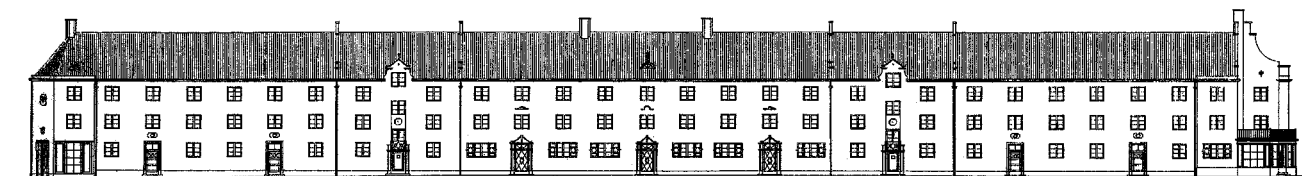
De angivne priser for nye lejligheder og sammenlægninger er den samlede kontante pris for boligen inklusive alt, herunder andelsværdi, moms, og alle andre udgifter der er i forbindelse med, at etablere lejligheden.

Hvordan salget skal foregå er der ikke taget stilling til - om det er den fulde betaling der skal opkræves som på AST eller om AB Solbjerg vil optage delvis belåning i nye lejligheder og herefter opkræve betalingen som en del af fælles udgifterne hos nye beboere.

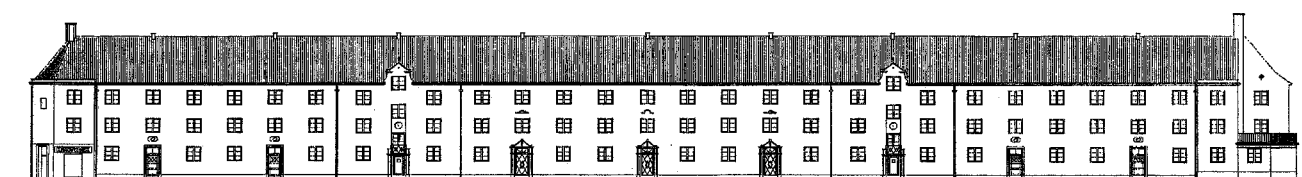
For at vurdere salgbarheden bliver man nødt til at se på kvadratmeterprisen. Gennemsnitsprisen hos AB Solbjerg ligger på i alt 17.200,- pr. kvadratmeter. Ser man, selvom det ikke helt kan sammenlignes, på salgsspriserne for nye ejerlejligheder i Brønshøj-området ligger disse i størrelsesordenen 26.-27.000,- pr. kvadratmeter. Dette giver en indikation om at nye lejligheder i AB Solbjerg absolut er salgbare.

I de samlede priser på side 9 og 10 er der medtaget udgifter til udflytning og etablering af nye radiatorer i eksisterende lejligheder, hvor disse endnu ikke er flyttet ud under vinduerne.

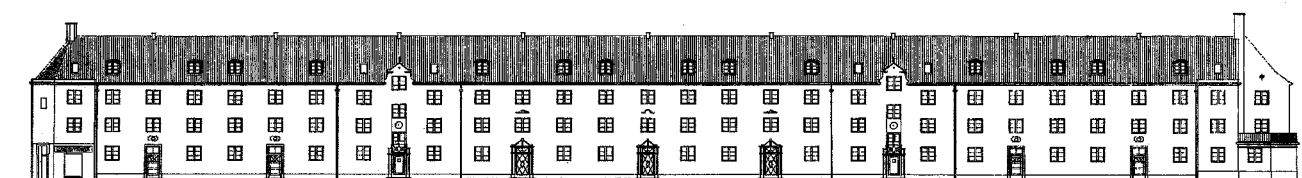




Oprindelig facade mod Bellahøjvej



Eksisterende facade mod Bellahøjvej



Ny facade mod Bellahøjvej

"AB SOLBJERG"
Matr. nr. 2532 af Brønshøj
Mål 1:750



Type A:

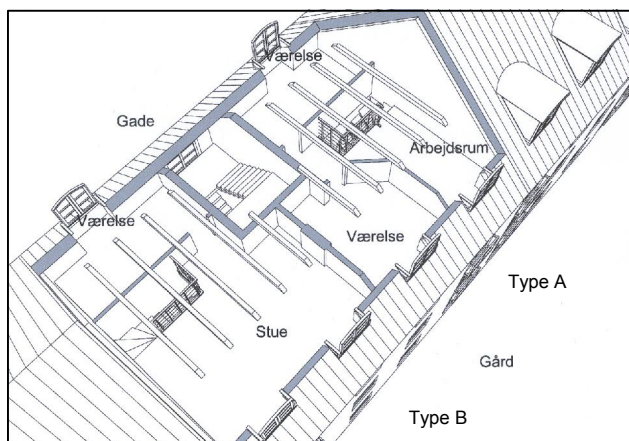
Indretningsforslag til 4 værelses lejlighed, hvor stue og soveværelse er placeret på 2. sal.

I tagetagen indrettes der 2 værelser samt et arbejdsrum.

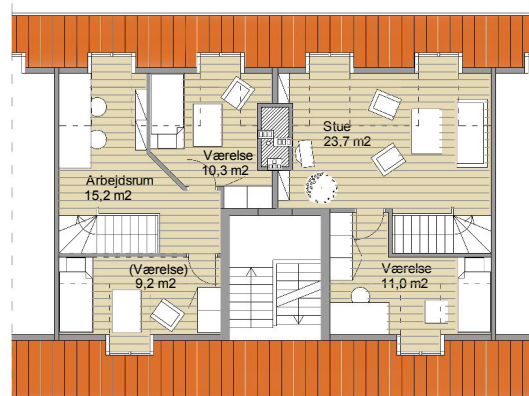
Etagerne forbindes af en åben kvartsvings-trappe i stuen.



Arbejdsrum og værelse - tagetagen

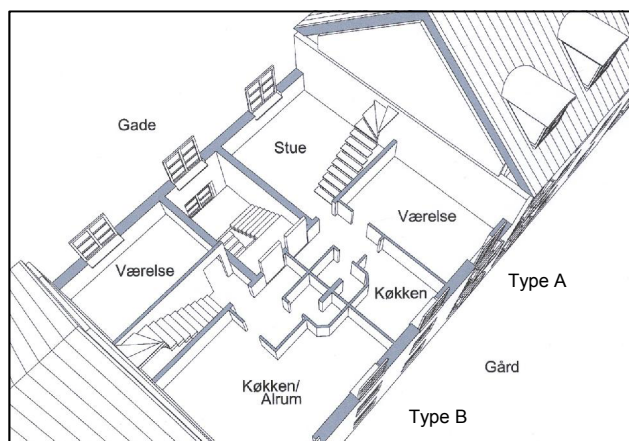


Tagetage

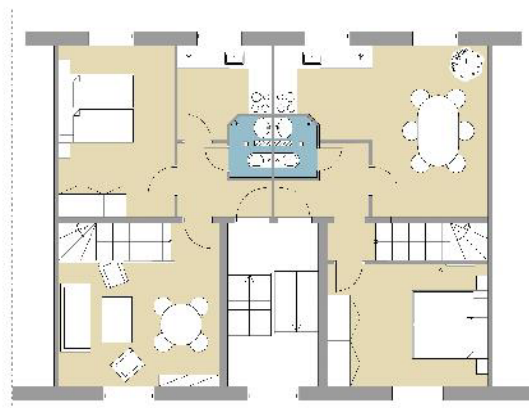


Type A

Type B



2. sal



Mål 1:50

Type B:

Indretningsforslag til 4 værelses lejlighed, hvor der etableres et stort køkken/alrum og soveværelse på 2. sal.

I tagetagen indrettes der stue samt et værelse.

Etagerne forbindes af en lukket kvartsvings-trappe fra stuen til 2. sal.



Åben trappe ned fra arbejdsrum til stuen



Køkken/alrum mod gården

*** Pris:**

Med udgangspunkt i at den underliggende lejlighed har et boligareal på 56 m² vil prisen for de overliggende 40 m² inkl. trappeandel være kr. 685.000,-



Type TA:

Indretningsforslag til 3 værelses lejlighed, hvor stue og køkken er placeret til højre for opgangen og værelser samt bad til venstre.

Forslaget skal betragtes som en basismodel for opbygning af taglejlighed omkring trappeopgange.

Areal: 81 m² inkl. trappeandel

Pris: kr. 1.395.000,-

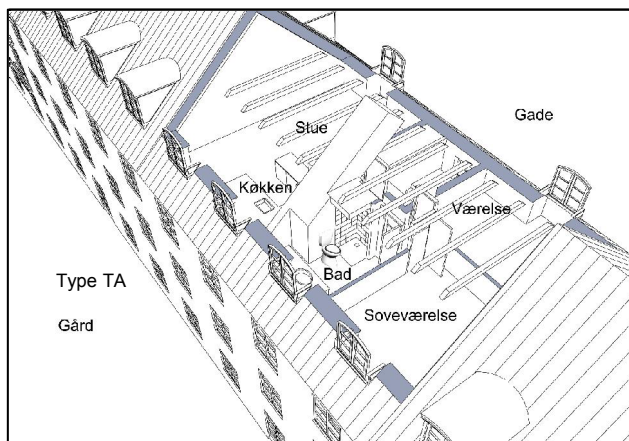
Type TA-1:

Indretningsforslag svarende til lejlighed TA, hvor eksisterende installationer i tagetagen har adskilt udformning.

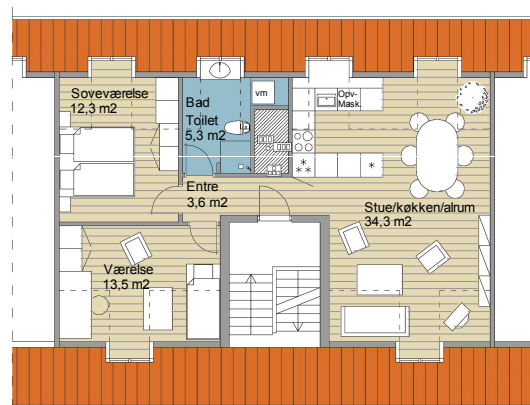
Alle toilet/bad og køkkener i nye taglejligheder udføres ved eksisterende installationskerner, så gener minimeres for de øvrige beboere.

Areal: 81 m² inkl. trappeandel

Pris: kr. 1.400.000,-



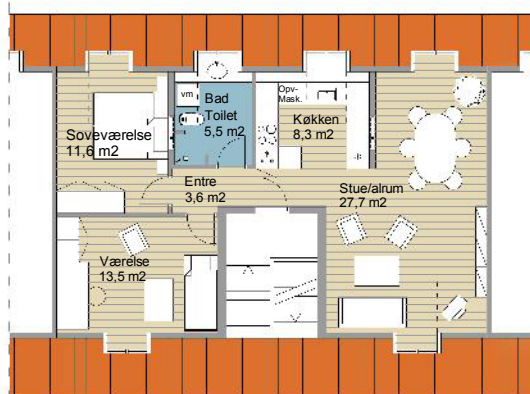
Type TA



Type TB

Mål 1:50

Type TA-1

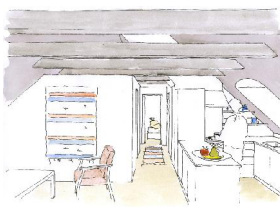
**Type TB:**

Indretningsforslag til 3 værelses lejlighed, hvor ny taglejlighed er beliggende mellem 2 trappeopgange.

Areal: 82 m² inkl. trappeandel

Pris: kr. 1.450.000,-

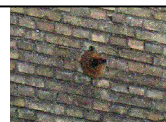
Alle nye taglejligheder indrettes med loft til kip, synlige hanebånd og nye plankegulve. Badeværelser indrettes med flisegulv med varme i gulv, samt stik for vaskemaskine, i køkken stik for opvaskemaskine.



Stue - entre - køkken

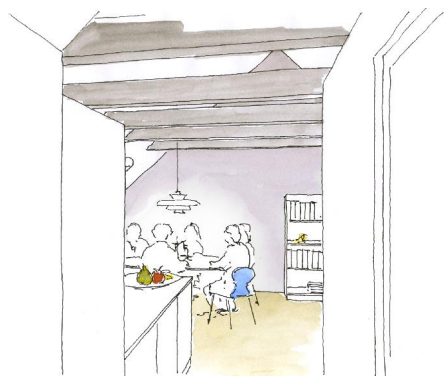


Køkken set fra stuen



Materialer:

Gulve i opholdsrum -
brede fyrretræs gulvplank - ubehandlet
efterbehandles efter ønske.
Vægge/lofter åbne til kip -
med glasfilt og hvid malerbehandling.
Eksisterende murstensvægge kalkes.
Malerarbejde kan overtages som medbyg.
Døre, vinduesrammer og paneler -
hvid malerbehandling.
Langs vægge opsættes fodpanel.
Dørgreb m.v. i rustfri stål.



Køkken/alrum

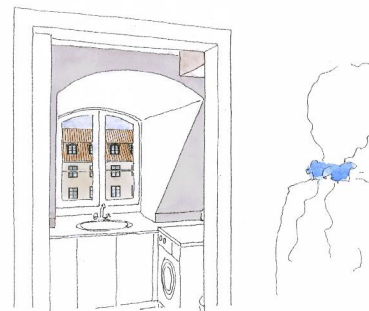
Toilet/bad i lejligheder -
klinkegulv med varme -
farve efter ønske - gul, rosa, hvid, mørkegrå.
Bruseniche og bag toilet opsættes hvide fliser.
Hvid sanitet og forkromede VVS-armaturer.
Køkken i lejligheder -
låger/skuffer med bøgekant og matslebne greb -
bordplade og slidflader i højtrykslaminat -
stænklade ved komfur i rustfri stål -
gaskomfur med el-ovn - emhætte.



Opholdsstue

Type TC:

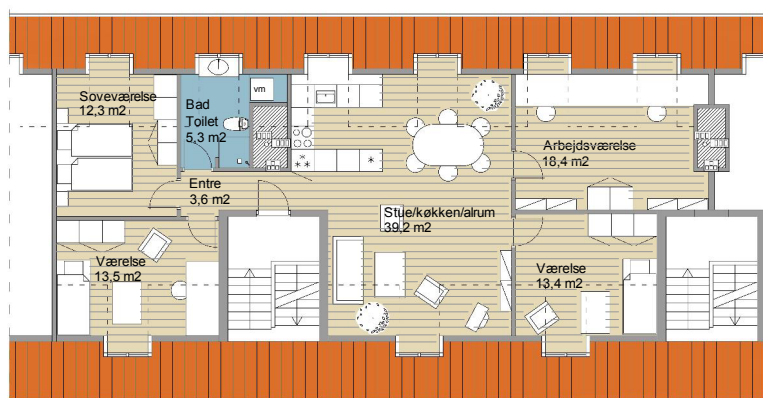
Indretningsforslag til 5 værelses lejlighed,
hvor lejligheden strækker sig hen forbi
2 trappeopgange.
Lejligheden er indrettet med 1 badeværelse;
men kan udbygges med yderligere et toilet.
Areal: 117 m² inkl. trappeandel
Pris: kr. 2.070.000,-



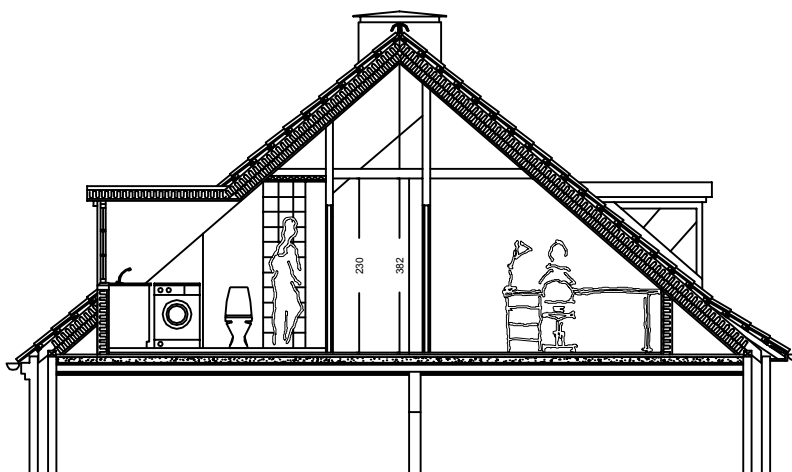
Badeværelse med vaskemaskine

Type TC

▶ Snit



Mål 1:50



Snit

Mål 1:25

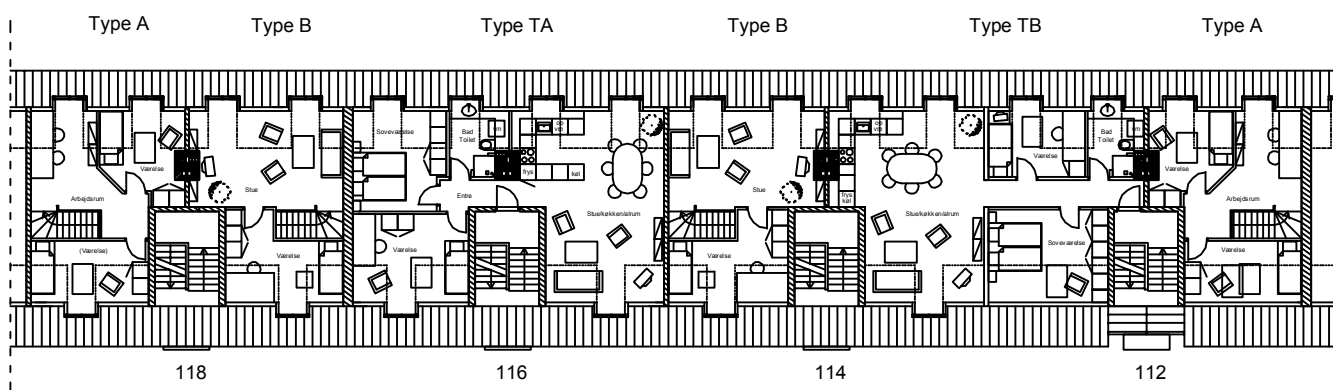




Åben trappe i stuen - kig til køkken



Stue med synlige loftbjælker



Bellahøjvej



ØKONOMI - TAGUDSKIFTNING

Tagboliger inklusiv nyt tag

Nyt tag (fællesudgifter) inkl. ingeniør og arkitekt	10.120.000	kr.
Byggeadministration / advokat	100.000	-
Byggelån / RD låneomkostning	200.000	-
Rente i byggeperioden, ca.	550.000	-
Projektsum for tag delen	10.970.000	kr.
Salg af nyt tagetage areal (2.328 m ²)	11.000.000	kr.
Netto indtægt	30.000	kr.
Tagboliger inkl. ingeniør og arkitekt	28.900.000	kr.
Byggeadministration / advokat	100.000	-
All Risk (forsikring), ca.	90.000	-
Projektsum for tagbolig delen	29.090.000	kr.
Projektsum i alt	39.870.000	kr.
Besparelse pr. m ² pr. år (jf. neden for)	50	kr.
Besparelse pr. måned for lejlighed på 56 m ²	232	kr.
Vederlagsfrit merværdi pr. m ²	281	kr.

Ren tagudskiftning

Nyt tag (fællesudgifter)	11.280.000	kr.
(30 årigt kontantlån, 4 %)		
Byggeadministration / advokat	100.000	-
Byggelån / RD låneomkostning	235.000	-
Projektsum for ren tagudskiftning	11.615.000	kr.
Udgift ved låneoptagelse pr. m ² pr. år	85	kr.
Ekstra boligafgift pr. måned for lejlighed på 56 m ²	397	kr.
Svarer til boligafgiftsforhøjelse på ca. 20 %		

Tab for lejlighed på 56 m² - hvis der stemmes NEJ til tagboliger

Tab pr. måned	629	kr.
Tab pr. år	7.551	kr.
Tab af merværdi	15.761	kr.



Specifikation

Engangs indtægter:

Salg af nyt tagetage areal (2328 m ²)	11.000.000	kr.
---	------------	-----

Årlige driftsindtægter / udgifter:

Boligafgift for tagboliger pr. år, ca.	975.805	kr.
Ekstra fællesudgifter pr. år, ca.	-515.000	-
Sparet varmeudgift pr. år, ca.	140.000	-
I alt til fordeling på 12.092 m²	600.805	kr.
Besparelse pr. m² pr. år	50	kr.
Besparelse pr. måned for lejlighed på 56 m²	232	kr.

Nettomerværdi af ny tagbelægning:
--

Salg af nyt tagetage areal	11.000.000	kr.
Nyt tag / tagboliger	-10.970.000	-
Nettoindtægt for ny tagbelægning	30.000	-
Forbedringsværdi nyt tag (Nyt tag x 1/3)	3.373.333	-
I alt til fordeling på 12.092 m²	3.403.333	kr.
Vederlagsfrit merværdi pr. m²	281	kr.
Merværdi for lejlighed på 56 m²	15.761	kr.

Omkostninger ved ren tagudskiftning:

Nyt tag (fællesudgifter) inkl. låneomk. og rådgivning	11.615.000	kr.
Årlig ydelse ved 30-årigt kreditforeningslån	831.000	-
Fordelt på 9764 m ² ; pr. m ² pr. år	85	kr.
Ekstra boligafgift pr. måned for lejlighed på 56 m²	397	kr.

Kvadratmeter / Andelsværdi

Etagemeter, i dag	9.764	m ²
Tagetage, netto	2.328	m ²
Etagemeter i alt inkl. tagboliger	12.092	m ²
Andelsværdi pr. nominel andelskapital (1-10-2005)	4.716	kr.



strunge

Københavns Kommune
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V

Strunge Jensen A/S
Rådighedsvej 11, Gentofte 2800

Højagervej 33
Postboks 111
2680 Solrød Strand

Telefon 55 14 10 30
Telefax 55 14 52 30

A/S reg. 176 704
V.R. nr. 12 56 57 71

www.strunge.dk

SAG NR.
X0026

VOR REF.
JCW

DERES REF.

DATO
22.01.2004

AB SOLBJERG - TAGLEJLIGHEDER

VEDR. PRINCIPGODKENDELSE AF FACADELØSNINGER

På vegne af Bygherren Andelsboligforeningen Solbjerg ansøges hermed om principgodkendelse af fremtidige facader for matr.nr. 2532 Brønshøj. Facader påtænkes udført, som vist på følgende tegning, vedlagt i tre eksemplarer:

- 150 C AB Solbjerg, Taglejligheder, Gadefacader

Der er på karreen Solbjerggård, som udgør Andelsboligforeningen Solbjerg, deklareret en facadeklausul. Facadeklausulen omfatter ligeledes de tre nabokarreer Annebergshus, Torbenfeldthus og Sandbygård, der sammen udgør en andelsboligforening.

På grund af facadeklausulen er de indgreb, der bliver gjort på gadefacaderne ganske små og anonyme. Efter anvisninger fra Arkitekt Jens Jacob Biering, Plan & Arkitektur, givet på møde afholdt d. 11.12.2003, er kviste placeret lige over vinduer i facaderne og er holdt i samme bredde som vindueslysningerne i facaderne. Ved gadefacaderne kendetegn, såsom frontespicer over trappeopgange samt ved de karakteristiske karrehjørner, er der ikke udført kviste umiddelbart op disse. Der er i stedet på disse steder anvendt Velux tagvinduer, som ikke pådrager sig samme opmærksomhed som kviste vil gøre.

På gårdfacaden er der ligesom på gadefacaden gjort meget for at de foreslåede ændringer fremstår så anonyme som muligt.

Idet vi håber at Københavns Kommune kan tilslutte sig de foreslåede facadeløsninger, ser vi frem til at modtage en principgodkendelse af de fremsendte facadeløsninger.

Med venlig hilsen

Jens-Christian Weberg

\\F:\X0026\Sag\Bygningssag\Bygningssag\Bygningssag\2004\01\21\JCW Københavns Kommune - principansøgning facader Solbjerg.doc



Indledning

Mange spørgsmål vil formodentlig melde sig efter at have gennemgået de foregående sider. Som udgangspunkt har vi valgt at præsentere spørgsmål og svar, som er stillet under AST's beslutningsproces og som vi umiddelbart kan forstille os alle må have.

Generelt:

Er der mulighed for en tagterrasse og hvad kommer det til at koste?

Ja, det udbudte projekt indeholder muligheden for at der kan etableres tagterrasser på gårdsiden. Prisen er kr. 120.000,- for 6 m² tagterrasse.

Hvor kan jeg tørre mit tøj, når tørreloftet bliver inddraget?

Projektet indeholder opstilling af fælles tørretumblere i kælderen.

Hvad skal jeg gøre med de ting, jeg har på mit loftrum?

Der er ingen tvivl om, at der må foretages en sortering og oprydning i kælder- og loftrum, da hver lejlighed fremover "kun" vil have et kælderrum som depotrum. I forbindelse med, at kældrene skal omdisponeres med nye ruminddelinger, vil der blive opstillet affaldscontainere til fri afbenyttelse for beboerne.

Hvor store bliver kælderrummene?

Kælderrummene får et areal på ca. 3 m², svarende til et volumen på 6 m³. I forhold til et "standard" kælderrum i dag bliver de nye kælderrum således ca. ½ m² større, svarende til 1 m³ mere.

Kan alle få et kælderrum og bliver de lige store?

Alle tilbydes et standardkælderrum på 3 m². Der vil enkelte steder, som følge af eksisterende bærende vægge, forekomme større kælderrum. Afhængig af hvordan fordelingen bliver mellem sammenlægninger og nye taglejligheder vil det muligvis blive muligt at tilbyde udlejning af ekstra kælderrum.

Hvor skal jeg parkere min cykel, mens kælderrummene omdisponeres?

I forbindelse med ombygningen af kælderrum vil der blive etableret overdækket cykelparkering i gården.

Hvad sker der med andelskronen før/under/efter byggeperioden?

Betragter vi det generelt, kan vi sige, at såfremt der alene foretages en udskiftning af taget, vil andelsværdien blive mindre ved optagelse af lån. En ren tagudskiftning vil sandsynligvis være at betragte som næsten 100% vedligehold. Andelsværdien vil alt andet lige kun stige igen i takt med nedskrivning af lånet (over 30 år).

Såfremt der etableres tagboliger, vil andelsværdien blive mindre ved optagelse af lån. Det nye tag forventes at indeholde en forbedringsværdi, da der etableres fast dobbelttag, kviste, ovenlysvinduer, isolering mv. Den del af projektet, der ikke vedrører selve taget vil i stort omfang kunne betragtes som en forbedring.

Alt andet lige forventer vi, at andelsværdien vil stige over det niveau, vi kender i dag i takt med, at ejendomsværdien stiger ved etablering af en beboet tagetage, nye ejendomsvurderinger og nedskrivning af lånet.



Jeg bor på 1. sal. Kan jeg bytte mig til en 2. sals lejlighed til sammenlægning?

Ja, hvis indbyrdes flytning kan aftales.

Jeg bor i stuen. Kan jeg bytte mig til en 2. sals lejlighed til sammenlægning?

Ja, hvis indbyrdes flytning kan aftales.

Jeg bor på 2. sal, og jeg er ikke interesseret i at sammenlægge opad. Kan jeg bytte mig til en stuelejlighed / 1. sals lejlighed?

Ja, hvis indbyrdes flytning kan aftales.

Jeg bor på 2. sal, og jeg er ikke interesseret i at sammenlægge opad. Kan jeg reservere rummet og vente med at lægge sammen til om et par år?

Nej.

Hvordan prioriteres udnyttelsen af taget?

1. Alle kvm. i tagetagen skal sælges.
2. Sammenlægninger opad for 2. sals lejligheder.
3. Nye tagboliger.
4. Evt. gæsteværelser (for beboeres overnattende gæster).
5. Evt. pulterkamre.

Først og fremmest etableres så mange sammenlægninger som muligt. Der stilles ikke nogen begrænsning til sammenlægning op ad, medmindre en sammenlægning ikke er mulig på grund af forholdene.

Hvilke forhold kan det være? Kommunen stiller som betingelse, at vi ikke etablerer små taglejligheder, så hvis f.eks. dine naboer ikke ønsker at sammenlægge opad, således at ny taglejlighed skal etableres og dette ikke kan ske uden inddragelse af de etagemeter, du ønsker at købe, kan du ikke sammenlægge.



Taglejligheder:

Hvem får mulighed for at købe de nye taglejligheder?

Bestyrelsen vil på den ekstraordinære generalforsamling foreslå, at foreningens venteliste følges. Det vil sige, at ønsker du at købe en af de nye tagboliger, skal du skrive dig op på foreningens venteliste hos bestyrelsen, såfremt du ikke allerede står der.

Hvor mange kvm. bliver taglejligheden over mig?

Det bestræbes at lejlighederne bliver 80 - 120 m²

Hvem bestemmer indretningen af den taglejlighed jeg har mulighed for at købe?

Køber i samråd med arkitekt.

Kan jeg få lov at være medbygger?

Der er lagt op til, at malerarbejder kan udføres af den kommende andelshaver. Øvrige arbejder udføres af håndværkere.

Sammenlægninger:

Hvem får mulighed for at lægge sammen opad?

Alle 2. sals beboere. Bestyrelsen vil på den ekstraordinære generalforsamling foreslå en prioritering, således at tagetagen udnyttes mest optimalt. Prioriteringen vil være:

- 1. Lejligheden umiddelbart neden under*
- 2. Nabolejligheden i samme opgang*
- 3. Nærmeste nabo i tilstødende opgang*
- 4. Anden nabo*
- 5. Såfremt to naboer står lige:*
 - a) Første på venteliste*
 - b) Simpel lodtrækning*

Kan sammenlægning ikke gennemføres etableres ny tagbolig.

Hvor mange kvm. får jeg ved en sammenlægning opad?

Kvadratmeterne i tagetagen over din lejlighed svarer ca. til. 72 % af arealet du har i din lejlighed i dag.

Hvornår kan jeg flytte ind i min nye, sammenlagte lejlighed?

Straks efter færdiggørelse.

Kan jeg købe rummet over min nabo, hvis han ikke selv vil sammenlægge opad?

Ja, hvis det tilgodeser at der ikke opstår spild-kvadratmeter.

Kan jeg få lov at være medbygger?

Der er lagt op til, at malerarbejder kan udføres af den kommende andelshaver. Øvrige arbejder udføres af håndværkere.

