



Indholdsfortegnelse

[Scenarie 1: Lad det stå, som det er](#)

[Scenarie 2: Sælg baghuset](#)

[Scenarie 3: Opfør lejligheder](#)

[Scenarie 4: Istandsæt og lej ud til kontor](#)

[Kælder under apotek](#)

[Scenarie 1: Istandsæt til udlejning](#)

[Scenarie 2: Lav minimum og brug som fælleslokale](#)

[Bestyrelsens anbefaling](#)

[De næste skridt](#)

Hvert scenarie har på forhånd en "Rød", "Gul" eller "Grøn" anbefaling fra bestyrelsen. Dette ud fra en general betragtning om udgifter, indtægter på kort og langt sigt.

Fra hvilken type lejer kan vi få den maksimale kvm-pris, som kræver mindst muligt administration, slider mindst muligt på aktiverne og er til mindst mulig gene for andelshaverne?

Således har vi tre succeskriterier for udlejning; maksimal kvm-pris, minimal administration og vedligehold samt minimal gene af andelshaverne

1. Maksimal kvm-pris

Kvm-pris er afspejlet i det niveau vi istandsætter bygningen til. Der skal være en fornuftigt forhold mellem investering og afkast (forrentning) MEN bygningen trænger gevaldigt til en overhaling - vi skal undgå lappeløsninger her.

2. Minimal administration og vedligehold

Vi ønsker ikke kortsigtede og ustabile lejere, så vi har konstant udskiftning af lejere. Dette fordyrer administrationen ved henholdsvis leje-forhandling og leje-afslutning.

Vi værdsætter typer af erhverv der ikke involverer miljøbelastende aktivitet, tunge maskiner og lign., som udøver et "ekstra" slid på huset.

3. Minimal gene af andelshaverne

Om muligt vil vi gerne undgå larm fra aktivitet i baghuset, f.eks. støj fra produktionsudstyr. Kan vi holde trafikken ind og ud ad porten på et minimum, vil det således også være ønskværdigt. Det samme gør sig gældende for aktivitet i gården ved af- og pålæsning af varer, material etc.

Scenarie 1: Lad det stå, som det er

Anbefaling: **RØD**

+ Fordele	- Ulemper
Minimale omkostninger	Lejes ud til små penge
	Huset forfalder yderligere
	Høj udskiftning. I perioder tomme lejemål

+ Indtægter	- Udgifter
Lave indtægter, 400-500 kr./kvm/år	Miljøsanering iflg. COWI-rapport
	Fællesarealer, kloakering m.m.
	Lang sigt: Nedrivning af bygningen

Minimale omkostninger på kort sigt, dog skal der som minimum miljøsaneres iflg. COWI-rapport. Herudover yderligere miljøprøver til kontrol af fordampnings-niveau. Hertil udgifter til kloakering, fjernvarme men en minimal-løsning.

Vi kan forvente lejere af samme type som Copenhagen Ceramics; atelier, små håndværkere etc. Disse lejere istandsætter selv deres lejemål mod en lavere kvm pris. Typisk kortsigtede lejemål - virksomheden går konkurs eller lever af støttemidler.

Indtægter i samme størrelsesorden som Copenhagen Ceramics, dvs. 3000 kr/måned eller 36.000 kr./årligt per side.

Huset forfalder yderligere. På kort sigt kan indtægter dække de årlige udgifter inkl. administration, dog ikke større vedligeholdelse som f.eks. nyt tag, vinduer o.lign. Stor udgift ved nedrivning.

Lokalerne kan istandsættes minimum, dog skal de dyre installation under alle omstændigheder laves (kloakering, el, varme).

Scenarie 2: Sælg baghuset

Anbefaling: **RØD**

+ Fordele	- Ulemper
Stor engangsindtægt	Vi mister en betydelig indtægtskilde
Ingen udgifter til istandsættelse	Ringe kontrol med hvad huset bruges til
Ingen udgifter til adm., internt og eksternt	Indskrænkning af friareal (terasse m.m.)
	Indskrænkning af parkering

+ Indtægter	- Udgifter
Værdien af baghuset (ukendt beløb)	

Sælges baghuset helt fra, vil foreningen få en stor engangsindtægt, afhængig af hvad bygningen pt. kan vurderes til. Vi slipper for at istandsætte huset og vores faste og variable omkostninger vil falde til et lavere niveau fremadrettet.

Således mister vi baghuset og de potentielle muligheder bygningen kan give foreningen. Primært går vi glip af en stor indtægtskilde.

Vi får vanskeligt ved at kontrollere hvad huset bruges til, og vores friareal samt parkering indskrænkes ifbm. frasalget. Vi bliver sandsynligvis nødt til helt, at droppe privatparkering i gården.

Scenarie 3: Opfør lejligheder

Anbefaling: GRØN/GUL

+ Fordele	- Ulemper
4 lækre lejligheder	Nybyggeri = skærpet krav til miljø, friareal osv.
Istandsættelse finansieres ved salg	Færre indtægter ifht. erhvervslejemål (ca. 50%)
Sandsynligt million-overskud på kontoen	Friareal kan ikke overholdes

+ Indtægter	- Udgifter
ca. 11 mill. (salgsværdi af 4 lejligheder)	4 mill. (1 mill. pr. lejlighed) + det løse (1-2 mill?)

Vi får 4 lækre lejligheder, som kan sælges til omkring 2.8 mill. stk. (udgangspunkt i andelskrone d.d), hvilket resulterer i en omsætning på lidt over 11 mill. Således kan istandsættelsen finansiere sig selv, og vi kan herudover forvente et overskud.

Med nuværende "husleje", vil dette betyde en omsætning på ca. 5000 kr./måned eller 60.000 kr. årligt per etage.

Frederiksberg Kommune kræver 50% friareal per nybygget kvm. Dvs. en ny lejlighed på 150 kvm. skal have disponeret 75 kvm friareal. Ved fire lejligheder svarer dette til 300 kvm, hvilket vi får meget vanskeligt ved at tilbyde!

Bestyrelsen er ikke gået videre med dette scenarie, da vi ikke kan se, at det kan lade sig gøre at leve op til friareals-kravene overfor Frederiksberg Kommune.

Scenarie 4: Istandsæt og lej ud til kontor

Anbefaling: **GRØN**

+ Fordele	- Ulemper
God kvm pris	Komplet istandsættelse af baghuset
Mindre belastning på ejendommen (sammenlignet med håndværks erhverv)	Der bliver 8-9 lejemål som skal administreres (men det kan vi betale os fra)
Ejendommenn istandsættes og foralder derfor ikke.	

+ Indtægter	- Udgifter
900-1200 kr./kvm/år	Komplet renovering (beløb ukendt)

Iflg. 2 mæglere er der en stigende efterspørgsel efter kontor i byen (og udbuddet er faldende). Det typiske segment er mindre virksomheder på 4-5 mand. Således kan vi have ét lejemål pr. side, hvilket resulterer i 8-9 lejemål totalt.

Lokalerne istandsættes med vores fælleslokale som reference. Ikke top-moderne med nedsænkede lofte og spotlys - det skal være autentisk med respekt for den gamle bygning. Kælder og loft kan med fordel, mod ekstra-leje, benyttes af virksomhederne i bygningen. Bad, møderum etc. i kælder og arkiv på loft.

Larm fra håndværks-erhverv undgås. Hertil mindre slid på bygningen, og hermed færre udgifter til vedligehold.

Kælder under apotek

Liselotte ønsker ikke at fortsætte med at leje kælderen. Den forhenværende bestyrelse har lavet en aftale med hende om, at hun får lov til at udtræde af kælderen.

Uanset brug skal kælderen som minimum istandsættes, så den fremstår tør. Kloak og udluft skal være i orden.

En istandsat kælder kan iflg. mæglere indbringe 300-500 kr./kvm. til mindre opbevarings lejemaal. Det bliver meget vanskeligt at finde en lejer som vil aftage hele arealet.

Kælderen er på 272 kvm, og en signifikant del af arealet vil således blive brugt til gangareal.

Scenarie 1: Istandsæt til udlejning

Iflg. lokalplan må kælderen kun lejes ud til lejere i ejendommen (eller naturligvis inddrages til eget brug i foreningen)

link til lokalplan her:

http://www.frederiksberg.dk/~media/Forside/Politik-og-demokrati/Politikker-og-strategier/Byudvikling/Lokalplaner/Lokalplan_070.ashx

Anbefaling: **RØD**

+ Fordele	- Ulemper
Lejeindtægt	Relativt dyr renovering (jf. Riis prisoverslag)
	Meget administration
	Lang tilbagebetalingstid

+ Indtægter	- Udgifter
300-500 kr./kvm/år	1.4 mill. jf. Riis prisoverslag

Kælderen må kun bruges til opbevaring, og iflg. mæglere er der et begrænset marked for denne type. Lagerkvm lejes typisk uden for byen, med lavere kvm-pris og lettere adgang med varevogn.

Kælderen som den står, er for bøvlet til lager.

Det høje renoveringsbeløb skyldes til dels, at der skal laves nogle tiltag for at gøre kælderen egnet til lager. Bl.a. vil det være nødvendigt med en vare-nedgang. Enten i form af lift (foreslået af Riis) eller re-etablering af den oprindelige hovednedgang ca. på midten af bygningen. Herudover skal de eksisterende niveauforskelle i kælderen udlignes.

Der blev foreslået at man kunne udleje til private, både til andelshaverne og andre private i området. Dette resulterer i en stor mængde lejemaal der dertil følgende administration, og der går en del kvm til gangareal.

De relativt lave lejeindtægter vil herudover medføre en lang tilbagebetalingstid / lav forrentning af kælderen.

Scenarie 2: Lav minimum og brug som fælleslokaleAnbefaling: **GRØN**

+ Fordele	- Ulemper
Vi får et stort lokale til foreningsbrug	Vi mister lejeindtægt (sammenlignet med pt)

+ Indtægter	- Udgifter
	Kloakering og ventilation
	Etablering af fælleslokale

Jf. scenarie 4 i baghuset, er det tydeligt at baghusets lokaler er mere attraktive og kan indbringe en højere kvm pris end kælderen.

Vi flytter fra et lyst lokale på 1. sal til en kælder, og kan i første omgang holde udgifter til istandsættelse på et minimum. Dog skal kælderen, inden for en kortsigtet periode, istandsættes så den fremstår tør.

Vi skal herudover påregne udgifter til etablering af WC, køkkenfaciliteter osv.

På sigt vil de ekstra kvm give mulighed for en række spændende projekter i kælderen.

Bestyrelsens anbefaling

Baghuset: Scenarie 4: Istandsæt og lej ud til kontor

Kælder: Scenarie 2: Lav minimum og brug det til foreningen

Flyt fælleslokale til kælder. Fælleslokalet står allerede klar til udlejning og vil forvente at indbringe 7.500 kr per måned. Det er mange penge for en lille forening og vi kan ikke se tydelige argumenter for, at vi skal beholde fælleslokalet i baghuset.

Indret loftet i baghuset til arkiv for lejerne (mod ekstra betaling)

Brug baghusets kælder til mødelokaler, bad, opbevaring (mod ekstra betaling) - eventuelt med køkken til stueetagen.

Baghusets kælder skal under alle omstændigheder brydes op jvfr. miljørapporten. I samme forbindelse vil vi anbefale at kloakeringen gennemgås og istandsættes. Vi ved allerede at nogle rør er møre og skal erstattes.

Vi vil bruge Palle fra FORMAT til at styre projektet. Palle vil give et fastpris tilbud på arbejdet.

Der kan forventes en huslejestigning i en periode. Dette afhænger af prisen på projektet, finansiering osv., som vi ved mere om når vi har projektet.

Datea sørger for at lave de nødvendige beregninger, indhentning af tilbud på lån og selvfølgelig indkaldelse til (ekstraordinær) generalforsamling.

De næste skridt

Vi sætter Palle i gang med at udarbejde en projektplan og prisoverslag. Projektplan og prisoverslag præsenteres og godkendes på (ekstraordinær) generalforsamling.