

Referat af informationsmøde i Bakkehusene

10. februar 2016

Til stede: Bestyrelsen for Bakkehusene, dirigent Morten Udsholt, og kundedirektør Christian Fries, KAB.

Bestyrelsen for Bakkehusene havde indkaldt til et informationsmøde med det formål at drøfte frikøb af hjemfaldsforpligtelse og tagrenovering. Forinden mødet var fremsendt et omfattende informationsmateriale, som bør læses i forbindelse med dette referat.

Frikøb af hjemfaldsforpligtelsen blev drøftet som det første. Bestyrelsen præsenterede i samarbejde med KAB selve baggrunden for et eventuelt frikøb af Bakkehusenes hjemfaldsforpligtelse og refererede til informationsmaterialet. Herefter blev der stillet spørgsmål fra beboerne.

Frikøb af hjemfaldsforpligtelse

Her følger de væsentligste spørgsmål og svar fra informationsmødet.

Spsm.: Er frikøb af klausulen på København Kommunes tilbagekøbsret nødvendig før optagelse af lån?

Svar: Det kan godt lade sig gøre i dag, men om nogle år, vil man formentlig få et nej fra realkreditinstitutterne. Finanstilsynet har skærpet kravene i forhold til, at der skal være en vis friværdi i den respektive ejendom, som der kan tages pant i. På et givent tidspunkt til realkreditinstituttet meddele, at der ikke er nok friværdi i forhold til, hvad Bakkehusene skylder til Københavns Kommune.

Spsm.: På tidligere generalforsamling blev det besluttet at indfri det gl. lån på ca. 3,6 millioner, er det sket?

Svar: Ja.

Spsm.: Hvilke vedligeholdelsesforpligtelser har Bakkehusene i forhold til Kulturarvsstyrelsen (i forhold til fredningen, red.)?

Svar: De kan "affrede" Bakkehusene. Så skal der til gengæld betales grundskyld, hvilket Bakkehusene i dag er fritaget for.

Spsm.: Hvad sker der, hvis Bakkehusene ikke gør noget?

Svar: Så overtager Københavns Kommune ejendommene og medlemmerne bliver lejere.

10. februar 2016
cfr

Spsm.: Hvorfor tillæges værdien af rentebetalinger ikke til grundfondsbeviset, ligesom afdragene, ved et frikøb?

Svar: Renteudgifter repræsenterer ikke en reel værdi. Derfor tillægges alene afdrag til grundfondsbeviset.

Spsm.: Hvad nu, hvis nogle af beboerne betaler deres andel konstant?

Svar: Så reduceres lånesummen for de øvrige, og der skal opereres med differentierede boligafgifter.

Spsm.: Har det konsekvenser for boligsikring/boligydelse, hvis du ved frikøb af hjemfald i princippet betaler til en opsparing (pga. værdistigning af grundfondsbevis)?

Svar: Det vides ikke. Det afhænger af Udbetaling Danmarks stillingtagen.

Spsm.: Kan man få rentefradrag?

Svar: Nej, da medlemmerne i Bakkehusene ikke ejer boligerne individuelt.

Spsm.: Er der grænser for, hvor meget man kan stige i boligafgift?

Svar: Nej. Alle stigninger i boligafgift kræver dog godkendelse på generalforsamling.

Tagrenovering

Informationsmaterialet om tagrenovering blev gennemgået, og der var knap så mange spørgsmål til dette punkt. Korrigerede stigninger i boligafgiften blev præsenteret, som er udarbejdet under hensyntagen til at Bakkehusenes henlæggelser til netop tagrenovering anvendes.

Spsm.: Hvor lang forventet levetid er der på nye tage?

Svar: Ca. 40-60 år.

Spsm.: Kan der indgå lydisolering for beboerne på Hulgårdsvej?

10. februar 2016
cfr

Svar: Ja, hvis medlemmerne stemmer for det.

Spsm.: Skal håndværkene ind i boligerne for at montere vinduer?

Svar: Ja.

Spsm.: Det blev foreslået, at der bruges ressourcer til fundraising.

Spsm.: Den indvendige afdækning af vinduer skal med, for det var det ikke sidste gang, der blev analyseret på det.

Spsm.: Hvor lang tid forstiller man sig, at der arbejdes på hvert hus?

Svar: Det vil en projektering afdække.

Spsm.: Er det endeligt bestemt hvilket fabrikat og type vinduer, der skal monteres i tagene ved en tagomlægning?

Svar: Nej, det afhænger af en konkret "forhandling" med Kulturarvsstyrelsen, men mulighederne er begrænsede, jf. Bakkehusene-manualen.

Spsm.: Hvornår forventer I tagrenovering igangsat?

Svar: Det afhænger af, om det bliver godkendt på en generalforsamling.

Spsm.: Kan vi bebo husene mens der renoveres i den enkelte bolig/hvis ikke hvor skal vi da bo?

Svar: Der bliver ikke tale om genhusning.

Spsm.: Fra hvornår i processen forventes der huslejestigninger?

Svar: Når projektet er gennemført.

Spsm.: Kan vi få en detaljeret beskrivelse af hvordan boligafgiften i kr. og øre, vil komme til at se ud for de enkelte størrelser hus?

Svar: Den er sendt ud.

Spsm.: Har bestyrelsen en fornemmelse af hvor mange beboere der blir' nød til at fraflytte boligen p.g.a forhøjelse af boligafgiften?

10. februar 2016
cfr

Svar: Nej.

Referent

Christian Fries