

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. august 2016
Udsendt den 12. august 2016



Ekstraordinært repræsentantskabsmøde torsdag den 4. august 2016, kl. 17.00 på administrationskontoret, Sportsvej 10, 2600 Glostrup

Til stede: David Nielsen-Ourø, Bo Jensen, Dorthe Guldbrandsen,
Gunver Kreipke, Jannik Andresen Schwarz, Jena Madsen,
Orla Neumann og Viola Hallev

Afbud Maiken Daugaard og Mathias Helleberg Hagstrøm

KAB: Kundechef Annette Birkov, driftschef Ronny Hjordt-Nielsen
og udviklingschef Flemming Eismark

Indholdsfortegnelse

1. Ny dagligvarebutik som erstatning for genopførelse af brændt butikcenter2

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. august 2016
Udsendt den 12. august 2016

1. Ny dagligvarebutik som erstatning for genopførelse af brændt butikcenter

Baggrund

Sagen drejer sig om et mindre butikcenter beliggende i afdeling Vestergård III.

Den 12. december 2014 opstår der brand med omfattende skade på butikscntret Sportsvej 2-8.

I den første tid efter branden samarbejder ejendomskontoret med Topdanmark om en genopførelse af butikscntret.

Der sker imidlertid det, at flere lejere opsiger deres kontrakt og erfaringerne indikerer, at det kan være svært at finde nye erhvervslejere.

Samtidig modtager administrationen henvendelse fra to uafhængige private developere, der ønsker at opføre en dagligvarebutik på området.

På baggrund af oplæg fra administrationen beslutter organisationsbestyrelsen, at der skal arbejdes videre med den ene developer med henblik på opførelse af en dagligvarebutik og et nyt administrationskontor.

Forhandlingerne går fint og der arbejdes i retning af en løsning, hvor der opføres en dagligvarebutik på lejet grund. Den nuværende administrationsbygning nedrives og planlægges opført på arealet, hvor det nuværende brændte butikcenter ligger.

Parallelt med forhandlingerne, med den private developer, arbejder administrationen sammen med Glostrup Kommune og Horten Advokater om at sikre, at den ønskede model for genopførelse af butikscntret kan gennemføres inden for lovens rammer og med kommunal godkendelse.

Glostrup Kommune godkender modellen med opførelse af en dagligvarebutik på lejet grund i februar 2016.

Horten Advokater har i processen afklaret en lang række juridiske aspekter, som sikrer, at modellen for opførelse af en dagligvarebutik sker inden for rammerne af Almenboligloven og Bekendtgørelse om sideaktiviteter.

I november 2015 går den private developer konkurs – dette kommer først til Glostrup Ejendomsselskabs kendskab i februar 2016.

Administrationen går straks i gang med at undersøge muligheden for at opføre en dagligvarebutik uden mellemkomst af en developer.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 4. august 2016
 Udsendt den 12. august 2016

Dagligvarebutikken REMA 1000 viser sig at være den eneste dagligvarekæde, der har interesse i at opføre en dagligvarebutik på Sportsvej.

Undervejs i forhandlingerne med REMA 1000 er der arbejdet med flere modeller, og i maj 2016 giver organisationsbestyrelsen administrationen mandat til, at der, udover den allerede godkendte model med en dagligvarebutik på lejet grund, også kan forhandles en model, hvor der sælges et grundstykke med henblik på opførelse af en dagligvarebutik.

To modeller for opførelse af en dagligvarebutik - erstatning for det brændte butikcenter
 Organisationsbestyrelsen har på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 15. juni 2016 behandlet de to modeller for opførelse af en dagligvarebutik som erstatning for det brændte butikcenter.

På dette møde besluttede organisationsbestyrelsen at:

- indgå aftale med REMA 1000 om opførelse af en dagligvarebutik
- repræsentantskabet skal afgøre om opførelsen skal ske på lejet grund eller ved salg af grundstykke.

Model for opførelse af dagligvarebutik på lejet grund

- REMA 1000 lejer et grundareal på ca. 4.500 m² og opfører butiksbygning og p-arealer på grunden. Grundarealet udstykkes til selvstændig matrikel.
- Grundlejekontrakten gøres uopsigelig fra udlejers side i 30 år.
- Grundlejekontrakten gøres uopsigelig fra lejers side i 10 år og kan herefter opsiges med et varsel på 6 måneder. Nærmere vilkår for stand ved fraflytning skal aftales og indskrives i lejekontrakten.
- Grundlejen udgør 445.000 kr. årligt – lejen reguleres årligt med 75 % af nettoprisindekset.
- Depositum udgøres af selvskyldnerkaution med beløbsgrænse på 6 måneders leje.

Konsekvenser for afdelingen

Før butikscentret brændte:

Vestergård III	
Årlige lejeindtægter	509.000 kr.
Nettokapitaludgifter *)	-37.358 kr.
Ejendomsskatter **)	-93.870 kr.
Forsikringer	-17.087 kr.
Administrationsbidrag ***)	-53.053 kr.
Netto lejeindtægt	307.632 kr.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 4. august 2016
 Udsendt den 12. august 2016

Efter genopførelse på lejet grund:

Vestergård III	
Årlige lejeindtægter	445.000 kr.
Nettokapitaludgifter *)	-37.358 kr.
Ejendomsskatter **)	-93.870 kr.
Administrationsbidrag***)	-4.822 kr.
Netto lejeindtægt	308.950 kr.

Forskel i netto lejeindtægt	1.318 kr.
-----------------------------	-----------

Forudsætningerne for beregninger er:

*)

I dokument af juni 1962 står anført, at anskaffelsessummen udgør 7.980.000 kr. heraf er butikernes værdi 545.000 kr., Nettokapitaludgifterne er 547.000 kr., butikernes andel er beregnet som deres procentdel af anskaffelsessummen. Selv om grundarealet sælges fortsætter forpligtelserne på de oprindelige lån.

**)

Arealet som skal udstykkes er 4.500 m². Ejendomsskatten er 507.000 kr., og butikernes andel er beregnet som en forholdsmæssig andel af den opkrævede ejendomsskat. Det samlede areal er 24.305 m² (507.000*(4500/24.305)).

***)

Det eksisterende butikscenters andel af administrationsudgifter blev beregnet ud fra 11 lejemålsenheder. Ved opførelse af butikscenter på lejet grund vil administrationsbidraget blive beregnet ud fra en lejemålsenhed. I salgsmodellen bortfalder administrationsbidraget.

Model for opførelse af dagligvarebutik på grundstykke, der sælges til REMA 1000

- REMA 1000 køber grunden på 4.500 m² til en pris af 7.500.000 kr. og opfører butikbygning og p-arealer på grunden.
- Statens Administration har godkendt, at provenu ved salg anvendes til indfrielse af to realkreditlån, henholdsvis Grønne tage og Containergård, på i alt ca. 4,8 mio.kr. Indfrielsen af disse to lån vil medføre en årlig ydelsesbesparelse på ca. 270.000 kr. Restprovenuet på ca. 2,7 mio. kr. tilfalder selskabet, men føres tilbage til afdelingen ved årlige tilskud svarende til den manglende lejeindtægt.
- Rest provenuet på 2,7 mio. kr. vil kunne dække lejetabet i 36 år.
- Glostrup Kommune skal godkende salg af grund til genopførelse af dagligvarebutik.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 4. august 2016
 Udsendt den 12. august 2016

Konsekvenser for afdelingen

Vestergård III	
Nuværende årlige lejeindtægter	509.000 kr.
Udgifter der bortfalder:	
Nettokapitaludgifter *)	0 kr.
Ejendomsskatter **)	-93.870 kr.
Forsikringer	-17.087 kr.
Administrationsbidrag	-53.053 kr.
Sparede årlige ydelser på lån ****)	-270.000 kr.
I alt	-434.010 kr.
Manglende årlig lejeindtægt	-74.990 kr.
Tilskud fra selskabet*****)	74.990 kr.
I alt	0 kr.

****)

Indfrielse af realkreditlån til Grønne tage og Containergård giver årlig sparet ydelse på 270.000 kr.

*****)

Provenu ved salg medfører tilskud fra selskabet i 36 år.

Administrationsbygning

For begge modeller gælder, at REMA 1000 nedriver og genopfører administrationsbygningen på ca. 240 m².

Det estimeres, at nedrivning og opførelse af ny bygning koster 2,5-3 mio. kr. Der aftales en fast pris, som boligselskabet skal betale for den nye administrationsbygning, når bygningens specifikationer er afklaret.

Forsikringserstatningssummen på ca. 3,4 mio. kr. indgår i finansieringen af den nye administrationsbygning.

I henhold til lovgivningen er det boligorganisationen, der skal eje administrationsbygningen. Den skal derfor sokkelmatrikuleres og grundstykket skal købes af boligorganisationen.

Pris vurderet som markedspris (240 x 1.200 kr.) 288.000 kr.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. august 2016
Udsendt den 12. august 2016

Øvrig økonomi

Der er indgået en aftale med Topdanmark om en kontanterstatning på ca. 3,4 mio kr., der kan indgå i en model til opførelse af en dagligvarebutik, som erstatter for det brændte butikscenter. Topdanmark har dækket den manglende lejeindtægt til og med november måned 2015.

Lejetabet udgør ca. 50.000 kr. om måneden – det aktuelle lejetab pr. 31. maj 2016 udgør ca. 300.000 kr. Lejetabet dækkes af dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen har bevilliget en ramme på 175.000 kr. fra dispositionsfonden til advokat bistand som tidligere beskrevet.

Den videre proces

Der holdes informationsmøde for alle beboere i Glostrup Ejendomsselskab den 2. august 2016, evt. kl. 18.00 i Den Musiske Sal, Vestervangsskolen, Stadionvej 81, 2600 Glostrup.

Der holdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 4. august 2016, hvor det indstilles at repræsentantskabet beslutter, hvilken model der skal anvendes, når den kommende REMA 1000 skal opføres.

Fra repræsentantskabets beslutning den 4. august 2016 til åbning af den nye REMA 1000 må forventes, at der går ca. 10 måneder.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet træffer beslutning om:

- 1) Dagligvarebutikken REMA 1000 opføres på lejet grund som beskrevet ovenfor
eller
- 2) Der sælges et grundstykke med henblik på opførelse af dagligvarebutikken REMA 1000 som beskrevet ovenfor
derudover
- 3) Salg af grundstykke beliggende i Vestergård afdeling III på ca. 240 m² til selskabet, hvorpå der opføres en ny administrationsbygning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. august 2016
Udsendt den 12. august 2016

Beslutning

David Nielsen-Ourø bød velkommen og foreslog Ronny Hjordt-Nielsen som dirigent og Annette Birkov som referent. Begge blev valgt.

Annette Birkov gennemgik det udsendte oplæg vedrørende aftale med REMA 1000 om opførelse af en dagligvarebutik som erstatning for det brændte butikcenter.

Flemming Eismark præsenterede oplæg fra REMA 1000 vedrørende butikkens størrelse, udseende, placering m.v.

Undervejs blev stillet opklarende spørgsmål.

Herefter tilkendegav hvert medlem, hvad de så som fordele og ulemper ved henholdsvis at udleje et grundstykke og sælge et grundstykke til REMA 1000 med henblik på opførelse af en dagligvarebutik, inden medlemmet pegede på, hvilken model de støttede.

Da alle medlemmer havde givet deres mening til kende, stod det klart, at der var et flertal på fem mod tre, som ønskede, at der sælges et grundstykke til REMA 1000 med henblik på opførelse af en dagligvare butik.

Beslutningen er med forbehold for godkendelse i Glostrup Kommune og REMA 1000's endelige godkendelse fra hovedselskabet i Norge. Såfremt modellen med salg af grundstykke ikke kan godkendes, har repræsentantskabet godkendt, at modellen med at udleje et grundstykke til REMA 1000 kan iværksættes.

Endvidere godkendte repræsentantskabet, at Glostrup Vestergård III sælger et grundstykke til Glostrup Ejendomsselskab på ca. 240 m² med henblik på opførelse af en administrationsbygning.