

billigbolig

KONCEPT for billige boliger Andelsboliger



FONDEN FOR BILLIGE BOLIGER
RAGNAGADE 7
2100 KØBENHAVN Ø
TLF. 8833 2211
WWW.BILLIGEBOLIGER.DK

Forord

Fonden for Billige Boliger har efter Borgerrepræsentationen i Københavns beslutning den 23. marts 2006 udarbejdet nærværende konceptbeskrivelse – KONCEPT for billige boliger – Andelsboliger, som beskriver hvorledes Fonden kan bistå med at tilvejebringe 5.000 boliger til maksimalt 5.000 kr. i månedlig boligudgift. Beskrivelsen er dog udformet så den ikke alene retter sig mod opførelse af boliger i Københavns Kommune.

Fonden er stiftet og registreret. Fonden har indgået managementaftale med KUBEN, der herefter forestår Fondens daglige ledelse.

Konceptet tager udgangspunkt i andelsboliger, som Fonden forventer at tilbyde i de første byggesager. Der vil i 2007 blive udarbejdet et lignende koncept for almene boliger.

Fonden forventer endvidere gennem de kommende års byggesager fortsat at føje nye elementer til koncepterne, ligesom den løbende tilpasning til markedets vilkår kan stille krav om justeringer af visse af koncepternes enkelte elementer.

I det følgende både sammenfattes og detaljeres Fondens første arbejdsgrundlag gennem principbeskrivelser, detaljerede supplerende beskrivelser og bilag.

Med venlig hilsen



JØRGEN NUE MØLLER
FORMAND

FONDEN FOR BILLIGE BOLIGER

Den 1. februar 2007

Indhold /

1/	Sammenfatning	4
2/	Idegrundlag	6
3/	Organisationskoncept	8
	3.1. Fonden.....	8
	3.2. Ledelse	9
	3.3. Samarbejdet med Københavns Kommune	9
	3.4. Fondens boligtilbud	10
	3.5. Tildeling af boliger	10
4/	Finansieringskoncept	13
	4.1. De driftsøkonomiske forudsætninger.....	13
	4.2. De anlægsøkonomiske forudsætninger	14
	4.3. Den finansielle konstruktion.....	15
	4.3.1. Huslejens følsomhed	18
	4.3.2. Andelsværdiens følsomhed	19
	4.3.3. Indskudslånenes forrentning og afvikling	20
	4.3.4. Samlet vurdering af den finansielle konstruktion.....	21
	4.4. Følsomhedsberegninger.....	21
5/	Design- og teknikkoncept.....	26
	5.1. Industrialisering af byggeprocessen	26
	5.2. Byggeprincipper.....	26
	5.3. Screening af leverandører	27
	5.4. Designprocessen	28
	5.5. Energi og Miljø.....	29
	5.6. Pilotprojekt.....	30
A.	Bilag.....	31

1/ Sammenfatning

Dette koncept er baseret på andelsboliger og kan meget enkelt beskrives i tre overlappende delkoncepter: *Et Organisatorisk koncept, Et Design- & Teknikkoncept og Et Finansielt koncept.*

Konceptet for andelsboliger vil blive suppleret med koncepter for Fondens samarbejde med almene boligorganisation og pensionskasser samt tilvejebringelse af ejer- og udlejningsboliger.

Initiativ til stiftelse af Fonden for billige boliger blev taget i foråret 2006 og den endelige stiftelse er foretaget den 22. august 2006 af Akademisk Arkitektforening, BoligfondenKuben, DISFonden, KAB Fonden samt Kooperationen. Fonden er registreret den 6. oktober 2006 i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen under CVR nr. 29841942, jf. bilag 1. med en Fondskapital på 1,25 mio. kr. Fonden vil påtage sig bygherrerollen ved opførelse af billigboliger m.v. på såvel kommunalt som ikke-kommunalt ejede grunde.

Fonden vil tilbyde gode boliger til rimelige priser, især præfabrikerede, industrielt fremstillede boliger i god kvalitet samt i design og arkitektur af primært danske arkitekter.

Fondens arbejde vil være styret af principper om storleverance, industrialisering, digitalisering, kundeindflydelse, task force og lean forvaltning samt solidarisk og langsigtet finansiering.

Et veludvalgt industrielt boligprodukt leveret i Danmark til en rimelig pris fastsat ud fra en fornuftig balance mellem produktionspris, transportpris og lokal markedspris vil være realistisk. Fonden har indgået rammeaftaler med leverandører om byggekomponenter og design, og vil i et pilotprojekt demonstrere disse inden den videre projektudvikling.

Fonden vil tilbyde billigboliger og almindelige andels- og ejerboliger. Andels- og ejerboliger vil blive prissat forsigtigt og således også medvirke til at forsyne byen med gode boliger til rimelige priser.

Fonden vil for billigboligerne tilbyde lang finansiering til lav rente, der understøttes af bygherresubsidiering. Der er indgået aftaler med finansieringsinstitutter om nødvendig realkreditfinansiering og byggelån m.v. Finansieringsmodellen i billigboligerne (BILLIGBOLIG BASIS) er p.t. baseret på dels at andelsboligforeningen finansierer 80 % af købesummen gennem:

- Et afdragsfrit realkreditlån med 10 års afdragsfrihed og fast rente i 10 år og efterfølgende refinansiering,
- En renteudjævningskredit fra Fonden med lang løbetid og lav rente, der udbetales successivt til andelsboligforeningen til nedbringelse af renteudgifterne i en startperiode og som efterfølgende successivt tilbagebetales til Fonden,

og dels at andelshaverne finansierer 20 % af købesummen gennem:

- Kontant udbetaling på ca. 5 % af købesummen.

- Et afdragsfrit indskudslån fra Fonden med ca. 5 % i fast rente og med lang løbetid.

Renteudjævningskreditten gør det muligt at tilvejebringe en starthusleje på 5.000 kr. opgjort i 2005-priser reguleret med 3,5 % p.a. Herved kan der tilbydes boliger til husstande i mellem indkomstgruppen, der ellers ikke ville have råd til at etablere sig på boligmarkedet i de større byer.

Sammensætningen af finansieringen kan variere fra projekt til projekt afhængig af rentestrukturen og markedspriserne. Der vil være mulighed for, at andelshaverne kan vælge at afdrage på indskudslånet fra år 1.

De billige boliger overdrages principielt efter lodtrækning. Deltagelse i lodtrækningen forudsætter at kriterier, som er tilpasset boligernes målgruppe opfyldes.

Fonden har på grundlag af en kortlægning af de danske erfaringer med nyere industrialiseret byggeri foretaget en screening af markedet i Nordeuropa for præfabrikerede boliger og ud fra denne udvalgt et antal mulige leverandører. Der er foreløbig indgået rammeaftale om de første leverancer.

Fonden arbejder ud fra en række miljø – og energiprincipper, der kan anvendes på de valgte bygningstyper.

Fonden har gennem prækvalifikation udvalgt seks arkitektfirmaer, der vil deltage i designet af Fondens præfabrikerede boligtilbud.

Fonden har udarbejdet budgetter for projekternes løbetid. Såfremt de forudsatte bygherrevederlag til Fonden kan opnås, akkumulerer Fonden en formue, der efter Fondens vedtægter skal anvendes enten til nye billigboliger eller til gavn for boligforhold m.v. i de lokalsamfund, hvori boligerne er etableret.

Konceptet er udarbejdet og redigeret af KUBEN med bistand fra Deloitte for så vidt angår økonomiske modelberegninger og revisionsmæssige betragtninger og fra advokatfirmaet Nielsen & Thomsen for så vidt angår forskellige juridiske problemstillinger for såvel Fonden, andelsboligforeningerne og andelshaverne.

2/ Idegrundlag

Borgerrepræsentationen besluttede den 15. december 2005, at der over en 5-årig periode søges opført 5.000 boliger til en månedlig husleje på kr. 5.000.

Direktør Jørgen Nue Møller tog initiativ til etableringen af en erhvervsdrivende fond på almennyttigt grundlag med henblik på at medvirke til realiseringen af Borgerrepræsentationens ønske.

Fondens primære mission er at give bestemte befolkningsgrupper med arbejde eller bopæl i Københavns Kommune og andre større byer og bymæssige kommuner adgang til kommunens boligmarked på vilkår, der svarer til deres økonomiske formåen.

Fondens første opgave har været at udvikle et organisatorisk koncept, et finansielt koncept samt et design- og teknikkoncept, der muliggør opførelse af 5.000 boliger til 5.000 kr. i månedlig husleje i 2005 kr. over 5 år (5*5 projektet):

- *Et Organisatorisk koncept*, der konkretiserer Fondens formål som en erhvervsdrivende fond med almennyttigt sigte, der samarbejder med professionelle aktører med markedskendskab på forretningsmæssige vilkår til fordel for Fondens formål.
- *Et Finansielt koncept*, der ved hjælp af volumen og krydssubsidiering kan tilvejebringe en finansiering uden offentlig støtte, der kan opfylde de driftsbudgetmæssige forudsætninger for at udbyde en billigbolig til kr. 5.000 i månedlig boligudgift (husleje).
- *Et Design- og Teknikkoncept*, som indebærer samarbejde med virksomheder, der i store serier kan levere præfabrikerede, industrielt fremstillede boligmoduler i et design, der kan tilpasses det lokale miljø, og med lave produktionsomkostninger. Arkitektonisk og designmæssigt bearbejdning af boliger og bebyggelse er en væsentlig del af konceptet.

Endvidere er det forudsat, at der kan udvikles en model for og accept af et driftskoncept, der indebærer, at beboerne selv tager aktivt del i renholdelse, lettere vedligeholdelse m.v. med henblik på at opnå lave driftsudgifter i bebyggelserne. Der tilstræbes lavenergiboliger og miljømæssig bæredygtighed.

Borgerrepræsentationen besluttede den 23. marts 2006 at videreføre arbejdet med etableringen af 5.000 billigboliger over de næste 5 år, og Fonden igangsatte udviklingen af et samlet koncept således, at dette kunne forelægges Kommunen i 2. halvår 2006.

I oktober 2006 valgte Københavns Kommune at forespørge Statsforvaltningen om mulighederne for ved grundsalg at pålægge "restriktioner, der kan sikre opførelse af boliger til en rimelig leje. Dette vil indebære, at Københavns Kommune vil opnå en lavere pris end ved et salg uden restriktioner, således at der fremkommer et mindre provenu ved salg af grundarealerne".

I januar 2007 har Statsforvaltningen i en vejledende udtalelse meddelt, at salg af grundarealer med restriktioner ikke lovligt kan finde sted, idet Københavns Kommune ikke har sådanne særlige forpligtelser over for den ovennævnte gruppe borgere.

Statsforvaltningens afgørelse har dog ikke haft indflydelse på udviklingen af Fondens koncept, idet Fonden hele tiden har påregnet at skulle betale markedspriser for byggegrunde.

En imødekommelse af kommunens forespørgsel ville dog have reduceret behovet for bygherre subsidiering, og derved gjort det muligt hurtigere at opfylde Borgerrepræsentationens ønske.

I løbet af første halvdel af 2006 blev det overordnede koncept for "billigboliger" udviklet til følgende grundlæggende forudsætninger og principper for projektet:

Storleverance: At udnytte det betydelige volumen ved samlede udbud af væsentlige bygningsdele

Industrialisering og "Lean construction": At nyindustrialisere ved at opføre mest muligt af byggeriet under tag på fabrik, og anvende "Lean construction" – principper i alle processer, og samarbejde efter partneringprincipper.

Digitalisering: At alle deltagere i projekterne i alle faser af projekterne betjener sig af en fælles portal til samarbejde, erfaringsopsamling og videndeling til alle processer i samarbejdet

Kundeindflydelse: At introducere "basisboliger" med en enkel indretning, som giver kunden mulighed for forskellige valg samt tilkøb.

Task force: At samle byggeforretningsføreropgaven hos en enkelt byggeforretningsfører.

Lean forvaltning: At Kommunen sikrer "slank" forvaltning og planlægning, tilvejebringelse af det fornødne plangrundlag, samt i størst muligt omfang kommunale byggemuligheder for etableringen af "billigboliger".

Solidarisk finansiering: At der i byggesagerne kan anvendes blandede boligformer, så Fondens gevinst fra salg af visse boligtyper kan medfinansiere andre – såkaldt krydssubsidiering eller bygherresubsidiering.

Langsigtet finansiering: At tilbyde en særlig efterfinansiering af "billigboliger" baseret på udskydelse af betalingen af Fondens vederlag.

3/ Organisationskoncept

3.1. Fonden

Fondens formål er at fremme udvikling og opførelse af billige boliger i danske byer. Fonden kan endvidere støtte tilvejebringelse af gode boligforhold og erhvervsmæssigt opføre, sælge og administrere billige boliger.

Fondens navn er "Fonden for Billige Boliger" (i det følgende "Fonden"), og er som en erhvervsdrivende fond stiftet af følgende:

- Akademisk Arkitektforening,
- BoligfondenKUBEN,
- DISFonden
- KAB Fonden,
- Kooperationen

Fondens bestyrelse er ved stiftelsen den 26. april 2006 følgende:

- Jørgen Nue Møller (formand)
- Keld Fuhr (næstformand), udpeget af BoligfondenKUBEN.
- Henning Thomsen, udpeget af Akademisk Arkitektforening.
- Børge Faaborg, udpeget af DISFonden.
- Jesper Nygård, udpeget af KAB Fonden.
- Ole Løvig Simonsen, udpeget af Kooperationen.

Fonden kan indgå aftaler med branchekyndige virksomheder om udførelsen af dele af Fondens aktiviteter og kan tillige stifte og indskyde kapital i virksomheder, der medvirker til fremme af Fondens virksomhed. Desuden kan Fonden tillige drive finansieringsmæssig virksomhed i form af indskud, udlån og garantistillelse.

Fonden kan dog ikke selv være driftsherre for almene boliger, idet dette er forbeholdt godkendte almene boligorganisationer.

Det er endvidere forudsat, at Fonden kan udbyde både ejer-, andels- og lejeboliger, og at Fonden samarbejder med private bygherrer og grundejere om etablering af billigboliger. Fondens vedtægter og forretningsorden ses i bilag 1 og 2.

Overskud i Fonden skal benyttes til fremme af Fondens formål, som er opførelse af billige boliger samt fremme af gode boligforhold, jf. tillige bilag 1 og 2.

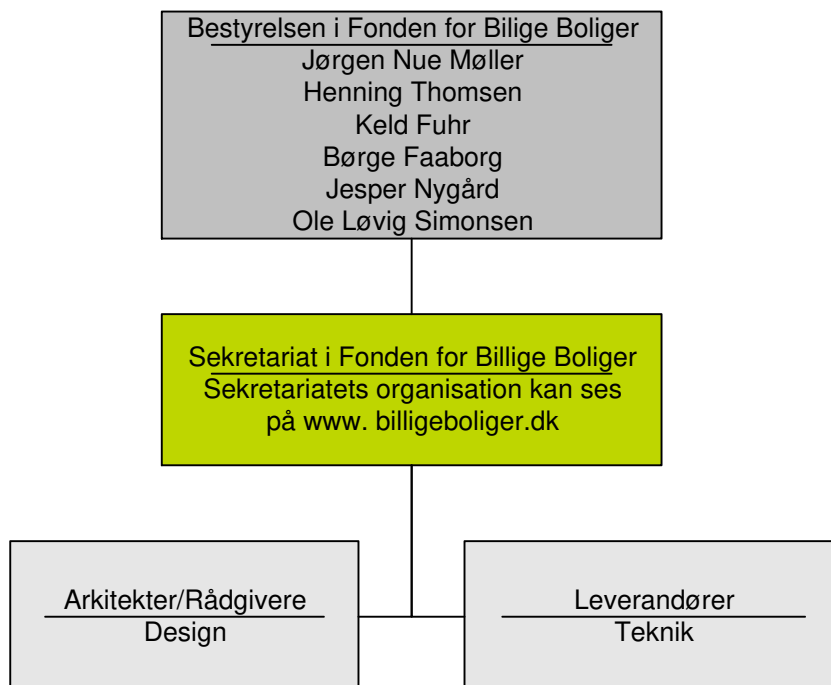
Fonden er etableret efter Fondslovgivningens almindelige bestemmelser for erhvervsdrivende fonde med en fuldt indbetalt grundkapital på 1,25 mio. kr.

Bestyrelsen påregner at afholde mindst seks årlige møder samt årsmøde.

3.2. Ledelse

Fonden har på sædvanlige vilkår indgået aftale med KUBEN A/S om at forestå Fondens daglige ledelse, herunder at forestå byggeforretningsførelse og projektudvikling.

Opgaven er placeret i et billigbolig-sekretariat i KUBEN OPP A/S. Til udførelse af Fondens opgaver kan trækkes på andre af KUBENS divisioner.



Figur 1 Organisation af Fonden

Det ledelsesmæssige fundament i Fondens daglige arbejde vil blive procesorienteret og baseret på Lean principper.

3.3. Samarbejdet med Københavns Kommune

Københavns Kommune tilvejebringer – indenfor kommunalfuldmagtens rammer - en række centrale forudsætninger for projektets realisering:

- Udarbejder plangrundlag i form af lokalplaner m.v. og vurderer den nuværende rummelighed for de kommende års samlede (bolig)byggeri i Kommunens udviklingsplaner.
- Tilvejebringer i størst muligt omfang kommunale byggemuligheder og overdrager eller udbyder disse efter de gældende regler om salg af kommunale ejendomme.
- Tilsikrer, at den kommunale sagsbehandling (både plangrundlag og byggesagsbehandling) foregår slankt, stramt og entydigt mellem alle Kommunens afdelinger og indenfor disse.

For at sikre at Kommunens sagsbehandling på plan- og byggesagsområdet foregår slankt, stramt og entydigt har Kommunen etableret et tværgående samarbejde mellem

forvaltningerne, der ledes af de administrerende direktører i Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

3.4. *Fondens boligtilbud*

Fonden forventer, at en væsentlig andel af de 5.000 billige boliger opføres som almene udlejningsboliger. Fonden kan ikke selv forestå drift af almene boliger, men vil samarbejde med interesserede almene boligorganisationer om opførelse af billigboliger baseret på Fondens Design- og teknikkoncept. Almene boliger forudsættes finansieret efter gældende regler med driftsudgifter, der tilpasses det af Fonden skitserede driftskoncept. Fonden vil udvikle et detaljeret koncept herfor i løbet af 2007.

Fondens målsætning er, at tilbyde billigboliger som andelsboliger, ejerboliger og private udlejningsboliger, men ikke nødvendigvis i alle projekter. Fonden vil udbyde såvel andelsboliger som ejerboliger baseret på Fondens design- og teknikkoncept på boligmarkedets almindelige finansieringsvilkår. Disse boliger vil typisk være større og bedre beliggende i bebyggelsen end billigboligerne. Provenuet fra salg af ejer- og andelsboliger indgår i Fondens finansierings- og økonomimodeller i forbindelse med opførelsen af billigboliger.

Det samlede koncept indebærer på mange områder udvikling af nye tekniske, finansielle og organisatoriske konstruktioner. De nye konstruktioner vil variere i de forskellige ejerformer, og Fonden har valgt i første omgang at koncentrere konceptet om etableringen af andelsboliger. Når erfaringerne herfra er indhøstet, bl.a. i forbindelse med gennemførelsen af ét eller flere pilotprojekter, vil Fonden påbegynde udviklingen af koncepter for billigboliger organiseret som ejer- og lejeboliger.

3.5. *Tildeling af boliger*

De almindelige ejer- og andelsboliger sælges af Fonden på markedsmæssige vilkår. Salget vil blive påbegyndt samtidig med, at der annonceres efter interesserede beboere til billigboligerne.

Tildelingen af billigboligerne vil ske ved lodtrækning blandt de ansøgere, der opfylder en række kriterier. Kriterierne tager udgangspunkt i husstandens nuværende størrelse, samlet indkomst og formue, beskæftigelsesstatus samt geografisk beliggenhed af nuværende bolig.

For at komme i betragtning til en billigbolig skal husstanden opfylde nedenstående krav. Opfylder husstanden kravene vil den få tildelt to lodder til lodtrækningen.

- Husstanden må maksimalt udgøres af to personer. (Alle husstande der opfylder kriterierne stilles lige uanset hvor mange børn under 18 år der er i husstanden).
- Den samlede husstandsindkomstⁱ for to personer må maksimalt udgøre 700.000 kr. og maksimalt 350.000 kr. for én person i husstanden (i 2005 kr.).
- Husstandsformuenⁱⁱ må maksimalt ved to personer udgøre 700.000 kr. og 350.000 kr. for én person i husstanden (i 2005 kr.).
- Minimum en person i husstanden skal have fast arbejdeⁱⁱⁱ eller være tilmeldt en SU-berettiget uddannelsesinstitution^{iv} i Københavns Kommune.

Opfylder husstanden nedenstående til tildes yderligere ét lod:

- Enten skal den bolig husstanden fraflytter, være på 65 m² (bruttoareal) eller mindre og beliggende i Københavns Kommune
- Eller skal den bolig (uanset størrelse) husstanden fraflytter, være beliggende udenfor Hovedstadsområdet.^v

For sammenførte husstande skal kriterier vedr. boligens størrelse og geografiske beliggenhed kun opfyldes for én person i husstanden. En husstand kan maksimalt tildes tre lodder.

Overordnet procedure for adgang til Fondens billigboliger er:

1. Ansøgeren registrerer e-mail på hjemmesiden www.billigeboliger.dk og vil herefter automatisk få tilsendt nyhedsbreve om Fondens billigboligprojekter. Via nyhedsbrevene vil ansøgeren blive orienteret om lodtrækninger til billigboliger.
2. I marts 2007 vil ansøgeren på Fondens hjemmeside kunne hente et ansøgningsskema til de første billigboliger. Ansøgningsskemaet er en erklæring om, at husstanden opfylder kriterierne for tildeling af en billigbolig.
3. Når ansøgeren har udfyldt og sendt skemaet elektronisk til Fondens hjemmeside, registrerer Fonden ansøgerens ønske om at deltage i lodtrækningen om en af de første billigboliger, og ansøgeren vil modtage en elektronisk kvittering via e-mail.
4. Der foretages en lodtrækning ved Notarius Publicus, og vinderne af lodtrækningen får besked. Vinder ansøgeren ikke i lodtrækningen om de første billigboliger, vil man automatisk via Fondens nyhedsbreve blive orienteret om fremtidige lodtrækninger til nye billigboliger rundt om i København. Ved de efterfølgende lodtrækninger skal ansøgeren på ny bekræfte, at husstanden opfylder kriterierne for tildeling af en billigbolig.
5. Der foretages - blandt vinderne - kontrol af husstandsoplysningerne samt en professionel kreditvurdering.
6. Husstanden godkendes, og aftale om køb af en billigbolig kan herefter indgås.

ⁱ Alle indtægter i familien indgår i beregningen. Også børns eventuelle indtægter over 16.600 kr. årligt medregnes. Der medregnes de typer indkomster, der ifølge skattelovgivningen kaldes:

- **Personlig indkomst** - det vil sige løn (fratrasket arbejdsmarkedsbidrag), uddannelsesstøtte, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge, kontanthjælp, pension, honorarer, indtægt ved selvstændig virksomhed og lignende.
- **Positiv kapitalindkomst** - dvs. renteindtægter mv.. Renteudgifter, der overstiger renteindtægten, kan ikke fradrages i indkomsten
- **Eventuel aktieindkomst** bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr.

Kriterier vedr. indkomst følger regler i Boligstøttelovgivningen

ⁱⁱ Defineres efter "Bekendtgørelse om opgørelse af formue til beregning af individuel boligstøtte".

ⁱⁱⁱ Fast arbejde (i Københavns Kommune) defineres som:

- Beskæftigelse af varig karakter.
- Hvis beskæftigelse er tidsbegrænset, skal den have en varighed på mindst et år.

-
- Beskæftigelsen skal have et omfang på mindst 25 timer om ugen.

Ovenstående dokumenteres ved ansættelseskontrakt og evt. lønsedler.

Ved ansættelse i virksomhed, hvor arbejdet udføres udenfor arbejdspladsen, er arbejdspladsens adresse afgørende.

^{iv} Det fremgår af hjemmesiden www.su.dk, hvilke uddannelser som er SU-godkendt.

^v Hovedstadsområdet omfatter Kommunerne København, Frederiksberg, Tårnby, Dragør, Hvidovre, Brøndby, Rødovre, Herlev, Glostrup, Ballerup, Vallensbæk, Albertslund, Ishøj, Høje Taastrup, Gladsaxe, Gentofte, Lyngby – Taarbæk, Rudersdal, Hørsholm, Fredensborg, Helsingør, Furesø, Allerød, Hillerød, Gribskov, Egedal, Frederikssund, Frederiksværk – Hundested, Solrød, Greve, Roskilde, Køge og Lejre.

4/ Finansieringskoncept

4.1. De driftsøkonomiske forudsætninger

Fonden definerer en billigbolig som:

"en bolig på min. 85 m² bruttoetageareal med en husleje ekskl. forbrugsafgifter m.v. på max. kr. 5.000 efter skat, deflateret med en pris- og lønfaktor på 3,5 % p.a. fra betalingsåret til 2005".

Det forudsættes, at den kontante udbetaling er i niveau af 85.000 kr. (2005-niveau) for en bolig på 85 m², svarende til ca. kr. 1.000 pr. m² eller ca. 5 % af anskaffelsessummen. Forrentningen af den kontante udbetaling indgår ikke i ovennævnte definition af huslejen, hvilket er i overensstemmelse med sædvanlig praksis ved annoncering af boligudgiften (huslejen) ved køb og leje af boliger i Danmark.

Det forudsættes videre, at beboerne selv deltager aktivt i bebyggelsens daglige drift, renholdelse og vedligeholdelse, således at bebyggelsens driftsudgifter kan holdes på lavest mulige niveau, svarende til hvad der er normalt i adskillige ejer- og andelsboligforeninger. Niveauet for driftsudgifterne er i 2005 sat til kr. 144 pr.m², der reguleres med en forventet årlig inflationsfaktor på 2 %.

Dette indebærer således, at huslejen for at overholde forudsætningerne i Borgerrepræsentationens beslutning, må være max. Kr. 5.175 i 2006, kr. 5.356 i 2007, kr. 5.544 i 2008 (som er et relevant startår) osv.

Udtrykt pr. m² kan huslejen beskrives således, at den ikke må overstige kr. 706 pr. m²/år i 2005-priser. Heraf afsættes kr. 144 pr. m² til øvrige driftsudgifter, hvorefter der resterer kr. 562 pr. m² til renter og afdrag på gæld i forbindelse med købet af boligen. Da huslejen reguleres med 3,5 % p.a. (kr. 25 i 2006) og driftsudgifterne reguleres med 2 % p.a. (kr. 3 i 2006), vil der opstå et råderum i 2006 på kr. 22 pr.m² til yderligere betalinger på gælden.

Dette indebærer, at huslejen kan sættes forholdsvis lavt i starten, og at man i løbet af nogle år - afhængig af renteniveau og salgspriser - kan nå op på fuld rentebetaling på gælden, for derefter at påbegynde gældsafviklingen.

Det er tillige Fondens målsætning at tilbyde en finansiering, der indebærer en så lille renterisiko som muligt. Mange boliger sættes i dag til salg med mulighed for optagelse af rentetilpasningslån, hvor køberne har en væsentlig risiko for, at udsving i den korte rente medfører ganske betydelige huslejestigninger. Omvendt er renten – og dermed huslejen – normalt stigende i takt med fastrenteperiodens længde. Fast rente og lav husleje er derfor normalt modsætninger på det korte sigt.

Det er derfor opgaven at finde en balance, der giver mindst mulig renterisiko samtidig med at betingelsen om den lave husleje kan opfyldes. Målsætningen er at tilvejebringe en fastrenteperiode på minimum 10 år, og en gennemsnitlig fastrenteperiode der er endnu længere.

Det er Fondens opfattelse, at huslejebegreber og afdrag på gæld ikke har noget med hinanden at gøre. Husleje er en betaling for en løbende ydelse. Afdrag på gæld har med opsparing at gøre. Om der afdrages på gæld eller ej er en ren formuedisposition, og har derfor ikke noget med husleje at gøre.

Der er forskel på den skattemæssige behandling af bruttohuslejen i en ejerbolig, i en andelsbolig og i en lejebolig. For huslejen spiller mindst tre skattemæssige forhold en væsentlig rolle: Rentefradragsreglen, ejendomsværdibeskatningen og grundværdibeskatningen (grundskyld). Fonden må naturligvis forudsætte, at de skattemæssige forhold, der var gældende på overdragelsestidspunktet også er gældende i fremtiden, og Fonden kan ikke sikre at regler, og beskatningsgrundlag ikke ændres hen ad vejen.

Uanset at Fonden kan fremskaffe en finansiering, der opfylder de grundlæggende forudsætninger, kan Fonden dog ikke på længere sigt fuldt ud garantere, at de øvrige driftsudgifter kan holde sig på et niveau svarende til kr. 144 pr. m²/år i 2005 reguleret med 2 % p.a. En væsentlig del af de øvrige driftsudgifter omfatter grundskatter, renovationsafgifter m.v., der er bestemt af politiske forhold er udenfor Fondens indflydelse.

Endvidere forudsættes det som nævnt, at beboerne i væsentligt omfang selv deltager i vedligeholdelse og renholdelse af bygninger og anlæg. I det omfang bygningsdele med tiden skal udskiftes eller gennemgå en større renovering med professionel bistand, vil det være nødvendigt enten at spare op hertil eller at optage yderligere lån i ejendommen.

Det er derfor afgørende, at man vurderer i hvilket omfang, der rettidigt kan opstå en tilstrækkelig friværdi i ejendommen til disse formål. En vigtig faktor til bestemmelsen heraf er den fremtidige udvikling i ejendomspriserne i det lokalområde, hvor bebyggelsen er beliggende.

Der er i afsnit 4.4 vist resultatet af følsomhedsberegninger af friværdiens udvikling under forskellige antagelser om udviklingen i ejendomspriserne.

4.2. *De anlægsøkonomiske forudsætninger*

Den anlægsøkonomiske ramme styres især af tre nøgletal:

1. Hvad er grundprisen?
2. Hvad er de samlede produktionsomkostninger?
3. Hvad er markedsprisen for boligerne?

Grundpriserne og markedsprisen vil afhænge af konjunkturerne og af beliggenheden, og produktionsomkostningerne kan variere efter konjunkturerne og hvorvidt der er tale om etagebyggeri eller rækkehusbyggeri.

For at illustrere størrelsesordenen kan der tages udgangspunkt i et "Typeprojekt" bestående af 50 billigboliger på 85 m² og 50 almindelige andelsboliger på 115 m² opført i samme kvalitet, men solgt på sædvanlige finansieringsvilkår, se nedenstående Tabel 1.

Byggherrevederlaget er forskellen mellem Fondens produktionspris inkl. grundudgifter og de salgspriser, Fonden opnår ved salg.

	<i>Pr. m²</i>	<i>Billigbolig på 85 m²</i>	<i>Andelsbolig på 115 m²</i>
Grundpris	5.700 kr.	484.500 kr.	655.500 kr.
Produktionsomkostninger	13.225 kr.	1.124.125 kr.	1.520.875 kr.
Byggherrevederlag	5.075 kr.	431.375 kr.	583.625 kr.
Salgspris	24.000 kr.	2.040.000 kr.	2.760.000 kr.

Tabel 1

Det skal bemærkes, at produktionsomkostningerne indeholder alle byggemodningsarbejder og -afgifter, alle entrepriser og leveranceudgifter og alle omkostninger inkl. finansieringsudgifter og moms.

Såfremt der ikke havde været muligheder for at anvende et præfabrikeret industrialiseret boligkoncept med stor volumen, ville produktionsomkostningerne formodentlig have været ca. kr. 5.000 højere pr. m² og byggherrevederlaget derfor tilsvarende mindre.

Det er således i høj grad det samlede koncept, der bidrager til fremskaffelse af Fondens vederlag, og dermed mulighed for at udbyde billigboliger. Endelig skal det fremhæves, at salgsprisen skal fastsættes således, at der ikke opstår uhensigtsmæssig spekulation i boligen.

Prisen fastsættes med udgangspunkt i en markedsvurdering. Det antages, at en sådan vurdering ligger i midten af et usikkerhedsinterval på +/-10 %, og salgsprisen sættes herefter til ca. 10 % under markedsvurderingen. Dette skyldes at boligerne skal sælges på projektstadiet, dvs. typisk 10-12 måneder før, de kan ibrugtages, hvilket normalt indebærer en "projektsalgsrabat".

Det bemærkes, at salgsprisen for en billigbolig og en almindelig andelsbolig pr. m² er den samme, forudsat de er opført i samme kvalitet og med samme beliggenhedsattraktion. De to boligtyper adskiller sig principielt kun ved at der til billigboligen knytter sig et specielt fordelagtigt finansieringstilbud fra Fonden, som Fonden bl.a. finansierer via byggherrevederlaget fra de almindelige andelsboliger.

4.3. Den finansielle konstruktion

Den finansielle konstruktion kan være forskellig for en andelsbolig, en ejerbolig, en privat udlæjningsbolig og en almen lejebolig. I de første projekter vil der formodentlig primært blive udbudt andelsboliger (samt almene boliger), og belysningen af det finansielle koncept tager udgangspunkt i en andelsbolig.

Hovedprincippet i den finansielle konstruktion er, som det fremgår ovenfor, at Fonden bygger såvel almindelige boliger som billigboliger. Byggherrevederlaget er en skattepligtig indtægt for Fonden. Da Fondens stiftere ikke skal have udbetalt udbytte, kan Fonden anvende hele byggherrevederlaget efter skat som basis for udlån til lav rente til

billigboligerne. Antallet af billigboliger afhænger derfor af, hvor stort Fondens bygherrevederlag er.

De første boliger der sættes til salg, vil være klar til indflytning ved primo 2008. Det er forudsættets derfor, at boligen sælges til en boligafgift i niveau 2008 således at denne er fast frem til 1. januar 2009. Dette indebærer, at den maksimale boligafgift i en billigbolig må være kr. 5.544.

Den finansielle konstruktion for en billigbolig opført som en andelsbolig består herefter af følgende.

Andelsboligforeningen finansierer 80 %:

- Ved overtagelse af et afdragsfrit realkreditlån med Kommunegaranti, med fast rente i 10 år og med mulighed for refinansiering efter 10 år.
- Ved et lavtforrentet kredit på ca. 3-4 % p.a. fra Fonden med variabel rente, med lang løbetid og med mulighed for udskudt rente- og afdragsbetaling. Fondens kredit udbetales successivt til andelsboligforeningen til dækning af en del af renteudgifterne på realkreditlånet og tilbagebetales successivt når råderummet indenfor den årlige regulering på 3,5 % tillader dette.

Andelshaverne finansierer 20 %:

- Ved et afdragsfrit lavt forrentet indskudslån på 5 % p.a. fra Fonden med lang løbetid.
- Ved en kontant betaling, der udgør kr. 85.000 i 2005-kroner (kr. 94.000 i 2008-kroner).

De successive udbetalinger fra Fondens kredit til andelsboligforeningen fastsættes endeligt, når renten på realkreditlånet er kendt af hensyn til sikring af huslejeforudsætningen er opfyldt på indflytningstidspunktet. Der er således ikke nogen renterisiko for køberne af en billigbolig, idet Fondens låneudbetalinger præcis udgør forskellen mellem den faktiske renteudgift og det råderum, der er til rentebetalinger i forhold til huslejeforudsætningen på kr. 5.000 i 2005 reguleret med 3,5 % p.a.

Fonden giver henstand med rentebetalinger og afdrag på fondskrediten til andelsboligforeningen, indtil der er råderum til tilbagebetaling af kreditten inklusive tilskrevne renter. Målsætningen om at holde huslejen på kr. 5.000 reguleret med 3,5 % p.a. nås altså ved i de enkelte projekter at tilpasse lånevilkårene i Fondens pantebreve, både for så vidt angår rente, løbetid og afdragsfri periode.

For så vidt angår prioritetsordenen i tingbogen vil Fondens kredit til andelsboligforeningen respektere realkreditlånet. Fondens indskudslån lyses med første prioritets panteret i andelsbogen.

Indenfor denne ramme vil Fondens tilbud om finansiering være dynamisk og vil kunne tilpasses nye finansielle muligheder.

Denne finansiering kaldes billigbolig BASIS, og det er denne finansiering, der opfylder forudsætningen om maksimalt kr. 5.000 i husleje i 2005-kroner.

Realkreditlånet i andelsboligforeningen er forudsat optaget som et afdragsfrit rentetilpasningslån med fast rente i 10 år og med løbetid på 30 år. I de billige boliger forudsættes dette lån ved refinansieringen i år 10 erstattet af et nyt 30-årigt lån med fast rente i 10 år og yderligere afdragsfrihed i 10 år, således at realkreditlånet i alt er afdragsfrit i 20 år, hvorefter det afdrages over de næste 20 år.

Der er modtaget tilkendegivelser fra realkreditinstitutter om, at denne refinansiering kan gennemføres under forudsætning af, at de til den tid gældende regler giver grundlag herfor. Men det skal understreges, at det er helt op til den enkelte andelsboligforening til den tid at træffe afgørelse herom.

Hvis der er købere af billigboliger, der ønsker at spare op ved at afdrage på indskudslånet, vil dette kunne lade sig gøre, idet Fonden tillige tilbyder indskudslån med såvel fuld rente som afdrag fra år 1 – kaldet billigbolig OPSPARING.

Valget af indskudslån er derfor helt frivilligt, men hvis man ønsker likviditetsmæssig boligudgift på kr. 5.000 om måneden i 2005-kroner, skal man vælge billigbolig BASIS.

Finansieringen på grundlag af de p.t. gældende rentevilkår ses i Tabel 2.

Finansiering billigbolig BASIS	Kr. Pr.m²	Kr. Pr. Bolig
Salgspris	24.000	2.040.000
Finansiering:		
Finansiering i andelsboligforeningen:		
1. Realkreditfinansiering m/Kommunegaranti	19.200	1.632.000
Indskudsfinansiering:		
1. 5 % -pantebrev til Fonden	3.694	314.000
2. Kontant betaling	1.106	94.000
I alt Finansiering	24.000	2.040.000
Huslejberegning år 1 - m² pr. år:	Pr.m²	Pr. år
Realkredit – afdragsfrit – fastrente 10 år	912	77.520
Renteudjævning fra Fonden	- 406	- 34.527
Øvrige driftsudgifter	153	13.005
Indskudsbetaling:		
Nettobetaling indskudslån (32,8 % fradrag)	124	10.550
Husleje i alt pr. år	783	66.528
Husleje pr. måned for 85 m² i 2008	5.544	

Tabel 2

Der er indgået en finansiel samarbejdsaftale med Nordea Bank, Nordea Kredit og BRF Kredit på yderst konkurrencedygtige vilkår. Aftalen indeholder muligheder for etablering af grundkøbsgarantier, byggelånsfinansiering, realkreditfinansiering, kreditvurdering af andelsboligkøbere samt Fondens driftsfinansiering på tilfredsstillende vilkår.

4.3.1. Huslejens følsomhed

Andelshaverens husleje kan i forhold til udgangsbudgettet påvirkes af tre forhold:

- Driftsudgifterne stiger mere eller mindre end 2 % årligt
- Renten stiger eller falder ved refinansieringen i år 10
- Efter år 10 refinansiering med lån med afdrag

Driftsudgifterne

Der er i afsnit 4.1 om de driftsøkonomiske forudsætninger redegjort for hvorledes beboerne bidrager til det samlede koncept ved selv at deltage i ejendommens vedligeholdelse m.v., hvorefter de samlede driftsudgifter er ansat til kr. 153 pr. m². pr. år, eller 1.084 kr. om måneden pr. bolig. I driftsbudgettet antages en årlig stigning på 2 % i disse udgifter, svarende til ca. 22 kr. om måneden. Hvis driftsudgifterne stiger mere end 2 %, f. eks., 3 % årligt vil dette udløse en husleje-forhøjelse på 11 kr. (2008-priser) om måneden udover det budgetterede. Priser og løn følges normalt nogenlunde ad, og en stigning i inflationen vil derfor med tiden udlignes af højere løn.

Renteudgifterne

Fondens renteudjævningskredit udbetales successivt således, at andelshaverne ikke har nogen risiko for stigende renteudgifter de første 10 år. Hvis andelsboligforeningen ved refinansieringen vælger et lån med højere rente stiger huslejen, idet Fondens renteudjævningskredit i perioden efter år 10 er baseret på sammen renteniveau, som i år 1-10. Hvis andelsboligforeningen vælger et lån med lavere rente falder huslejen altså.

Hvis den 10-årige rente ved refinansieringen i år 10 er steget med 1 %-point fra ca. 4,75 % til ca. 5,75 %, medfører dette en stigning i boligafgiften på ca. 1.360 kr. i 2018 svarende til ca. 870 kr. i 2005-priser (deflateret med 3,5 %).

Hvis renten stiger før byggeriet overdrages til andelsboligforeningen, vil Fondens renteudjævningskredit blive justeret svarende til rentestigningen. Dette indebærer imidlertid, at andelsboligforeningen bebyrdes i en længere årrække med tilbagebetalinger af renteudjævningskredit. Såfremt den 10-årige rente stiger til meget over 5 %, må Fonden ud fra en risikobetragtning overveje, om der skal finansieres med lån med kortere rente, eller om man overhovedet kan bygge billige boliger ved det angivne renteniveau.

Afdrag

Som beskrevet i afsnit 4.1 indgår afdrag ikke i Fondens huslejebegreb. Hvis der afdrages på realkreditlån eller på Fondens indskudslån, er det en betaling, der ligger ud over "5.000 kr. - huslejen".

Derimod ligger tilbagebetalingen af Fondens renteudjævningskredit indenfor denne regulerede leje, idet dette kun er en tidsforskudt betaling af leje, således at Fonden udligner betalinger i starten af forløbet med betalinger sidst i forløbet. Den samlede løbetid af denne kredit afhænger således dels af renten på realkreditlånet og dels af renten på Fondens renteudjævningskredit.

Hvis andelsboligforeningen i år 10 refinansierer med et lån med afdrag stiger boligafgiften med afdragsydelsen. Hvis der eksempelvis i år 10 refinansieres til samme rente men med

aftag over 20 år, vil boligafgiften stige med ca. 4.200 kr. om måneden. Dette vil – da det er en opsparing - som udgangspunkt medvirke til en forøgelse af andelsbevisets værdi med samme beløb. Bestemmelserne i Fondens renteudjævningskredit er således indrettet, at Fonden får panteret i den friværdi i ejendommen, der overstiger den oprindelige andelsværdi, jf. nedenfor.

Om afdraget derfor faktisk slår fuldt igennem på andelsbevisets værdi afhænger af, hvor meget ejendomsværdien er steget fra år 1 til år 10. Dette forhold er således en tilskyndelse til andelsboligforeningen til at refinansiere med et nyt afdragsfrit lån, og dermed at holde boligen inden for billigbolig-konceptet.

4.3.2. Andelsværdiens følsomhed

En andelsboligforenings opgave er at eje og drive foreningens ejendom. Andelshaverne har en brugsret til en af foreningens boliger og får som bevis herpå et andelsbevis.

Ved fraflytning overdrages andelsbeviset fra sælger til køber til en pris, der skal fastsættes efter andelsboliglovgivningens bestemmelser.

Ved den første ibrugtagning af andelsboligforeningens ejendom udarbejdes en åbningsbalance, se Tabel 3, der i dette koncept kan opgøres således på baggrund af de forudsætninger, som er anført ovenfor i Tabel 1:

Åbningsbalance billigbolig	Pr. Bolig
Aktiver:	
1. Ejendommens værdi	2.040.000
I alt aktiver	2.040.000
Passiver:	
1. Egenkapital (Indskud)	408.000
2. Gæld til realkreditinstitut	1.632.000
I alt passiver	2.040.000

Tabel 3

Andelsboligforeningens generalforsamling fastsætter hvert år ejendomsværdien efter lovens bestemmelser herom, enten til den oprindelige anskaffelsessum, til den offentlige ejendomsvurdering eller til en pris fastsat af en valuar.

Hvis andelsboligforeningen eksempelvis på baggrund af en valuarvurdering kan opregulere ejendomsværdien med 10 % til i alt 2.244.000 og gælden uforandret er på 1.632.000, stiger andelsbevisets maksimale salgspris til 612.000. I dette tilfælde vil andelshaveren kunne sælge andelsbeviset med en gevinst på 204.000 kr.

Hvis omvendt ejendomsvurderingen falder med 10 %, vil andelsbeviset fortsat kunne sælges til maksimalt kr. 408.000, dvs. uden tab, fordi andelsboligforeningen kan ansætte ejendommens værdi til anskaffelsessummen.

Der er altså – alt andet lige – kun risiko for tab på andelsbeviset, såfremt ejendommens gæld stiger mere end ejendommens værdi.

Som det fremgår af tabellen der viser finansiering af boligen, vil Fonden i år 1 udbetale ca. 35.000 kr. fra renteudjævningskreditte, et beløb der herefter år for år vil være faldende på grund af den faste rente på realkreditlånet, og fordi huslejen reguleres med 3,5 % p.a. I år 1 svarer andelsboligforeningens gæld til Fonden inkl. rentetilskrivning på 3-4 % til i alt ca. 36.000 kr. eller til ca. 1,8 % af ejendommens værdi. Med andre ord skal ejendomsværdien stige med mindst 1,8 % i år 1, for at andelsbeviset ikke skal være mindre værd end i åbningsbalancen, og dermed indebære risiko for tab for en andelshaver, der ønsker at sælge sit andelsbevis.

Fonden er overbevist om, at ejendommens værdistigning over tid vil overstige Fondens tilgodehavende i form af udbetalinger fra kreditten inkl. rentetilskrivning med 3-4 %. Fonden vil derfor udstede en trykthedsgaranti bestående i, at Fondens tilgodehavende ultimo året ikke kan overstige forskellen mellem egenkapitalen i andelsboligforeningens åbningsbalance og egenkapitalen opgjort ultimo samme år.

Da andelsboligforeningen kan bestemme at fastsætte ejendomsværdien til en lavere værdi end den størst mulige og dermed reducere egenkapitalen, vil Fonden dog forbeholde sig ret til at opgøre sit tilgodehavende på baggrund af en egenkapital baseret på en af Fonden rekvireret mægler vurdering og på baggrund af restgælden på andelsboligforeningens oprindelige prioritetsgæld.

Samlet set kan det altså konkluderes, at der for de oprindelige andelshavere kan etableres en billigbolig med en finansiering, der indebærer meget lille risiko for tab, og med en chance for gevinst, men hvor gevinstmulighederne er begrænset. Begrænsningen ligger i at Fondens tilgodehavende kredittilgodehavende vil forøge gælden, således at boligen i længere tid kan have karakter af en billigbolig også for nye andelshavere.

4.3.3. Indskudslånenes forrentning og afvikling

Som det fremgår af Tabel 2, vil Fonden tilbyde et indskudslån til andelshaverne til finansiering af del af indskuddet, der mangler når den kontante betaling på 94.000 kr. (85.000 i 2005-priser) er betalt.

I Tabel 2 er forudsat ydet et lån på 314.000 kr. Dette lån forudsættes udstedt med en fast årlig rente på p.t. 5 %, og med lang løbetid og afdragsfrihed i en lang periode.

Lånene kan ved salg af andelsbeviset gældsoverdrages i en periode på 15 år fra udstedelsen til overdragelsen, forudsat at køber opfylder de anførte kriterier for tildeling af en billigbolig på tidspunktet for overdragelsen. Fonden vil ved overdragelsen af byggeriet tillige overdrage en venteliste til bebyggelsen. Fonden kan formodentlig ikke forpligte andelsboligforeningen til hvilke ventelistekriterier andelsboligforeningen vil anvende.

Der kan forventes en naturlig fraflytning fra billigboligerne på mellem 5 % og 10 % om året, hvorfor Fondens tilgodehavende i overvejende grad kan forventes at være indfriet i forbindelse med ejerskifter i perioden mellem 20 og 30 år fra udstedelsen.

4.3.4. Samlet vurdering af den finansielle konstruktion

Det har været belyst, hvorledes den finansielle konstruktion i billigboligen indebærer nogle ganske betydelige fordele, herunder

- meget lav starthusleje,
- forholdsvis lav kontant udbetaling,
- yderst begrænsede udgifter til købsomkostninger,
- forholdsvis lang løbetid for lånene,
- forholdsvis lang periode med fast rente,
- forsigtigt fastsat salgspris,
- meget lav risiko for tab,
- en begrænset mulighed for stor gevinst.

Uanset dette vil det være væsentligt for køberne at forholde sig til, hvorledes markedsprisen for lige netop den bebyggelse man har købt en andelsbolig i, vil udvikle sig i fremtiden. Man skal altså forholde sig til, om man tror at ejendommens værdi vil falde, være uændret eller vil stige i fremtiden, sat i forhold til den pris man selv har givet for boligen.

For at kunne vurdere dette, vil Fonden for hvert projekt udarbejde følsomhedsberegninger af, hvorledes restgælden udvikler sig i forhold til ejendommens værdi, således at forskellen mellem disse to – friværdien – kan vurderes.

Nedenfor i afsnit 4.4 er vist to scenarier for, hvorledes andelsbevisets værdi vil udvikle sig under forskellige antagelser om udviklingen i ejendomspriserne.

Når der nedenfor anvendes begrebet andelsbevisets værdi, er det altså en pris, der er godkendt af generalforsamlingen og til hvilken pris, der findes en villig køber.

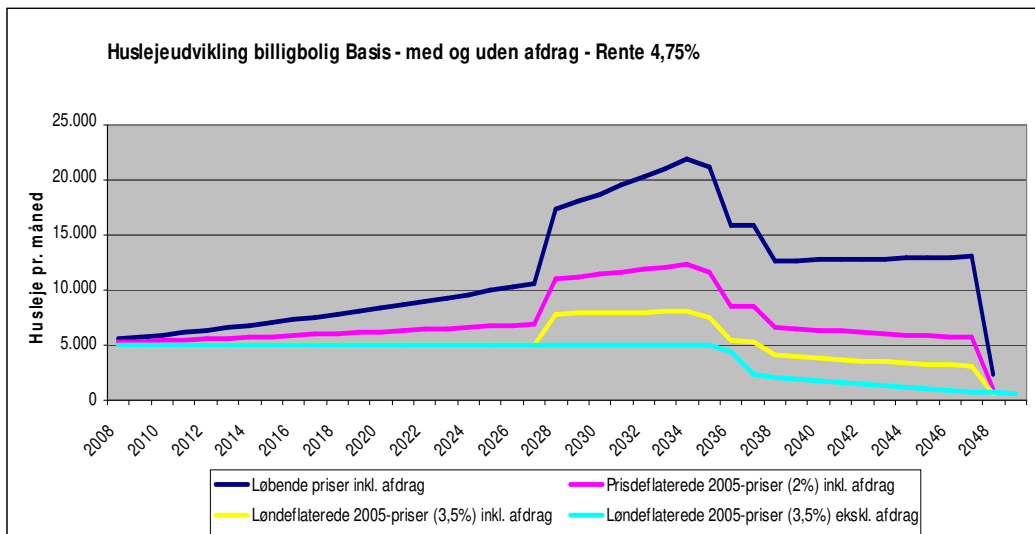
Andelshaverens salgsprovenu er det kontante beløb, der er tilbage efter, at restgæld på indskudslån til Fonden er betalt. Der er altså ikke taget højde for den kontante udbetaling.

4.4. Følsomhedsberegninger

Fondens følsomhedsberegninger viser, at der er grænser for hvor store udsving i forudsætningerne konceptet kan tåle uden at bringe enten andelshaverne eller Fonden i en fremtidig risiko, der ikke er anbefalelsesværdig. Nedenfor er anført nogle figurer, der illustrerer hvilke faktorer, der kræver speciel opmærksomhed.

Indledningsvis kan illustreres det udgangsalternativ, som p.t. er realistisk for gennemførelsen af Fondens første projekt.

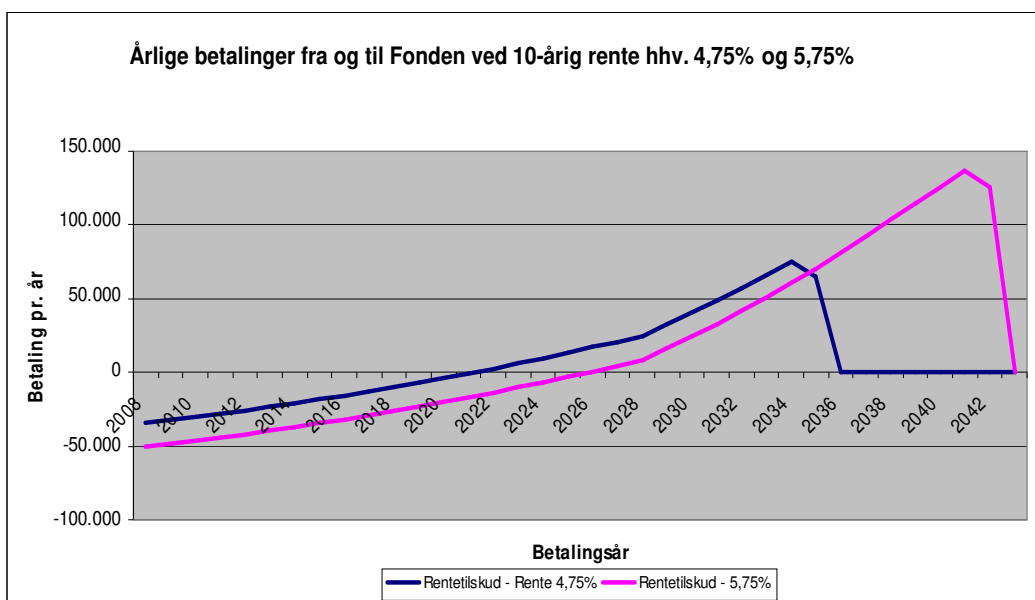
Forudsætningerne er som anført i Tabel 2, dvs. med en 10-årig realkreditrente på 4,75 % og refinansiering i år 10 til samme rente med et nyt 30-årigt lån med 10 års afdragsfrihed.



Figur 2

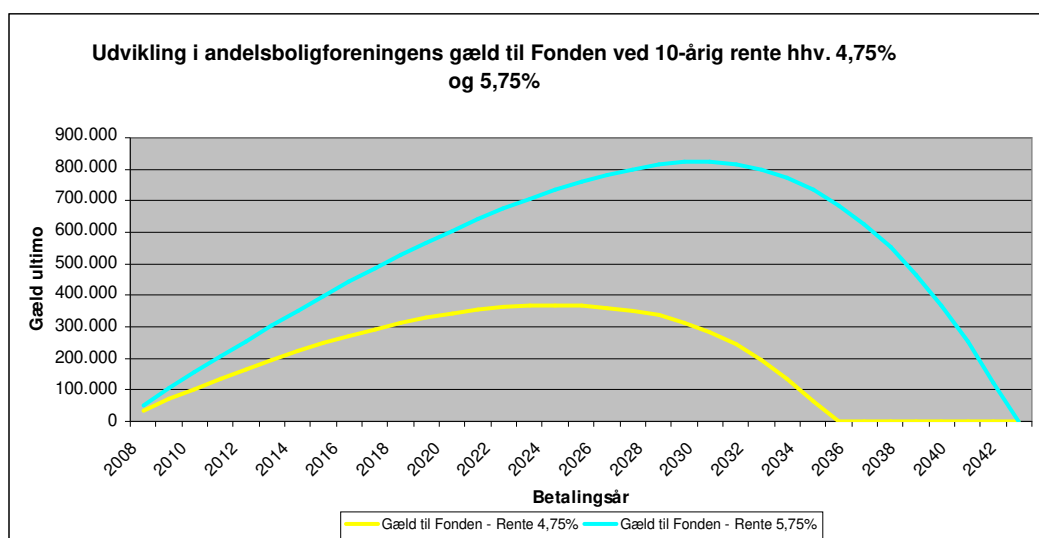
Som det fremgår, vil huslejen uden afdrag deflateret med 3,5 % p.a. til 2005 være præcis 5.000 kr. i ca. 30 år, hvorefter den er faldende på grund af faldende renteudgifter på den nedbragte gæld. Huslejen vil være stigende fra år 20, når afdraget af realkreditlånet påbegyndes.

I huslejen udjævner Fondens renteudjævningskredit betalingerne mellem år 2008 og 2036, som det er vist i Figur 3. Men som det også fremgår af Figur 3, skal renten ikke stige meget før udjævningsperioden forlænges væsentligt.



Figur 3

I Figur 4 er vist hvorledes Fondens tilgodehavende akkumuleres som en gæld til Fonden, der efter rentetilskrivning stiger frem til ca. 2025 hvorefter tilbagebetalingerne påbegyndes og nedbringer gælden i perioden frem til ca. 2036. Men som det også fremgår af Figur 4, vil en stigende rente bringe gælden op i et niveau, der ud fra en risikobetragtning for såvel Fonden som for andelshaverne bør medføre overvejelser om andre finansieringskonstruktioner eller –typer.



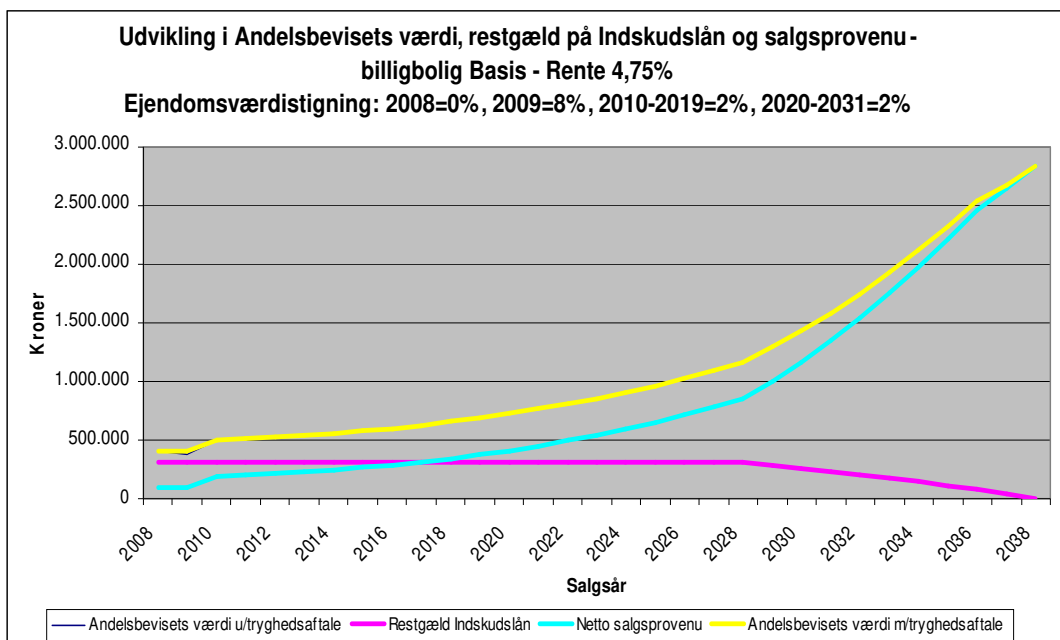
Figur 4

Endelig er det relevant at betragte udviklingen i andelsværdien med henblik på en vurdering af andelshavernes risiko for tab eller chance for gevinst ved fraflytning på forskellige tidspunkter i løbet af den betragtede periode.

I udgangsalternativet er det antaget, at priserne generelt vil udvikle sig på niveau med inflationen (2 %). Det må dog ud fra denne antagelse forventes, at ejendomsværdien ved en valuarvurdering foretaget i 2008 og godkendt af andelsboligforeningens generalforsamling i 2009 vil blive højere end anskaffelsessummen på grund af det forhold, at bebyggelsen er solgt med en ”projektsalgsrabat” på ca. 10 %. I beregningen er antaget en stigning på 8 % i 2009 og 2 % i de følgende år.

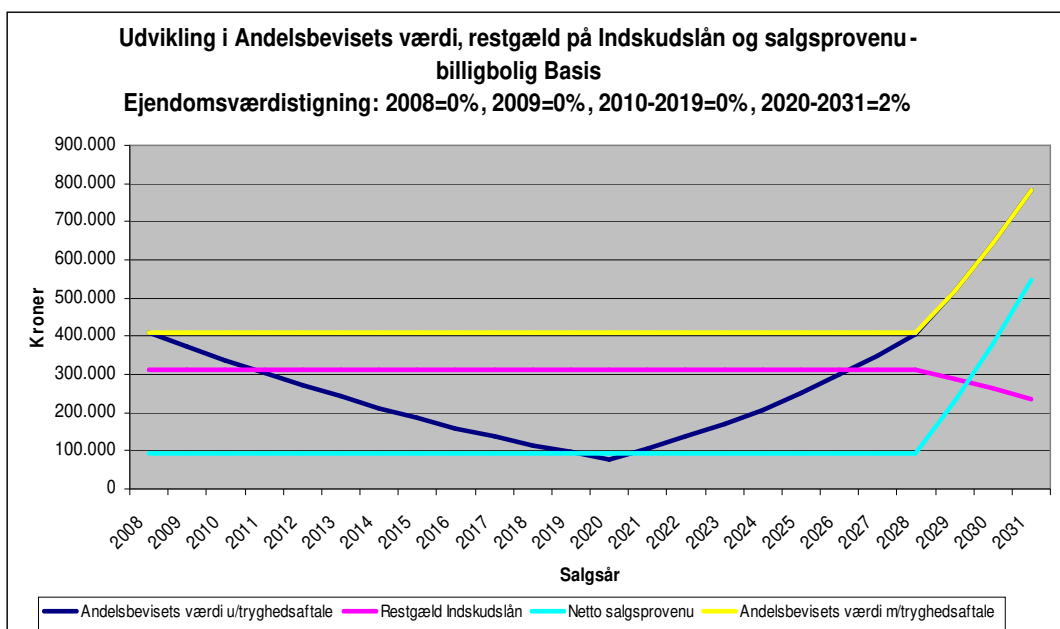
Figur 5 viser, at der under disse forudsætninger ikke er forskel på andelsbevisets værdi med og uden trykkesgaranti fra Fonden (bortset fra i 2008), og Fondens tilgodehavende begrænser stigningen i andelsbevisets værdi

For at illustrere dette kan vises et alternativ, der indebærer helt andre forudsætninger. I Figur 6 antages det dels, at renten fra år 1 er 5,75 % - og ikke 4,75 % - samt at ejendomsværdien overhovedet ikke stiger frem til år 2020, hvorefter den igen følger inflationen.



Figur 5

Figur 6 viser, at andelsbevisets værdi uden tryghedsaftale om Fondens tilgodehavende vil være kraftigt faldende frem til ca. 2024, hvorefter den vil stige igen, men først bliver positiv i forhold til åbningsbalancen i 2034. Dette skyldes, at andelsboligforeningens gæld til Fonden stiger, men ejendomsværdien ikke stiger tilsvarende.



Figur 6

Omvendt viser andelsværdien med tryghedsaftalen, at andelshaverens salgsprovenu i hele perioden fra 2008 til ca. 2029 ligger stabilt på 94.000 kr., der oprindeligt er betalt i

kontant udbetaling, og at nettoprovenuet efter fradrag af denne betaling er mindst 0 kr. i hele perioden. Der er altså ikke nogen tabsrisiko for andelshaverne på grund af tidsforskydningerne i betalingerne på Fondens renteudjævningskredit.

Denne risiko bærer Fonden, og hertil kunne indvendes, at denne konstruktion er for risikabel for Fonden. Fonden vil imødegå denne risiko ved forsigtig risikostyring. Fonden vil etablere depoter i Fondens pengeinstitut svarende til sin akkumulerede betalingsforpligtelse, således at såvel Fonden som andelsboligforeningen er sikre på, at den nødvendige likviditet er til stede i hele forløbet.

Endvidere vil Fonden tilpasse sin bygherreaktivitet såvel i forhold til renteniveauet som til de mulige bygherrevederlag, således at Fonden samlet set har en fornuftig egenkapital, soliditet og likviditet.

5/ Design- og teknikkoncept

5.1. *Industrialisering af byggeprocessen*

Fonden har valgt at lade sig inspirere af fremstillingen af industriprodukter, som fremstilles med fokus på funktionalitet og produktionsplan, og slutter med et pris- og produktionstilpasset design lige før markedsintroduktionen. Designet af det færdige produkt kan så varieres efter lokale forhold og segment uden at ændre væsentligt i produktionslinierne.

Som grundlag for en foreløbig teknisk afprøvning af de mulige leverancer blev der foretaget en summarisk registrering af hidtidige danske erfaringer med industrielt byggeri. Specielt det danske PPU-projekt fra 1990'erne blev undersøgt med hensyn til støj, oplevet kvalitet og generel brugertilfredshed. Uanset disse byggerier ikke er fuldt færdige fabriksfremstillede boligmoduler, men industrielementer monteret på byggepladsen, gav denne tilfredshedsmåling et godt grundlag for udvælgelsen af de fokuspunkter, der skulle kontrolleres i den indledende vurdering af de potentielle leverandørers produkter.

Med dette som udgangspunkt iværksatte Fonden en screening af markedet hovedsagelig i Nordeuropa. Endvidere blev der indledt drøftelser med enkelte danske virksomheder, der leverede præfabrikerede boliger eller hel-elementer til montering på byggepladsen.

Drøftelserne tog udgangspunkt i Fondens på forhånd definerede udgiftsramme. Antallet af potentielle leverandører var ikke overvældende målt på produktionskapacitet, men det kunne konstateres, at det var en vækstbranche, at flere virksomheder planlagde udvidelser, samt at der var virksomheder, der var på vej, og som i løbet af få år kunne blive leveringsdygtige.

5.2. *Byggeprincipper*

I design- og teknikkonceptet indgår nyindustrialisering ved moderne standardisering, hvor en række elementer som bad, VVS, vinduer og andre bygningskomponenter går igen fra byggeri til byggeri og en målsætning om at op til 75 % af opførelsesomkostningerne afholdes under tag på fabrik.

Endvidere udnyttes det volumen, der fremkommer ved, at den samlede plan er at bygge op til 8.000 boliger over en femårig periode, ved at foretage samlede udbud, der sikrer markedets bedste pris for byggematerialer og arbejde.

Design- og teknikkonceptet er baseret på den såkaldte basisbolig. Apterungen rummer det nødvendige, men der er mulighed for, at køberne /lejerne selv efterfølgende forandrer boligen efter deres konkrete ønsker og behov.

For hvert byggefelt indgås en totalleverancekontrakt med en leverandør, som har ansvaret for både detailprojektering, produktion og montage. Totalleverandøren vil forvente et tegningsmateriale fra arkitekten, der omfatter beliggenhedsplan, etageplaner, facadetegninger og tværsnit. Det kan på visse byggefelter blive aktuelt at "dele" en

totalentreprise ved overkant af fundament, hvor en anden entreprenør udfører jord- og fundamentsarbejderne.

Efter analyser af en kvalitets- og økonomiscreening af mulige leverandører arbejdes der med 2 varianter af byggeprincipper.

Byggeforeningsprincip

Tæt lav bebyggelse – række- eller længehuse i 2-3 etager. Den økonomiske og kvalitetsmæssige optimale løsning er rumstore præfabrikerede enheder i træ, hvor disse udføres færdige fra fabrik og monteres på byggepladsen.

Etageboligprincip

Etageboliger i 4-5 etager og/eller etageboliger med mere end 5 etager, som vil blive baseret på rumstore præfabrikerede enheder i stål og gips, og i en kombination af modulbyggeri og kompositkonstruktioner i stål/beton/gips.

5.3. Screening af leverandører

Fonden har valgt først at finde producenter af industrialiseret modulbaseret byggeri, vurdere produktet på forskellige parametre og dernæst tilpasse det arkitektonisk og designmæssigt til en københavnsk kontekst.

Screeningen af systemleverandører blev gennemført ud fra følgende overordnede kriterier:

- Der skal være tale om industriel produktion i store serier til etagebyggeri og til urbant tæt/lavt byggeri som en slags byggeforeningshus.
- Der må forudsættes leverance af færdige enheder, som kun kræver minimal efterfølgende bearbejdning på byggepladsen.
- Selve byggetiden – den periode byggegrunden er under behandling – skal være kort.

Der vil sandsynligvis være tale om en egentlig systemleverance med et begrænset udvalg af komponenter og/eller enheder. Leverandører skal være økonomisk solide og have tilstrækkelig kapacitet til at løfte opgaven.

Screeningen viste at mindst seks leverandører i nordeuropa kan bidrage til at producere billigboliger indenfor de i målsætningen opstillede økonomiske rammer, hvoraf de fem var interessante i relation til spor A og en i relation til spor B, som er interessant ud fra et prismæssigt synspunkt.

De fem systemleverandører har drevet den industrielle produktion mere eller mindre langt og opererer i større eller mindre grad i såkaldte lukkede systemleverancer, hvor der er tale om boksenheder. Ved ankomsten til byggepladsen er det indvendige i modulerne i en stort set komplet og færdig tilstand. I varierende grad skal boligerne kompletteres med facader af en ganske stor variationsmulighed og dermed med en vis spredning i slutproduktprisen.

Da Fonden skal bygge efter forskellige principper vil en eller flere leverandører komme i betragtning og ved det endelige valg blive vurderet ud fra følgende produktionsevner:

- Byggesystem
- Max. antal etager
- Færdiggørelsesgrad på fabrik
- Modulstørrelser
- Produktionskapacitet (antal m2 per år)

5.4. Designprocessen

Fonden har valgt, at designprocessen indledes med et offentligt udbud og prækvalifikation, hvor der ud af 60 ansøgere er valgt seks arkitektfirmaer, som er:

- Vandkunsten
- ONV/Mejeriet
- BIG
- JDS
- AI gruppen
- Jean Nouvel

De seks firmaer er – med udgangspunkt bl.a. i pilotprojektet, inviteret til et såkaldt parallelopdrag – dvs. en konkurrenceform, hvor Fonden har mulighed for at vælge fra alle de indkomne forslag fra de seks arkitekter. Fonden har betalt vederlag til alle seks deltagere.



Figur 7 Forslag til bebyggelse i Valby Parken, Tegnestuen Vandkunsten

De indkomne forslag til design- og teknikkoncept viste mange facetter af anvendelsen af præfabrikerede moduler med et højt arkitektonisk kvalitetsniveau. Der er indkomne et

righoldigt katalog af muligheder og kvaliteter, som under hensyntagen til økonomien kan anvendes til at bygge billige boliger gennem den industrialiserede byggeproces, se Figur 7 og Figur 8.

Udgangspunktet for arkitekterne har været en bearbejdning af modulernes tekniske og rumlige udformning og en efterfølgende efterprøvning af et eller flere modultypers muligheder i et konkret bebyggelsesforslag, herunder plads til gode uderum og inddragelse af omgivelserne. Herudover er der foretaget en bearbejdning af det enkelte boligs rum og lysindfald. Flere af forslagene har bidraget til udvikling montage- og byggeprocessen med udgangspunkt i en realistisk og økonomisk model.



Figur 8 Eksempel på bebyggelsesplan til pilotprojekt i Karens Minde, ONV/Tegnestuens Mejeriet.

5.5. *Energi og Miljø*

Fonden har udarbejdet en miljøpolitik som har udgangspunkt i et ønske om at være inspirator og drivkraft i en miljømæssig bæredygtig udvikling af boligbyggeri. For at nå dette mål skal miljøbelastningen mindskes i Fondens aktiviteter såvel som i forbindelse med udvikling af nye forretningsområder. Derfor vil Fonden anvende og efterspørge miljøvenlige produkter og serviceydelser fra vores samarbejdspartnere ud fra følgende tanker:

- Arbejde systematisk med integreret miljøledelse baseret på tankerne i ISO14001, for at skabe sunde energirigtige byggerier med et behageligt indeklima, specielt hvad angår akustik, lys, termiske forhold og luftkvalitet.
- Kortlægge miljøbelastningen samt prioritere og evaluere miljøindsatsen

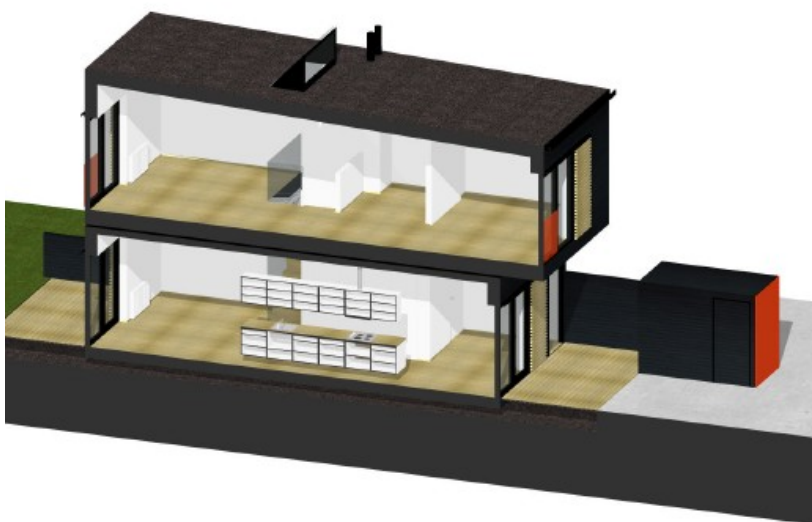
- Stille krav til vores samarbejdspartnere om at anvende miljøledelse herunder miljørigtig projektering af boligerne ved valg af teknikker og metoder, f.eks. materialer, konstruktioner og installationer
- Skabe en miljørigtig og sikker arbejdsplads, hvor medarbejderne inddrages aktivt i arbejdet med miljøforbedringer
- Indarbejde miljøhensyn i alle beslutninger og planer for at minimere miljøbelastningen og mindske ressourceforbruget
- Ved overdragelse af boligerne til beboerne foretages en oplæring af beboerne i miljørigtig tilrettelæggelse af boligens drift, vedligehold og bortskaffelse

Fonden vil arbejde målrettet med at nedbringe energiforbruget i billigboligerne. Således undersøges det løbende, hvilke energisparende tiltag der kan etableres i de forskellige bebyggelser. Indsatsområder for energi og miljø vil være:

- Bebyggelsesplan: Udnyttelse af passive varmekilder via bebyggelsesplan, sol osv.
- Konstruktion: Anvendelse af nordeuropæisk industriskov til opførelsen og forholdsvis kort søværts transport af komponenter.
- Indeklima: Valg af materialer med et minimum af afgang af miljøbelastende stoffer.
- Lavenergi: Højisolering, jf. bygningsreglementets nye krav og med varmegenindvinding.
- Vandbesparende armaturer og toiletter

5.6. Pilotprojekt

Fonden har aftalt med Københavns Kommune, at der gennemføres et pilotprojekt på Karens Minde-grunden, Wagnersvej 19, København SV for at afprøve det tekniske, designmæssige, organisatoriske og finansielle projekt, dels i Fonden og i Kubens regi, dels i Kommunens sagsbehandlingsprocedure og dels på markedet for andelsboliger i København.



Figur 9 Forslag til billigbolig i Karens Minde (pilotprojekt), ONV/tegnestuen Mejeriet.

A. BILAG

1. Stiftelsesdokument og vedtægter for Fonden for Billige Boliger
2. Forretningsorden for Fonden for Billige Boliger

Bilag 1: *Stiftelsesdokument og vedtægter for Fonden for Billige Boliger*PHILIP & PARTNERS
Law firm**Stiftelsesdokument**

Undertegnede

Akademisk Arkitektforening, Strandgade 27A, 1401 KBH K. (CVR-nr. 62572310);

Boligfonden KUBEN, Nicolai Eigtsveds Gade 28, 1402 KBH K (CVR-nr. 74208312);

DISfonden, c/o Revfa. Mortensen & Beierholm, Vester Søgade 10, 1601 København V.
(CVR-nr. 56850228)

KAB Fonden, c/o Ebo Consult A/S, Hvidovrevej 137, 2650 Hvidovre (CVR-nr. 11614132);

Kooperationen, Reventlowsgade 14, 3., 1651, KBH V. (CVR-nr. 27861865); og

(hver især en "stifter", og tilsammen omtalt som "stifterne") har i dag besluttet at stifte en
erhvervsdrivende fond, Fonden for Billige Boliger.Hver stifter indskyder et kontant beløb stort kr. 250.000 (skriver kroner tohundrede halvtreds
tusinde 00/100).Der er ikke ved Fondens stiftelse tillagt stifterne eller nogen andre særlige rettigheder eller
fordele.

Den erhvervsdrivende fond stiftes med følgende

VEDTÆGTER**Navn, stiftere og hjemsted:**

§ 1

Fondens navn er Fonden for Billige Boliger (i disse vedtægter betegnet Fonden).

§ 2

Fonden er erhvervsdrivende.

§ 3

Fondens er stiftet af Akademisk Arkitektforening (CVR-nr. 62572310), Boligfonden KUBEN
(CVR-nr. 74208312), KAB Fonden (CVR-nr. 11614132), Kooperationen (CVR-nr.
27861865) og DISfonden (CVR-nr. 56850228).



§ 4

Fondens hjemsted er Københavns Kommune.

Formål:

§ 5

Fondens formål er at fremme udvikling og opførelse af boliger i danske byer – hovedsageligt billige boliger for husstande med almindelige indkomster. Fonden kan endvidere støtte tilvejebringelse af gode boligforhold.

Virksomhed:

§ 6

Fondens erhvervsmæssige aktivitet består i at opføre, sælge og administrere billige boliger. Fonden kan indgå aftaler med branchekyndige virksomheder om udførelsen af dele af fondens aktiviteter og kan tillige stifte og indskyde kapital i virksomheder, der medvirker til fremme af fondens virksomhed, og kan tillige drive finansieringsmæssig virksomhed i form af indskud, udlån, garantistillelse m.v., herunder for andelsboligkøberes forpligtelser, der er nødvendig for realisering af fondens aktiviteter.

Kapital og indtægter

§ 7

Fondens grundkapital er kr. 1.250.000, der er fuldt indbetalt kontant.

Bestyrelsen skal sørge for, at grundkapitalen og en eventuel rådighedskapital anbringes med rimelig hensyntagen til værdierne bevarelse i et anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede værdipapirer.

Overskuddets anvendelse

§ 8

I forbindelse med godkendelsen af årsrapporten afgør bestyrelsen, hvilken del af overskuddet – med tillæg af eventuelle henlæggelser fra tidligere år – der skal benyttes til fremme af Fondens formål.

Den del af overskuddet, der ikke benyttes til fremme af Fondens formål, kan efter bestyrelsens skøn henlægges til grundkapitalen eller overføres til næste regnskabsår til senere anvendelse, hvis en opsamling af overskud er nødvendig eller hensigtsmæssig for at opfylde Fondens formål.



Hvis grundkapitalen forhøjes – ved modtagelse af ydelser fra tredjemand eller gennem bestyrelsens beslutning – skal bestyrelsen foretage de heraf følgende nødvendige ændringer af vedtægterne og lade disse registrere.

Bestyrelse

§ 9

Bestyrelsen har den øverste ledelse af Fonden.

Sammensætning:

§ 10

Bestyrelsen består af 5-8 personer.

Følgende udpeger hver ét medlem:

Akademisk Arkitektforening
 Boligfonden KUBEN
 DISfonden
 KAB Fonden
 Kooperationen

Stifterne udpeger i fællesskab en formand for bestyrelsen, der ikke behøver at være et af de af stifterne udpegede bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen kan endvidere supplere sig med indtil 3 medlemmer, repræsenterende sagkundskab, som måtte være af betydning for Fondens virksomhed.

Funktionsperiode

§ 11

Funktionsperioden for bestyrelsesmedlemmerne er to kalenderår. Genudpegning kan finde sted. Bestyrelsens første funktionsperiode skal dog omfatte resten af kalenderåret 2006 plus yderligere to kalenderår.

Ved udpegning af Fondens første bestyrelse udpeges halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne for en periode, der består af resten af kalenderåret 2006 samt kalenderåret 2007. De øvrige bestyrelsesmedlemmer samt formanden udpeges for en periode, der omfatter resten af kalenderåret 2006 samt de to følgende kalenderår, 2007 og 2008.

Ved udgangen af kalenderåret 2007 efter halvdelen af bestyrelsens første funktionsperiode udtræder de for den kortere funktionsperiode udpegede bestyrelsesmedlemmer.

Herefter udtræder som udgangspunkt hvert år ordinært de medlemmer, hvis funktionsperiode har været 2 kalenderår, af bestyrelsen. Halvdelen af bestyrelsens medlemmer vil skulle ny- eller genudpeges hvert andet år.



De udpegede fonde og organisationer m.v. skal senest den 30. november før udløbet af en funktionsperiode meddele, hvem de har udpeget til bestyrelsen for de efterfølgende to kalenderår. Hvis meddelelsen ikke foreligger rettidigt, kan bestyrelsen supplere sig, indtil meddelelsen fremkommer.

Hvis et bestyrelsesmedlem udtræder i funktionsperioden, udpeger den, der har udpeget den pågældende, et nyt bestyrelsesmedlem for den resterende del af funktionsperioden. Anmeldelse heraf skal ske straks.

Konstituering

§ 12

Med mindre andet fremgår af nærværende vedtægter, konstituerer bestyrelsen sig selv.

Indkaldelse

§ 13

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden. Et bestyrelsesmedlem eller revisor kan kræve, at bestyrelsen indkaldes.

Quorum og afstemninger

§ 14

Bestyrelsen er alene beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede.

Enhver beslutning skal for at være gyldig være tiltrådt af flere end halvdelen af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. I tilfælde af stemmelighed er formandens, og i dennes forfald næstformandens, stemme afgørende.

Tilstedeværelse

§ 15

Revisor har ret til at være til stede og udtale sig ved bestyrelsesmøder, medmindre bestyrelsen i den enkelte sag træffer anden bestemmelse.

Revisor har altid ret til at deltage i bestyrelsesmøder under behandling af sager, der har betydning for revisionen eller for aflæggelse af årsrapporten. Revisor har pligt til at deltage i bestyrelsens behandling af de pågældende sager, hvis blot ét bestyrelsesmedlem ønsker det.

**Forhandlingsprotokol**

§ 16

Over forhandlingerne i bestyrelsen skal der føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer og sendes til alle bestyrelsesmedlemmer. Hvis et bestyrelsesmedlem eller revisor ikke er enig i bestyrelsens beslutning, har han ret til at få sine synspunkter indført i protokollen.

Forretningsorden

§ 17

Bestyrelsen fastsætter nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv i en forretningsorden.

Tegningsregel

§ 18

Fonden tegnes af den samlede bestyrelse eller af formanden i forening med næstformanden eller to bestyrelsesmedlemmer.

Honorar

§ 19

Af Fondens indtægter kan der ydes bestyrelsesmedlemmer et rimeligt honorar. Bestyrelsen påser, at der ikke tillægges bestyrelsesmedlemmerne eller revisor andre ydelser end et honorar, som ikke overstiger, hvad der anses for sædvanligt efter hvervets art og omfang. Ydelse af lån og sikkerhedsstillelse for lån til de nævnte personer er ikke tilladt.

Administrativ bistand.

§ 20

Bestyrelsen kan ansætte administrativ bistand til at varetage den daglige ledelse af Fonden på grundlag af de retningslinier og anvisninger, som bestyrelsen har givet. Bestyrelsen kan udarbejde en instruks om afgrænsning af de dispositioner, som administrator kan træffe uden forudgående forelæggelse for bestyrelsen.

Formueforvaltning, årsrapport og revision

§ 21

Bestyrelsen vedtager retningslinier for formuens forvaltning og placering.



Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen kontrolleres på en efter Fondens forhold tilfredsstillende måde. Bestyrelsens formand skal sørge for, at Fondens bogføring sker under iagttagelse af lovgivningens regler herom, og at formueforvaltningen foregår på betryggende måde.

§ 22

Fondens regnskabsår følger kalenderåret.

Fondens første regnskabsperiode løber fra stiftelsen til 31. december 2006.

§ 23

Bestyrelsen udpeger på det møde, hvor årsregnskabet forelægges til godkendelse, for ét år ad gangen en statsautoriseret revisor til at revidere årsrapporten.

§ 24

Bestyrelsen skal godkende årsrapporten.

Vedtægtsændringer og opløsning

§ 25

Ændring af vedtægterne, bortset fra § 5, kræver – ud over fondsmyndighedernes tilladelse – at mindst 2/3 af samtlige bestyrelsesmedlemmer stemmer derfor.

Ændring af vedtægternes § 5, og - hvis Fondens formål ikke kan efterleves, eller opfyldelsen heraf er blevet åbenbart uhensigtsmæssig - beslutning om opløsning af Fonden, kræver - ud over fondsmyndighedens tilladelse - at 3/4 af samtlige bestyrelsesmedlemmer stemmer derfor.

Ved Fondens opløsning anvendes Fondens formue, efter at alle forpligtelser er opfyldt, til fremme af Fondens formål efter bestyrelsens nærmere bestemmelser og med fondsmyndighedens tilladelse.

---ooo0ooo---

Som medlemmer af bestyrelsen har stifterne, jf. vedtægternes § 10, udpeget følgende:



- Jørgen Nue Møller (formand),
 _____, for perioden fra stiftelsen til 31. december 2008.
- Henning Thomsen,
 _____, for perioden fra stiftelsen til 31. december 2008.
- Keld Fuhr Pedersen, _____ for
 perioden fra stiftelsen til 31. december 2008.
- Børge Faaborg, _____ for perioden
 fra stiftelsen til 31. december 2007.
- Jesper Nygård,
 _____, for perioden fra stiftelsen til 31. december 2007.
- Ole Løvig Simonsen, _____ for perioden
 fra stiftelsen til 31. december 2007

Som Fondens første revisor er udpeget Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 24 21 37 14, Weidekampsgade 6, 2300 København S, jf. vedtægternes § 23.


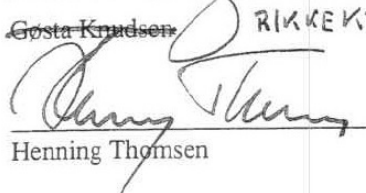
---ooo0ooo---

Stifterne forpligter sig hermed til at oprette en erhvervsdrivende fond, Fonden for Billige Boliger, i overensstemmelse med ovenstående vedtægter, herunder til at indskyde et beløb stort kr. 1.250.000 som fondens grundkapital. Hver stifter indskyder et kontantbeløb på kr. 250.000.


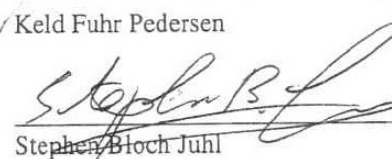
København, den _____ 2006.

Som stiftere:

For Akademisk Arkitektforening:


~~Gøsta Knudsen~~ RIKKE KROGH

 Henning Thomsen

For Boligfonden KUBEN:


 Keld Fuhr Pedersen

 Stephen Bloch Juhl



For DISfonden:

~~Ole Løvig Simonsen~~
Anders Ehlers Andersen

Børge Faaborg
Hans Ole Larsen

For Kooperationen:

Jørgen Christiansen
Ole Løvig Simonsen

For KAB Fonden:

Hans Kristensen

Jesper Nygård

W:\7488\7488-001\000036.DOC



ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN

CVR-NR 29841942
 Udskrevet 08.10.2006
 Side 1

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
 Kampmannsgade 1
 1780 København V
 E-post ckk@ecgs.dk

SAMMENSKREVET RESUME

 NAVN: FONDEN FOR BILLIGE BOLIGER

Seneste registrering:	Stiftelses-dato:	Optaget i registeret:
08.10.2006	22.08.2006	06.10.2006

Seneste vedtagtsdato: 11.09.2006

Fondsmyndigh. tilladelse: 06.10.2006

Hjemsteds-adresse: c/o Kuben Bygherrerådgivning A/S
 Ragnagade 7
 2100 København Ø

Hjemsteds-kommune: København

Fonds-myndighed: Erhvervs- og Selskabsstyrelsen

Grundkapital: Kr. 1.250.000,00

Bestyrelse:

- Adm. direktør Jørgen Holger Nue Møller
 formand
 Nørregade 40, 6.
 1165 København K
- Adm. direktør, civilingeniør Keld Fuhr
 næstformand
 Strandvej 34
 3600 Frederikssund
- Direktør Berge Faaborg
 Rønne Alle 29A
 5700 Svendborg
- Direktør Jesper Nygård
 Gl.Bakkegårds Vej 16
 3460 Birkerød

Bilag 2: Forretningsorden for Fonden for Billige Boliger

PHILIP & PARTNERS
Law firm**Fonden for Billige Boliger****Forretningsorden for bestyrelsen**

- 1. Hjemmel, tiltrædelse og ændring af forretningsordenen.**
 - 1.1 Denne forretningsorden er vedtaget af bestyrelsen i henhold til vedtægternes § 17.
 - 1.2 Original eksemplaret skal altid findes i forhandlingsprotokollen.
 - 1.3 Alle bestyrelsesmedlemmer skal underskrive forretningsordenen og modtager hver et eksemplar heraf samt et eksemplar af Fondens vedtægter.
 - 1.4 Nye bestyrelsesmedlemmer, der indtræder i bestyrelsen, skal på det første bestyrelsesmøde efter indtrædelsen underskrive det originale eksemplar af forretningsordenen og have udleveret et eksemplar heraf samt vedtægterne.
 - 1.5 Ændringer i denne forretningsorden kan foretages af bestyrelsen med den i forretningsordenens § 14.3 angivne stemmeflerhed.
 - 1.6 Fondens revisor og den eventuelle administrator modtager ligeledes et eksemplar af den til enhver tid gældende forretningsorden og vedtægterne.
- 2. Bestyrelsens forhold**
 - 2.1 Fondens stiftere er følgende:
 - Akademisk Arkitektforening, Strandgade 27A, 1401 KBH K (CVR-nr. 62572310)
 - Boligfonden KUBEN, Nicolai Eigtveds gade 28, 1402 KBH K (CVR-nr. 74208312)
 - DISfonden, c/o Revfa. Mortensen & Beierholm, Vester Søgade 10, 1601 København V. (CVR-nr. 56850228).
 - KAB Fonden, c/o Ebo Consult A/S, Hvidovrevej 137, 2650 Hvidovre (CVR-nr. 11614132)
 - Kooperationen, Reventlowsgade 14, 3., 1651, KBH V. (CVR-nr. 27861865).



- 2.2 Bestyrelsen består af 5-8 medlemmer, jf. vedtægternes § 10.
- 2.3 Stifterne udpeger et bestyrelsesmedlem hver. Stifterne udpeger i fællesskab en formand for bestyrelsen, der ikke behøver at være et af de af stifterne udpegede bestyrelsesmedlemmer.
- 2.4 Bestyrelsen kan endvidere supplere sig med indtil 3 medlemmer, der repræsenterer sagkundskab, der måtte være af betydning for Fondens virksomhed.
- 3. Konstituering**
- 3.1 Umiddelbart efter stiftelsen træder bestyrelsen sammen for at vælge sin næstformand, der ved formandens forfald varetager hans forpligtelser og udøver hans beføjelser.
- 3.2 Ved vedtagelsen af denne forretningsorden består bestyrelsen af 6 medlemmer.
- 4. Møder**
- 4.1 Bestyrelsen afholder møder, når der er behov herfor, dog minimum 5 gange årligt. Hvis alle bestyrelsens medlemmer indvilliger deri, kan bestyrelsesmøder afholdes pr. telefon, forudsat beslutningerne efterfølgende tiltrædes ved skriftlig bekræftelse.
- 4.2 Formanden indkalder til bestyrelsesmøder. Formanden skal indkalde til møde, når det begæres af et bestyrelsesmedlem eller af Fondens revisor.
- 4.3 Bestyrelsesmøder indkaldes med et passende varsel, dog minimum 1 uge. Foreligger sager til behandling, som kræver en hurtig afgørelse, kan formanden eventuelt skriftligt eller mundtligt indhente stillingtagen fra bestyrelsens medlemmer. Beslutningerne indføres i forhandlingsprotokollen ved førstkommende bestyrelsesmøde.
- 4.4 Hvert år inden udgangen af oktober fastsætter bestyrelsen tid og sted for det kommende kalenderårs ordinære bestyrelsesmøder.
- 4.5 Formanden sørger for, at der udarbejdes dagsorden for bestyrelsesmøder, og at den med de fornødne bilag så vidt muligt udsendes sammen med indkaldelsen med post eller via e-mail.
- 4.6 Formanden leder møderne.



- 4.7 Bestyrelsen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal, dog således at beslutninger altid søges truffet i enighed. I tilfælde af stemmelighed er formandens, og ved dennes forfald næstformandens, stemme afgørende.
- 4.8 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af de valgte bestyrelsesmedlemmer er til stede på bestyrelsesmødet.
- 4.9 Revisor har ret til at være til stede og udtale sig ved bestyrelsesmøder, medmindre bestyrelsen i den enkelte sag træffer anden bestemmelse.
- 4.10 Revisor har altid ret til at deltage i bestyrelsesmøder under behandling af sager, der har betydning for revisionen eller aflæggelse af årsrapport, herunder udtale sig om, hvorvidt årsrapporten efter hans opfattelse indeholder de fornødne oplysninger til bedømmelse af Fondens finansielle stilling. Revisor har pligt til at deltage i bestyrelsens behandling af de pågældende sager, såfremt ét bestyrelsesmedlem fremsætter krav herom.
- 4.11 Bestyrelsen kan beslutte at give særligt sagkyndige adgang til uden stemmeret at deltage i bestyrelsens møder.
- 4.12 Skriftlig afstemning anvendes, når ét bestyrelsesmedlem fremsætter krav herom.

5. Forhandlingsprotokol

- 5.1 Formanden drager omsorg for, at en af bestyrelsen udpeget person fører en forhandlingsprotokol med referat af bestyrelsesmøder. Hver side i protokollen skal være fortløbende nummereret og signeret af formanden eller et andet medlem af bestyrelsen.
- 5.2 Forhandlingsprotokollen skal indeholde oplysning om
1. Hvem der har deltaget i møderne.
 2. Dagsorden samt beslutninger for hvert enkelt punkt i henhold hertil.
 3. Hvem der har ført protokollen.
- 5.3 Forhandlingsprotokollen underskrives på det efterfølgende møde af de medlemmer af bestyrelsen, der er til stede. Ikke tilstedeværende medlemmer har pligt til at gøre sig bekendt med det i protokollen i deres fravær indførte samt - efter eventuelle bemærkninger - at forsyne protokollen med påtegning herom.



6. Tavshedspligt

- 6.1 Bestyrelsens møder er lukkede. Bestyrelsens medlemmer og andre, der deltager i bestyrelsens arbejde, har tavshedspligt med hensyn til alt, hvad de erfarer om dette arbejde i kraft af deres deltagelse, medmindre der er tale om forhold, der af bestyrelsen er bestemt til eller ifølge lovgivningen er genstand for umiddelbar offentliggørelse.
- 6.2 Bestyrelsens medlemmer skal opbevare alt modtaget skriftligt materiale således, at det er utilgængeligt for andre.
- 6.3 Bestyrelsesmedlemmer og andre, der deltager i bestyrelsesarbejde, må ikke uberettiget videregive eller udnytte fortrolige oplysninger, som de under udøvelsen af deres hverv har fået kendskab til.
- 6.4 Et bestyrelsesmedlem må vedrørende Fondens forhold kun udtale sig til pressen eller rette henvendelse til offentligheden med formandens tilladelse.
- 6.5 Overtrædelse af tavshedspligten kan medføre erstatningspligt efter dansk rets almindelige regler, udtrædelse af bestyrelsen eller i visse tilfælde straf.
- 6.6 Fratræder et bestyrelsesmedlem, skal han til bestyrelsesformanden tilbagelevere alt fortroligt materiale, han måtte være i besiddelse af, samt eventuelle genpartier og kopier heraf. Afgår et bestyrelsesmedlem ved døden, påhviler tilbageleveringspligten hans bo.

7. Habilitet

- 7.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af spørgsmål om aftaler mellem Fonden og kommuner og den pågældende selv eller spørgsmål mod den pågældende selv. Det samme gælder aftaler mellem Fonden og tredjemand, herunder firmaer, foreninger og institutioner eller lignende, samt søgsmål mod tredjemand eller andre forhold, hvor der er mulighed for interessekonflikt mellem bestyrelsesmedlemmets og Fondens interesser, eller hvis vedkommende har særinteresser i nogen sådan aftale eller noget sådant søgsmål.
- 7.2 Bestyrelsen skal have forelagt eventuelle aftaler mellem Fonden og dens bestyrelsesmedlemmer til godkendelse. Aftaler mellem Fonden og tredjemand, hvori bestyrelsesmedlemmer eller den eventuelle administrator måtte have en væsentlig interesse, skal ligeledes forelægges bestyrelsen til godkendelse.



- 7.3 Alle nyvalgte medlemmer af bestyrelsen skal oplyse om mulige habilitetsproblemer og interessekonflikter i forbindelse med indtræden i bestyrelsen. Bestyrelsesmedlemmer skal i øvrigt straks underrette bestyrelsen, hvis der foreligger eller opstår forhold, der kan medføre tvivl om et medlems habilitet.
- 7.4 Idet Fondens stiftere vælger samtlige bestyrelsesmedlemmer og i tilfælde af, at Fonden har et betydeligt samhandelsforhold med én eller flere af stifterne, skal pkt. 7.1 og 7.2 ikke finde anvendelse på aftaler mellem Fonden og stifteren/stifterne, når aftalerne indgås som et sædvanligt led i Fondens drift og/eller som et led i strategien for udviklingen af Fonden som fastlagt af stifterne.
- 7.5 De i §§ 7.1 og 7.2 nævnte aftaler omfatter også uddeling fra Fonden.
- 7.6 Såfremt der ansættes en administrator, gælder de i §§ 7.1-7.5 nævnte bestemmelser tilsvarende.
- 8. Bestyrelsens kompetenceområder og pligter**
- 8.1 Bestyrelsen forestår ledelsen af Fondens anliggender og skal sørge for en forsvarlig organisation af Fondens virksomhed, herunder regnskabsfunktion, intern kontrol, edb-organisation og budgettering. Bestyrelsen påser tillige, at fondens virksomhed tilrettelægges, ledes og udøves i overensstemmelse med lovgivningen, regler fastsat i medfør heraf og vedtægterne. Bestyrelsen fører tilsyn med den eventuelle administrators virksomhed og er berettiget til at fastsætte nærmere retningslinier og anvisninger, som skal følges ved varetagelsen af den daglige ledelse. Bestyrelsen fastsætter nærmere retningslinier for omfanget, hyppigheden og formen for rapporteringen til bestyrelsen.
- 8.2 Bestyrelsen behandler og træffer afgørelse i alle sager, der efter Fondens forhold er af usædvanlig art eller størrelse. Den eventuelle administrator kan dog træffe nødvendige dispositioner i sager af usædvanlig art eller størrelse, hvis bestyrelsens afgørelse ikke kan afventes uden væsentlig ulempe for Fondens virksomhed.
- 8.3 Bestyrelsen påser, at bogføringen, forsikringsforholdene og formueforvaltningen kontrolleres på en efter Fondens forhold tilfredsstillende måde.
- 8.4 På bestyrelsesmøderne har bestyrelsen ret til af den eventuelle administrator og de overordnede funktionærer at fordré de oplysninger og den dokumentation, som er nødvendige til opfyldelse af dens hverv. Alle henvendelser eller forespørgsler i øvrigt fra bestyrelsesmedlemmer vedrørende sådanne anliggender, som angår bestyrelsens virke, skal rettes til formanden.



- 8.5 Bestyrelsen kan meddele prokura, enkel eller kollektiv.
- 9. Administrativ bistand**
- 9.1 Bestyrelsen kan ansætte administrativ bistand (administrator, direktion eller management selskab) til at varetage den daglige ledelse af Fondens virksomhed. Administrativ bistand ansættes og afskediges af bestyrelsen (ved simpelt flertal).
- 9.2 Såfremt der ansættes administrativ bistand, varetager denne den daglige ledelse af Fonden og skal derved følge de retningslinier og anvisninger, som bestyrelsen har givet for Fondens virksomhed, ligesom dens virksomhed er underlagt bestyrelsens tilsyn.
- 9.3 Bestyrelsen kan udarbejde en instruks om de dispositioner, som kan træffes uden forudgående forelæggelse for bestyrelsen, samt forretningsførelse og de oplysninger og det øvrige materiale, der skal tilstilles bestyrelsen.
- 10 Årsrapport og årsberetning**
- 10.1 Bestyrelsen påser, at årsrapporten opgøres i overensstemmelse med årsregnskabsloven og god regnskabskik. Årsrapporten skal give et retvisende billede af Fondens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.
- 10.2 Udkast til årsrapport gennemgås og revideres af revisor, der udarbejder revisionsprotokollat til udkastet.
- 10.3 Udkastet samt revisionsprotokollatet forelægges til bestyrelsens gennemgang senest to uger, inden årsrapporten skal indsendes til fondsmyndigheden. Bestyrelsen skal navnlig påse, at årsrapporten aflægges under omhyggelig hensyntagen til nødvendige afskrivninger og tilstedeværende værdier og forpligtelser og ud fra en helhedsvurdering giver et retvisende billede af Fondens aktiver og passiver, dens finansielle stilling samt resultatet.
- 10.4 Årsrapporten skal underskrives af bestyrelsen og den eventuelle administrator. Mener et bestyrelsesmedlem eller den eventuelle administrator, at årsrapporten ikke bør godkendes, eller har han indvendinger mod dette, skal dette fremgå af påtegningen på regnskabet, og en redegørelse herfor skal gives i årsberetningen.
- 11. Revision**
- 11.1 Bestyrelsen udpeger en statsautoriseret revisor for ét år ad gangen.



- 11.2 Det påhviler bestyrelsen at give revisionen alle sådanne oplysninger, som af revisionen skønnes nødvendige for udførelse af revisionens arbejde.
- 11.3 Revisor skal til brug for bestyrelsen føre en revisionsprotokol, der fremlægges på hvert bestyrelsesmøde i henhold til lovgivningens regler. Revisor skal i revisionsprotokollen indføre alt, hvad der har betydning for bestyrelsen at erfare. Enhver protokoltilførsel underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.
- 11.4 Såfremt revisor bliver opmærksom på uregelmæssigheder af væsentlig betydning, skal han foruden at foretage indførelse herom i revisionsprotokollen straks give underretning til bestyrelsens formand. Revisionen skal henlede bestyrelsens opmærksomhed på mulige mangler ved bogføringen, den interne kontrol eller etablerede forretningsgange.
- 11.5 Formanden gør revisionen bekendt med indholdet af nærværende bestemmelse.
- 12. Indsendelse af årsrapport og pligtige meddelelser**
- 12.1 Bestyrelsen drager omsorg for, at årsrapporten straks efter godkendelse indsendes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og andre myndigheder eller institutioner, som skal have nævnte materiale tilsendt.
- 12.2 Hvis der sker ændringer i det til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen anmeldte, skal bestyrelsen rettidigt foranledige de fornødne anmeldelser derom indgivet til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.
- 13. Fratræden**
- 13.1 Ved fratræden skal et bestyrelsesmedlem, henholdsvis dennes dødsbo, til bestyrelsesformanden tilbagelevere alt fortroligt materiale, bestyrelsesmedlemmet måtte være i besiddelse af, og som vedkommende har modtaget i sin egenskab af bestyrelsesmedlem, tillige med eventuelle genparter, kopier (hvad enten de foreligger i papirform eller elektronisk) m.v. af samme.
- 14. Selskabets dokumenter samt forretningsordenens tilstedeværelse, underskrift og ændring**
- 14.1 Bestyrelsen har ansvaret for, at Fondens protokoller samt forretningsordenen opbevares betryggende på Fondens hjemsted og forretningsadresse.



- 14.2 Nærværende forretningsorden skal være til stede ved samtlige bestyrelsesmøder, og den skal underskrives af ethvert nyt bestyrelsesmedlem.
- 14.3 Ændringer i nærværende forretningsorden kan foretages af bestyrelsen med almindelig stemmeflerhed.

---ooo000ooo---

Vedtaget af bestyrelsen, den _____ 2006

Jørgen Nue Møller

Henning Thomsen

Keld Fuhr Pedersen

Børge Faaborg

Jesper Nygård

Ole Løvig Simonsen