

Referat af beboermøde om andelsprojekt i Store Mølle Vej 5-9 m.fl.

17 juni 2019

Tilstede: 158 beboere (cirka)

Indledning

Beboerrepræsentationsformand Peter Schøller indledte med at opridse baggrunden for mødet. Vi skal ikke tage stilling til om vi skal købe ejendommen eller ej på nuværende på mødet, men kun om vi skal arbejde mod at danne et beslutningsgrundlag for om vi skal overtage ejendommen som andelsboligforening. Den endelige stillingtagen vil i så fald ske til september.

Typiske andelsprojekter

Jan Hansen fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, ABF, fortalte herefter om hvordan de typiske andelsprojekter foregår. Fra ejer har tilbud ejendommen til beboere, har de 10 uger excl. juli til evt. at etablere en andelsforening, hvilket typisk godt kan lade sig gøre.

I løbet af de 10 uger skal der skabe et beslutningsgrundlag, hvor den enkelte beboer vil komme til at vide, hvad det vil koste dem i andelsindskud samt i månedlige boligafgift. Beslutningsgrundlaget skal være helt gennemsigtigt for den enkelte.

Finansiering af ejendommen sker typiske ved 80 % af købssummen finansieres som realkreditlån mens 20 % finansieres af indskud fra beboerne.

Dette indskud vil betyde at det ikke længere er muligt at modtage boligsikring samt at boligydelse for pensionister vil blive ændret til et lån, som skal tilbagebetales ved fraflytning.

Grundlæggende er andelsboliger attraktive fordi lejer selv bestemmer over ejendommen, dvs. har indflydelse på dens drift og udvikling foruden, at ens udgifter går til afbetaling på et lån, dvs. ens andel bliver mere værd.

Beslutningsgrundlaget skal indeholde et 15 års drift og vedligeholdelsesbudget, så den enkelte beboer ved, hvad det koster at bo i ejendommen de næste 15 år *[hvilket ikke er tilfældet hvis ejendommen forbliver en udlejningsejendom, hvor vi jo har set, at DIP har store planer, som vil medføre store huslejestigninger].*

For at overtage ejendommen som andel kræver det, at mindst 60 % af beboere ønsker dette.

Den typiske boligafgift ligger på mellem 500-600 kr / m² til 1400-1500 kr / m² for ikke renoveret til helt nyrenoveret, men i en andelsboligforening vil alle på sigt skulle betale den samme boligafgift per m². Der findes mange systemer for at sikre, at boligafgiften bliver nogenlunde rimelig både for de, der bor i en renoveret lejlighed og de, der ikke gør det. Typisk vil man gå efter at den endelige boligafgift bliver lidt højere end den nuværende laveste leje. Dette er et emne, som skal diskuteres meget grundigt af interessegruppen.

For at kunne skaffe det nødvendige beslutnings er der brug for en advokat og en teknisk byggesagkyndig. Den typiske finansiering af disse er, at de kun skal betales, hvis andelsforeningen bliver etableret. For at undgå partisk rådgivning vil ABF gerne hjælpe med valg af rådgiver og

sikre, at beslutningsgrundlaget er realistisk; typiske fælder er optimistisk finansiering samt underbudgetteret vedligeholdelsesbudget.

Typiske udfordringer

Jan fortsatte, at indenfor de sidste par år, var der ikke blevet etableret så mange andelsforeninger af flere grunde, også kan blive en udfordring for os:

- **Indskud:** Et typisk indskud ligger på 8-9.000 kr./m² hvilket giver kr. 650.000 for en typisk 75 m² lejlighed. Dette beløb skal lånes i banken, men bankerne vil typisk kræve, at man selv finansiere kontant bidrager med måske kr. 50.000 til kr. 100.000 for at kunne låne dette beløb. Denne problemstilling har været stopklods for flere andelsprojekter. Evt. beløb på indvendig vedligeholdelseskonto fratrækkes indskuddet, men kan formentlig ikke anvendes som ens eget kontante bidrag. Jan lovede at følge op på dette.
- **Realkreditlån:** Det er blevet et lovmæssigt krav, at lånene i ejendommen skal indeholde afdrag, hvilket vil medføre en højere boligafgift. Den typiske boligafgift vil være højere end den nuværende leje - men kan også opfattes som en opsparing, da ens andel stiger i værdi i takt med lånet bliver afbetalt. Denne opsparing vil dog først blive frigjort den dag, man flytter.

Videre proces

I dag skal det besluttes, om vi vil gå videre med projektet; Jan anbefalede at man kun gik videre, hvis hovedparten af deltagere kunne forestille sig at blive andelshavere.

En initiativgruppe skal nedsættes i dag som har mandat til at vælge advokat og teknisk rådgiver i samarbejde med ABF. Initiativgruppen skal blandt andet forholde sig til administrator, vedtægter, forsikring, kommunikation etc. Interessegruppen skal også forholde sig til hvordan man når til en ens boligafgift, dvs. hvordan man forholder sig til forskellen mellem lejlighedernes stand. Dette er en central opgave for interessegruppen.

I august skal der afholdes et informationsmøde og endelig skal der holdes et stormøde i september, hvor vi skal se, om der er stor nok bindende opbakning til andelsprojektet til at kunne etablere en andelsboligforening.

Spørgsmål fra salen

Risiko ved at forblive lejer?

Vilkårene vil forblive de samme som i dag

Risiko hvis foreningen går konkurs - der har jo været flere højt profilerede tilfælde af andelsboligforeninger, der er gået konkurs.

Der er kommet nye regler for at undgå, at det skal kunne ske. De er gået konkurs på grund af "smarte" lån og underfinansieret vedligeholdelse. Det er vigtigt, at beboerne, der kender ejendommen, fortæller teknikeren det, som de ved om ejendommens tilstand f.eks. om råd og svamp etc.

Der vil ikke være solidarisk hæftelse for realkreditlån, men indskud vil blive tabt.

Overdragelse af andel og interne flytninger

Dette afhænger af vedtægterne, som interessegruppen selv laver. Familie kan få fortrinsret ligesom der kan etableres en intern venteliste etc. Når en lejer fraflytter, vil denne lejlighed konverteres til en andelslejlighed.

Kan man købe en anden andel end ens egen

Som udgangspunkt skal man købe ens egen lejlighed. Men der er intet til hinder for, at man laver en ordning om intern flytning ifm. etablering af foreningen, men det afhænger af de vedtægter, der laves.

I typiske tilfælde vil omvendt forældrekøb (barn til forældre) også blive tilladt.

Pris på ejendommen

Prisen er et tilbud fra DIP, og er ikke til forhandling.

Ændringer til ejendommen, som DIP har varslet

Disse tilbageføres jf. det brev, som alle har modtaget.

Stigende ejendomsskatter - forskel mellem andel og leje

Ligge endnu ikke 100% fast, men der vil ikke være nogen væsentlig forskel.

Penge under bordet for at sælge andel?

Pt. ikke et problem, da der ikke er problemer med at sælge andelsboliger i dag, og har ikke været det i mange år.

Hvornår vil vi kunne blive andelshaver?

Foreningen skal stiftes i september med overtagelse af ejendommen per 1. oktober.

Afrunding og beslutning

Peter Schøller afrundede med at nævne, at vi kan se frem til løbende huslejestigninger fra DIP, både fra de varslede stigninger samt de efterfølgende stigninger ved etablering af elevator.

Ved håndsoprækning tilkendegav 12 personer, at de ikke var interesseret i at gå videre.

Herefter blev indsamlet navn og adresse på de beboere, der ville være med i interessegruppe.

Jan vil indkalde til opstartsmøde med valg af advokat og teknisk byggesagkyndig hurtigst muligt.