

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

8. august 2019

Tilstede: over 158 beboere fordelt på 115 lejemål (53%)

Indledning

Efter lidt tekniske problemer bød Anders Lau velkommen på initiativgruppens vegne og indledte med at ridse scenen op.

Dagens møde er afgørende for andelsprojektet, og det er derfor glædeligt, at der er et stort fremmøde: DIP har stillet os nogle voldsomme huslejestigninger i udsigt, og andelsprojektet er nu kommet så langt, at der er kommet klarhed over hvad boligafgift og indskud for de enkelte lejemål bliver efter at initiativgruppen, vores advokat, Thomas Rysgaard Rasmussen, og vores tekniske rådgiver har arbejdet på projektet hen over sommeren.

Bo Jensen fortalte, at initiativgruppen består af 31 beboere og at det har været arbejdet med at finde en rimelig model for udligningstillægget, der har taget mest tid. Alle typer lejemål har været repræsenteret i dette arbejde, både dem med lav m² leje og dem med høj. Målet er, at alle på sigt skal have samme m² leje. Den væsentligst faktor, der bestemmer den nuværende husleje er hvornår man er flyttet ind, og ikke om lejligheden er moderniseret eller ej. I initiativgruppen var der var enighed om, at boligafgiften pr m² skulle være ens efter 10 år.

Andels / indskuddets størrelse har også været grundigt drøftet. Jo højere det er, jo lavere bliver boligafgiften. Renter til lån til andel giver mulighed for rentefradrag, mens dette ikke er muligt med boligafgiften. Til gengæld er der stor forskel på, hvor meget man individuelt har mulighed for at låne og til hvilken rente. Også her er blevet initiativgruppen enige om den størrelse på indskud, som vi tror gør, at så mange som muligt kan blive andelshaver.

Det er således en fælles initiativgruppen, der står bag fastsættelsen af de parametre, som vi har indflydelse på.

Bo fortsatte, at andelsprojektet er en chance, som vi kun får denne ene gang, samt at DIP har adskillige "forbedringsprojekter" liggende klar i skuffen. Projekter, som vi ikke får indflydelse på, men som vi kommer til at betale gennem stigninger i huslejen. Det bliver ikke billigere at blive andelshaver sammenlignet med i dag, men vi kommer til at bestemme selv og er garderet mod fremtidige huslejestigninger fra DIP som følge af nye "forbedringer til det lejede".

Tekniske rådgivers gennemgang

Herefter gennemgik vores advokat, Thomas Rysgaard Rasmussen, hvad der skal til, for at oprettet en andelsforening. Det væsentligst krav er, at der skal være tilslutning fra mindst 60 % af lejerne.

Thomas fortsatte, at vores tekniske rådgiver, Peter Jahn & Partnere, har inspiceret bygningen, men desværre ikke kunne deltage på aftenens møde. Væsentligste observation er, at taget skal udskiftes inden for 5 år, hvilket der skal budgetteres med. Der skal i alt afsættes kr 43 millioner til "her og nu" arbejder hvoraf taget udgør de 28 millioner.

Stiftelsesbudget

Stiftelsesbudgettet skal dække de kr 501 millioner som ejendommen koster samt de kr 43 millioner, der skal afsættes til "her og nu" arbejder. Generelt er ejendommen på mange måder attraktiv, idet den er centralt beliggende og der er få erhvervslejemål, som risikerer at stå tomme.

Thomas stiftelsesbudget har været grundigt gennemgået af initiativgruppen, som er enige i forudsætninger - Thomas konstaterede således, at der var et fornuftigt stiftelsesgrundlag.

En grundlæggende regel i en andelsforening er, at alle på sigt skal betale samme boligafgift per m². I dag er der imidlertid op til 400% forskel i m² husleje mellem billigste og dyreste husleje. Udligningen sker ved, at der fastsættes en grundboligafgift og hertil lægges et individuelt udligningstillæg. Over en periode på 10 år aftrappes de individuelle udligningstillæg og boligafgiften sættes tilsvarende op. Se evt side 5 i [pakken af dokumenter](#) vist på mødet .

Baggrunden for ens m² husleje og aftrapning af moderniseringstillægget er, at det virker urimeligt at den samlede boligafgiften mellem to lejligheder af samme størrelse kan være forskellige om 10 år på fordi den ene blev moderniseret for 20 år siden eller som følge af niveauet som DIP havde skruet huslejen op til, da lejeren flyttede ind.

Sammenlignet med i dag, vil alle opleve en højere boligafgift end huslejen er i dag. Dette skyldes at der skal betales afdrag på en del af lånet på ejendommen - omkring 20 million skal finansieres med et 30 årigt bank lån med afdrag og 200 millioner skal finansieres med et 30 årigt realkreditlån med afdrag. Således vil værdien af andelen stige med disse beløb og alle andelshavere har sparet op i egen bolig. Penge som kommer til udbetaling når andelen engang sælges.

Det er værd at være opmærksom på, at alle udgifter er excl. varme, evt. internet og evt. antennebidrag.

Herefter viste Thomas eksempler på oversigten over indskud og 10 årig oversigt over boligafgift for de enkelte lejligheder. Denne oversigt kan findes på side 10 til 21 [dokumentpakken](#).

Spørgsmål

Efter pausen fulgte en spørgsmålssession - spørgsmål og svar er indsat i [FAQ'en](#)

Næste skridt

Alle fremmødte blev opfordret til at deltage i en exitpoll - og viser den tilstrækkelig opbakning til andelsprojektet, vil vi arbejde videre med det. Næste skridt er, at Thomas vil kontakte realkreditinstitutter. Deres arbejde vil tage tid pga. beløbets størrelse. Imidlertid vil ingen realkreditinstitutter begynde på dette arbejde med mindre, at der er en tydelig opbakning til projektet blandt beboerne - dvs. at der er en sandsynlighed for, at 60% af beboerne vil blive andelshavere.

Derfor: Hvis du ikke svarede på exitpoll på beboermødet, så kontakt din opgangsansvarlige med din (ikke bindende) tilkendegivelse af, om du umiddelbart vil være andelshaver eller ej nu hvor økonomien for den enkelte er kendt.