

FORSLAG TIL SÆNKNING AF M2-PRIS FOR TILKØBNING AF TØRRELOFT

Der stilles forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 og 8.

FORSLAG TIL NY FORMULERING:

A:

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet 70 % af den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter.

B: Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet 70 % af den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter.

Sælges lejligheden inden for en tiårige periode efter byggeriet af det inddrage loftsareal er færdigmeldt, modregnes "rabatten" efter en løbende "afskrivning" over 10 år, og skal betales tilbage til foreningen.

Afskrivningsformel for tilbagebetaling: 0-1 år: 30% / 1-2 år 27% / 2-3 år: 24% / 3-4 år: 21% / 4-5 år: 18% / 5-6 år: 15% / 6-7 år: 12% / 7-8 år: 9% / 8-9 år: 6% / 9-10 år: 3% / Efter 10 år: 0%

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet 70 % af den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter.

Sælges lejligheden inden for en tiårige periode efter byggeriet af det inddrage loftsareal er færdigmeldt, modregnes "rabatten" efter en løbende "afskrivning" over 10 år, og skal betales tilbage til foreningen.

Afskrivningsformel for tilbagebetaling: 0-1 år: 30% / 1-2 år 27% / 2-3 år: 24% / 3-4 år: 21% / 4-5 år: 18% / 5-6 år: 15% / 6-7 år: 12% / 7-8 år: 9% / 8-9 år: 6% / 9-10 år: 3% / Efter 10 år: 0%

NUVÆRENDE FORMULERING:

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter. Bestyrelsen kan meddele et prisnedslag. Ved fastsættelsen af et eventuelt prisnedslag skal bestyrelsen tage udgangspunkt i den gennemsnitlige prisreduktion i kr. pr. kvadratmeter ved de andelsoverdragelser som er gennemført i foreningen inden for de seneste 12 måneder, dog minimum ved de seneste 5 handler.

MOTIVERING FOR FORSLAGET:

Med de gældende regler betaler en andelshaver samme pris pr. m2 for et råttørreloft uden isolering og el, som for en indflytningsklar lejlighed med køkken, bad, elinstallationer og radiatorer. Det giver et prisniveau som de facto udelukker for udvidelser, hvor der inddrages loft til beboelse.

ANGÅENDE KONKRET CASE PÅ SKYDEBANEGADE 5, 4 TV.

- På Skydebanegade 5, 4 tv estimeres de samlede etableringsomkostninger til minimum 800.000 kr. for 30m2. Med en andelskrone på pt. 31.500 pr. m2., giver det samlet en udgift for at omdanne tørreloft til beboelse på:

kr. 800.000 (Samlede etableringsomkostninger 30m2)
kr. 945.000 (Tilkøb af tørreloft: 30m2 x kr. 31.500 pr. m2.).
kr. 1.745.000

- Gennemføres forslaget og andelskroneværdien sænkes til 70% vil det ved 30m2 give en besparelse på: $(30m2 \times 31.500 = 945.000) \times 30\% = \text{kr. } 283.500$. Den samlede pris for at tilkøbe og istandsætte tørreloft på 30m2 vil dermed beløbe sig til i alt: $(1.705.000 - 283.500) = \text{kr. } 1.461.500$

- Ved at sænke andelskroneværdien til 70% giver det samtidig foreningen en økonomisk gevinst. Både ved selve salget og fremadrettet via boligafgiften. I den konkrete case Skydebanegade 5 4 tv. vil foreningen tjene:

kr. 661.500 (Salg af tørreloft)

kr. 678.150 (Boligafgift over 30 år: 30×22.605)

Kr. 1.339.650 (I alt indtægt over 30 år).

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER:

- Det skønnes at op imod halvdelen af fjerdesalslejlighederne teknisk set har mulighed for at foretage udvidelser i større eller mindre omfang.

- Enkelte lejligheder, der pt. har tilknyttet et loftrum, ville skulle "flyttes" til et andet loftrum eller et kælderrum. Det skønnes, at der er nok frie loft- og kælderrum til at alle fortsat kan have et rum.

- Efter de store stigninger af andelskronen i nullerne er der næste ikke konverteret loftarealer til bolig i foreningen (med deraf mistet indtægt ved salg og boligafgift til foreningen).

- Det skønnes at hvis ca. halvdelen af arealerne over de 4. sals lejligheder, der pt ikke er loftudvidet, bliver solgt til 70 % af andelskroneværdien vil foreningen opnå en ekstrairntægt på:

- Ca. 36 mio. kr. ved salg.

- Ca. en samlet årlig merindtægt på 1,2 mio. kr. på boligafgift (over 30 år i alt 36 mio.)

- Over 30 år giver den skønnet en merindtægt til foreningen på i alt 72 mio. kroner.

- sælges der mindre eller tager det længere tid at nå halvdelen har foreningen ingen udgifter herved.

- En større udnyttelse af boligarealet vil samtidig påvirke den offentlige vurdering positivt.

- En 70%-ordning vi være i bedre overensstemmelse med praksis i andre foreninger.

- SWE informerer at de ca. administrerer 250 andelsforeninger og at alle andre foreninger har en eller anden rabatordning – med AB Skydebanen som eneste undtagelse. Det administreres vidt forskelligt og der bruges forskellige udregningsmetoder, men almindeligvis ligger rabatten på mellem 50% og 80%.

- I AB Skydebanen afgøres prisen pt. som et gennemsnit af de sidste fem handler. I praksis betyder det at prisen – modsat i alle andre andelsforeninger – ligger tæt på 100%. SWE vurderer således at den jf. de seneste handler pt. vil ligge på 100%.