

## **FORSLAG FRA LOFTS-UDVALGET - GENERALFORSAMLINGEN DEN 23. AUGUST 2021**

På ordinær generalforsamling i AB Skydebanen d. 15. september 2020 blev det besluttet at nedsætte et udvalg til at undersøge de forskellige muligheder og principper, der måtte være for at sælge andelshavernes fælles ejendom i form af kvadratmeter (kvm) på ejendommens lofter.

Inden udvalget har nået at etablere sin indstilling og beslutningsgrundlag til generalforsamlingen, fremsætter bestyrelsen igen samme forslag om salg af kvm på foreningens lofter til generalforsamlingen.

Derfor fremlægger udvalget her sin *foreløbige* afrapportering af hovedkonklusioner med tilknyttede forslag.

Hovedkonklusioner:

- Helt overordnet giver det ikke umiddelbart økonomisk mening for andelshaverne at sælge den fælles ejendom i form af kvadratmeter (kvm) på ejendommens lofter med *prisafslag* i en situation, hvor markante *prisstigninger* på kvm udgør den helt dominerende markedstendens.
- Foreningens 4.salsmedlemmer skal betale for at indrette til beboelse, hvis de tilkøber et u-indrettet areal på foreningens loft, men investeringen kan sælges som forbedring uden afskrivning og i den eksisterende markedssituation sker dette til **fuld pris**.
- Andelshavere på 4. sal har mulighed for selv at kunne afgøre størrelsen på det tilkøbte areal. I gennemsnit er der historisk blevet købt 26 kvm (se s.3) på lofterne. Andelshavere fra stuen og til 3. sal skal derimod købe en hel lejlighed og dermed minimum 52 kvm. i forbindelse med en udvidelse.

Udvalget anbefaler på den baggrund at lade prissætningen af kvm på foreningens lofter forblive koblet til markedsprisen og i niveau med denne. Det anbefales således på baggrund af det foreløbige arbejde at *bevare* de eksisterende principper knyttet til prissætning af foreningens kvm på lofterne i vedtægternes §10.

### **Forslag 1: Ingen ændringer i vedtægternes §10**

Foreningen **bevarer** de eksisterende principper knyttet til prissætning af foreningens kvm på lofterne i vedtægterne (§10).

### **Forslag 2: Udvalget vil gerne arbejde videre**

Udvalget har undersøgt andre muligheder for at øge omsætningen af foreningens arealer, der vil tilgodese alle andelshaveres interesser, og anbefaler, at der arbejdes videre med disse ideer. Hvis generalforsamlingen støtter dette, skal bestyrelsen udpege hvilke ledige kvm, der er i spil.

## BEGRUNDELSE FOR FORSLAGENE OG DATA

### Generalforsamling 2020

Ved generalforsamlingen i 2020 foreslog bestyrelsen (forslag nr. 4, side 5 i referatet), at andelshavere, der udvider deres lejlighed ved at inddrage loftareal, fremover skal betale 60% af andelskronen for dette areal.

Bestyrelsens forslag blev nedstemt, og det fremsatte ændringsforslag om at nedsætte et udvalg, som skulle sikre, at tingene var grundigt undersøgt, **blev vedtaget i stedet**. Tilgangen med nedsættelse af udvalg handlede bl.a. om at sikre, at andelshaverne kunne beslutte på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, og at der ikke eventuelt ville kunne gøres et juridisk ansvar gældende for beslutningen knyttet til bestyrelsens forslag.

### Udvalgets medlemmer

Følgende andelshavere ytrede interesse i at deltage i udvalgets arbejde:

- Margalith Kurzweil
- Simon Stieper
- Rikke Andreassen
- Lene Møller Jørgensen
- Eva-Margrethe Madsen
- Denis Bowers har repræsenteret bestyrelsen i udvalget.

Lene, Rikke og Simon har måttet forlade udvalgsarbejdet igennem det seneste år, så udvalget har brug for flere medlemmer, hvis arbejdet med at undersøge andre muligheder for at øge omsætningen af foreningens arealer skal fortsætte.

### Generalforsamling 2021

Bestyrelsen stiller i år det samme forslag som sidste år og med samme motivation (forslag nr. 6.3 - kan læses ved indkaldelsen til GF 2021). Motivationen er baseret på:

- Rådgivernes estimat. Boligkontoret har modtaget et løst estimat fra rådgiver hos Bang og Beenfeldt med en ca. pris på, hvad det vil koste at omdanne loftsareal til bolig.
- Priseniveauet ses som grunden til, at andelshavere ikke udvider. Denne opfattelse er baseret på, at vores administrator (SWE) har modtaget 8 forespørgsler de seneste 2 år (inden 2020), men kun 1 beboer er gået videre med et udvidelsesprojekt efter, SWE har oplyst prisen pr. kvm. Der foreligger derimod ikke f.eks. konkret feedback fra de potentielle købere af loftsareal, og vi har derfor ikke en faktuel viden om, hvad der ligger til grund for det billede, vi får oplyst.
- At ca. halvdelen af 4. sals-lejlighederne *teknisk set* har mulighed for at foretage udvidelser. Udvalget har foretaget en grundig gennemgang af loftsarealerne i foreningen og fandt helt generelt loftrum, der er i brug, samt enkelte tørrerum.

### Spørgsmål til bestyrelsen

Arbejdsgruppen har i forbindelse med sit arbejde bedt bestyrelsen svare på disse spørgsmål:

1. Er der gennemført en reel gennemgang, der viser, at 50% af loftarealerne er ledige?
2. Er de 40% nedslag på andelskronen begrundet ud fra markedstilbud fra håndværkere?
3. Hvilke konkrete forbedringer indgår i det foreslåede nedslag på 40%?

Pr. 13. august 2021 havde arbejdsgruppen endnu ikke modtaget svar.

### Arbejdsgruppens foreløbige resultater

Da arbejdsgruppen ikke kan sammenligne priser uden at vide, hvilke forbedringer bestyrelsen baserer deres forslag på, har arbejdsgruppen kigget på det større billede.

Bestyrelsen antager, at 4. sals-andelshaverne er stillet dårligere end andelshavere på de andre etager, når det kommer til mulighederne for at udvide deres lejligheder ved knopskydning. Det kan derfor være relevant at se på, om de nuværende priser på loftsarealer udgør et problem og dermed stiller 4. sals-andelshaverne dårligere end de øvrige:

#### I købssituationen

- 4. salsbeboere kan udvide til indrettet boligareal (3. sal og til siden) og til endnu ikke-indrettet beboelse (loftareal).
- For udvidelse til *areal, der endnu ikke er indrettet til beboelse*, betaler 4. salsbeboere den gennemsnitlige markedspris beregnet på baggrund af salgspriserne gennem en periode i tilknytning til købstidspunktet, jf. vedtægternes §10,
- 4. salsbeboere skal *derudover* betale for det forbedringsprojekt, der har til formål at indrette arealet til beboelse
- 4. salsbeboere kan dog nøjes med at købe de ønskede kvm. Altså, har man kun brug for 10 kvm, kan dette areal købes.
- 0.-3. salsbeboere skal derimod ved udvidelser som minimum købe 52 kvm, da det er de mindste lejligheder i foreningen (og lejligheder ikke "deles op").
- 0.-3. salsbeboere, der udelukkende kan udvide til indrettet boligareal, skal betale op til maksimalprisen for det ønskede ekstra areal (men ikke forbedringen i form af indretning til beboelse, som allerede har fundet sted)
- Som 0-3 salsbeboere *kan man* komme i den situation, at der ved udvidelse skal betales for forbedringer, man ikke ønsker eller skal nedlægge.

Tabellen herunder viser forskellen mellem 0.-3. salsbeboere og 4. salsbeboere i købssituationen. Gennemsnittet af de hidtil foretagne loftsudvidelser er 26 kvm. Der er regnet med salg til andelskronen:

Andelshavere	Ønsket/mulig udvidelse (kvm)	Pris på udvidelse (DKK)	Ekstra boligafgift pr. kvm pr. år (DKK)
4.-salsbeboere	10	$(31.500 \times 10) = 315.000$	$754 \times 10 = 7.540$
	26	$(31.500 \times 26) = 819.000$	$754 \times 26 = 19.604$
	40	$(31.500 \times 40) = 1.260.000$	$754 \times 40 = 30.160$
0-3.-salsbeboere	52	$(31.500 \times 52) = 1.638.000$	$754 \times 52 = 39.208$

#### I salgssituationen

- Såvel andelshaveren på f.eks. 2. og 4. sal kan sælge deres boligareal til maksimalprisen, når de fraflytter. 4. sal kan derudover videresælge hele sit forbedringsprojekt uden afskrivning (det oplyses i referatet af GF 2020, at alle forbedringer kan medtages ved salg. I den nuværende markedssituation sker salget af forbedringer til fuld pris)
- I salgssituationen skal andelshaveren på 2. sal sælge en større lejlighed med en høj boligafgift, mens andelshaveren på 4. kan sælge netop den lejlighedsindretning, der har

passet andelshaveren med en mindre boligafgift. Andelshaveren på 2. sal tager således en større risiko i tilknytning til sit udvidelsesprojekt end andelshaveren på 4. sal.

- Hvis andelshaveren på 2. sal vil reducere sin risiko i salgssituationen ved at opdele sin lejlighed i to selvstændige lejligheder igen (hvis det er muligt), vil dette igen være forbundet med udgifter.
- Andelshaver på 2. sal skal købe et større areal end det, andelshaveren evt. har behov for og til et beløb, der i det nuværende marked udgør maksimalprisen. Andelshaveren skal endvidere betale boligafgift for det fulde tilkøbte areal.
- Det kan nævnes, at arealet udover det ekstra værelse(r), som andelshaveren på 2. sal måske reelt havde brug for, består af bl.a. et ekstra køkken, som kan være et vanskeligt areal at udnytte, samt et sæt ekstra repos'er på både for og bagtrappe, idet sådanne arealer også henregnes til boligernes areal efter en nærmere fastlagt kalkule.
- Andelshaveren på 4. sal kan købe netop det ønskede areal til en væsentligt lavere ekstra boligafgift.
- Som en særlig ting er det er tilladt at opføre inde-liggende tagaltaner i foreningen. Andelshavere på 4. sal har således flere muligheder på deres areal, idet de kan indrette det tilkøbte areal til "udendørs beboelse" (inde-liggende tagaltan). Der forefindes allerede sådanne projekter i foreningen (bemærk dog, at inde-liggende tagaltan ikke er muligt alle steder).

### Opsummering

Arbejdsgruppen kan ikke finde **fakta, der understøtter**, at andelshaverne på 4. sal skulle være stillet dårligere i forhold til andre andelshavere, når det kommer til mulighederne for at udvide deres lejligheder. Man kan måske endda hævde det modsatte.

Muligheden for at kunne købe netop det ønskede areal på loftet repræsenterer en væsentlig og central fordel for 4. salsbeboere i forhold til alle øvrige andelshavere, der ønsker at udvide deres nuværende lejligheder.

Da det ikke giver økonomisk mening i den nuværende markedssituation at sænke prisen på foreningens kvm på lofterne, og der ikke kan konstateres en uheldig forskelsbehandling mellem 4.salsbeboere og alle øvrige beboere, der ønsker at udvide, skal der således arbejdes videre med at finde andre muligheder for at øge omsætningen af foreningens arealer på lofterne og dermed skabe indtægt til foreningen. Man kunne forestille sig flere muligheder og herunder f.eks. i en periode at tillade knopskydning til siden.

Udvalget anbefaler, at der arbejdes videre med at fastlægge muligheder og principper i beslutningsoplæg til en kommende generalforsamling og efterlyser flere medlemmer til det videre arbejde. Bestyrelsen skal i givet fald udpege de konkrete loftarealer, der måtte være i spil.