



A/B Jæger – Notat om altanprojekt 2.0 (kort opdateret siden XGF)

Forslag om altaner: Økonomi, finansiering og vedtægtsændring:

På bestyrelsens og altanudvalgets vegne, stilles der forslag om etablering af altaner, franske/spanske altaner og trappenedgange på foreningens ejendom, jf. vedlagte ideoplæg fra foreningens byggetekniske rådgiver Plan1. Projektet er foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 17. april 2023, men kræver nu en endelig vedtagelse på foreningens ordinære generalforsamling 15. maj 2023, hvor projektet kan endeligt vedtages med 2/3 flertal blandt de afgivne ja og nej stemmer.

Finansiering igennem foreningen

Projektet forudsættes finansieret igennem foreningen, ved optagelse af et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag, løbetid 30 år. pt. 5 % fastforrentet lån, med mulighed for at optage byggekredit, som mellemfinansiering til projektet (pro rata hæftelse).

Ydelsen på realkreditlånet (rente, afdrag og bidrag), fordeles blandt de andelshavere der får altan, så foreningens driftsøkonomi ikke påvirkes. Dem som får altan finansieret igennem foreningen vil til enhver tid betale til ydelsen på realkreditlånet. Dette betyder også at et evt. rentefald vil tilfalde dem som betaler til lånet til altaner, hvis lånet senere omlægges til et lavere forrentet lån med uændret løbetid.

Den endelig opgjorte pris for etablering af altan vil ikke udgøre en forbedring, der kan tillægges andelsboligens individuelle maksimalpris som en individuel forbedring, da forbedringen tillægges ejendommens samlede værdi, idet det også er foreningen som ejer altanen. Det vil være op til foreningens valuar at vurdere forbedringsværdien af altanerne som foreningen ejer. Anvender foreningen den fastfrosne valuarvurdering af ejendommen, bør der kunne tillægges den fulde værdi af altanerne som foreningen ejer. Det vil være foreningens revisor der opgør værdien i denne løsning.

Fordelen ved løsningen hvor der optages lån til altan igennem foreningen er at man som andelshaver ikke skal søge godkendelse i egen bank til at låne penge til en altan, men blot underskrive en aftale om at man ønsker altan og derefter betale den løbende månedlige ydelse fra når denne opkræves.

Altaner der finansieres igennem foreningen vil dog indirekte påvirke dem som ikke får altan, idet foreningens gæld forøges, hvilket påvirker den enkelte boligs tekniske pris, som er sammensat af prisen på selve andelen og andel af foreningens gæld (forholdsmæssigt). Det er denne som bankerne anvender ved kreditvurdering ved køb af en andelsbolig. Typisk vil den tekniske andelsværdi også blive påvirket ved at altanerne kan medtages som en forbedring på ejendommen og derfor udligges gældsforholdet (hvis generalforsamlingen beslutter dette). Der er ikke nogen økonomisk risiko for tab ved den valgte løsning for andre andelshaver, da

det er reguleret i forslaget og vedtægterne, at den til enhver tid værende altanhaver skal betale til altanen, ligesom manglende betaling kan medføre eksklusion fra foreningen og hvor evt. manglende betaling til altan vil blive modregnet ved afregning af den ekskluderede altanhaver.

Egenfinansiering

Dertil vil der som i det første altanprojekt være mulighed for at betale den fulde værdi af altanen kontant for dem som måtte ønske dette. I denne løsning vil værdien af altanen være en individuel forbedring der ikke afskrives iht. foreningens vedtægters § 9, stk. 8. Dertil kan der være andre følgeomkostninger (som fx radiator), der skal afskrives som individuel forbedring iht. foreningens vurderingsregler. Denne løsning vil være præcis den samme løsning som i det første altanprojekt dog med nogle nye priser da markedet har ændret sig siden det første altanprojekt.

Egenfinansieres altanen vil værdien være en individuel forbedring som ikke tilskrives ejendommens værdi.

Omkostninger til altaner

Ideoplægget indeholder et foreløbigt estimat på hvad det vil koste at få etableret en altan. Den endelige pris afhænger af hvor mange som kan få altan og ønsker at indtræde i altanprojektet. Foreløbigt er 88 vendt positivt tilbage med en eller flere altaner pr. lejlighed. Priserne i ideoplægget var baseret på ca. 100 ønskede nye altaner.

Der er til etablering af de nye altaner afsat 10% ekstra pga. den globale økonomiske situation. Prisestimatet er inkl. 2-fagsdør, flytning af radiator og andel af fællesomkostninger (byggeplads, stillads, rådgiverhonorar, administration, forsikring etc.) samt moms. Ny radiator vil medføre en ekstraudgift der skal afregnes direkte med entreprenøren.

Omkostningerne forbundet med eventuelle individuelle tilvalg, betales som udgangspunkt særskilt af de enkelte andelshavere, arbejdet afregnes direkte mellem andelshaver og entreprenør.

Ved eventuel myndighedsafvisning til opførelse af altan, eller stiller myndighederne krav om andre væsentlige ændringer såsom, ændring af altanplacering, reduktion i altanstørrelser med mere end 15 %, som medfører at man ikke kan eller vil fortsætte i projektet, vil det medføre at man betaler et beløb ved udtræden af projektet, svarende til de foreløbige forholdsmæssige omkostninger til myndigheder, byggerådgivning, byggesagsadministration mv. Beløbet forventes at ligge i niveauet ca. kr. 15.000 pr. altan, og skal indbetales ved kontant indbetaling eller afdrages over den månedlige betaling af boligafgift som en pengepligtig ydelse over maksimalt 18 måneder.

De endelige priser på altaner afhænger af tilslutning, udbud og vilkår. Skulle det vise sig, at priserne efter et udbud af projektet lander på et niveau over 15% af det estimerede beløb pr. altan inkl. alle omkostninger, vil den enkelte andelshaver blive kontaktet for at høre, om man stadigvæk er interesseret i at deltage i projektet. Ved

udtræden i dette tilfælde vil der også være nogle forholdsmæssige omkostninger der skal dækkes til myndigheder, byggerådgivning, byggesagsadministration mv.

Vedtægtsændringer omkring altaner:

En forudsætning for, at der kan etableres altaner som finansieres igennem foreningen, er i øvrigt også, at foreningens vedtægter ændres, idet vedligeholdelsen på altaner skal påhvile foreningen. Der skal derfor tilføjes en ny bestemmelse i vedtægterne § 9 stk. 10 og 11 med følgende formulering:

”Stk. 10 De enkelte altanbrugere har en eksklusiv brugsret til de opførte altaner. Vedligeholdelsen af altanerne påhviler dog foreningen, hvor opførelse af altan er sket med finansiering igennem foreningen. Andelshaverne er dog forpligtet til at holde altanerne pæne og ordentlige. Vedligeholdelsespligten for foreningen omfatter også fornyelse. Andelshaveren skal straks rette henvendelse til bestyrelsen, hvis nødvendig vedligeholdelse eller reparation er påkrævet. Hvis bestyrelsen konstaterer, at der er behov for at tilgå altanen via lejligheden pga. en nødvendig vedligeholdelse, og har andelshaveren, efter anmodning fra bestyrelsen med en rimelig frist, ikke har givet adgang til lejligheden og altanen, er bestyrelsen berettiget til at lade vedligeholdelsen/fornyelsen udføre for andelshaverens regning, der vil være en pengepligtig ydelse på lige fod med betaling af boligafgift mv.”

Stk. 11 Betaling af det månedlige tillæg til boligafgiften, sidestilles med almindelig betaling af boligafgift, og skal derfor betragtes som en pengepligtig ydelse, hvor manglende betaling kan medføre eksklusion fra foreningen iht. vedtægternes § 20. Selvom lånet til opsætning af altaner er afviklet efter 30 år, fortsætter dem der finansierer altan opførelsen/købet igennem foreningen med at betale udgiften, da beløbet betragtes som en opsparing til kommende vedligeholdelse og fornyelse af altaner. Lånet kan ikke senere indfries af andelshaver, og ydelsen fortsætter på evt. ny andelshaver. Beløb der betales til altaner vil efter udløbet af realkreditlånet blive hensat på en særlig altan opsparingskonto til kommende vedligeholdelse og fornyelse. Betaling til altan efter udløb af realkreditlånet kan kun ændres af en kommende generalforsamling.”

Altanbestemmelser i foreningens vedtægter fra det første altanprojekt fortsætter uændret.

Frikøb altaner

Løsningen med finansiering igennem foreningen, tilbydes også alle dem som var en del af det første altanprojekt, så man derved kan få frikøbt sin altan til den opgjorte forbedringsværdi og i stedet betale til foreningen, der også vil overtage vedligeholdelsespligten. Denne mulighed er frivillig og vil betyde foreningen skal optage et realkreditlån til dem som måtte ønske at benytte sig af denne løsning. Ydelsen til foreningen til betaling af lån vil være varig, også efter udløb af de 30 år lånet forventes finansieret over, da den månedlige betaling også skal dække fremtidig vedligeholdelse og fornyelse. Foreningen vil optage et fastforrentet realkreditlån på pt. 5% over 30 år til dem som ønsker at deres altan frikøbes af foreningen. Vedtages dette vil der efter at altanprojekt 2.0 er endeligt vedtaget blive skrevet ud til alle dem som deltog i det første altanprojekt med oplysning om hvad det koster fremover pr.

måned ved en frikøbt altan og hvilke omkostninger der er forbundet med opgaven, da administrator vil have nogle ekstraopgaver til håndtering af henvendelser og optagelse af lån, samt tilbagebetaling af beløb mv.

Praktik

Deltagelse i altanprojektet er frivilligt. Hvis altanprojektet bliver vedtaget på foreningens kommende ordinære generalforsamling, vil projektet være endeligt godkendt.

Hvis projektet bliver endeligt godkendt vil der blive udsendt altanaftaler ud til alle dem som allerede har ytret ønsket om en altan. De af foreningens medlemmer, der ikke ønsker at deltage i altanprojektet, bliver ikke påført udgifter i forbindelse med etablering af altaner.

Kom og hør mere om altanprojekt 2.0 på den ordinære generalforsamlingen, hvor altanudvalget vil være repræsenteret sammen med foreningens administrator og byggeteknisk rådgiver Plan1.

På den ordinære generalforsamling stemmes om at gå endeligt videre med projektet og som beskrevet i nærværende notat. Dette betyder også at der skal stemmes om at bestyrelsen bemyndiges til:

- At igangsætte altanprojekt 2.0 i samme løsning som i det første altanprojekt med egenfinansiering, samt med en ny løsning, hvor det er foreningen der optager lån til projektet for dem som ønsker at deltage i projektet og få altanen finansieret igennem foreningen.
- At hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lånene, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet, idet der også er afsat omkostninger til uforudsete udgifter mv. Realkreditfinansiering sker ved optagelse af et fastforrentet realkreditlån med afdrag på pt. 5% og med en 30 årig løbetid.
- At hjemtage eventuel byggekredit til mellemfinansiering af projektet (pro rata hæftelse).
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør.
- Træffe alle de for projektet nødvendige beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- Såfremt lånemarkedet skulle ændre sig (fx stigende eller faldende renter), og der ikke kan optages de til projektet vedtagne lån, eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til, at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.
- At afgøre tidspunkt for hjemtagning af realkreditfinansiering.
- At opkræve altantillæg når der optages lån til projektet, og ikke først når projektet er færdigt, idet der skal betales låneydelse til det nye lån, når det optages.

- Altantillægget kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere, hvis renten stiger eller falder, eller såfremt låneforholdene ændres. Ydelsen på altan lånet betales af dem som er med i projektet og vil til enhver tid skulle betales af disse også ved fx faldende rente på lånet som tilfalder dem som er med i projektet som en besparelse.
- At opkræve kontante indbetalinger til projektet for dem som ønsker en altan med egenfinansiering.
- At efterregulerer de kontante indbetalinger, i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere.
- At frikøbe altaner fra dem som måtte ønske det fra det første altanprojekt i foreningen og finansiere dette ved optagelse af et ekstra realkreditlån, som der skal betales til på lige fod med de andre som ønsker at finansiere ny altan igennem foreningen.
- Tilpasse foreningens vedtægter med følgende 2 bestemmelser i vedtægternes § 9:

”Stk. 10 De enkelte altanejere har en eksklusiv brugsret til de opførte altaner. Vedligeholdelsen af altanerne påhviler dog foreningen, hvor opførelse af altan er sket med finansiering igennem foreningen. Andelshaverne er dog forpligtet til at holde altanerne pæne og ordentlige. Vedligeholdelsespligten for foreningen omfatter også fornyelse. Andelshaveren skal straks rette henvendelse til bestyrelsen, hvis nødvendig vedligeholdelse eller reparation er påkrævet. Hvis bestyrelsen konstaterer, at der er behov for at tilgå altanen via lejligheden pga. en nødvendig vedligeholdelse, og har andelshaveren, efter anmodning fra bestyrelsen med en rimelig frist, ikke har givet adgang til lejligheden og altanen, er bestyrelsen berettiget til at lade vedligeholdelsen/fornyelsen udføre for andelshaverens regning, der vil være en pengepligtig ydelse på lige fod med betaling af boligafgift mv.

Stk. 11 Betaling af det månedlige tillæg til boligafgiften, sidestilles med almindelig betaling af boligafgift, og skal derfor betragtes som en pengepligtig ydelse, hvor manglende betaling kan medføre eksklusion fra foreningen iht. vedtægternes § 20. Selvom lånet til opsætning af altaner er afviklet efter 30 år, fortsætter dem der finansierer altan opførelsen/købet igennem foreningen med at betale udgiften, da beløbet betragtes som en opsparing til kommende vedligeholdelse og fornyelse af altaner. Lånet kan ikke senere indfries af andelshaver, og ydelsen fortsætter på evt. ny andelshaver. Beløb der betales til altaner vil efter udløbet af realkreditlånet blive hensat på en særlig altan opsparingskonto til kommende vedligeholdelse og fornyelse. Betaling til altan efter udløb af realkreditlånet kan kun ændres af en kommende generalforsamling.”

Med venlig hilsen bestyrelsen og altanudvalget, samt Cobblestone