

Til Andelshaverne
i Andelsboligforeningen
Skydebanen
1709 København V

F O R S L A G

til ekstraordinær generalforsamling, mandag, d. 28. oktober 2013 i Andelsboligforeningen
Skydebanen om

Ensretning af boligafgiften

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften fremover fastsættes ud fra lejlighedernes størrelse (kvadratmeter). Ændringen gennemføres med virkning fra 1. januar 2014 på følgende måde:

- 1) For andelshavere der i dag betaler mere end 631,97 kr./m²/år i boligafgift, nedsættes boligafgiften til 631,97 kr./m²/år med virkning pr. 1. januar 2014.
- 2) For andelshavere der i dag betaler mindre end 631,97 kr./m²/år i boligafgift, hæves boligafgiften med 250 kr. pr. måned om året, indtil boligafgiften udgør 631,97 kr./m²/år.

Forslaget indebærer, at stigningen i den månedlige boligafgift på grund af omfordelingen maksimalt kan udgøre 250 kr./måned pr. år. For lejligheder, hvor stigningen beregnes til mere end 250 kr./måned, opkræves reststigningen med maksimalt kr. 250 pr. måned pr. 1. januar hvert af de følgende år, indtil alle betaler samme boligafgift.

Eksempel:

En lejlighed på 86 m², der i dag betaler 542,01 kr. pr. m² pr. år, skal stige i alt 644,71 kr. om måneden for, at boligafgiften udgør 631,97 kr. pr. m² pr. år. Boligafgiften stiger med 250 kr. om måneden pr. 1. januar 2014. Boligafgiften stiger yderligere med 250 kr. om måneden pr. 1. januar 2015. Boligafgiften stiger yderligere med 144,71 kr. om måneden pr. 1. januar 2016.

Der tages forbehold for stigninger i boligafgiften som følge af budgetændringer vedtaget af en generalforsamling. Sådanne stigninger vil blive fordelt ligeligt efter areal og vil blive tillagt den i forslaget nævnte boligafgift på 631,97 kr. pr. m².

Hvis der sker salg af en andel i indfasningsperioden, vil den fulde boligafgift blive opkrævet hos den nye andelshaver fra overtagelsen.

VEND!

Begrundelse for forslaget:

Det er bestyrelsens indstilling, at alle fremover skal betale samme boligafgift pr. m² pr. år.

Helt fra byfornyelsen af AB Skydebanen i 1992-94 har der været forskelle på, hvor stor boligafgiften (pr. kvadratmeter) er i de enkelte lejligheder.

Disse forskelle i boligafgiften skyldes hovedsageligt, at ejendommen blev byfornyet i tre etaper, og at boligafgiften i de enkelte lejligheder blev fastsat efter, hvornår byfornyelsesarbejderne var blevet færdiggjort, og hvilke arbejder der blev udført indvendigt i lejlighederne i forbindelse hermed.

Som det er i AB Skydebanen i dag, har de andelshavere, der betaler mest, også været med til at lave den største opsparring i foreningen, bl.a. gennem afdrag på foreningens gæld. Dette afspejler sig imidlertid ikke i fordelingen af foreningens formue.

Fordelingen af foreningens formue sker efter et andet princip, nemlig efter lejlighedernes areal målt i kvadratmeter. Når fordelingen af foreningens formue (andelsværdien) sker efter areal, er det efter bestyrelsens opfattelse også rimeligt, at fordelingen af boligafgiften sker efter samme fordelingsnøgle.

Det kan i den forbindelse oplyses, at den konstruktion der findes i AB Skydebanen, dvs. at der ikke er en sammenhæng mellem forpligtelsen til at betale boligafgift og andelen i foreningens formue, er usædvanlig for en andelsboligforening.

Man kan hævde, at det er rimeligt, at de andelshavere, der fik mest ud af byfornyelsen, skal betale mest i boligafgift. Det har de også gjort i ca. 20 år, og efter bestyrelsens opfattelse har de forbedringer, der skete indvendigt i nogen af lejlighederne i forbindelse med byfornyelsen, efterhånden udjævnet sig, således at der ikke længere er grundlag for at opretholde de historisk betingede forskelle i boligafgiften.

Det ses ofte, at nogle andelshavere i en nystiftet andelsboligforening betaler mere end andre pr. m². Dette hænger sammen med at nogle af beboerne, dengang de var lejere, havde fået særmoderniseret deres lejlighed og derfor på stiftelsestidspunktet betalte en højere leje end dem, der ikke havde fået særforbedringer.

I disse foreninger er det normalt, at man i vedtægterne fastsætter regler for, hvor længe de andelshavere, der betaler mere end andre, skal blive ved med det. Et almindeligt princip er at fastsætte denne periode til max. 15 år efter stiftelsen, og efter dette tidspunkt betaler alle det samme i boligafgift pr. m².

En sådan løsning kunne man formentlig have valgt i forbindelse med gennemførelsen af byfornyelsen, men det gjorde man ikke.

For lejere gælder det, at den lejeforhøjelse der er gennemført som følge af forbedringer af lejligheden, ingensinde falder bort. Dette hænger sammen med, at det er udlejer der har forpligtelsen til at opretholde forbedringen, så længe lejerer betaler lejeforhøjelsen – dvs. hvis en lejer betaler forbedringsleje for et køkken, har udlejer pligt til uden udgift for lejer at udskifte køkkenet, hvis der bliver behov for det.

Omvendt gælder det i en andelsboligforening, også i AB Skydebanen, at andelshaveren overtager enhver forpligtelse til istandsættelse inden i lejligheden. For de andelshavere i AB Skydebanen, der har fået mere i byfornyelse end de øvrige andelshavere, gælder også at de selv skal stå for vedligeholdelsen, selv om de betaler en højere boligafgift end de øvrige.

Det er disse argumenter, der efter bestyrelsens opfattelse gør det rimeligt at drage en parallel til den situation, der er i en nystiftet andelsboligforening, og da de andelshavere, der har betalt mere end andre nu har gjort det i ca. 20 år, er det efter bestyrelsens opfattelse det mest rimelige at fjerne disse forskelle, ikke mindst for at få en sammenhæng mellem den boligafgift, man betaler, og den andel man har i foreningens formue.

Virkningerne af forslaget:

Med bestyrelsens forslag vil lidt flere end halvdelen af foreningens medlemmer (ca. 60%) få nedsat boligafgiften. Nedsættelsen varierer lidt, men vil typisk være 50 – 150 kr. pr. måned. Nogle lidt mere, og nogle lidt mindre.

De resterende medlemmer vil få en stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2014. Også her varierer stigningen, der typisk vil være mellem 50 – 150 kr. pr. måned.

Nogle ganske få andelshavere (ca. 20 andelshavere) vil opleve stigninger på over 250 kr. pr. måned. Bestyrelsen foreslår, at der for disse andelshavere fastsættes en overgangsordning, således at en eventuel stigning ud over 250 kr. pr. måned fordeles med kr. 250 pr. måned pr. år indtil niveauet er nået (pt. kr. 631,97 pr. m² pr. år).

Forslaget vil på sigt medføre en uændret indtægt for foreningen. Dog vil der være et likviditetstab på ca. kr. 100.000 det første år som følge af indfasningsperioden for de andelshavere, hvis boligafgift stiger med mere end 250 kr. om måneden. Likviditetstabet forsvinder i takt med indfasningen af forslaget og vil være næsten forsvundet efter to år.

Bemærk!

Bestyrelsen vil for god ordens skyld invitere de ca. 20 andelshavere, der vil opleve stigninger på over 250 kr. pr. måned, til et beboermøde forud for generalforsamlingen. Invitationen til beboermødet sendes ud samtidig med denne indkaldelse til generalforsamlingen, således at de ca. 20 berørte andelshavere er orienteret med det samme.

Hvis du ikke med denne indkaldelse til generalforsamlingen også modtager en invitation til beboermødet, vil du således være en af dem, der med forslaget enten får nedsat din boligafgift eller får en mindre stigning.

Du kan selv beregne din nye månedlige boligafgift iht. forslaget således:

Kr. 631,97 x m2 (hvor mange m2 er din andel) / 12 (12 mdr.) = Ny månedlig boligafgift.

Eksempel: Kr. 631,97 x 64 m2 / 12 = 3.365,33 kr./mdr.

København, den 16. september 2013
Bestyrelsen for AB Skydebanen