

VIGTIG INFORMATION

Ekstraordinær generalforsamling den 9. september 2014

Situationen

I AB Skydebanen er der forskel på, hvad vi andelshavere betaler i boligafgift pr. kvadratmeter (kvm). Vi har nedsat en arbejdsgruppe til at se på, hvordan vi kan håndtere den situation.

Arbejdsgruppen har påvist to temaer, som forskellene kan henføres til:

1. det niveau af boligafgift, som byfornyelsesprocessen efterlod i den enkelte opgang alt efter, hvornår projektet sluttede for den etape, som opgangen ligger i. Dette har resulteret i tre forskellige "satser" for boligafgift pr. kvm internt i foreningen. Satserne er rent administrative størrelser – arbejdsgruppen har ikke kunnet påvise en sammenhæng til entreprisindhold el. lign.
2. modtagelse af forbedringer leveret af byfornyelsesprocessen. Visse individuelle forbedringer var det muligt at nedlægge veto mod således, man ikke modtog dem. Lejligheder, der nedlagde veto mod visse forbedringer, skulle i en periode ikke modtage den samme stigning i boligafgift som "standardlejligheder". Der blev i byfornyelsesmodellen ikke taget stilling til, hvordan dette forskelstema skal håndteres, efterhånden som de leverede forbedringer bliver nedskrevet til nul og ikke længere repræsenterer en værdi.

Hvorfor er det et problem, at vi betaler forskelligt?

Der bør være sammenhæng mellem de enkelte lejligheders nytte (størrelse, kvalitet, faciliteter og beskaffenhed) og deres bidrag til driften samt andel i foreningens formue. Asymmetri – altså når der ikke er denne sammenhæng – forstærkes med tiden og fører på sigt til, at det bliver vanskeligt at træffe større beslutninger mellem andelshaverne. Situationen, hvor der ikke er samme sammenhæng mellem bidraget til driften og andel i foreningens formue for alle, skaber derfor grobund for konflikter og uro. Hvis større – og måske helt nødvendige - arbejder ikke længere kan vinde flertallets tilslutning, bliver det mindre attraktivt at bo i foreningen – det vil ramme både den daglige nytte af lejlighederne og udviklingen i salgspriserne. Situationen har derfor potentiale til – på længere sigt - at påføre alle andelshavere økonomiske tab uanset, om de i dag betaler meget eller lidt pr. kvm. i boligafgift.

Hvad kan man gøre i en forening, hvor der er forskel/asymmetri?

Arbejdsgruppen har i arbejdet ladet sig rådgive af et administrationshus, der har hjulpet flere andre foreninger med en tilsvarende problemstilling, og der er i princippet to veje at gå i løsningen af problemet. Enten kan man arbejde med den enkelte lejligheds andel i foreningens formue – som i en ejerforening – eller man kan arbejde videre efter andelstankens grundbegreber: en forening af ligesindede i et kollektivt ejerskab med en lige fordeling af byrder iht. lejlighedernes nytte og kvalitet for den enkelte. Dette sidste lægger op til en harmonisering af boligafgiften.

Hvilken løsningsmodel foreslår arbejdsgruppen?

Arbejdsgruppen har valgt at arbejde videre indenfor andelstankens grundbegreber og har derfor fremlagt en model, der over tid harmoniserer boligafgiften. Bestyrelsen har indstillet arbejdsgruppens model direkte videre til generalforsamlingen.

Hvordan virker modellen?

Modellen harmoniserer boligafgiften – dvs. gør boligafgiften lige stor pr. kvm. for alle - over en længere periode således, alle har god tid til at indrette sig på den fremtidige økonomiske situation. Det fælles niveau for boligafgift er senest indfaset for alle i 2020. De der skal stige mest, har således 5 år til at tage højde for stigningen. Ud af 410 andele i foreningen stiger og falder langt de fleste mod det fælles niveau med mindre beløb. 30 lejligheder har veto – heraf ligger 20 i det område, der skal stige fra deres trin og til det fælles niveau. Det er således ca. 5-7% af vores andele, der skal stige med større beløb. Denne gruppe af andelshavere får i modellen den påtænkte stigning indfaset over 5 år.

Hvad stemmer vi om?

Arbejdsgruppen, der består af tre andelshavere og et bestyrelsesmedlem, der skal stige meget og tre andelshavere og et bestyrelsesmedlem, der skal falde meget, er nået til enighed om modellen, som gruppen indstiller. Bestyrelsen bakker fuldt op om modellen. Hvis modellen bliver vedtaget, kommer alle andelshavere med det samme (pr. 1. januar 2015) i samme relation til foreningen, idet alle pålignes den nye grundydelse (gennemsnittet af boligafgiftsbetalingen i foreningen fordelt på alle kvm). De lejligheder, der er omfattet af veto, tildeles imidlertid et fradrag svarende til værdien af deres veto. Fradraget aftrappes med et fast beløb pr. måned pr. år frem mod 2020. Også 9 andre lejligheder, der ikke er omfattet af veto men udelukkende skal stige vedr. trin, får som følge af deres størrelse beregnet et lille fradrag. På den måde stiger de efter samme retningslinjer som alle andre.

Hvad anbefaler bestyrelsen?

Bestyrelsen anbefaler, at du stemmer ja til arbejdsgruppens forslag. Vi hæfter os ved, at en gruppe med meget modsatrettede interesser er kommet frem til at indstille en løsning, som alle i gruppen kan tilslutte sig. Det mener vi er det bedste grundlag for at kunne anbefale alle andre også at tilslutte sig.

Der er ingen tvivl om, at situationen med forskelle i boligafgift på sigt kan blive et alvorligt problem for alle andelshavere – både, de der i dag betaler meget til driften og de, der betaler mindre – og derfor er det særdeles positivt, at vi nu med en bred forankring blandt andelshaverne kan anviser en vej ud af problemet, som løser det effektivt og samtidigt tager det videst mulige hensyn til de, der bliver ramt hårdest af omlægningen.

Den model, som vi skal stemme om, har fordel af at være fremsat af en arbejdsgruppe i enighed samt at løse problemet, så flest muligt udelukkende bliver berørt med mindre beløb. Og de, der bliver ramt udover dette niveau, har meget lang tid til at indstille sig på den nye situation.

Vi i bestyrelsen mener, at dette er den bedst tænkelige situation, som vi kan skabe omkring håndtering af problemet – så vi anbefaler, at du stemmer ja til forslaget.

Din holdning er meget vigtig – husk at stemme

En beslutning i en sag som denne om forskelle i betaling af boligafgift bør være taget af flest mulige andelshavere. Vi beder derfor om, at du giver din holdning i spørgsmålet til kende.

Vi opfordrer til, at du møder op til den ekstraordinære generalforsamling, som vi holder i vores eget beboerlokale på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade, tirsdag d. 9. september kl. 18.00

Hvis du ikke kan komme, beder vi om, at du afgiver fuldmagt:

- Hvis du ønsker at stemme for arbejdsgruppens forslag, kan du give din fuldmagt til bestyrelsen (formand Eva-Margrethe Madsen). Du kan se i det omdelte materiale, hvordan du afgiver fuldmagt – du kan også finde materialet på foreningens hjemmeside.
- Hvis du ønsker at stemme imod arbejdsgruppens forslag, kan du befuldmægtige en anden andelshaver til at stemme på dine vegne.

Din holdning er vigtig – husk at stemme.

Venlig hilsen
Bestyrelsen