

Til Erhvervsministeriet
Pressechef René Gyldensten
e-mail: rgy@em.dk.

Den 2017-12-14

Vedr. ny lov omhandlende andelsboliger:

Med henvisning til ERHVERVSMINISTERIET's FAKTAARK (kopi vedlagt), har vi følgende kommentarer.

Driften af en andelsboligforening.

Ad pkt. 10 Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar.

Det skal sikres at bestyrelsen holder bestyrelsesmøde mindst en gang pr. måned og at der udarbejdes et beslutningsreferat med angivelse af alle beslutninger incl. økonomi. Og referatet skal stilles til rådighed for alle andelshavere. Endvidere henvises til punkter i brev til Maia Kjærgaard Pedersen dateret 2016-04-18, der ønskes indarbejdet i ny lovgivning. Kopi vedlagt.

Ad pkt. 11 Ny lovbestemmelse om generalklausul.

I AFB-Håndbogen er der anført under punktet altaner, at såfremt andelsboligforeningen har vedligeholdelsen af altaner så skal den enkelte altanhaver ud over investeringen indbetale et beløb svarende til vedligeholdelse og udskiftning af altaner. Kopi af side 203 til 206 er vedlagt.

Citat fra AFB-Håndbogen 2. Altan 2.4.3. Lån til andelshaver, afsnit 5.

"I en del foreninger vedtager generalforsamlingen i forbindelse med vedtagelse af altanprojektet, at det er foreningen, der forestår vedligeholdelse og udskiftning af altanerne for at opretholde en ensartet standard.

Dette betyder, at de andelshavere, der får altaner, vil skulle betale et tillæg til boligafgiften svarende til de faktiske udgifter på lånet. Tillægget fratæller dog ikke ved lånets udløb, da foreningen har vedligeholdelse og udskiftning af altanerne, således at andelshavere, der ikke får altaner, også efter lånets løbetid ikke bliver økonomisk berørt af disse fremtidige udgifter. Andelshavers ydelse til foreningen efter lånets udløb vil i mange tilfælde nedsættes. Hvad andelshaver skal betale efter dette tidspunkt, bør diskuteres med foreningens fagmand, således at foreningens omkostninger til vedligeholdelse og udskiftning af altaner dækkes fremadrettet." Citat slut.

Det er direktør Jan Hansen for ABF Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, der er ansvarlig for tekst i ABF Håndbogen.

Jan Hansen er også med i arbejdsgruppen for ANSVARLIG DRIFT AF ANDELSBOLIGER, der kommer med forslag til ny lovgivning for andelsboliger, hvor han repræsenterer Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Undtagelsen i generalklausul passer dårligt med formulering i ABF Håndbogen.

Advokat Birgitte Grubbe repræsenterer også Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation i arbejdsgruppen.

Som det fremgår af bilag X3 vil andelshavere der ikke får altan være med til at betale vedligeholdelse og udskiftning af altaner for andelshavere der får altan. Det er Grubbe

Advokater, der har skiftet navn til Wantzin Ejendomsadvokater, der har formuleret at andelshavere, der ikke får altan, skal være med at betale vedligeholdelse og udskiftning af altaner. Birgitte Grubbe var medejer - ansat – havde tilknytning til Grubbe Advokater da tekst blev fremsat på generalforsamling, om at andelshaver der ikke fik altan, skulle være med til at betale vedligeholdelse og udskiftning altaner.

Enten skal lovgivning udformes således at andelshavere der ikke får altaner og lignende investeringer friholdes for udgifter til vedligeholdelsen og udskiftning af altaner og lignende investeringer (således at der løbende indbetales til foreningen, så foreningens omkostninger til vedligeholdelse og udskiftning af altaner og lignende dækkes fremadrettet), eller generalklausul skal kunne anvendes ved beslutninger om etablering af altaner, elevatorer og lignende. Der skal ikke være undtagelse fra generalklausul med hensyn til altan, elevatorer og lignende uden der er taget hensyn til vedligeholdelse og udskiftning.

Til orientering har Grubbe Advokater en annonce på hele bagsiden af ABF Håndbogen (2016).

Med venlig hilsen
Henning Nielsen
Godthåbsvej 20C, 2.th.
2000 Frederiksberg
Bil 2071 1971

Bilag: ERHVERVSMINISTERIET's FAKTAARK.
Brev til Maia Kjærgaard Pedersen dateret 2016-04-18.
ABF Håndbogen 2016 side 203 til 206.
Bilag X3, notat af 2016-01-04.

Vedrørende A/B Godthåbsvej 18-20 A-D, 2000 Frederiksberg. Lov om andelsboliger

Med henvisning til din e-mail af 2016-04-07, hermed yderligere punkter som kan indgå i ændring af love for andelsboliger.

Ved tidligere byggesager var information fra bestyrelsen mangelfuld, og udførelsen overholdt ikke gældende regler.

Det er andelsboligforeningen der indhenter tilbud på etablering af altaner, og afklarer detaljspørgsmål, samt er bygherre for udførelsen. Men det er den enkelte andelshaver, der ønsker altan, som skal forestå udgifter til fx flytning/nedtagning og eventuelt udskiftning af radiator, der er fællesinstallation. Jeg forudser der kan ske det, at den løsning andelshaver vælger ikke er holdbar/hensigtsmæssig. Dvs. at andelsboligforeningen senere skal forestå omlægning og udskiftning af radiator, da andelsboligforeningen har vedligeholdelsen. Set i lyset af ovenstående foreslås følgende:

1. Der skal skrives beslutnings-referat for bestyrelsesmøder, hvoraf det fremgår, hvilke beslutninger/aftaler der er taget/vedtaget på mødet.
2. Der skal være mulighed for den enkelte andelshaver for at få aktindsigt i udgående/indkomne:
 - Dokumenter. Udbud mm.
 - Tilbud mm.
 - Projekter/projektbeskrivelse.
 - Projekteringsreferater.
 - Byggemødereferater. Referater i forbindelse med udførelsen af entrepriser/byggearbejder mm.
 - Dokumenter vedrørende byggesager.
 - Aftalesedler/aftaler.
 - Referater i forbindelse med aflevering og garantigennemgang af entrepriser/byggearbejder.
 - Byggeregnskab.
 - Bilag i forbindelse med regnskab.

Såfremt der er spørgsmål, står jeg meget gerne til rådighed.

Med venlig hilsen
Henning Nielsen
Godthåbsvej 20C, 2.th.
2000 Frederiksberg.
Bil: 2071 1971
e-mail: ir@teknik.dk

Omhandlende: EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING DAGSORDEN punkt 3, bilag 2 og 3 opsætning af altaner.

Undertegnede opfordrer alle, der **ikke** skal have altan, til at møde frem onsdag den 6. januar 2016, kl. 17.00, på kontoret Godthåbsvej 18D, kld, og **stemme nej til forslaget**, da boliger der ikke skal have altan stilles ringere i form af at blive pålagt omkostninger og få forringede salgsmuligheder, som følgende:

Ad bilag 2.

I forslag (bilag 2, afsnit 7 til 9) er der anført.

Citat. "Vedligeholdelse af altanerne vil påhvile andelsboligforeningen og dermed vil dem, som ikke får altan, også være med til at finansiere dette for fremtiden, men til gengæld ville forbedringen af ejendommen også tilfalde dem, som ikke får altan. Vedligeholdelse af træværk påhviler dog den enkelte andelshaver.

Som en del af forslaget skal der ske en tilføjelse til vedtægtens § 8 stk. 1:

Dog således at specifikke andele efter beslutning fra generalforsamlingen kan pålægges et tillæg til boligafgiften, som forholdsvis betaling for ydelsen på realkreditlån, som foreningen optager til brug for etablering af altaner i specifikke boliger. Betaler en andel et sådant tillæg til boligafgiften, påvirker det ikke andelens andel af foreningens formue i henhold til § 6, og andelens indskud/ fordelingstal ændres således ikke." Citat slut.

Som det fremgår, indgår altaner i forbedringen af ejendommen og ikke i lejligheden. Dvs. (som det blev bekræftet på den ordinære generalforsamling) at andelsværdien for en lejlighed med altan, er den samme som for en lejlighed uden altan. Der er væsentlig risiko for ved salg af lejlighed uden altan, at sælger bliver mødt med krav om et afslag svarende til "værdien" af altan. Ifølge forslaget skal der betales tillæg i 30 år.

ABF (AndelsBoligforeningernes Fællesrepræsentation) oplyser, at såfremt vedligeholdelse af altaner påhviler andelsboligforeningen, så skal lejligheder med altan indbetale et beløb til andelsboligforeningen svarende til vedligeholdelsen.

På hjemmesiden <http://www.administrationshuset.dk/nyheder/nyheder/vis/article/etablering-af-altaner-i-aeldre-ejendomme-erfaringer-og-loesninger/> (fundet ved Google-søgning på "andelsbolig altan vedligeholdelse") anbefales at "altanboligafgiften" (udregnet som ydelse på 30-årigt lån) løber uendeligt, når foreningen har vedligeholdelsen.

Såfremt den offentlige vurdering ved forbedringen med altaner stiger svarende til anlægsudgifter for udførelsen af altaner, så vil der til at begynde med ikke være forøgelse af foreningens formue og dermed ikke en højere andelsværdi.

Vi har kontaktet 2 firmaer der udfører altaner (bl.a. Altan.dk), der oplyser at levetiden for en altan er 50 år.

Det vil sige at der over 50 år skal indbetales et beløb svarende til prisen på en altan. Det svarer til at der hvert år skal indbetales 2 % af anlægssum for altan.

Ifølge håndbogen V&S Priser er vedligeholdelse af ståltrapper 0,5 til 5 % af anlægssum pr. år. Jeg mener at ståltrapper og altaner i stål kan sidestilles.

Der er 27 lejligheder der ønsker altan til en samlet investering på 3,54 mio. kr. Såfremt "afskrivning" og vedligeholdelsen sættes til 3 %/år udgør det i gennemsnit kr./år 3.939 pr. altan. Svarende til kr./mdr. 328, som bør være et vedvarende tillæg til boligafgiften.

Der er i alt 70 lejligheder og såfremt vedligeholdelsen fordeles på alle lejligheder vil den enkelte andelsbolig belastes med kr./mdr. 127, hvilket er en forringelse af lejligheder der ikke får altan. I alt over 50 år udgør det kr. 75.957 for hver lejlighed.

Hvis forslaget bliver vedtaget kan det om nogle år ændres, såfremt der er flertal for dette, og så kan lejligheder med altan ikke undslå sig udgifter til vedligeholdelsen, som tillæg til boligafgiften.

Og ud fra dette anbefaler jeg, at der stemmes nej, fordi der i forslaget ikke er medtaget tillæg til boligafgiften for vedligeholdelse af altaner.

Henning Nielsen, Godthåbsvej 20C, 2.th., 2000 Frederiksberg