

FINANSIEL PROCEDURE FOR UDVIDELSE AF LEJLIGHEDER MED LOFTSAREAL

ANDELSBOLIGFORENINGENS WILLEMOESGADE 20-24

FORMÅL MED PROCEDUREN

Hvis der blandt beboerne er enighed om, at et loftsareal kan inddrages til beboelsesareal i en lejlighed, kan der gives tilladelse til det. Forslag om inddragelse af areal behandles på en generalforsamling.

Det er vigtigt at understrege, at en sådan udvidelse ikke indebærer, at foreningen skal optage nye fælles lån og dermed belaster den fælles økonomi, men derimod skal bidrage til at øge andelsforeningens samlede værdi i fælles interesse for alle beboere.

Inddragelsen skal således ske på økonomisk rimelige og gennemskuelige vilkår, hvilket denne procedure skal sikre.

PROCEDURE NÅR UDVIDELSEN ER GODKENDT AF EN GENERALFORSAMLING

1. Beboeren, som ønsker udvidelsen, sørger selv for at ombygge arealet til beboelsesareal og lægger selv ud for alle udgifterne. Foreningen skal således ikke investere noget, og der vil således ikke være behov for f.eks. at optage nye lån.
2. Med mindre andet er aftalt, skal udvidelsen være påbegyndt senest 1 år efter myndighedernes godkendelse
3. Beregning af andelspris for det udvidede areal sker på grundlag af andelskronen pr. afslutningstidspunkt (færdigmelding/ibrugtagningstilladelse). Dette er det beløb, som beboeren i sidste ende køber det nye areal for – af foreningen.
4. Arealopgørelsen sker efter gældende bygningsreglement (BR10) for 'skal', vægge mv., og administrator opgør det nye, samlede areal for hele foreningen.
5. Andelsværdien af udvidelsen opgøres pr. afslutningsdag, og andelsbeviset opskrives i forhold til det udvidede areal. Beløbet justeres i takt med, at andelskronen i øvrigt stiger eller falder.
6. Den månedlige boligafgift hæves ligeledes, så den kommer til at modsvare lejlighedens nye areal. Den forhøjede boligafgift betales fra førstkommande måned efter, den endelige tilladelse til ibrugtagning fra Københavns Kommune er modtaget.
7. Foreningens rådgivende arkitekt skal gennemgå udvidelsen med henblik på "standard" for udvidelsen, da den skal indgå som en fast og varig del af hele vores bygning, samt gennemgå byggeregnskabet for at gøre arealet beboeligt og godkende, at priserne svarer til markedspriserne på byggetidspunktet. Følgende udgifter medregnes: etablering af vægge, vinduer, gulve, varme, elektricitet, trappe og væv (ikke maling). Derudover kan medregnes etableringsomkostninger, såsom udgifter til arkitekt, teknisk rådgiver, stillads og andre relaterede byggeomkostninger. De samlede omkostninger for dette beteges som "skal-omkostninger".
8. Forskellen mellem den godkendte investering i 'skallen' og prisen på det udvidede areal opgøres. Hvis "skal-omkostningen" er *mindre* end den forøgede andelsværdi, betaler beboerne restbeløbet til foreningen. Hvis

beløbet er *større*, modregnes forskellen (andelshavers rest tilgodehavende) i en nedsættelse af den ekstra boligafgift – indtil beløbet er udjævnet. Dette kaldes 'bo af'-ordningen. Hvert år indtil mellemværendet er afviklet, nedskrives mellemværendet med et beløb svarende til den til enhver tid gældende boligafgift for det udvidede areal fra afslutningstidspunktet at regne.

9. Når mellemværendet er endeligt afviklet, opkræves boligafgiften for det nye areal på samme måde som den øvrige boligafgift.
10. Beløb, som foreningens rådgivende arkitekt vurderer ikke kan medregnes under "skal-omkostninger", vurderes som almindelige forbedringer og afskrives efter ABF's retningslinjer, jf. sædvanlig procedure.

'Bo af'-ordningen optræder i årsregnskaber som et mellemværende mellem beboere og forening. Hvis lejligheden sælges, mens en 'bo af'-ordning er i effekt, udlignes ordningen på følgende måde:

Sælger har et tilgodehavende i foreningen. Tilgodehavendet tillægges salgsprisen, der således består af: kvadratmeterpris + forbedringer + den del af merprisen, som ikke er blevet 'boet af'. Køber betaler den fulde pris.

Sælger får sit 'bo af'-beløb, og foreningens 'gæld' udlignes som følge der af. Den nye køber betaler således fuld husleje for hele arealet fra første dag.

TÆNKT EKSEMPEL PÅ EN LOFTUDVIDELSE

Fru Møller vil inddrage et gammelt tørreloft i sin lejlighed, og efter at have fået generalforsamlingens og kommunens tilladelse får hun opmålt det areal hun vil bygge ud med, til 20 kvadratmeter.

Arealet køber hun nu af foreningen for den fulde andelsværdi: kr. 300.000 (20 kvm. gange kvm-pris på 15.000 kr.). Hendes boligafgift til foreningen vil efter færdigmeldingen stige med kr. 1.000 om måneden (20 kvm. gange en aktuel kvadratmeterpris på 50 kr./md.).

Det viser sig dog, at hun ender med at bruge noget mere end kr. 300.000 for at gøre arealet beboeligt – faktisk bruger hun kr. 350.000. Efter gennemgang af byggeregnskabet vurderes omkostningerne til 'skallen' til kr. 325.000. De resterende kr. 25.000 vurderes som almindelige forbedringer og afskrives i henhold til ABF's retningslinjer og gældende vedtægter.

Da "skal-omkostningerne" er kr. 25.000 højere end andelsværdien på udbygningen, skylder foreningen faktisk Fru Møller 25.000 kr. Mellemværendet modregnes ved, at fru Møller ikke betaler husleje for udbygningen, før de 25.000 kr. er udlignet. Det er den så kaldte 'bo af'-ordning.

Konkret betaler hun ikke husleje for udvidelsen i 25 måneder (kr. 25.000 divideret med 1.000 kr./md.), hvorefter boligafgiften for det nye areal bidrager som yderligere indtægt til foreningen. Altså herefter en ekstra indtægt til foreningen på kr. 1.000 pr. måned, eller 12.000 kr. årligt.

Maj 2013 / Bestyrelsen