

Kære Alle

Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at der er nogle forskelle mellem vores vedtæger og vores praksis i forbindelse med salg, - særligt i forbindelse med de isolerede loftsrums. Det er emner vi finder nødvendige at drøfte mere uddybende med jer.

Vi har besluttet at indkalde til et ekstraordinært fællesmøde på **onsdag d.11 kl.19.30.**

Årsagerne til at vi indkalder til et ekstraordinært fællesmøde er:

- det er et punkt der kan komme til at tage meget tid på et ordinært fællesmøde og vi vil gerne have tid til at påbegynde drøftelserne ordentligt.
- vi vil gerne igang med diskussionen nu og så tale videre på kommende fællesmøder
- og til sidst, at det kan have indflydelse på de igangværende salg, hvis vi vælger at ændre vores praksis. Det sidste vil dog kræve en ekstraordinær generalforsamling

Alt det kan i høre meget mere om, hvis i har lyst til at dukke op til møde på onsdag.

Vi ved, at det er med kort frist, - men har brugt en del tid på at gennemarbejde nedenstående og sikre at oplysningerne er korrekte.

Hvis i har spørgsmål omkring proceduren her, så må i meget gerne kontakte mig. Vi håber i ser dette som en måde at få en konstruktiv og spændende snak.

**Nedenstående er et forsøg på at beskrive det vi ser som udfordringer.**

I forbindelse med salg af Tim og Lines andele er bestyrelsen blevet opmærksomme på nogle uhensigtsmæssigheder i forbindelse med vores salgsprocedure og vurderinger af isolerede loftsrums

Det skal pointeres, at der er tale om loftsrums der ikke er godkendt til beboelse, men alene er isolerede loftsrums. Hvis anvendelse af boligen ændres, skal det ske iht. Bygningsreglementet §18. Bygherre har selv ansvaret for korrekt registrering af forhold i andelen.

Dele af bestyrelsen og Tim og Line mener, at det er relevant at inddrage resten af foreningen i udfordringerne og de fremadrettede beslutninger.

## **Baggrund**

I forbindelse med salg af andele har hidtidig praksis været at loftsrums afskrives over 30 år.

Dog står der i følgende i vores vedtægter:

13a.2 Når bestyrelsen har modtaget meddelelsen (ønske om afståelse) indkalder foreningen en byggeteknisk sagkyndig med henblik på vurdering af forbedringer, særligt tilpasset inventar og eventuel løsøre, fejl og mangler, samt boligens generelle vedligeholdelsestilstand. Sælger skal lave en opgørelse over forbedringer og særligt tilpasset inventar og eventuelt løsøre til brug for vurderingsmanden. Vurderingen er bindende for sælger.

13a.3 Den af boligforeningen udpegede vurderingsmand skal have kendskab til opgørelse af afskrivninger af forbedringer m.v. efter ABF's afskrivningskurver og forbedringskatalog.

13a.5 Såfremt sælger helt eller delvist undlader at udarbejde opgørelse over forbedringer m.v. skal vurderingsmanden udarbejde sin opgørelse på det foreliggende grundlag.

Vi kan således se, at vores praksis ikke er i overensstemmelse med vores vedtægter, da der i vedtægterne står at vurderingsmanden skal vurdere forbedringerne.

Praksis er, at vi uanset vurdering nedskriver forbedringerne (isolerede loftsrum) over 30 år.

## **Dialog med ABF**

Pernille og Birgit har derfor talt med ABF.

De fortæller, at såfremt der bruges vurderingsmand skal denne tage udgangspunkt i ABFs forbedringskatalog. Hvis der er forbedringer som ikke er beskrevet i forbedringskataloget, er det op til vurderingsmanden at værdiansætte forbedringer

ABF påpeger ligeledes at syn og skønsmandens vurderinger ikke er afhængelige af, hvorvidt forbedringerne er godkendt til beboelse.

## **Udfordringer:**

1. Vi har hidtil afskrevet loftsrum over 30 år, uden en konkret vurdering
2. Ved nogle salg har andelshaver stadig regningerne, men ved andre forlægger der ikke længere regninger, derimod er alle udgifter regnet sammen, - og nedskrives over 30 år.

3. På de regninger der eksisterer, er det ikke nødvendigvis udspecificeret hvorvidt det er håndværkerløn eller materialer. Det er problematisk fordi vi ikke kan se, om arbejdet er lavet på noget der er afskrivningsberettiget, - eller ikke afskrivningsberettiget.

### **Forslag til løsninger:**

Den byggetekniske sagkyndige som vi bruger som vurderingsmand forslår, hvis praksis ændres på en generalforsamling, følgende løsning:

Fremadrettet nedskrives isolerede loftsrums med 1/3 del af nyværdien over henholdsvis 20/30 antal år, dog afhængig af materialevalg, vedligeholdelse m.m.

Forelægger der udspecificerede regninger, så kan de danne grundlag for vurderingsmandens helt konkrete beregninger. Dog vil der være en udfordring i at fordele arbejds løn på de enkelte elementer. Fordelingen skal derfor ansættes af vurderingsmanden.

Som beskrevet i vedtægterne skal der tages hensyn til boligens generelle vedligeholdelses tilstand, dermed også tilstanden for de isolerede loftsrums.

Der gøres opmærksom på at der ved andele der har været handlet flere gange efter etablering af loftsrums, vil være en mindreværdi, pga. nuværende praksis.

### **Forslag til drøftelse:**

1. Ønsker vi at bibeholde nuværende praksis, hvor isolerede loftsrum nedskrives over 30 år.
2. Ønsker vi at etablere en praksis hvor vi bruger den udpegede byggetekniske sagkyndiges vurdering?
3. Skal den besluttede praksis formuleres på skrift til vores salgsprocedure, så vi sikrer at den bruges fremadrettet?
4. Hvis der besluttet en ny praksis, - hvornår skal den så gælde fra.
5. Hvilken værdi skal der tages udgangspunkt i ved fordeling af beløb, med og uden afskrivning:
6. Værdien ved sidste salg
7. Nyanskaffelsesprisen – dog vil sælger aldrig kunne få mere for forbedringen end de selv har betalt
8. Nedskrevet værdi pr. en helt anden dato?

Der kan naturligvis fremkomme helt andre løsningsforslag under en drøftelse.

### **Øvrig praksis**

I forbindelsen med etableringen af den første overetage, blev der indhentet en ingeniørberegning på understøttelsen af loftet, når nogle af de bærende bjælker under taget blev fjernet. Resultatet af ingeniørens beregning blev at der skulle laves en understyttelse med en kraftig limtræsbjælke.

Når man har lavet sådanne forandringer i boligen, har praksis herefter været, at etableringen af loftsrum skulle følge disse retningslinier og at udførelsen skulle i øvrigt være håndværksmæssigt forsvarligt og efter bygningsreglementet. Det har dog ikke været et krav, at arbejdet er udført af uddannede håndværkere.

Konstruktionsændringer er ikke godkendt ved at få lavet en fraflytning rapport.

## Eksempler

Vi har lavet nogle eksempler på forbedringsopgørelser for henholdsvis en 1-etagesbolig og en 2-etagesbolig, ud fra følgende forudsætninger:

### Gammel praksis

*Hele forbedringen afskrives over 30 år.*

### Fordeling efter evt. ny praksis

*Der afskrives ikke på 2/3 af forbedringen af selve rummet. Der afskrives på resten over 20 år for vinduer og 30 år for gulve. Evt. trappe afskrives over 30 år.*

### Eksempel 1 (1-etagesbolig)

1. Rum etableret i 1994 – regninger foreligger  
Nuværdi for rummet 39.000 kr. + 7.000 kr. for trappen
2. Andelen sælges 2003, hvor forbedringen nedskrives til 70 %.
3. Ved salg i 2023 ville forbedringen efter hidtidig praksis blive nedskrevet til 13 %. Samlet værdi 5.980 kr.
4. Beregning A.

Der anvendes en model, hvor man beregner fra sidste salg ud fra de regninger der foreligger, således der ikke afskrives yderligere på 2/3 af forbedringsværdien af selve rummet. Samlet værdi 20.410 kr.

### 5. Beregning B.

Man tager udgangspunkt fra etableringsdato, og viderefører det beløb der ikke skal afskrives, så der alene afskrives på restbeløbet over henholdsvis 20 og 30 år. Sælger kan dog maks. få et beløb svarende til den pris han selv har givet for rummet. Samlet værdi 26.979 kr.

	år	Samlet forbedring Inkl. trappe	Heraf trappe, der afskrives	2/3 af selve rummet burde ikke afskrives	Afskrivning over 30 år (gulve)	Afskrivning over 20 år (vinduer)
1	1994	46.000	7.000	26.000	10.000	3.000
2	2003	32.200	4.900	18.200	7.000	2.100
3	2023	5.980	910	3.380	1.300	390
4	2023 Beregning	20.410	910	18.200	1.300	0
	<i>Fordeling af købspris</i>	<i>32.200</i>	<i>2170</i>	<i>26.000</i>	<i>3.100</i>	<i>930</i>
5	2023 Beregning	26.979	403	26.000	576	0

### Eksempel 2 (2-etagesbolig)

6. Rum etableret i 1999 – der foreligger ikke regninger  
Nyværdi for rummet er af vurderingsmanden vurderet til 30.000 kr.

7. Andelen sælges 2020, hvor forbedringen nedskrives til 43 %.  
Værdi 12.900 kr.

8. Ved salg i 2023 ville forbedringen efter hidtidig praksis blive nedskrevet til 35 %. Samlet værdi 10.500 kr.

9. Beregning A.

Der anvendes en model, hvor man beregner fra sidste salg ud fra vurderingsmandens beregning, således der ikke afskrives yderligere på 2/3 af forbedringsværdien af selve rummet. Samlet værdi 12.100 kr.

10. Beregning B.

Man tager udgangspunkt fra etableringsdato, hvor det beløb, der ikke skulle afskrives kunne beregnes til 20.000 kr. Ved andelshavers køb i 2020 blev forbedringen opgjort til 12.900. Der vil derfor ikke skulle afskrives yderligere. Samlet værdi 12.900 kr.

	år	Samlet forbedring	2/3 af selve rummet burde ikke afskrives	Afskrivning over 30 år
6	1999 nyværdi	30.000	20.000	10.000
7	2020 nedskrevet værdi, 43%	12.900	8.600	4.300
8	2023 nedskrevet værdi, 35%	10.500	7.000	3.500
9	2023 Beregning A	12.100	8.600	3.500
	<i>Fordeling af købspris ved</i>	<i>12.900</i>	<i>12.900</i>	<i>0</i>



10	2023 Beregning B	12.900	12.900	0
----	------------------	--------	--------	---

-----  
-----