

Opløs andelsboligforeningen og få billet til boligmarkedet

Netop nu kan andelshavere opnå op en langt højere pris for deres lejlighed end beløbet på andelsbeviset. Opskriften er: Opløs andelsboligforeningen og sælg ejendommen til en investor. Fortjenesten er normalt skattefri. Et salg kan være indgangsbillet til ejerboligmarkedet eller til at indfri studiegæld.

Lige nu boomer boligmarkedet og der er store fortjenester til dem, der sælger. Flere og flere andelsboligforeninger får øjnene op for, at de også kan være med ved at opløse foreningen og sælge ejendommen.

Det dobbelte af vurderingen

En af de andelsboligforeninger, der har nedlagt sig selv og solgt ejendommen er Andelsforeningen Schleppegrellsgade. Det var en andelsforening fra 1975 i et rødt murstensbyggeri fra halvtredserne i Vestbyen i Aalborg. Der var tale om 20 toværelseslejligheder med mange unge mennesker og nogle ældre. Til en generalforsamling i maj 2005 stillede tre andelshavere forslag om at sælge ejendommen.

Først var der ikke hel enighed og en del uafklarede spørgsmål. Derfor blev det besluttet, at konsultere en ejendomsmægler med særlig indsigt i andelsboligsektoren, og valget fald på EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg, der blev inviteret til at deltage i et informationsmøde forud for en ekstraordinær generalforsamling.

Tidligere formand Lone Heftholm Jensen fortæller: ”Det gjorde udslaget. Vi fik fjernet tvivlen. Der var rygter om, at man skulle betale skat eller ville blive smidt ud. De blev manet til jorden og herefter var alle enige”. Forud for salget udarbejdede EDC Erhverv Poul Erik Bech lejekontrakter og vilkår om, at lejlighederne ikke skulle sættes i stand ved fraflytning, og at de tidligere andelshavere ikke skulle betale depositum, men tre måneders forudbetalt husleje, hvis de ville blive boende som lejere. Det blev også indført, at husdyrhold skulle være tilladt, da en af andelshaverne havde en kat.

Lone Heftholm Jensen mener, det er en god idé at undersøge markedet. ”Vi talte med tre mæglere, før vi valgte EDC Erhverv Poul Erik Bech. Et mæglerfirma ville fx have mere for at sælge ejendommen og mente, den var to millioner kr. mindre værd. Vi faldt for engagementet hos EDC Erhverv Poul Erik Bech og var trygge ved mægleren, der fik ejendommen solgt til den drøftede pris efter bare få uger. Det var professionelt arbejde”.

Ret til at blive boende

Andelsboligforeningen Himmergaarden har været gennem samme proces og er i dag opløst. Foreningen ejede et rødt murstensbyggeri fra slutningen af 1940erne med 15 mindre lejligheder i det gamle arbejderkvarter omkring Aalborg Værft.

Ejendommen blev solgt til en investor og hver andelshaver fik nogle hundrede tusinder kroner ekstra i forhold til, hvad der stod på deres andelsbevis. I dag udlejes lejlighederne på almindelige lejevilkår. Alle de tidligere andelshavere har haft valget om at blive boende og har været med til at bestemme nogle af vilkårene.

Eva Søndergaard er tidligere formand. Hun fortæller om processen med at opløse en andelsforening: ”For tre år siden overgik vi til markedsvurdering via en valuar i stedet for offentlig vurdering, hvilket fik vores andelsbevis til at sige med 100.000 kr.. Men de mange unge studerende i foreningen havde stadig ikke en chance for at komme ind på boligmarkedet. Vi overvejede derfor, om vi skulle lukke og slukke. Det var en meget velfungerende forening med en billig husleje. Selvfølgelig er det vemodigt at sige farvel til andelsboligkulturen, men det kan ikke nytte noget, man er nostalgisk. For nutidens boligmarked er nutidens boligmarked”.

Fik svar på de mange spørgsmål

På en generalforsamling blev der opnået stort flertal om at opløse foreningen og sælge ejendommen. Vi valgte EDC Erhverv Poul Erik Bech til at varetage salget – og ikke mindst at sikre gode vilkår for andelshaverne. Eva Søndergaard siger: ”Mægleren var stille og rolig. Vi havde ikke brug for en ’smart’ ejendomsmægler, men en mægler, der kunne svare på de mange spørgsmål, fx: Kan vi blive boende?, Hvad stiger huslejen med?, Kan de ældre i ejendommen få boligsikring? Hvad sker der, når der kommer ny ejer? Allervigtigst havde vi brug for én, der kunne sikre vores krav i kontrakten. Her vil jeg godt anbefale EDC Poul Erik Bech. De kunne høre vores signaler, og vi fik en fantastisk god behandling”.

Eva Søndergaard fortsætter: ”Vi har tjent en god skilling som alle er yderst tilfredse med. Det gør os i stand til at følge dagens ejendomsmarked. Fx var der en ung studerende, der fik indfriet sin studiegæld samt fik en pose penge til at købe hus for. Alfa og omega er, at man får diskuteret mulighederne og får en ejendomsmægler, man kan give den tillid, det er at sælge – i vores tilfælde – 15 boliger.

Administrators synspunkt

Knud Erik Sørensen var administrator for foreningen fra den blev stiftet i 1983 og frem til salget i december sidste år. Også han anbefalede et salg, selvom han dermed mistede en kunde. Han mener, at tiden nok er løbet for andelsboligforeningen på de ældre ejendomme. Hvis en forening vil sælge, bør det gøres det på et tidspunkt, hvor ejendomsmarkedet historisk set er højt.

”Når prisen er oppe, kan man pakke ’gavepakken’ op og høste. Bliver de tidligere andelshavere boende, vil huslejen naturligvis stige, men opfylder de betingelserne, kan fx ældre beboere få boligsikring”.

Da beslutningen var truffet, fik Knud Erik Sørensen en fuldmagt til at skaffe en mulig salgspris på ejendommen. Processen var, han gav alle papirer og beskrivelser til EDC Erhverv Poul Erik Bech, der besøgte ejendommen, skrev et købsoplæg og sendte det på markedet. Efter kort tid var ejendommen solgt til den forlangte pris.

”Jeg kan kun sige, at alt er gået gnidningsløst med EDC Erhverv Poul Erik Bech. Én ting er at sige en pris, et andet er at skaffe den. Erfaringen har lært mig som administrator, at gør man sit forarbejde og er seriøs, er det begrænset, hvad der kan gå galt. Meget er baseret på tillid til, at personerne gør det, de har lovet. Det har EDC Erhverv Poul Erik Bech bestemt gjort”, siger Knud Erik Sørensen.

I faktaboks:

Fakta

- Beslutningen om at opløse en andelsboligforening og sælge ejendommen træffes på en generalforsamling efter foreningens vedtægter.
- Andelshavere, som ikke vil flytte, har ret til at blive boende som lejere. Lejeloven gælder, dvs. at lejen ikke kan stige væsentligt uden moderniseringer. Lejere, der opfylder betingelserne, kan få boligydelse eller boligsikring.
- Det er muligt at sætte særlige krav i salgsmaterialet til en fremtidig ejer. Fx at man må have husdyr eller at lejlighederne ikke skal sættes i stand, hvis de tidligere andelshavere vælger at flytte.
- Fortjenesten ved salg af en andelsboligforening er normalt skattefri.
- EDC Erhverv Poul Erik Bech er specialister i Andelsboliger og kan træffes på tlf.: 96314900 eller mail kfl.912@edc.dk eller ak.912@edc.dk. Det koster ikke noget at tage en indledende drøftelse om mulighederne.