

ANDELSBOLIGPROJEKTER

– ET INTERESSANT NICHEPRODUKT

Der er i øjeblikket en stærkt stigende interesse for at stifte nye andelsboligforeninger i Danmark – både blandt unge og ældre. Disse projekter kan være en interessant og indbringende niche for ejendomsmæglerne.

AF JØRGEN MØLLER, FAGLIG RÅDGIVER, DE · FOTO: POUL RASMUSSEN



Interessen for at stifte nye andelsboligforeninger er støt stigende. Ikke mindst ældreboliger – de såkaldte »oldekoller« – er der stor interesse for. Det kan der være mange årsager til.

68-generationen som gerne vil flytte tilbage til noget, der minder om kollektiver, ældre som gerne vil have den tryghed, der følger med at bo tæt sammen med andre mennesker, ældre, som ikke længere kan klare parcelhuset med trapper, og hvor badeværelset f.eks. ligger i kælder og soveværelset i tagetagen osv. Men også blandt unge mennesker er interessen for at bo i andelsboliger eller andre boliger med tætte sociale bånd stigende.

Der er derfor tale om en niche, som kan være interessant og antageligt også indbringende for den ejendomsmægler, som vil ofre den tid, det tager at sætte sig ind i de ofte komplicerede regler, der gælder på området.

Som udgangspunkt er der to typer andelsboligprojekter – nemlig det entreprenørstyrede projekt og det selvgroede (brugerstyrede) projekt. Projekttyperne kan så udbydes som støtte- eller ustøttede andelsboligprojekter.

DET ENTREPRNØRSTYREDE PROJEKT

Det entreprenørstyrede projekt er kendetegnet ved, at det er en entreprenør (eller anden developer), som tager initiativet til projektet. Han finder så en velegnet grund, udarbejder et byg-

geprojekt, søger de nødvendige tilladelser og udbyder herefter andele i projektet til salg.

Her kommer ejendomsmægleren ind i billedet. Det bliver ejendomsmæglerens opgave at sælge andelen. Ejendomsmægleren udarbejder et prospektmateriale, hvor projektet i rosende toner bliver præsenteret. Ofte er der tale om en farvestrålende brochure ledsaget af en beskrivelse af byggeriet samt økonomien i forbindelse hermed.

De, som måtte være interesserede i at erhverve en andel, skriver under på en såkaldt tegningsaftale – det vil sige et dokument, hvor med de erklærer, at hvis byggeriet bliver gennemført, og andelsboligforeningen bliver stiftet, så køber de en andel i denne med brugsret til et nærmere angivet hus/lejlighed.

Ejendomsmægleren kan supplerende bistå entreprenøren med indkaldelse til og afholdelse af stiftende generalforsamling. Endelig vil det ofte være naturligt, at det er den ejendomsmægler, som sælger andelsboligerne, der også bliver bedt om at sælge den ejerbolig, som køberen af andelen flytter fra. Sidstnævnte er ikke uinteressant for de fleste ejendomsmæglerne.

DET SELVGROEDE PROJEKT

Det selvgroede projekt opstår typisk ved, at et par personer, som kender hinanden i forvejen, aftaler, at de godt kunne tænke sig at flytte sammen i nogle ældreboliger. De finder herefter yderligere en eller to familier, som kunne være interesserede.

Disse mennesker søger nu råd og vejledning om, hvordan et sådant projekt kan etableres. Realkredit Danmark har f.eks. udgivet et ring-

bind med en beskrivelse af hele processen og med en række gode råd. Men også henvendelse til en ejendomsmægler vil være befordrende for processen. Ejendomsmægleren kan være behjælpelig med at finde en egnet grund til formålet, og han kan være behjælpelig med at finde andre interesserede deltagere i projektet.

Når det er nødvendigt at finde andre interesserede, skyldes det bl.a., at det er et krav for at opnå statsstøtte, at projektet består af mindst otte boliger (minimum seks boliger i landsbyer med højst 500 indbyggere). Desuden vil den tryghed, som mange søger i alderdommen, være større, hvis der er lidt flere deltagere.

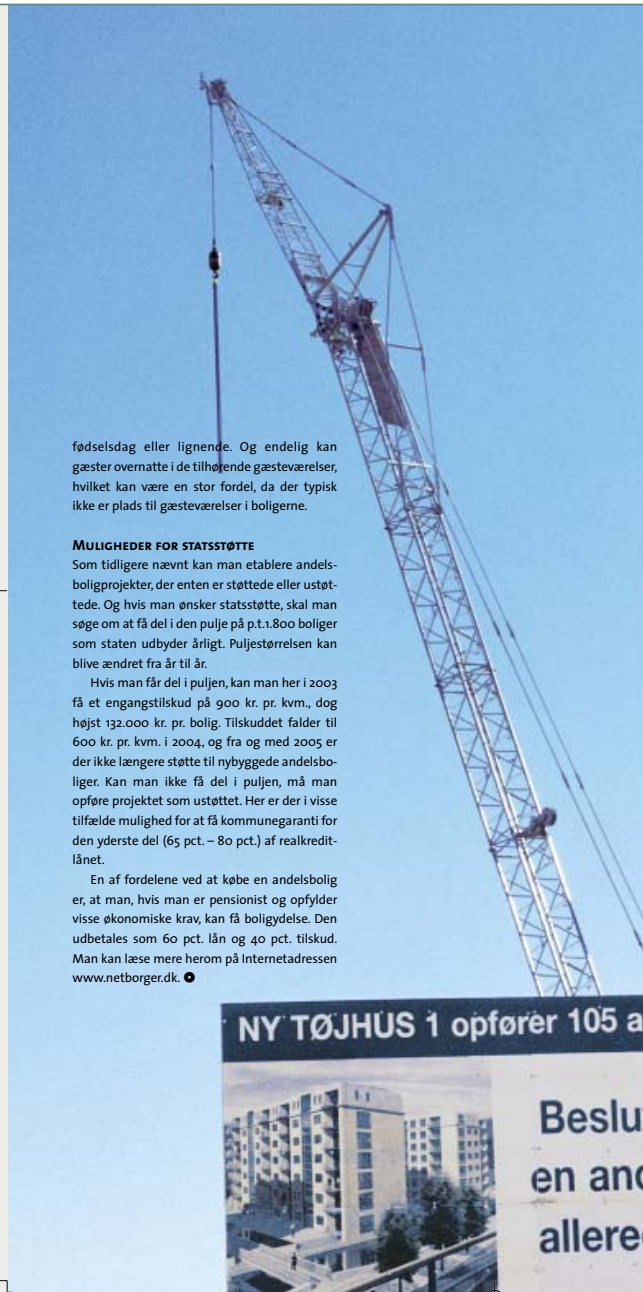
STORE STUER OG FÆLLESHUS

Tryghed er som nævnt en meget vigtig faktor, når ældre vælger at flytte til et oldekolle byggeri. Af samme grund vil man ofte se, at husene placeres på en sådan måde, at alle indgangsdøre vil kunne overvåges fra indtil flere andre huse.

Et andet karakteristika ved sådanne bebyggelser er de relativt store stuer. Det er et ønske fra de fleste købere – og det skyldes, at mange flytter fra store villaer, og at det meste af det, de ønsker at medbringe til deres nye bolig, er ting fra stuen.

I de fleste andelsboliger etableres der et fælleshus. Og som man kan læse om andetsteds i bladet, indrettes dette ofte med en møde-/gildesal, et køkken og et par gæsteværelser med tilhørende badeværelse. Her kan beboerne mødes om fællesaktiviteter som fællesspisning, foredrag, møder osv.

Men fælleshuset kan også bruges, når den enkelte andelshaver skal holde fest, f.eks. rund



fødselsdag eller lignende. Og endelig kan gæster overnatte i de tilhørende gæsteværelser, hvilket kan være en stor fordel, da der typisk ikke er plads til gæsteværelser i boligerne.

MULIGHEDER FOR STATSSTØTTE

Som tidligere nævnt kan man etablere andelsboligprojekter, der enten er støttede eller ustøttede. Og hvis man ønsker statsstøtte, skal man søge om at få del i den pulje på p.t. 1.800 boliger som staten udbyder årligt. Puljestørrelsen kan blive ændret fra år til år.

Hvis man får del i puljen, kan man her i 2003 få et engangstilskud på 900 kr. pr. kvm., dog højst 132.000 kr. pr. bolig. Tilskuddet falder til 600 kr. pr. kvm. i 2004, og fra og med 2005 er der ikke længere støtte til nybyggede andelsboliger. Kan man ikke få del i puljen, må man opføre projektet som ustøttet. Her er der i visse tilfælde mulighed for at få kommunegaranti for den yderste del (65 pct. – 80 pct.) af realkreditlånet.

En af fordelene ved at købe en andelsbolig er, at man, hvis man er pensionist og opfylder visse økonomiske krav, kan få boligydelse. Den udbetales som 60 pct. lån og 40 pct. tilskud. Man kan læse mere herom på Internetadressen www.netborger.dk ●

TEMA OM ANDELSBOLIGER

»Ejendomsmægleren« sætter i dette nummer fokus på andelsboligprojekter – herunder ikke mindst ejendomsmæglerens rolle og muligheder på dette område. I forskellige artikler kan du læse om nye andelsboligprojekter, om andelsboliger i den ældre boligmasse samt de paradigmer og huskelister, som Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet til brug for deltagelse i og salg af andelsboligprojekter.

KURSER OG KREDSARRANGEMENTER

DE vil i de kommende uger afholde en række kredsarrangementer, hvor vi vil fortælle mere om de nye andelsboligprojekter som en spændende niche. Endelig vil vi sidst på foråret gennemføre en række endagskurser – nemlig den 13. maj, 14. maj og 12. juni 2003 – hvor reglerne på området vil blive gennemgået.

KURSUS OM EKISTERENDE ANDELSBOLIGER

Også salg og vurdering af andelsboliger i den ældre boligmasse kan være en givtig niche. Dette kræver også ekspertviden, og derfor vil DE den 3. juni 2003 afholde et kursus for alle, som ønsker at genopfriske deres viden på dette område.