

BILLIGBOLIG

VURDERING AF KONCEPT

Nielsen & Thomsen Advokatfirma er specialister i fast ejendom og andelsboligforeninger. Vi har gennemgået Fonden for billige boligers koncept af 25. januar 2007 – navnlig kapitel 4 – og skal efter aftale bistå Fonden og Kuben med udarbejdelse af underliggende dokumenter ved etablering af de 2 andelsboligforeninger i pilotprojektet Karens Minde.

Det er vores vurdering, at billige boliger under de nuværende markedsvilkår, herunder navnlig renteniveau, kan tilvejebringes som andelsboliger under de i konceptet for billige boliger beskrevne konditioner.

Vi kan tilslutte os konklusionerne i konceptets kapitel 4 og navnlig, at de billige boliger samlet set sælges på vilkår, som er mere trygge end de vilkår, som i øvrigt ses i markedet ved udbud af andelsboligprojekter.

Vi kan også tilslutte os de risici, der påpeges i konceptet, herunder udvikling i renteniveau og andelsboligforeningens driftsudgifter. Det fremhæves, at driftsudgifterne er sat lavt og at der efter vores opfattelse ikke i de senere år har været udbudt andelsboligprojekter i København med tilsvarende lave driftsudgifter. Sammenhæng til den maksimale boligafgift kræver således, at de forventede besparelser ved andelshavernes egen medvirken til ren- og vedligeholdelse rent faktisk giver de budgetterede besparelser. Andelsboligforeninger anses i almindelighed for at være den boligform, som har de laveste driftsudgifter.

Karens Minde

Pilotprojektet Karens Minde etableres med 2 andelsboligforeninger.

A/B Vildrose I indeholder 26 andelsboliger, som Fonden ikke yder støtte til.

A/B Vildrose II indeholder 12 billige boliger, som Fonden støtter efter konceptet.

Forhandlinger med Københavns Kommune om endelige vilkår for grundkøbet pågår.

Købet tilrettelægges således, at Fonden kan træde tilbage, hvis det ikke er muligt at afhænde samtlige andelsboliger i såvel A/B Vildrose I som A/B Vildrose II. Det betyder med andre ord, at Fonden løber en initialrisiko i form af de omkostninger, som er forbundet med at udbyde boligerne, hvis disse ikke kan sælges.

På trods af den opbremsning, som p.t. registreres i boligmarkedet, anser vi det dog for sandsynligt, at boligerne i A/B Vildrose I kan afhændes og dermed, at det samlede projekt kan gennemføres.

De nærmere vilkår for A/B Vildrose I (almindelige boliger) er endnu ikke fastlagt. Fonden vil selvsagt sikre, at alle regler og foreskrifter om udbud af andelsboliger på projektstadiet bliver overholdt, men herudover vil det også for disse boliger blive tilstræbt, at begrænse risiko for køberne i videst muligt omfang.

Andre aftaler

For god ordens skyld tilføjes, at vi ikke har medvirket ved indgåelse af aftaler med andre rådgivere, teknikere, entreprenører m.v.

København, den 8. februar 2007


Allan Thomsen