

RÅDERUM

NR.10 EFTERÅR 2006

TEMA: Andelsboliger

4 ET VÆRELSE MED UDSIGT

Fra tørreloft til moderne taglejlighed

8 ANDELSBOLIGFOLKET – EN STAMME FOR SIG SELV

Lån & Spar Bank analyse

14 ØKONOMI- OG ERHVERVSMINISTER BENDT BENDTSEN

om andelsboliger

Leder

INNOVATION FREMTIDSSIKRER BANKEN

Innovation er tidens modeord for fornyelse, nydannelse og idéudviklingsarbejde. I Lån & Spar Bank er innovation en væsentlig del af fundamentet for den langsigtede udvikling af banken.

Det er med andre ord nødvendigt, at vi går nye og til tider utraditionelle veje, når vi vil bevare vores status som en kompetent og billig bank med rimelige vilkår for private kunder.

Derfor har vi i de senere år arbejdet målrettet med at udvikle nye former for betalings- og kreditkort, der skal sikre vores kunder en lang række fordele – ud over den lette adgang til kredit, kontanter og indkøb.

Vi er teknologisk meget langt fremme og er i første omgang klar til at lancere en særdeles attraktiv, nyskabende kortløsning i samarbejde med Lærernes Indkøbscentral. Med en uvis fremtid for Dankortet er det vores mål at sikre, at vores kunder fortsat har et eller flere betalingskort i pungen, som på alle måder giver fleksibilitet.

Strategisk innovation er og har igennem mange år været en væsentlig faktor i bankens tankesæt. Vi er klar over, at vi med vores ønske om at sikre gode priser og ordentlige vilkår for private kunder hele tiden skal være på forkant med udviklingen. I Lån & Spar Bank dyrker vi derfor en kultur, hvor medarbejdere og ledelse får plads til at udvikle og udføre nye idéer.

Derfor kunne vi også som den første bank i verden i 1994 lancere den første online pc-bank. Senere stod vi bag Danmarks første internetbank, og i 2004 tilbød vi – igen som landets første – et prioritetslån for andelshavere. Med Lån & Spar AndelsPrioritet fik andelshaverne de samme favorable vilkår, som boligejere havde nydt godt af i årevis: lån med afdragsfrihed, variable renter, længere løbetider og kassekredit.

I dette nummer af Råderum sætter vi fokus på andelshaverne. Vi har fået Institut for Konjunktur-Analyse til at udarbejde en analyse, som viser, at de omkring 186.000 danske andelshavere på flere måder har en egen kultur, der er forskellig fra såvel dem, der bor i lejlighed og i ejerbolig. Undersøgelsen viser blandt andet, at andelshaverne typisk er vel-

uddannede og grønne forbrugere uden bil. I 2005 optog hver tredje andelshaver lån i boligen for primært at finansiere nyt køkken eller bad. Lær andelshaverne bedre at kende på side 8.

I dagens Danmark findes der andelsboliger i mere eller mindre luksuriøse afskygninger. På side 11 besøger vi AB Bryggens Have i Københavns Havn. Her er der vand- og byudsigt og moderne linjer, tegnet af arkitekt Kim Utzon. Og prisen – den er derefter. Anderledes ser det ud hos de gamle Vesterbro-lejere på side 12. De købte i 1997 en 58 kvadratmeter stor andelslejlighed til 17.400 kr. I dag er prisen for en lejlighed i AB Bustrup 14,5 gange højere.

Siden det blev muligt at tage lån i andelsboligens værdi, er andelsboligbevisets pris generelt set blevet presset op imod en markedsværdi, der gradvist vil nærme sig værdien af en tilsvarende ejerbolig. Betyder de nye lånemuligheder og prisstigningerne således, at andelsboligtanken er død eller døende? Det har vi valgt at spørge økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen om. Læs hans svar på side 14.

Rigtig god læselyst!

Peter Schou
Administrerende direktør



Indholdsfortegnelse

Leder: Innovation fremtidssikrer banken	2
Det elektroniske ringbind	3
Fra tørreloft til moderne taglejlighed	4
Andelsbolig på vandet	7
Andelsboligfolket – en stamme for sig selv	8
Populært at bo i andelsbolig	10
Luksus i Københavns Havn	11
Da de gamle Vesterbro-lejere fik andelslejlighed	12
Interview med Bendt Bendtsen:	
Er andelsboligtanken død?	14
Tæt på	15
Lån & Spar AndelsPrioritet	16

RÅDERUM

Råderum udgives af Lån & Spar Bank A/S. CVR 13538530.

Ansvarshavende: Ann Leistiko.
Der tages forbehold for trykfejl.
Eftertryk tilladt med kildeangivelse.
Udgivet oktober 2006.

Redaktion: Lån & Spar Bank.

Design: Esben Bregninge Design.
Fotos: Sif Meincke, Ole Schmidt, Martin Tørsleff, AquaDomi A/S, Miklos Szabo.
Tryk: prinifoholbæk-hedehusene.

Du kan finde Lån & Spar Banks filialer på www.lsb.dk under 'Om Lån & Spar'.

LÅN & SPAR
BANK

DET ELEKTRONISKE RINGBIND



Familiens overblik over privatøkonomien ligger ikke længere i grønne og gule ringbind på reolen eller i en bunke på skrivebordet. e-Boks har overtaget tjansen og er blevet familiens elektroniske ringbind

> Er du en af de mange, der har papirer og halvt åbnede rudekoverter fra kommunen, skattevæsenet, fagforeningen, pensionselskabet, energiselskabet, teleselskabet og banken liggende i en stor rodebunke – og som du aldrig får sat i ringbind? Så er e-Boks løsningen. Og med hensyn til roderiet med papirerne er du faktisk ved at være i undertal – næsten en million danskere har nemlig allerede fået styr på papirerne med en e-Boks.

“e-Boks er et elektronisk postsystem, der passer på alle de her dokumenter, som de færreste danskere har tid eller lyst til at sætte i ringbind søndag formiddag. Det giver et helt unikt overblik over familiens privatøkonomi, og

man bestemmer selv, hvilke afsendere man ønsker elektronisk post fra,” siger administrerende direktør i e-Boks Henrik Andersen, og fortsætter:

“Med e-Boks kan man også arkivere papirerne i relevante mapper i systemet. Og så er e-Boks sikker og gratis.”

e-Boks også til personlige dokumenter

Henrik Andersen fortæller, at flere og flere brugere også benytter deres e-Boks til at gemme vigtige personlige dokumenter.

“Det kan være festsange, eksamenspapirer, dåbs- eller vielsesattesten, og der er også nogle, der tager billeder af deres indbo til forsikringselskabet, som de gemmer i e-Boks,” fortæller Henrik Andersen, der i den forbindelse fremhæver sikkerheden i e-Boks.

“Sikkerheden er meget høj, og så er det også en fordel, at dokumenterne i e-Boks er knyttet til dit personnummer. Det betyder, at e-Boks opbevarer dine dokumenter hele livet – uanset om du flytter, skifter e-mail-adresse eller andet,” siger Henrik Andersen.



> Det kan være festsange, eksamenspapirer, dåbs- eller vielsesattesten, og der er også nogle, der tager billede af deres indbo til forsikringselskabet, som de gemmer i e-Boks. <

Henrik Andersen

eBoks
www.e-boks.dk

Nemt at komme i gang

Du kan tilmelde dig e-Boks via din internetbank. Du kan også benytte dit banklogin via e-Boks' hjemmeside. Som ny bruger skal du blot klikke på Lån & Spar Bank og logge ind via dit normale login. Så er du inde og i gang, og du kan så sætte et flueben ved de afsendere, du ønsker at modtage elektronisk post til din e-Boks fra – fx SKAT, ATP, bank, kommune og de forskellige afsendere af rudekoverter. Næste gang der fx kommer en forskudsopgørelse, så ligger den i din e-Boks. Det eneste, du selv skal gøre, er at sætte fluebenene.

Du kan oprette en e-Boks via din internetbank, med digital signatur eller med en pinkode direkte fra www.e-boks.dk.

1 million danskere har en e-Boks

Knap en million danskere har en e-Boks. Til sammenligning har ca. 2 millioner en internetbankforbindelse, så ifølge administrerende direktør i e-Boks a/s Henrik Andersen er der stadig potentiale for at få flere e-Boks-brugere. e-Boks ejes af KMD A/S (Kommunedata), Post Danmark A/S og PBS A/S, der hver ejer en tredjedel.



FRA TØRRELOFT TIL MODERNE

Arkitekt Asger Stoubæk Poulsen har specialiseret sig i at skabe 'ånd og sjæl' under byens tage

> Synlige hanebjælker, skrå vægge, kviste, ateliervinduer, franske altaner, højt til loftet, unikt lysindfald og udsigt over byens tage.

Der er fokus på den særlige ånd og sjæl, der findes oppe under byens tage, når arkitekt MAA Asger Stoubæk Poulsen sidder på sin tegnestue på Møllestien i Århus centrum og sætter stregerne, der omdanner gamle tørrelofter og pulterkammerlofter til moderne boliger.

Asger Stoubæk Poulsen har som restaureringsarkitekt specialiseret sig i at give den gamle boligmasse – især bygninger fra før 1940 – en kærlig hånd.

Gammelt og nyt kombineres

“Lofterne under byens tage rummer fantastiske muligheder for spændende boliger – inspireret af de store New York loftslejligheder. Min linje er at bevare mest muligt af det originale – for eksempel hanebjælkerne, loft til kip eller en gammel skorsten – og at kombinere det oprindelige med det bedste fra moderne byggeri. Jeg arbejder gerne med store, åbne rum med multifunktioner samt masser af lys og udsigt via store vinduespartier, kviste og altaner,” forkla-

fortsættes på side 6



Masser af lys via store vinduespartier kan man ikke få nok af – med lyset følger udsigten til himlen og byens tage.

Når man ser de gamle tørrelofter og pulterkamre inden omdannelsen til bolig, kan det være svært at se mulighederne for en lys og moderne bolig.



Andelsboliger

TAGLEJLIGHED



De gamle hanebjælker øverst i en bygning er som regel fantastisk smukke og seværdige, og med hanebjælkerne følger loft til kip og dermed rummelighed – noget de fleste prioriterer højt ved omdannelsen af et tørreloft til en ny og moderne bolig.



Asger Stoubæk Poulsen

Arkitekten

Asger Stoubæk Poulsen blev i 1995 uddannet som restaureringsarkitekt fra Arkitektskolen i Århus. Efterfølgende var han ansat på forskellige tegnestuer, før han i 1997 etablerede sig som selvstændig. Siden 2000 har Asger Stoubæk Poulsen haft omdannelse af tørrelofter til moderne taglejligheder som et af sine specialer.

Hans arkitektvirksomhed drives fra et næsten 200 år gammelt byhus på 67 kvadratmeter på Møllestien i Århus centrum. Byhuset er samtidig privatbolig for Asger Stoubæk Poulsen og hans hustru, der er designer, og parrets datter.





fortsat fra side 4

rer Asger Stoubæk Poulsen og fortsætter:

“For mig er en taglejlighed med skrå vægge ikke spændende i sig selv. Der skal være ånd og sjæl, og det kræver blandt andet masser af lys. Når man arbejder inden for rammerne af den eksisterende tagkonstruktion, er det vigtigt at kunne se mulighederne i begrænsningerne. Hvis der ikke er plads til en tagterrace eller en stor altan, så kan selv en lille fransk altan være et fantastisk fristed, for man kan jo eksempelvis ligge foran den franske altan og tage solbad inde i stuen, og man kan sidde ved et cafébord og spise med himlen lige udenfor.”

Asger Stoubæk Poulsen har indrettet boli-

ger over hele landet – fra København til Thisted – men flest i Århus.

Vigtigt med en ‘wauw-oplevelse’

“Desværre er en del projekter underlagt spekulation, fordi man kun tænker på økonomi og vil have flest muligt lejligheder indrettet under byens tage for dermed at tjene mest muligt. Det er synd. Det fede er de taglejligheder, hvor der er lys og luft og kræset for detaljerne, så man får en ‘wauw-oplevelse’, når man træder ind,” siger Asger Stoubæk Poulsen.

Han er engang af en kunde blevet beskrevet som en, der plager for at få sine arkitektoniske

visioner igennem. Og det er der noget om.

“Jeg prioriterer dialog med kunderne, for det er jo i sidste ende dem, der skal bo i boligene. Men jeg kæmper og argumenterer ofte for at få mine idéer igennem, for jeg vil så gerne, at bygherren skal se mulighederne og sprænge rammerne i stedet for at vælge en helt traditionel løsning. Jeg synes, det er vildt synd, når kunder for eksempel vil nøjes med få praktiske vinduer eller vil indrette mange små rum i stedet for få store, lyse og åbne rum. Og heldigvis lykkes det normalt at få idéer og det praktiske til at gå op i en højere enhed,” siger Asger Stoubæk Poulsen.

Andelsboliger

Taglejligheder finansierer nyt tag

Det store boom inden for indretning af taglejligheder hænger sammen med to ting: Den ene årsag er, at mange ejendomme rundt om i Danmark efterhånden har nået en alder, hvor de trænger til at få udskiftet taget. Mange ejer- og andelsboligforeninger vælger så at finansiere det nye tag ved at tage loftet i brug til nye lejligheder. Den anden årsag til boomet i taglejligheder er, at en del virksomheder – især inden for byggebranchen – i disse år investerer i at opkøbe tørrelofter, hvor de så betaler for nyt tag, men tjener endnu mere på indretning af taglejligheder.

Ifølge Asger Stoubæk Poulsen er der i hver af de største danske byer – København, Århus, Odense og Ålborg – potentiale for at indrette flere tusinde lejligheder på gamle tørrelofter.

Dyr og besværlig byggeplads

“Det er absolut ikke billigt eller let at indrette boliger under byens tage, så man skal kunne se charmen for at gøre det. Reelt vil det oftest være billigere at bygge helt nyt end at omdanne tørrelofter til moderne boliger. Det er jo principielt set ret besværligt at have en byggeplads på et 5. sals loft. Det kræver masser af arbejde med at hejse materialer op og ned og ekstra koordinering med håndværkere, fordi der ikke er plads til mange, der arbejder på én gang. Samtidig skal vægge og gulve nyisoleres, alle rum skal nyindrettes, og der skal laves ‘huller’ til vinduer i taget. Man må påregne en pris på 15.000 til 20.000 kroner pr. kvadratmeter – men til gengæld får man også noget helt unikt,” fremhæver Asger Stoubæk Poulsen.

Selvom Asger Stoubæk Poulsen er restaureringsarkitekt og har et hjerte, der banker for gamle bygninger, drømmer han om fremover at komme til at prøve kræfter med projekter, hvor bygherrer lader gamle lofter ombygge helt fra bunden.

“Det kunne være en spændende opgave en dag at få mulighed for at rive hele den traditionelle tagkonstruktion af og bygge en helt ny konstruktion oven på en eksisterende byejendom,” slutter den århusianske arkitekt.

ANDELSBOLIG PÅ VANDET

I Kerteminde ligger AquaDomi A/S, og her har man en vision om, at fremtidens andelsbolig er en husbåd

> Administrerende direktør Henning Majgaard Nielsen forklarer, at husbåde som andelsboliger primært er et spørgsmål om, hvordan man finansierer boligerne, men andelstanken handler også om, at de kommende husbåde – som AquaDomi forventer at bygge – vil være placeret således, at visse installationer kan benyttes fælles og dermed nedbringe prisen.

“Vi har forsøgt at integrere en række modsætninger i ét koncept – for at forene det bedste fra alle verdener. Først og fremmest er det en flydende bolig, som forener husets komfort og rummelighed med husbådens beliggenhed og mobilitet,” forklarer Henning Majgaard Nielsen.

Og der er generelt stor interesse for husbåde. “Alene i Danmark har vi over 1.000 kunder skrevet op som potentielle købere til husbåde med placering i Danmark,” fortæller han.

Andelshusbåde i 2007

Foreløbig er husbådene endnu kun på projektstadiet, hvor Henning Majgaard Nielsen har haft møder og holdt foredrag for en lang række interesserede kommuner.

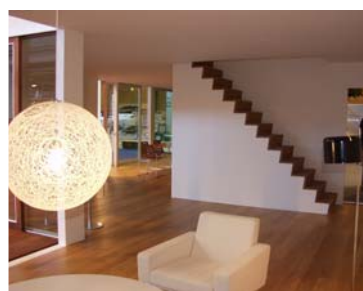
“Der er meget komplicerede regler for husbåde i Danmark, men vi regner med, at de første husbåde står klar i 2007,” siger Henning Majgaard Nielsen.

Læs evt. mere på www.aquadomi.dk.

Den mindste bolig hos AquaDomi måler 16 kvadratmeter (værelse), og den største i programmet 560 kvadratmeter.



Den sidste nye model, som kan leveres fra og med 2007. Husbåden er i dette system opbygget som en mindre andelslejlighed på 48 kvadratmeter med en terrasse på 8 kvadratmeter og fælles areal (gang) på 8 kvadratmeter.



Lån & Spar Bank analyse:

ANDELSBOLIGFOLKET – EN STAMME FOR

De omkring 186.000 danske familier, der bor i en andelsbolig, har på flere måder en egen kultur, der adskiller sig fra såvel dem, der bor i lejebolig, som dem, der bor i ejerbolig. Det viser en ny analyse af andelsboligfolket, som Institut for Konjunktur-Analyse har udarbejdet for Lån & Spar Bank.

Af Charlotte Rassing og Jørn Thulstrup,
Institut for Konjunktur-Analyse

> Andelsboligfolket er veluddannet. Tæt ved 55 % har en studentereksamen eller tilsvarende, og 40 % har en videregående uddannelse – mod kun lidt over 30 % i befolkningen som helhed.

Mere end 40 % af dem, der bor i en andelsbolig, bor alene – mod kun 25 % blandt samtlige husstande. Det er dels et spejl af, at mange andelsboliger er ret små, dels at der bor mange ældre i andelsboligerne. Omkring en tredjedel af dem, der bor i andelsbolig, er 60 år eller derover – mod kun hver fjerde i befolkningen som helhed. Op imod en femtedel af beboerne i andelsboligerne er 70 år eller derover. Tæt ved 30 % er på pension eller efterløn – mod 23 % af befolkningen som helhed. Det følger af dette, at der kun er børn i en mindre del af husstandene.

Aldersgruppen 40-59 år er underrepræsenteret i andelsboligerne. Til gengæld er en ny generation på vej, og de 25-39-årige er overrepræsenterede i forhold til befolkningen som helhed. Ikke overraskende er det denne gruppe, der særligt udnytter de nye lånemuligheder til forbedringer i andelsboligen, mens de ældre holder sig tilbage.

Grønne forbrugere uden bil

De, der bor i andelsbolig, køber økologiske fødevarer i betydeligt større omfang end befolkningen som helhed. Det gælder alle typer fødevarer – mejeriprodukter, kød, grøntsager og

brød. De er mindre bekymrede for fødevarernes kvalitet end befolkningen som helhed – måske fordi de køber økologisk.

Andelsboligfolket er mere til cykel end til bil. For få år siden havde kun halvdelen af andelsboligfamilierne bil. Det har ændret sig. Nu har 60 % bil, men blandt de familier, der bor i ejerbolig, har 90 % en eller flere biler. De unge andelsboligbeboere i Københavns Kommune, hvor størstedelen af de traditionelle andelsboliger findes, har cyklen – herunder trehjulede Christianicykler – som foretrukket transportmiddel. De, der har bil, har problemer med at finde parkeringspladser.

Køkken og bad

Inden for det seneste år har danskerne købt nye køkkener og badeværelser for omkring 30 milliarder kroner. Andelsboligfolket er med på den bølge. Ikke helt på højde med dem, der bor i ejerboliger, men det er tæt på – og her i 2006 er der procentvis flere i andelsboliger end i ejerboliger, der har planer om nyt køkken.

Stor rejse lyst

Andelsboligfolket rejser på ferie til udlandet mere end befolkningen som helhed – også mere end dem, der bor i ejerbolig. Rejselysten er steget i alle befolkningsgrupper i de seneste år, men mere blandt dem, der bor i andelsbolig, end blandt dem, der bor i leje- eller ejerbolig.

Ikke regeringens venner

Selvom andelsboligfolket har haft megen fornyelse af den borgerlige regerings politik, herunder de bedre lånemuligheder, er de ikke den borgerlige regerings bedste venner. De har større tillid til en socialdemokratisk ledet rege-

Den danske andelsbolig

Andelsboligen har rødder i andelsbevægelsen fra 1880'erne, hvor tanken var, at en kreds af personer gik sammen om at løfte en opgave, som den enkelte ikke magtede. Der var et element af idealisme i andelsboligbevægelsen. Det har betydet, at andelsboliger helt frem til i dag ikke kan sælges frit af den enkelte bruger, som med sit andelsbevis har brugsret til sin bolig, men ikke er egentlig ejer. Der er omkring 186.000 andelsboliger i Danmark, svarende til 7 % af det samlede antal boliger. Størstedelen er traditionelle andelsboliger, som er opført før 1940. I årene fra 1980 og frem er der opført et stort antal andelsboliger med statsstøtte. De udgør nu over en fjerdedel af samtlige andelsboliger. Størstedelen af de traditionelle andelsboliger findes i København og på Frederiksberg. De nye andelsboliger er overvejende opført uden for hovedstadsområdet. Hovedparten af de traditionelle andelsboliger er relativt små lejligheder, og andelsboligerne er begunstiget af, at der ikke betales ejendomsværdiskat – til gengæld kan andelsboligforeningen ikke fradrage sine renteudgifter. Siden februar 2005 har dem, der bor i andelsbolig, kunnet optage lån mod pant i deres andelsbevis. Det betyder, at andelsboligerne vil nærme sig ejerboligernes status og dermed fjerner sig fra lejeboligerne.

ring end til den nuværende regering, og de stemmer derefter. Over halvdelen (55 %) stemte på et ikke-borgerligt parti ved det seneste folketingsvalg. Dermed minder andelsboligvælgerne mere om boliglejere end boligejere.

Storforbrugere af medier

De ret veluddannede personer i andelsboligerne er på internettet og bruger det dagligt eller ugentligt i større omfang end befolkningen som helhed. De ordner deres bankforretninger på internettet, henter nyheder og sender e-mails i større omfang, end dem, der bor i lejebolig.

Andelsboligfolket læser mere avis end befolkningen som helhed. Politiken og Information læses af 30 % mod kun 17 % af befolkningen som helhed. DR1 er den foretrukne nyhedskanal, mens befolkningen som helhed foretrækker TV2.

Andelsboligfolket køber også flere bøger end befolkningen som helhed. De har råd og tager sig tid til at læse.

Analysens baggrund

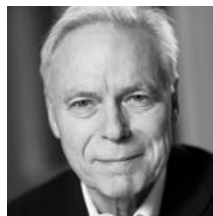
De mange oplysninger om andelsboligfolkets livsstil og forbrug er hentet fra den omfattende database om danskernes livsstil, holdninger og forbrug, som Institut for Konjunktur-Analyse løbende ajourfører med 4.400 årlige interviews med et repræsentativt udsnit af den voksne befolkning. Der indgår 345 andelsbolighusstande i den seneste dataserie.

Andelsboliger

SIG SELV



Charlotte Rassing
Cand.merc., MPhil,
adm. direktør, partner
Ansvarlig for IFKA
Konjunktur, uddannelses-
analyser og udarbejdelse af
prognoser.



Jørn Thulstrup
Cand.polit., senioranaly-
tiker, bestyrelsesformand
Ansvarlig for US
Consumer Demand Index
og udgiver af IFKA's
engelsksprogede nyheds-
brev NEWS ex-press.

IFKA

Institut for Konjunktur-Analyse

Fremtiden for andelsboligerne

Med muligheden for frit at optage lån i andelsboligen er den oprindelige idealistiske andelsboligtanke sat under pres. Når der kan lånes i boligen, vil boligens pris – i første omgang andelsboligbævisets pris – blive presset op og resultere i en markedsværdi, der gradvist vil nærme sig værdien af tilsvarende ejerboliger. Dermed sættes de særlige skattemæssige forhold, der gælder for andelsboliger – med fritagelse for ejendomsværdibeskatning og manglende rentefradragsret for renterne på andelsboligforeningens fælleslån – under pres.

Der er nogle andelsboligforeninger, der har set betydelige gevinstmuligheder i at opløse andelsboligforeningen og sælge ejendommen til en investor, der så lejer boligerne ud til dem, der allerede bor der. Den fortjeneste andelsboligforeningens medlemmer får ved et sådant salg er normalt skattefrit på samme måde som når en ejerbolig, der er steget i værdi, sælges.

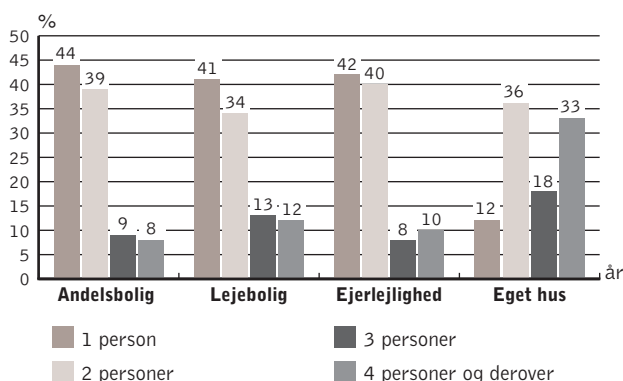
Der ligger et forudsigeligt politisk slagsmål og lurer, hvor den politiske venstrefløj, inklusive Socialdemokraterne, vil være imod liberaliseringen – støttet af andelsboligforeningernes repræsentation, der som lejernes og kolonihavernes foreninger vil kæmpe for medlemmernes privilegier og deres egen fortsatte beståen. Det er op til vælgerne at afgøre, hvem der vinder kampen, men en fortsat udvikling fra idealisme og særlige privilegier i retning mod et frit marked er nok det mest sandsynlige.

Den relativt høje alder blandt dem, der bor i andelsbolig, betyder, at der i det kommende årti vil være en større udskiftning end i det foregående årti. I den forbindelse må det forventes, at der bliver optaget flere lån med sikkerhed i den meget betydelige friværdi, der er i andelsboligerne. Udskiftningen vil også presse udviklingen frem mod markedsvilkår, men hastigheden i den politiske proces kan ingen vurdere med sikkerhed.

Hver tredje optog lån i 2005

De nye regler for pant i andelsboliger har givet andelsboligfamilierne nye muligheder for at låne penge. Det har omkring en tredjedel af de husstande, der bor i andelsboliger, benyttet sig af i 2005. De har lånt et beløb, der ligger på omkring 11 milliarder kroner. Det lyder voldsomt, men til sammenligning har dem, der bor i ejerbolig, i 2005 lånt et beløb på omkring 160 milliarder kroner i realkreditlån og et ukendt milliardbeløb som forbrugslån i pengeinstitutterne.

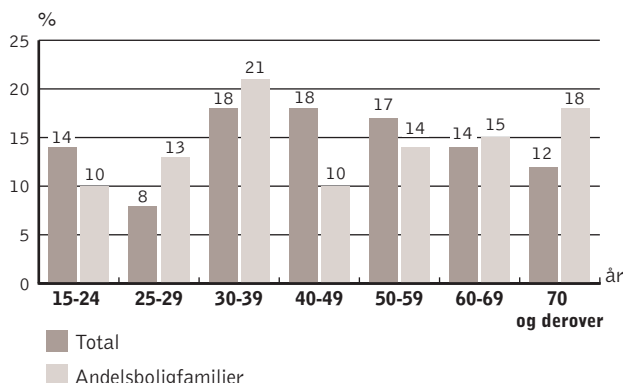
Boligform og husstandens størrelse, 2005/06



Kilde: IFKA Konjunktur 2005/06.

44 procent af de der bor i andelsbolig er enlige. Det betyder mindre husstandsindkomst, mindre forbrug og mindre låntagning end blandt befolkningen som helhed.

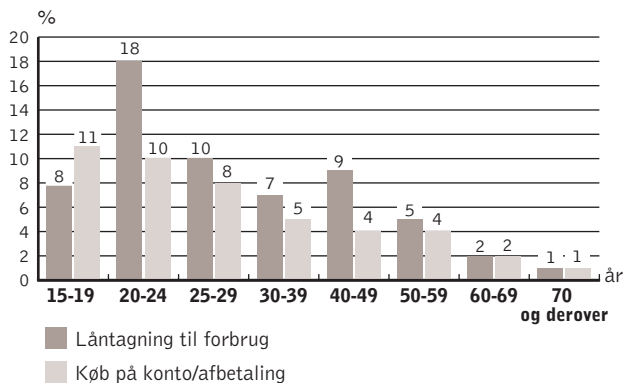
Aldersprofil for totalbefolkningen og andelsboligfolket, 2005/06



Kilde: IFKA Konjunktur, 2005/06. I alt 4.400 respondenter pr. måling. Andelsboligfamilierne: 345 respondenter.

De 15-24-årige og de 40-59-årige er underrepræsenterede blandt beboerne i andelsboliger, mens navnlig de 25-29-årige og beboere på 70 år og derover er overrepræsenterede.

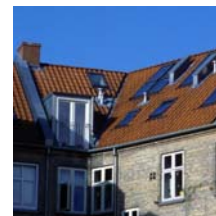
Låntagning til forbrug og køb på konto/afbetaling fordelt på alder, 2005/2006



IFKA Konjunktur 2005/06. I alt 4.400 respondenter.

De 20-24-årige er de, der mest hyppigt optager lån til forbrug, de ældre gør det kun sjældent. Med andelsboligfolkets aldersmæssige sammensætning skal der et generationsskifte til, før de nye regler for lån i andelsboliger slår fuldt igennem.

fortsættes på side 10



Fortsat fra side 9

Man kunne have forventet, at de nye lånemuligheder for andelsboligfamilierne havde udløst endnu større låntagning og forbrug, end tilfældet er. Men andelshaverne har ikke kastet sig ud i en større forbrugsfest. De har – ligesom befolkningen som helhed – fået en bedre økonomi i kraft af reallønsstigninger og skattelettelser. De har dermed også mere til forbrug end for et par år siden, men de bedre lånemuligheder omsættes ikke i et større forbrug end hos befolkningen som helhed.

Lån og forbrug med omtanke

En del af de penge, andelsbeboerne har lånt, er gået til at afbetale dyre lån med, og opsparingen er øget. Analyserne peger på, at en ikke ubetydelig del af andelsboliglånene er gået til pensionsopsparing. Over 60 % har i dag en fast aftale om pensionsopsparing. Blandt dem, der bor i lejebolig, er det lidt over halvdelen, der har en aftale om pensionsopsparing.

I de seneste 12 måneder har 56 % af dem, der bor i andelsbolig, sparet op inden for en tremåneders periode. Tidligere var det kun

Kæmpe friværdi i landets andelsboliger

Der er omkring 186.000 andelsboliger i Danmark. Ifølge en undersøgelse, som Erhvervs- og Byggestyrelsen har gennemført, var gennemsnitsprisen på de andelsboliger, der blev handlet i 2005, på 372.000 kr. Det svarer til en samlet værdi af andelsboligerne på over 69 milliarder kroner. Den reelle markedsværdi er dog betydeligt højere, fordi mange andelsboligforeninger endnu holder fast i, at andelsbeviset ikke må gøres til genstand for spekulation og derfor fastholder en kunstig lav pris. Hvis andelsboligerne blev værdisat på linje med ejerlejligheder, ville den samlede værdi af andelsboliger anslået være i størrelsesordenen 150 milliarder kroner. Det betyder, at der ligger meget store friværdier skjult i andelsboligmassen.

omkring 45 %, der sparede op.

En stor del af de penge, andelsboligfolket har lånt, er gået til forbedringer i boligen – nyt køkken og bad som nævnt ovenfor – men også til forbedringer og vedligehold på anden vis.

Hvad er en andelsbolig?

En andelsbolig er kendetegnet ved, at det er andelsboligforeningen, der ejer og driver ejendommen. Andelshaverne ejer hver en andel af fællesformuen og har brugsret til en bolig i ejendommen. Du deltager altså i et formuefællesskab, der sammen ejer ejendommen og fastsætter retningslinjerne for fællesskabet. 'Huslejen' i en andelsbolig er en boligafgift, som dækker foreningens drift. Det kan for eksempel være ydelser på foreningens lån, vedligeholdelse, skatter, vand m.m. Huslejen kan derfor variere i takt med foreningens udgifter. Vedtager foreningen for eksempel at renovere, kan boligafgiften stige. I de fleste foreninger er boligafgiften beregnet i forhold til boligens størrelse.

Andelstankens vugge

Andelstankens vugge opstod i byen Rochdale, Yorkshire i Storbritannien. Her startede nogle vævere i 1844 en brugsforening, hvis principper kom til at danne grundlag for de første danske brugsforeninger og andelsmejerier. Særligt i den sidste halvdel af 1800-tallet blev der i Danmark etableret mange nye virksomheder, der var baseret på andelstanken.

POPULÆRT AT BO I ANDELSBOLIG

I Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) bifalder man, at det er blevet muligt at stille andelsboligen som sikkerhed for et lån

> Interessen for de nye lånemuligheder har ifølge direktør i ABF Jan Hansen været kolossal – både i forbindelse med overdragelse af andele og hos nuværende andelshavere, der enten har udskiftet dyrere banklån, eller som har taget lån i friværdien.

“Noget tyder på, at flere og flere vælger at bruge lån i friværdien til at renovere køkkenet eller til lignende forbedringer i boligen, og det er jo positivt, fordi det er med til at hæve standarden i den ældre boligmasse,” siger Jan

Hansen.

Han fortæller, at interessen for at bo i andelsboligforeninger fortsat er høj, og at der er en stor tilgang af nye andelsboliger hvert år. Jan Hansen mener, at det afgørende for at vælge en andelsbolig dels er prisen, men også at man ønsker en kollektiv boligform og et demokratisk fællesskab, hvor man driver og udvikler en boligforening, som man ejer i fællesskab.

“Der er et meget større fællesskab og samvær i andelsboligforeninger, og de er også ofte bedre vedligeholdt og mere veldrevne end lejer- og ejerforeninger,” siger Jan Hansen.

Prisen – et vægtigt argument

Prisen på en andelsbolig er stadigvæk et meget vægtigt argument for nye andelshavere, og iføl-

ge Jan Hansen koster den gennemsnitlige andelsbolig i dag stadig kun 300.000 kr.

“Det dækker over et stort spektrum, hvor vi stadig ser andelsboliger, der bliver handlet for under 100.000 kr., mens der i disse år – modsat tidligere – også bliver bygget andelsboliger på meget attraktive byggegrunde, og det giver selvfølgelig nogle helt andre priser,” siger Jan Hansen.

Nye regler for pant i andelsboliger

1. februar 2005 trådte de nye regler for pant og udlæg i andelsboliger i kraft. Det betyder, at alle andelshavere og købere af andelsboliger nu har mulighed for at stille deres andelsbolig som sikkerhed i forbindelse med optagelse af lån.

Andelsboliger



LUKSUS I KØBENHAVNS HAVN

Udviklingen fra industri kvarter til mondænt boligområde har få steder været så markant som på Islands Brygge i Københavns Havn. Her ligger AB Bryggens Have – direkte til vandet med udsigt ud over København

> Arkitekt Kim Utzon har stået for de moderne linjer i byggeriet på Islands Brygge, hvor valget af materialer har et tydeligt skær af luksus. Og lejlighederne i Bryggens Have blev da også revet væk, da de blev sat til salg for ca. 2 1/2 år siden. En af køberne var Kristian Dreyer, der er formand for AB Bryggens Have. Sammen med de andre andelshavere flyttede han først ind i Bryggens Have for et år siden, men tyvstartede på arbejdet som formand under selve byggeprojektet.

“Det var vigtigt, at vi som helt ny andelsboligforening havde de rette personer til at træffe beslutninger under selve byggeriet, og det

har jo også været spændende at se udviklingen fra tom mark til det, vi bor i i dag,” siger Kristian Dreyer, der til daglig arbejder hos Svejgaard-Galst Advokater som specialist i ejendomsprojektudvikling.

Dyre andelsboliger

Kristian Dreyer mener ikke, at der er den store forskel på ejerboligforeninger og de helt nye andelsboligforeninger.

“Prisen på grunde og mursten er jo den samme, så den store forskel på ejerboliger og nyopførte andelsboliger er i dag først og fremmest rent markedsføringsmæssig. Ved hjælp af afdragsfrie og variabelt forrentede lån har bygherren naturligt nok forsøgt at få boligerne til at fremstå så billige som muligt, men prisen er jo stort set den samme som for en ejerbolig,” vurderer Kristian Dreyer, der forventer, at mange nye andelsboligforeninger må regne med en stigning i boligafgiften på 20-40 % efter at renten er steget, og når de variable lån erstattes med fastforrentede lån.

Udsigten over København

Helt så galt er det ikke gået i Bryggens Have, hvor man har en fornuftig økonomi, men Kristian Dreyer regner dog med, at boligafgiften vil stige med omkring 500 kr., når foreningen om kort tid konverterer det ene lån. Det er dog de færreste i Bryggens Have, der lader sig slå ud af det. Beboerne er typisk unge karrieremennesker uden børn eller ældre ægtepar, der har solgt villaen i Nordsjælland. Og Kristian Dreyer har da heller ikke fortrudt købet af andelslejligheden, der ligger fantastisk på 6. sal med udsigt ud over vandet og København.

Økonomi

Andelsboligerne i Bryggens Have kostede for 2 1/2 år siden mellem 450.000 kr. og 700.000 kr., svarende til 25 % af boligens reelle værdi, idet de kontante andelsindskud svarer til 25 % af den samlede købesum for hele bygningen. Boligafgiften pr. måned svinger typisk mellem 5.800 og 11.000 kr.



Kristian Dreyer, beboer og formand i AB Bryggens Have i Københavns Havn, bor på 6. sal med en fantastisk udsigt. Under selve byggeriet af Bryggens Have arbejdede Kristian aktivt som andelsboligforeningens formand, inden han selv flyttede ind.



DA DE GAMLE VESTERBRO-LEJERE FIK

Dejlig 58 kvadratmeter stor andelslejlighed lige ved Enghave Plads på Vesterbro i København sælges for 17.400 kr.

> Det var det uimodståelige tilbud, som beboerne i AB Bustrup fik af Københavns Kommune i 1997. Dengang var Vesterbro kun på vej til at blive en hip københavnerbydel, og Istedgade var stadig mere kendt for porno end for caféer og trendy butikker. De fleste af beboerne i de 90 lejligheder sagde dog alligevel "ja tak", og mange af dem kunne endda finansiere købet via deres vedligeholdelseskonto. Der er dog stadig 10 lejelejligheder i AB Bustrup, der vil blive solgt, når lejerne flytter. Til den tid er prisen på lejlighederne dog en anden.

"I dag er prisen for en lejlighed i AB

Bustrup 14,5 gange højere, dvs. 252.300 kr.," fortæller andelsboligforeningens formand Ib Borup Nielsen.

Og der er langt fra tale om en maksimal pris. I AB Bustrup har man nemlig valgt at holde sig til den offentlige vurdering, når ejendommen skal vurderes, selvom en valuarvurdering ville give beboerne en højere pris for deres boliger.

"Ud over at vi sparer 10.000 kr. om året til en valuar, så er det også vigtigt for os at tage hensyn til nye købere. Ejendommens økonomi – og dermed også prisen på en andelsbolig – er afhængig af de vedligeholdelsesudgifter, vi løbende har, og der er stadig mange ting at gøre i ejendommen. Vi synes ikke, at nye købere skal risikere, at boligafgiften stiger eller at andelen forringer sin værdi, hvis vi får nogle uforudsete vedligeholdelsesudgifter," siger Ib Borup Nielsen.

De gamle og de nye

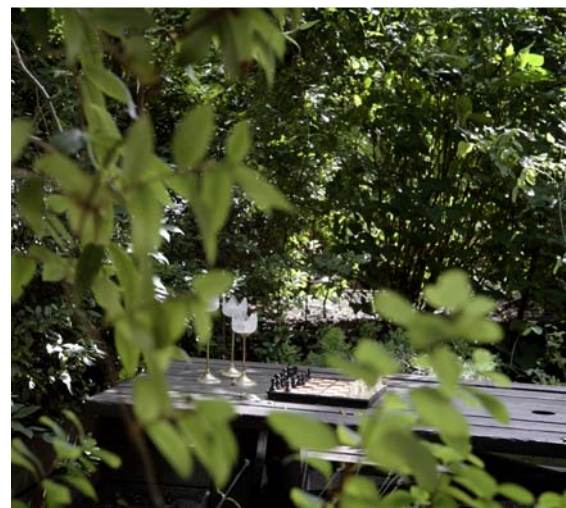
AB Bustrup består i dag af en blanding af de oprindelige beboere fra dengang, Thor Ejendomme administrerede udlejningsejendomme for Københavns Kommune, og så en gruppe af fortrinsvis unge tilflyttere – typisk studerende. Det betyder, at der er en meget blandet beboersammensætning.

Økonomi

Lejlighederne er på 58-71 kvadratmeter – med undtagelse af tre lejligheder, der er lagt sammen. Da ejendommen blev solgt af Københavns Kommune og lavet om til andelsboligforening, kostede en lejlighed på 58 kvadratmeter 17.400 kr. I dag er prisen 252.300 kr. Ved den seneste offentlige ejendomsvurdering i 2004 steg prisen med 100 %. Beboerne betaler 3.000 kr. om måneden i boligafgift, inklusive et acontobeløb for vand og varme.

I AB Bustrup på Vesterbro har man valgt at tage hensyn til nye købere – derfor holder andelsboligforeningen sig til den offentlige vurdering, som ofte er lavere end for eksempel en valuarvurdering.

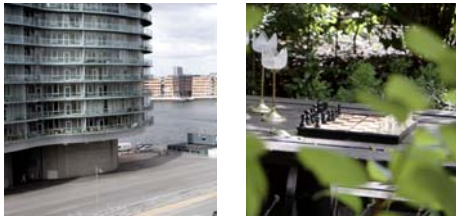
Beboerne, som nyder det grønne gårdmiljø, er fortrinsvis unge tilflyttere blandet med de oprindelige beboere fra dengang AB Bustrup blev dannet.



Andelsboliger

ANDELSLEJLIGHED





Andelsboliger

Interview med Bendt Bendtsen:

ER ANDELSTANKEN DØD?

Betyder de nye regler om pant og udlæg, at andelsboligtanken er død eller døende? Råderum har spurgt økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen om hans syn på andelsboliger og andelsboligtanken

> Efter den gældende andelsboliglov er der tre forskellige metoder til prisfastsættelse af andelsboligforeningens ejendom – nemlig den offentlige vurdering, valuarvurdering og anskaffelsessummen. Det mest anvendte prisfastsættelsesprincip er den offentlige vurdering, men der er i øjeblikket en stigende tendens til, at foreninger skifter over til en valuarvurdering, da den ofte ligger væsentligt over den offentlige vurdering.

På den baggrund har Råderum spurgt økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen, om det ikke er et problem, at den enkelte andels-haver – som følge af reglerne om pant og udlæg i andelsboliger – vil have en interesse i at presse prisen så højt op som muligt for at kunne stille mest muligt i pant ved et lån.

“Jeg må indrømme, at jeg umiddelbart finder det meget naturligt, at andelshaverne skifter vurderingsprincip for dermed at få et større provenu ved salg af boligen. Mange andelshavere sælger jo netop deres andelsbolig for at købe ejerlejlighed eller eget hus, og det er klart, at jo større provenu andelshaverne får ved salg, des bedre muligheder har de for at komme til at købe ejerbolig,” siger Bendt Bendtsen og fortsætter:

“Med reglerne om pant og udlæg fik andels-haverne mulighed for at optage lån med andelen som sikkerhed. Dermed fik andelshaverne mulighed for at låne, for eksempel når boligen skal moderniseres.

Reglerne om pantsætning af andele i andelsboligforeninger blev først indført fra 1. februar 2005. Som følge af den relativ korte tid, reglerne har virket, er det endnu for tidligt at sige noget om, hvorvidt pantsætningsadgangen i sig selv har ført til højere priser på andelsboliger. Jeg har ikke set beviser på en sådan udvikling,

men mit ministerium følger naturligvis løbende konsekvenserne af lovgivningen.”

? Hvis andelstankens kongstanke er, at andelsboliger skal være billige, bør andelstanken så ikke ophæves politisk og lovgivningsmæssigt, hvis det ender med, at andelsboliger prismæssigt havner på samme niveau som ejerboliger.

“Selvom priserne på andelsboliger er steget meget gennem de seneste 10 år, er prislejet for ejerboliger fortsat væsentligt højere. Det viser den analyse af andelsboligsektoren, som blev offentliggjort i marts 2006.

I øjeblikket er det sådan, at den gennemsnitlige pris på en andelsbolig, der er solgt i 2005, ligger på 372.000 kr. – så andelsboligerne er altså fortsat langt fra på samme niveau som ejerboligerne. Det gælder i særdeleshed i de større byer, hvor der er væsentlige prisdifferencer mellem andelsboliger og ejerboliger, hvilket naturligvis har medvirket til en stor efterspørgsel på andelsboliger.

Jeg mener således, at der fortsat er en afgørende prisforskel på andels- og ejerboliger. Jeg mener af samme grund, at der fortsat er behov for en andelsboligsektor med maksimalpriser, således at også personer med forholdsvis jævne indkomster har økonomisk mulighed for at skaffe sig en bolig,” mener Bendt Bendtsen.

? Vejen er banet for en højere grad af markedsorientering ved at aftrappe støtten til andelsboliger og give mulighed for lån til køb af andelsboliger mod pantsætning af andelen. Skal andelsboligsalget ikke blot liberaliseres fuldstændigt.

“Regeringen arbejder for et boligmarked med et bredt udbud af boliger, som kan tjene til at opfylde den enkeltes ønsker og behov.

I en periode med stærkt stigende priser på ejerboligmarkedet er andelsboliglovens maksimalprisregler med til at sikre, at også personer med forholdsvis jævne indkomster har økonomisk mulighed for at skaffe sig en bolig, bl.a. i de større byer.

Analysen af andelsboligsektoren viser, at andelsboligsektoren i det store og hele fortsat opfylder sit formål, nemlig at sikre boliger til en bredere del af befolkningen.



> Med reglerne om pant og udlæg fik andelshaverne mulighed for at optage lån med andelen som sikkerhed. Dermed fik andelshaverne mulighed for at låne, for eksempel når boligen skal moderniseres. <

Bendt Bendtsen

Regeringen har på den baggrund aktuelt ikke planer om at liberalisere markedet eller ophæve reglerne i andelsboligloven.

Det er således regeringens målsætning, at andelsboliger fortsat skal udgøre en vigtig del af boligmarkedet som et alternativ til ejer- og lejeboligerne. Regeringen vil dermed gerne medvirke til at sikre, at den enkelte borger reelt har en valgmulighed, når det drejer sig om at vælge boligform,” slutter Bendt Bendtsen.

LÅN & SPAR ANDELSPRIORITET

Med Lån & Spar **AndelsPrioritet** kan du som andelshaver få et lån, der svarer til hele værdien af din andelsbolig

> Lånet kan bruges til at finansiere købet af en andelsbolig, men man kan også vælge at bruge AndelsPrioritet til at få afviklet dyr gæld, til at udskifte køkken eller til at finansiere et års orlov.

Boligchef Michael Thorbek, der er leder af Lån & Spar Banks samlede boligaktiviteter, lægger dog først og fremmest vægt på, at AndelsPrioritet er et meget fleksibelt lån, hvor man selv kan bestemme, om man vil betale af på lånet med det samme, eller om man ønsker

afdragsfrihed.

“Som udgangspunkt løber afdragsfriheden i 10 år, men hvis man har brug for at fortsætte med afdragsfrihed, når de 10 år er gået, kan vi altid tale om en forlængelse af den afdragsfrie periode,” siger Michael Thorbek og fortsætter:

“Vælger du AndelsPrioritet med afdragsfrihed, indbetales pengene fra lånet på en AndelsPrioritets-lønkonto, og så længe de står der, betaler du i princippet ikke renter, fordi indlånsrenten og udlånsrenten på lånet er den samme.”

Det betyder også, at kunder med en opsparing med fordel kan flytte hele opsparingen over på lønkontoen.

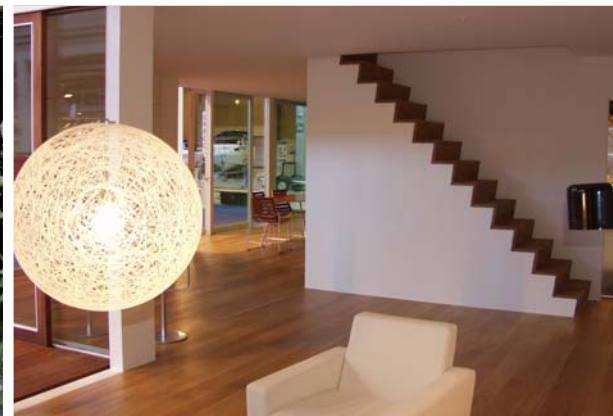
“Hvis indlånet er lige så stort som udlånet, koster det altså ikke noget i rente,” forklarer

Michael Thorbek, der gør opmærksom på, at opsparingen maksimalt kan modsvare restgælden på lånet.

Man kan også vælge en Lån & Spar AndelsPrioritet uden afdragsfrihed, men så bortfalder indlånskontoen.

Få mere rådgivning

I Lån & Spar Bank kan du få mere information om, hvordan du som andelshaver kan opnå en mere fleksibel økonomi. Bestil et møde via www.lsb.dk/andelsprioritet. Du er også velkommen til at indsende kuponen nedenfor eller kontakte os på telefon **33 78 ?? ??**.



JEG VIL GERNE RINGES OP VEDRØRENDE
LÅN & SPAR ANDELSPRIORITET

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ By: _____

Telefonnummer: _____

Jeg er kunde i Lån & Spar Bank Ja Nej



Sendes ufrankeret
 Modtageren
 betaler portoen

LÅN & SPAR
BANK

Højbro Plads 9-11
 +++ 1570 +++
 1570 København K