Øjne på økonomien

Tingstedet har altid haft fokus på at skabe et godt økonomisk grundlag, hvilket gør, at man i dag er en gældfri andelsforening

AF LENE TOKSVIG toksvig@herningfolkeblad.dk

Beboerne i Tingstedet kan formentlig snart imødese forandringer i deres lille »landsby« i Gullestrup. Andelsboligforeningen har netop søgt om byggetilladelse hos Herning Kommune - tilladelse til at opføre en havestue i forbindelse med deres fælleshus. Havestuen skal være så stor, at samtlige 21 beboere kan sidde i den.

- Den bliver vi glade for. Det er ikke altid, vi kan forvente en start på sommeren som den, vi har haft i år, siger Gerda Sparvath, som er en af beboerne i Tingstedet.

Byggeprojektet betyder, at beboerne kan forvente en huslejestigning på 178 kroner, men det satte ikke nogen stopper for projektet, for andelsboligforeningen har en sund økonomi, der gør, at man bor billigt, og som nu også gør, at man kan få en drøm om en havestue til at gå i opfyldelse.

Den sunde økonomi skyldes, at der blev taget hånd om den allerede ved etableringen af den nye forening. Her besluttede de involverede at betale et indskud, så man kunne etablere en »buffer-konto« og efterfølgende sætte pengene over på en vedligeholdelseskonto. Desuden lagde man den gang ud med at indkræve høj husleje.

- Det store indskud gør, at vi er gældfrie. Vi var færdige med at betale af på lånet i 2014 - efter 25 år, siger Gerda Sparvath.

Tingstedet, som består af 14 andele fordelt på fem bygninger samt et fælleshus, blev for 30 år siden bygget for 12 millioner kroner.

Fællesudgifter

En andelsbolig i Tingstedet koster omkring de 800.000 kroner. Boligerne varierer i størrelse, men bor man i en af foreningens andele på 95 kvadratmeter, betaler man 2002 kroner i husleje i måneden, hvoraf de 800 går til vedligeholdelseskontoen.

- Vi har regnet beløbet ud efter et gennemsnit af, hvad vi skal bruge, fortæller Gerda Sparvath.

De 800 kroner dækker blandt andet vand og strøm i fælleshuset samt reparation og vedligeholdelse af bygninger.

- Man er med til at betale vand og strøm i fælleshuset, men det sparer man så derhjemme ved, at man fire dage om ugen ikke laver mad, så det går lige op, siger Gerda Sparvath og henviser til Tingstedets fællespisninger.

Gennem stort set hele Tingstedets levetid har hun holdt øje med andelsboligforeningens pengekasse. Hun er uddannet revisor, så det har ligget naturligt for hende at tage sig af den post.

- Jeg sørger for, at vi overholder budgetterne. Vi afleverer jo regnskaberne, så det formelle skal være i orden, fastslår Gerda Sparvath og henviser til, at regnskabet skal til revision.

Foruden huslejen har man en udgift til fællesspisningerne, som foregår fire dage om ugen. Man betaler 18 kroner per dag og med 20 maddage om måneden, giver det et samlet beløb på 360 kroner. Foruden selve maden dækker beløbet udgifter til blandt andet rengøringsmidler til fælleshuset.

Løbende vedligehold

Tingstedet har altid haft den filosofi, at hvis komfuret i fælleskøkkenet gik i stykker, ja, så skulle der være penge på kontoen til at betale - uden at det var nødvendigt at låne penge, og det er altså den filosofi, der har skabt et godt økonomisk grundlag. Ved etableringen af Tingstedet blev det besluttet at såsom køkken og bad i boligerne, det skal en andelshaver selv vedligeholde. Derimod tager foreningen sig af vedligehold som varmeanlæg, fællesarealer, døre og vinduer. Vedligeholdelsesarbejdet, som foregår løbende, sker ligeledes med en fornuftig tilgang.

- I mange store boligselskaber siger man, at nu trænger der til at blive skiftet vinduer, og så skifter man alle. Men måske er 50 procent af vinduerne gode nok, men man skifter alligevel alle. Her skifter vi kun de vinduer og døre, hvor det er nødvendigt, fortæller Erik Juul, som ligeledes bor i Tingstedet.

Går man med planer om at købe en bolig i en andelsforening, opfordrer Erik Juul til at kigge netop økonomien og regnskaberne i en forening efter i sømmene.

- Man kan sagtens have to foreninger, der ser ens ud og har det samme i indskud, men så er det måske kun den ene, der er gældfri - og så kan man komme til at købe gæld, man ikke selv har andel i, siger han og fortsætter:

- Så man skal huske at tjekke regnskaberne. Hvis man ser, at en andelsbolig hos os koster 800.000 kroner og synes, det er for dyrt, så man derfor vælger os fra og køber en et andet sted til 300.000 - så kan det være, at den andelsforening har en milliongæld, man kan komme til at skulle betale. Her har vi ikke gæld, der pludselig skal betales, fordi der nu er gået 10 år. Vi betaler af løbende.

- Vi hæfter ikke for mere end det, vi selv har givet - vores eget indskud, siger Gerda Sparvath, der mener, at kigger man på alle tal, så kan man ikke bo billigere, end man gør i Tingstedet.

Tænkte ud af boksen

Det er på Tingstedets generalforsamling og på fællesmøderne, at beboerne tager de økonomiske beslutninger, som bestyrelsen så skal forholde sig til. Det var ved den seneste generalforsamling i april, at beboerne besluttede, at en havestue skal opføres i forlængelse af fælleshuset. En beslutning, der har været længe undervejs.

- Da vi blev gældfri, kunne man komme med alle sine luftige tanker - vi lavede en brainstorming over, at hvis man nu skulle bruge mange penge, hvad skulle det så være til. Vi tænkte ud af boksen, og der kom mange mere eller mindre mærkelige idéer - en af dem var et orangeri, som nu er blevet mere en havestue, fortæller Erik Juul om det forestående projekt.

Han understreger, at han ikke kun er glad for at bo i Tingstedet på grund af den gode økonomi. Det er i den grad også fællesskabet beboerne imellem, der spiller ind.

- Jeg synes, det er skide hyggeligt at bo her, fastslår han.

TÆT PÅ TINGSTEDET

I år er det 30 år siden, at de første indbyggere i andelsbofællesskabet Tingstedet i Gullestrup flyttede ind. I de seneste måneder har man her i magasinet haft mulighed for at komme lidt tættere på livet i andelsboligforeningen og ikke mindst beboerne i den lille »landsby«, som består af 14 andele. Det er sket gennem en række artikler, som løbende er bragt i Boligmagasinet. I denne uge møder går vi lidt tættere på økonomien.

Beboerne i Tingstedet, hvor af en stor del her er samlet, bor i en andelsforening, som er gældfri, så der er plads til at tage store økonomiske beslutninger.
Det er netop sket - snart får de sig en havestue med plads til dem alle.

Foto: Flemming Hansen

Sådan tjekker du, om andelsforeningen er sund

Er det en andelsbolig, du er ude efter, når du er på boligjagt, er der mindst fem ting, du skal have styr på, forklarer ejendomsadvokat Nicholas Wantzin

Hvad er det i grunden, du skal være opmærksom på, hvis du både skal kunne slå hurtigt til, indgå en god handel og samtidig undgå de uforudsete udgifter? Du skal begynde med at droppe tanken om, at du er i mål, når blot du ved, om andelsforeningen har gæld eller ej, lyder rådet fra ejendomsadvokat Nicholas Wantzin:

- Ofte er danskerne mest interesserede i selve prisen på andelsboligen, den månedlige boligydelse og ikke mindst, om foreningen har gæld eller ej, men sidstnævnte er sjældent noget fyldestgørende parameter, når du skal vurdere, om du er på vej til at gøre en god handel. En andelsbolig i en forening med gæld, der er nyrenoveret over hele linjen, kan jo for eksempel sagtens være et langt bedre køb end en andelsbolig i en forening, som ikke har optaget gæld, men samtidig står over for et omfattende vedligeholdelsesarbejde og store fremtidige udgifter, siger Nicholas Wantzin.

Han anbefaler tilmed, at man som en del af boligjagten kortlægger egne økonomiske og personlige præferencer:

- Nogle har en økonomi, som gør, at de kan leve med en højere pris for selve andelsboligen mod en lavere månedlig boligydelse. Nogle foretrækker den økonomiske sikkerhed i en andelsforening, som eksempelvis har optaget et fastforrentet lån, mens andre foretrækker foreningen med et variabelt forrentet lån og en lavere rente - men større økonomisk usikkerhed. Det handler om at få styr på de centrale informationer om foreningen og efterfølgende holde dem op mod egne ønsker og behov, siger han.

FEM FOKUSPUNKTER

Nicholas Wantzin kommer her med fem centrale fokuspunkter, man som køber kan få styr på ved at kontakte andelsforeningens administrator eller sælger.

1. Tjek op på drifts- og vedligeholdelsesplan
Vil du afgøre om foreningen er balanceret, er drifts- og vedligeholdelsesplanen det rigtige sted at starte, fordi du hermed kan vurdere, om foreningen har for vane at overholde sine budgetter. Samtidig kan du i en opdateret drifts- og vedligeholdelsesplan se foreningens fremtidige udgifter - eksempelvis inden for de kommende 10 år. Er planen mangelfuld, er det en god idé at være på vagt og efterspørge informationerne.

2. Undersøg foreningens finansiering
Undersøg altid, hvordan foreningen finansierer sin drift - har andelsforeningens lån en fast eller variabel rente? Der er ingen »rigtige« eller »forkerte« løsninger her, men som køber med et stramt budget skal du være opmærksom på, at en variabel rente kan betyde svingede omkostninger, hvis renten stiger.

3. Værdiansættelse og boligydelse
Et springende punkt for de fleste potentielle købere er prisen på andelen samt den månedlige boligydelse. Her er det igen vigtigt, at du kender dine økonomiske præferencer, så du ved, om du foretrækker en andelsbolig med lavest mulig pris eller lavest mulig boligydelse. Er foreningens boligydelse lav, kan det hænge samme med ingen eller en begrænset gæld. Skyldes den lave boligydelse, at foreningen holder igen med vedligeholdelsen, skal du være opmærksom på, at det kan få store økonomiske konsekvenser for dig på et senere tidspunkt. Nedprioriterer foreningen vedligeholdelsen, skal det altid få dine alarmklokker til at ringe.

4. Undersøg altid vedtægterne
Foreningens vedtægter afslører blandt andet, hvordan du hæfter økonomisk som andelsboligejer. Ifølge normal procedure hæfter du som køber kun for dit personlige indskud, hvis foreningen ender i økonomisk uføre. Men i enkelte tilfælde kan du i vedtægterne læse, at du hæfter solidarisk for hele foreningens gæld. Det er rarest at have denne information, før du træffer din købsbeslutning.

5. De ikke-økonomiske aspekter
Ofte glemmer mange de ikke-økonomiske aspekter, som også er vigtige, når man skal vurdere, om den pågældende andelsbolig er den helt rigtige. Må man have husdyr? Må man fremleje? Er det en social forening med fælles arbejdsdage og fællesspisning? Osv.