



EN BYGGGRUPPE BLIVER TIL

Erfaringer fra byggegruppen Thomas B. Thrige

EN BYGGEGRUPPE BLIVER TIL
Erfaringer fra Byggegruppen Thomas B. Thrige
Juni 2014

Udarbejdet med støtte fra Realdania
For initiativtager Janus Lyllof og Byggegruppen Thomas B. Thrige.

Af Kuben Management ved Niels Andersen og Sofie Hugo.

Med bidrag fra:
Advokat Line Barfod, Foldschack og Forchammer

Forsideillustration: Praxis Arkitekter

INDHOLD

1. INDLEDNING	4
2. HVAD ER EN BYGGEGRUPPE?	5
3. BYGGEGRUPPENS SAMARBEJDSPARTNERE	7
3.1 Kommunen	7
3.2 Pengeinstitut	8
4. BYGGEGRUPPENS EGEN ORGANISATION	10
4.1 Ejerform	10
4.2 Bygherreorganisationen	11
5. THOMAS B. THRIGE - EN BYGGEGRUPPE BLIVER TIL	12
5.1 Hvordan etableres en byggegruppe?	12
5.2 En byggegruppe i etaper	12
5.2.1 Interessegruppe	12
5.2.2 Udviklingsforeningen	15
5.2.3 Byggeforeningen	16
5.2.4 Ejerforeningen	16
6. LANG PROCES	17

1. INDLEDNING

Den 1. november 2013 blev en afgørende dag for gymnasielæreren Janus Lylloff. Han havde nemlig fået den idé at opbygge et bofællesskab på to af de udbudte byggefeltet i det nye Thomas B. Thriges Gade kvarter i Odense Centrum. Han havde budt ind med sit projekt og vundet byggeoptionen - dvs. retten til at købe byggefeltet med henblik på at opføre et bofællesskab. Og denne dag startede den 15 mdr. lange optionsperiode, hvor arbejdet med at få etableret en bygherreorganisation, få udviklet et projekt samt få jura og finansiering på plads skulle fuldføres.

Denne rapport beskriver processen fra en enkelt persons vision til et projekt, der er klar til realisering.

Janus Lylloff ønskede at slå sig sammen med andre, der havde lyst til og mod på at være med til at opbygge et bofællesskab og fandt inspiration i gode tyske erfaringer med 'byggegrupper'. Her slår borgere sig sammen om at bygge deres egne hjem i fællesskab.

Det overordnede formål har været at tilpasse og afprøve de tyske erfaringer med 'byggegrupper' i en aktuell dansk kontekst.

Det er forhåbningen, at erfaringerne fra dette projekt kan inspirere andre, der ønsker at skabe sit eget hjem i fællesskab med andre. Derfor er rapporten udformet som en guide, hvor erfaringer fra

Thomas B. Thrige-gruppen gives videre samtidigt med nogle generelle betragtninger om, hvordan man kan etablere en byggegruppe i den aktuelle danske kontekst.

Projektet er muliggjort med støtte fra Fonden Realdania og udført af Kuben Management i samarbejde med advokatfirmaet Foldschack og Forckhammer. Der er desuden trukket på ekspertise i forhold til de finansieringsmæssige aspekter fra såvel et pengeinstitut som et realkreditinstitut.



Visualisering fra skitseprojekt. Praksis Arkitekter

2. HVAD ER EN BYGGEGRUPPE?

En byggegruppe er en gruppe mennesker, der slår sig sammen om at udvikle, bygge og forvalte et eller flere huse i fællesskab.

På den måde opnår de:

Fællesskab: Byggegruppen lærer naboerne at kende allerede inden indflytning og opbygger tidligt et fællesskab. Dette fællesskab bliver afgørende i alle faser af byggegruppens arbejde.

Indflydelse: Byggegruppen er selv med til at finde byggegrund samt hyre arkitekt, entreprenør og rådgivere. På den måde har byggegruppen mulighed for en nær dialog omkring husets udformning og de økonomiske prioriteringer.

Bedre pris: Byggegruppen skal ikke som en privat developer tjene penge på sit byggeprojekt. Byggegruppen betaler den pris, det koster at udvikle og opføre sit hus, hvilket ofte, i hvert fald ifølge de tyske erfaringer, ligger under markedsprisen for en tilsvarende bolig.

Ideen om byggegrupper er især fremherskende i Tyskland, hvor det har været et tiltagende fænomen siden starten af 90'erne. Her har man oprettet en særlig selskabsform, der hedder Borgerbyggeselskaber (Bürgerbau Gesellschafts), der som en form for developer arbejder med at etablere boligbebyggelser med en tæt inddragelse af de fremtidige beboere. De pågældende selskaber samler en gruppe mennesker, typisk med option på en konkret byggegrund. De fremtidige beboere samarbejder med selskabet og udformer byggeriet efter beboernes ønsker.

Borgerbyggeselskabet finansierer byggeriet frem til ibrugtagning. Selskabet modtager et honorar på 4-7 % af byggesummen for formidlingsarbejdet, risikoen i byggeperioden og byggestyringen. Der findes ikke tilsvarende selskaber i Danmark. Derfor må en byggegruppe i Danmark danne sit eget byggeselskab eller få en developer til at udvikle byggeprojektet for dem. I Thomas B. Thrige-gruppen ønskede de at stifte deres eget byggeselskab, fordi en developers medvirken ville øge prisen og sandsynligvis mindske indflydelsen på det endelige byggeprojekt.

Erfaringerne fra Tyskland er yderst positive, og antallet af projekter opført efter denne model er i kraftig vækst. Modellen er udviklet gennem de

seneste 15 år, og har i de sidste godt 5-10 år været veletableret. Fordelen ved byggegrupperne i en tysk kontekst er, at det er en forholdsvis standardiseret måde at få byggeriets fremtidige beboere med i hele byggeprocessen og derigennem at give beboerne stor medindflydelse på byggeriets endelige udformning. Samtidig har de tyske byggegruppeprojekter vist sig at være 10-30 % billigere end sammenlignelige developerprojekter (COWI 2009).

De tyske erfaringer viser desuden, at byggegruppeprojekter er et vigtigt instrument i byplanlægning, idet byggerier opført på denne måde ofte tilfører byen mangfoldighed og stor funktionssammenblanding foruden innovative tiltag i forhold til byggeriets udformning og indretning.

Derudover har byggegrupper ofte en anden tids-horisont end developere, da de selv skal bo i huset. Derfor kan byggegrupper være mere tilbøjelige til at prioritere bæredygtige investeringer i byggeprojektet, som først giver afkast på sigt. Det kan fx være mht. kvaliteten af materialer og energioptimerende tiltag.

På dansk foreligger to rapporter om de tyske erfaringer med byggegrupper:

1. *Baugruppen – Byggegrupper*
(COWI for Plan09 2009).
2. *Byggegrupper som redskab i
byudviklingen - erfaringer fra Tübingen*
(Byrejsen.dk med støtte fra Realdania By
2012).

Byggegruppe-modellen er desuden behandlet i Rapporten *Urbania - fra vision til virkelighed* (Kuben Management med støtte fra Realdania 2013). Her vurderes det dog, at byggegruppe-modellen ikke er brugbar, fordi det pågældende bofælleskab var for stort til, at der kunne skabes et byggeselskab med tilstrækkelig økonomisk kapacitet uden at pålægge medlemmerne meget stor risiko.



Visualisering fra skitseprojekt. Praksis Arkitekter

3. BYGGEGRUPPENS SAMARBEJDSPARTNERE

En byggegruppe er afhængig af flere forskellige partnere for at kunne gennemføre projektet.

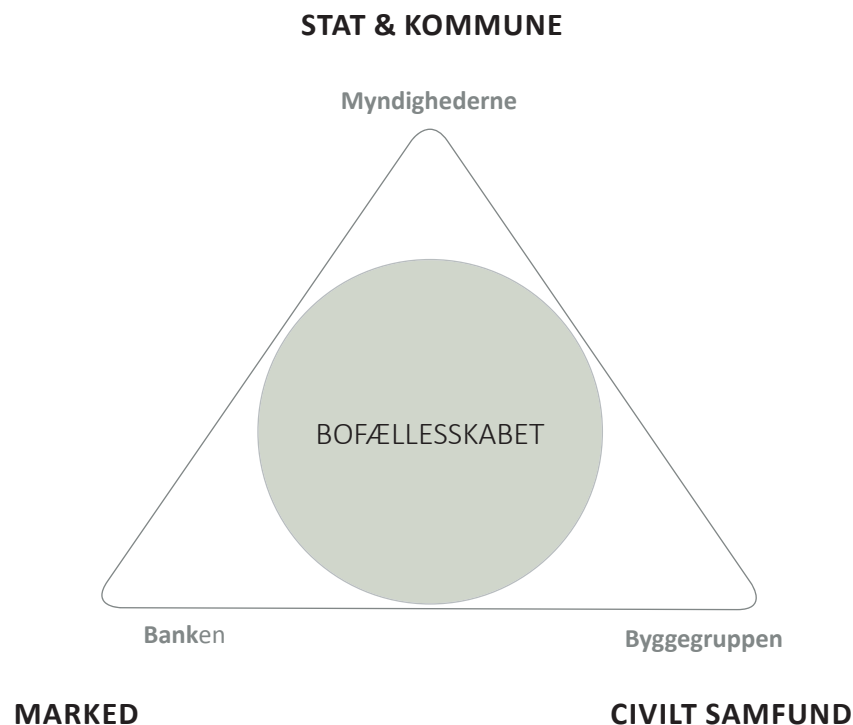
3.1 KOMMUNEN

Den kommune, byggegruppeprojektet ønskes opført i, er en meget afgørende aktør. Kommunen bestemmer via lokalplaner, hvad byggegrunde i kommunen må bruges til. Derudover er deres opgave som plan- og byggemyndighed at sikre, at byggeriet lever op til de gældende regler. Derfor skal kommunen godkende byggegruppeprojektet.

Derudover kan kommunen bidrage med:

Formidling af grund:

Måske har kommunen selv en grund. Kommunen er pålagt at sælge grunde på markedsvilkår, så byggegruppen kan ikke opnå en prisreduktion. Men kommunen kan tilbyde byggegruppen mulighed for at reservere en grund i udviklingsperioden. Det er en hjælp, fordi det betyder, at byggegruppen kan vente med at betale for grunden, til de har haft mulighed for at udvikle projektet.



Dette var tilfældet for Thomas B. Thri-ge-gruppen, som har option på 2 bygge-felter uden omkostninger i et år, mens de udvikler projektet.

Hvis byggegruppen er interesseret i en privatejet grund, kan kommunen varetage en koordinerende rolle.

Vejledning og opbakning til udviklingsprocessen

Kommunen kan rådgive i forhold til myndighedsbehandling, men den kan også være behjælpelig i forhold til mødefaciliteter, formidling og viden om boligbehov i kommunen.

Kommunens interesser

Kommunen vil ofte være positivt indstillet overfor byggegrupper, fordi de opfører gode pristærke boliger til kommunens borgere. Det vil være vigtigt for kommunen, at byggeriet er fremtidssikret, og at man har tiltro til, at det vil være attraktivt for andre end de første tilflyttere. Derudover kan kommunen have særlige interesser i nogle byområders udvikling eller nogle bestemte strategier, fx om bæredygtighed og mangfoldighed.

Som planmyndighed er kommunen desuden interesseret i, at byggeriet lever op til den gældende lovgivning og myndighedskrav, og at det dækker de behov, der er beskrevet i den gældende lokalplan.

Tidlig dialog anbefales

Det er forskelligt, hvordan de forskellige kommuner ser deres rolle, men det er en god idé at tage tidlig kontakt til sin kommune, hvis man ønsker at starte en byggegruppe. Derved kan man få en god dialog om projektet og afsøge match i forhold til kommunens strategi.

3.2 PENGEINSTITUT

Et byggegruppeprojekt kan kun realiseres, hvis det kan betales. Indtil ibrugtagning sker dette via et byggelån foruden byggegruppens egenbetaling. Når byggeriet er opført og kan ibrugtages, kan der optages realkreditlån i byggeriet, som det er gældende for en normal bolig.

Den største finansieringsmæssige udfordring for et byggegruppeprojekt er mellemfinansieringen. Mellemfinansieringen er den del af finansieringen, der dækker udviklings- og byggeomkostninger fra projektstart, til det færdige byggeri står klar til ibrugtagning, og der kan optages et almindeligt realkreditlån. Byggegruppen er således afhængig af et finansieringsinstitut.

Finansieringen kan enten ske ved et byggelån i en bank eller ved forhåndshjemtagelse af det endelige realkreditlån.

Et finansieringsinstitut vil vurdere projektet ud fra en overordnet risikovurdering, der vil være afgørende for lånemuligheder og vilkår. I denne vurdering indgår følgende væsentlige parametre:

Bygherreorganisationen

Det er vigtigt i vurderingen af projektet, at byggegruppen har en stærk og overbevisende bygherreorganisation. Dvs. at den viser sig i stand til at varetage et byggeprojekt af det format, som den ønsker at låne penge til. Da byggegrupper ofte er uerfarne, er det ekstra vigtigt at påvise en professionel byggestyring i forhold til:

- *Rådgivning:* En erfaren bygherrerådgiver med et godt lokalt kendskab.
- *Byggeri:* En entreprenør med solid kapital og garantistillelse.
- *Proces:* En effektiv og veldokumenteret byggeproces.

Projektet

Banken vil være optaget af hvilken markedsværdi, byggegruppeprojektet har. Derfor er der fokus på, at selve projektet er attraktivt og omsætteligt på det generelle boligmarked. For at vurdere dette vil banken især kigge på:

- *Omsættelighed*
Hvor attraktivt er byggeriet/boligerne mht. udformning og beliggenhed.
- *Normalitet*
Er der nogle særregler, som besværliggør salg? Fx restriktioner i forhold til godkendelse af nye beboere ved salg. Forpligtelse som ejer og fordeling af fællesudgifter.
- *Regler og lovgivning*
Der er krav om at byggeriet lever op til den gældende lovgivning og har "ibrugtagningstilladelse", når det afleveres fra entreprenørens side. Dvs. der er fungerende bad, toilet, køkken og installationer. Ønsker om selvbyg kan besværliggøre låneprocessen, og øger risikoen, fordi der opstår en mere uklar ansvarsfordeling.

Medlemmerne

Her vil banken kræve, at der er medlemmer nok til, at de kan stille hver deres del af garantien, og at der vælges en klar organisering i forhold til ejerform.

- *Medlemmernes garantistillelse*
Der vil almindeligvis blive stillet krav om, at der er solgt 80 % af boligerne, inden byggelånet optages, og at medlemmerne i byggegruppen hæfter for hver deres del af de resterende 20 %.

Hver husstand skal kunne indestå for sin del af byggesummen. Dvs. der skal laves forpligtende købsaftaler i forhold til hver enkelt bolig for min. 80 % af boligerne. For at lave en forpligtende aftale, skal hver enkelt ejer have en garanti fra sin bank på, at de kan låne det beløb, som boligen kommer til at koste.

Hvis der ved opførelse mangler at blive solgt 1-2 boliger, kan byggegruppen vælge at indestå for dem, indtil de sælges.

Gennemskuelig organisation

Det er vigtigt, at der er en gennemskuelig organisering. Dvs. at det er klart, hvilken indflydelse, ansvar og beløb hver person hæfter for. I valget af ejerform afgøres det, hvordan byggegruppen ejer sine boliger i fællesskab, fx ved at stifte en ejerforening. Organisationsmodellen er "trykprøvet" i underhåndskontakter til en bank og et realkreditinstitut. Det har imidlertid i de drøftelser, byggegruppen TBT har ført med en række pengeinstitutter, vist sig, at denne organisationsform er fremmed og ansvars-mæssigt uklar for institutterne. Det er derfor muligt, at det vil være nødvendigt, at medlemmerne af byggegruppen stifter et anpartsselskab, som alle skal være andelshavere i. Dette ApS skal så være bygherre. I praksis ændrer det ikke på byggegruppens kompetence, men der etableres en organisationsform, som såvel banker som øvrige samarbejdspartnere kan genkende, og som for dem har en klar ansvarsfordeling. Derfor tilkommer formentligt yderligere et krav:

- *Gennemskuelig organisation*
Byg evt. en almindelig organisation, med en kendt organisationsform f.eks. et ApS "ovenpå" byggegruppen.

- *Tilpas skala*
Det vil være afgørende for banken, at projektet har en begrænset størrelse, og at der ikke er for mange aktører involveret. Derfor anbefales andre udviklingsformer, hvis et større antal medlemmer ønsker at opføre et byggeri sammen.

Egenbetaling

Der vil blive stillet krav om en egenbetaling. Almindeligvis skal denne egenfinansiering dække køb af grund og udviklingsomkostninger.

Dialog

Det anbefales at gå i dialog med et lokalt pengeinstitut, der kender det lokale bygge- og boligmarked. Det er bedst at tage kontakt, når man har en klar organisering og et skitseprojekt på plads, så banken har et fylde grundlag at vurdere projektet ud fra.

4. BYGGGRUPPENS EGEN ORGANISATION

4.1 EJERFORM

Advokat Knud Foldschack har tidligere i et notat om et andet bofællesskabsprojekt (Urbania) gennemgået og sammenlignet i princippet alle teoretisk mulige organisationsmodeller og holdt dem op imod økonomi, finansieringsmuligheder og diverse organisatoriske konsekvenser af organisationsmodellen (se bilag 3).

Det fremgår, at der i forhold til sådan et boligprojekt reelt kun er tre mulige organisationsformer: ejerboliger, andelsboliger og støttet boligbyggeri.

Det er vigtigt at finde en ejerform, som på den ene side imødekommer finansieringsinstitutternes krav om sikkerhed og gennemskuelighed, og på den anden side beboernes ønske om deres eget fællesskab omkring bebyggelsen. Grundet det relativt begrænsede antal deltagere i Thomas B. Thrige-gruppen valgte de tidligt i processen at udvikle byggeriet som ejerlejligheder. Dette skyldtes, at det var den mest enkle og nemmest finansierbare ejerform, eftersom hvert medlem kan finansiere den endelige bolig inkl. sin andel af fællesarealerne ved realkreditlån. Fællesskabet kan samtidig sikres via ejerforeningens vedtægter.

EJERBOLIGER

FORDELE

- Gode lånemuligheder for den enkelte afhængig af privatøkonomi
- Høj grad af selvstændighed
- Lovgivningen er ikke så restriktiv
- Gunstige skatteforhold for den enkelte

ULEMPER

- Høje krav til privatøkonomi
- Høje krav om omsættelighed
- Markedet fastsætter værdi

ANDELFORENING

FORDELE

- Tradition for fællesskab
- Krav til privatøkonomi - dog mindre end ejerbolig
- Forening fastsætter andelsværdi og huslejberegning
- Lige indflydelse - 1 stemme pr. bolig
- Mulighed for at begrænse "spekulation"

ULEMPER

- Høje krav til privatøkonomi i forhold til almen boligform
- Høje krav om omsættelighed
- Kræver solidarisk hæftelse eller ekstern developer
- Begrænsede skattefordele for den enkelte
- Dyr og variable lånemuligheder

ALMEN BOLIGAFDELING

FORDELE

- Gunstige tilskuds- og låneforhold
- Lever op til visioner i forhold til adgang med forskellige indkomster
- Sikrer mellemfinansiering i hvert fald hvis man går sammen med den veletableret bolig-organisation
- Lige indflydelse

ULEMPER

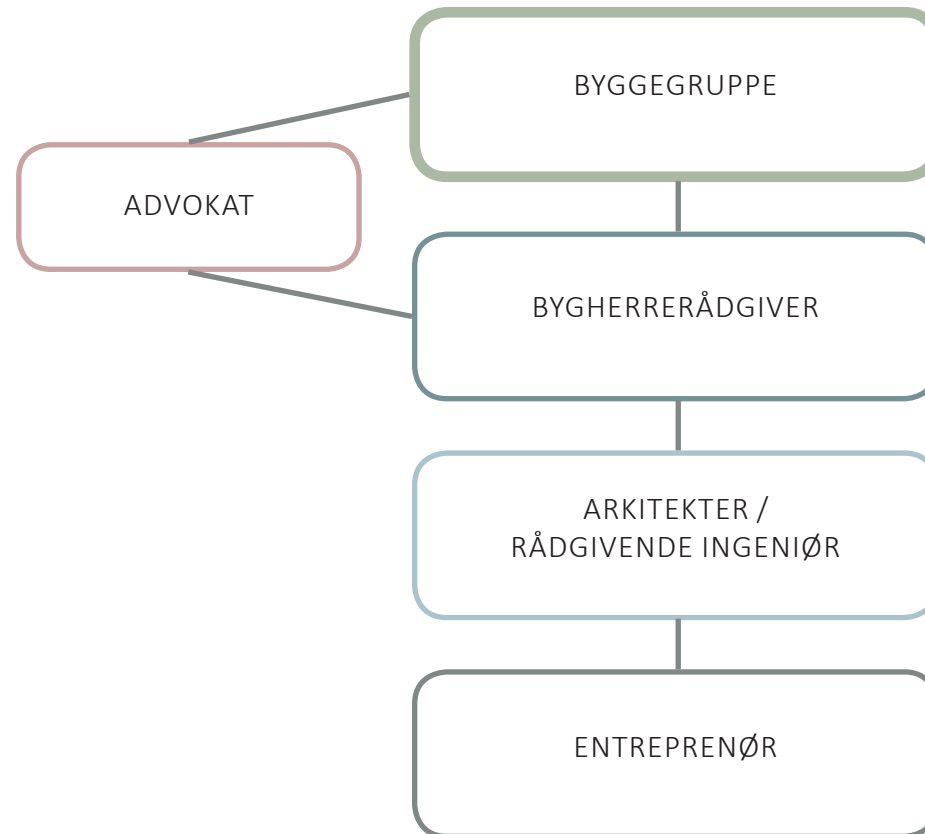
- Underlagt boligorganisation
- Restriktiv lovgivning (-luxuspræg, demokrati, tilsyn)
- Nødvendigt at forhandle med kommunen om anvisning
- Evig bundet betalingsforpligtelse. Ingen låneafvikling

4.2 BYGHERREORGANISATIONEN

En byggegruppe er som bygherre ansvarlig for det samlede byggeprojekt. Derfor er det vigtigt, at byggegruppen samarbejder med professionelle rådgivere, herunder bygherrerådgiver, jurist, arkitekt og rådgivende ingeniør foruden en eller flere entreprenører.

I Thomas B. Thriges Gade deltes bygherreorganisationen op i en udviklingsorganisation og en almindelig bygherreorganisation. Udviklingsorganisationen har bistået i forhold til at etablere byggegruppens interne organisering og afklaret parternes overordnede behov. Herefter overtager den almindelig bygherreorganisation, som ligner organiseringen i et hvert andet byggeprojekt.

Bygherrerådgiveren skal bistå med at sikre en stabil bygherreorganisation, udbyde entreprisen, skabe klare grænseflader og aftaler, varetage løbende stavedvurderinger og aflevering samt estimere omkostningerne. Arkitekten tegner projektet i samarbejde med den rådgivende ingeniør. Juristen varetager rådgivning i forbindelse med evt. option på grund, grundkøb og kontrakter med de implicerede parter.



5. THOMAS B. THRIGE - EN BYGGEGRUPPE BLIVER TIL

5.1 HVORDAN ETABLERES EN BYGGEGRUPPE?

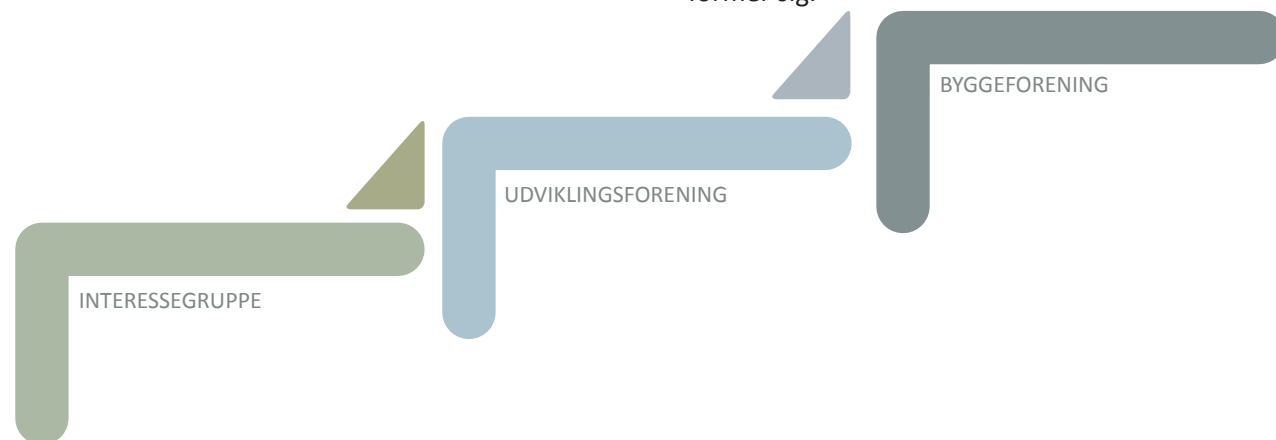
Én af ideerne ved at etablere en byggegruppe er, at man kan udvikle sit byggeprojekt i fællesskab. Dette fører dog et paradoks med sig. På den ene side er det ønskværdigt, at medlemmer af byggegruppen forpligter sig i forhold til hinanden, hvis de skal træffe fælles beslutninger af så væsentlig karakter. På den anden side ønsker de færreste at forpligte sig i afgørende grad, før det er nogenlunde klart, hvad de får, og hvad det koster.

Derfor anbefales det at etablere en byggegruppe i etaper.

5.2 EN BYGGEGRUPPE I ETAPER

For at kunne komme i gang og for at der er mulighed for at lære potentielle medlemmer at kende, etableres i første omgang en interessegruppe. Herefter etableres en egentlig forening (udviklingsforeningen). Når grundlaget er tilstrækkeligt på plads, etableres den endelige byggeforening - evt. kombineret med stiftelse af et anpartsselskab. Sidenhen i forbindelse med byggeriets færdiggørelse og ibrugtagning, etableres en ejerforening afhængigt af valg af ejerform. En andelsforening stiftes inden byggeriets igangsætning.

Graden af investering og forpligtigelse stiger ved hvert udviklingstrin, efterhånden som projektet former sig.



5.2.1 Interessegruppe

Interessegruppen består af en gruppe mennesker, der har interesse i et projekt. I Thomas B. Thriges Gade-projektet var det en enkeltperson, der tog initiativ til at invitere folk omkring sig, men det kan også være en gruppe, som kender hinanden på anden vis. Det er vigtigt, at man allerede i denne fase er opmærksom på at få samlet en gruppe, som har fælles ønsker og interesser. I Thomas B. Thriges Gade var der massiv omtale af projektet og derfor meget bred interesse. Der foregik således allerede i interessefasen en udvælgelse.

Initiativtageren opstillede nogle kriterier i forhold til beboersammensætning og ønsker til projektet og bad interesserede udfylde et spørgeskema. Ud fra dette skete den første selektion. Herefter blev der afholdt en workshop, hvor deltagerne lærte hinanden at kende og drøftede drømme og ønsker til byggeriet, boligerne og det daglige fællesskab. Ud fra dette foretog initiativtageren endnu en selektion, inden han inviterede en gruppe deltagere til at stifte en udviklingsforening sammen med ham.

Den grundige selektion kan blive afgørende for det gode samarbejde igennem processen og sidenhen det gode naboskab.

Graden af forpligtelse i interessegruppen bør være minimal. Der er endnu ikke noget juridisk ansvar og meget begrænsede udgifter. Det kan dog være en god idé at stille nogle krav, der sikrer, at deltagerne er seriøst interesserede i projektet. I Thomas B. Thrige-gruppen foregik det ved, at folk skulle udfylde et spørgeskema, og at udgifter til annoncering og forplejning i forbindelse med workshoppen blev dækket af en deltagerbetaling på 500 kr. pr. person.

Vigtige ting at drøfte i interessegruppen:

- *Ønsker til beliggenhed*
- *Ønsker til byggeri, herunder boliger og fællesarealer*
- *Ønsker og forventninger til fællesskab, aktiviteter og værdier*
- *Forventninger i forhold til økonomi*
- *Samarbejde med kommunen*



Mål for interessegruppen:

- At danne en gruppe, der ønsker at fortsætte samarbejdet om et fælles byggeprojekt. Der behøver ikke at være en fuldtallig byggegruppe på dette tidspunkt. I Thomas B. Thriges Gade-projektet besluttede man at lukke gruppen ved 6 husstande for at skabe fleksibilitet i forhold til at boligønskerne til at passe sammen.
- At blive enige om et byggeprogram, der beskriver fælles ønsker til byggeprojektet i forhold til beliggenhed, byggeri, fællesskab og pris.

Det kan være nødvendigt at indhente rådgivning allerede i forhold til at vurdere muligheder og estimere pris. Denne rådgivning kan finansieres via tilskud, egenbetaling eller særlige aftaler med rådgiveren. I Thomas B. Thriges Gade havde initiativtageren option på to byggefelter allerede i denne fase og kunne derfor indlede et samarbejde med professionelle rådgivere allerede her, men for de fleste vil der endnu ikke foreligge en grund.



5.2.2 Udviklingsforeningen

Når der er samlet en byggegruppe, og medlemmerne er blevet enige om et program, er der et tilstrækkeligt grundlag til, at byggegruppen kan gå ind i et mere forpligtende fællesskab.

I Thomas B. Thriges Gade skete dette ved, at de dannede en udviklingsforening. I vedtægterne for udviklingsforeningen er de væsentligste program-punkter beskrevet under formål foruden regler for medlemskab og betaling, udtræden, omdannelsen til byggeforening (herunder ejerform), beslutningsprocesser og hæftelse. (se vedtægter i Bil. 1).

Som medlem af udviklingsforeningen skal man:

- *Fremvise købsbevis fra sin bank på sin del af de estimerede omkostninger ved byggeprojektet.*
- *Indbetale 20.000 kr. pr. husstand til at dække omkostningerne i udviklingsfasen. I bofællesskabet Thomas B. Thrige har det vist sig nødvendigt med en yderligere indbetaling, så der i alt er indbetalt 45.000 kr. pt.*
- *Indbetale et fast månedligt beløb til foreningens udgifter.*

Byggegruppen er nu en juridisk enhed. Det vil sige, at den kan købe option på en grund, den kan indgå aftaler, og den fordeler ansvar for dette mellem sine medlemmer på den måde, som det er bekræftet i vedtægterne.

I denne fase skal de indledende drømme omdannes til et konkret projekt.

Det betyder, at der nu er følgende vigtige ting at drøfte i byggegruppen:

- Vedtægter.
- Ejerform.
- Salgsprocedure. Det er vigtigt at afklare, om foreningen ønsker mulighed for indflydelse på, hvem der via køb bliver nye medlemmer af fællesskabet. Det er vigtigt i forhold til finansieringsinstitutterne, at reglerne ikke bliver så stramme, at lejlig hederne bliver for vanskeligt omsættelige.
- Finde og købe/reservere en option på en grund.
- Etablere en bygherreorganisation med det nødvendige rådgiver-team (se forrige

afsnit).

- I fælleskab med arkitekt og rådgivende ingeniør udforme et dispositionsforslag, hvor de ønsker og behov, der er beskrevet i programmet, skal konkretiseres i disponeringen af et byggeri på en udvalgt grund.
- Evt. stiftelse af ApS.

Mål for udviklingsforeningen:

- *At have option på en grund.*
- *At have etableret en bygherreorganisation.*
- *At være enige om et gennemførbart dispositionsforslag.*
- *At indlede dialog med et eller flere finansieringsinstitutter.*
- *At etablere samarbejde med kommunen.*
- *At udvikle fællesskabet fortsat, fx via studieture, sociale arrangementer og workshops med arkitekten.*

5.2.3 Byggeforeningen

Når byggegrund skal erhverves og mellemfinansiering etableres, og byggeriet færdigprojekteres skal udviklingsforeningen/byggegruppen omdannes til en egentlig byggeforening.

Vilkår for denne byggeforening bør være drøftet og besluttet allerede i forbindelse med etableringen af udviklingsforeningen.

Byggeforeningen består af medlemmer af udviklingsforeningen, som kan og vil leve op til byggeforeningens forpligtelser, herunder finansiering. Som medlem af byggeforeningen hæfter man for den vedtægtsbestemte del af de samlede omkostninger. Dvs. den pris, man har vedtaget ud fra dispositionsforslagets beregninger, at det enkelte medlem skal betale for sin bolig og sin del af fællesarealerne.

Byggeforeningen skal gerne på dette tidspunkt være fuldtallig, så alle boliger er reserveret. Byggeforeningen kan også vælge at fordele hæftelsen for de sidste boliger mellem sig, hvis der ikke er fundet købere til alle boliger. Det er dog vigtigt at vurdere, om boligerne vil være omsættelige, så medlemmerne ikke løber for stor en risiko.

- *Optagelse af byggelån*
- *Køb af grund*
- *Projektering - huset tegnes i detaljer*
- *Valg af entreprenør og entrepriseform*

- *At have bygget et hus, der er klar til ibrugtagning*
- *At etablere en ejerforening*
- *At vedligeholde de gode relationer i gruppen*

5.2.4 Ejerforeningen

Den endelige organisation er en ejerforening, hvis vedtægter tager afsæt i vedtægterne for foreningen bofællesskabet Thomas B. Thrige.

Udstykning, overdragelse af ejerlejligheder og stiftelse af ejerforening skal ske senest umiddelbart før byggeriet afsluttes eller tidligere såfremt det kræves af finansieringsinstituttet.

6. LANG PROCES

En lang proces

Det er vigtigt på forhånd at gøre sig klart, at der tale om en lang proces. I denne sag kommer der til at gå mere end 4½ år fra de første forberedelser til boligerne er klar.

Bilag:

- 1: *Vedtægter for foreningen.*
- 2: *Notat om procedure i forbindelse med salg af ejerlejlighed*
- 3: *Valg af organisationsform. Udarbejdet til Urbaniaprojektet*

Bilag 1: Vedtægter for foreningen

j. 1198-01

VEDTÆGTER FOR FORENINGEN BOFÆLLESSKABET THOMAS B. THRIGE

Navn og hjemsted

§ 1

- Stk. 1 Foreningens navn er Bofællesskabet Thomas B. Thrige.
- Stk. 2 Foreningen er hjemmehørende i Odense Kommune.

Formål

§ 2

- Stk. 1 Foreningens formål er at skabe mulighed for at etablere et bofællesskab, der skal tjene som bolig for Foreningens medlemmer og deres husstand.
- Bofællesskabet skal være rummeligt og indeholde både det planlagte og det spontane fællesskab.
- Bofællesskabet skal være baseret på bæredygtighed og en høj grad af fællesskab.
- Alle medlemmer er indstillet på at bøje sig mod hinanden, være tolerante, indgå kompromiser, hjælpe hinanden og have fokus på det sociale sammenhold. Der vil blive fastsat så få regler som muligt, ud fra en forventning om at alle vil indgå i og bidrage til fællesskabet.

Det er Foreningens mål at indtræde i alle rettigheder og pligter i forbindelse med den optionsaftale, der er indgået med Odense Kommune om muligheden for at etablere Bofællesskabet på Thomas B. Thriges Gade byggefelt 12 og 13, 5000 Odense. Og herefter opføre byggeriet.

Stk. 2 I forbindelse med opførelsen af ejendommen er det intentionen at lade nærværende forening omdanne til Byggeföreningen Bofællesskabet Thomas B. Thrige, med det formål at bygge boliger og fællesarealer til bofællesskabet. Disse vedtægter tilrettes med de ændringer, der er nødvendige i den forbindelse.

Stk. 3 På tidspunktet for ejendommens endelige opførelse, eller i forbindelse med medlemmernes indflytning, er det endvidere intentionen at lade Byggeföreningen som beskrevet i § 2 stk. 2 omdanne til Ejerforeningen Bofællesskabet Thomas B. Thrige, med det formål at drive Bofællesskabet Thomas B. Thrige. Byggeföreningens vedtægter tilrettes med de ændringer, der er nødvendige i den forbindelse.

Medlemskab og betaling

§ 3

Stk. 1 Personer der støtter Foreningens formål, tilslutter sig Foreningens vedtægter og ønsker at blive beboere i Bofællesskabet Thomas B. Thrige kan optages som medlemmer.

Stk. 2 Når Foreningen er omdannet til en Byggeförening kan kun personer, der betaler det af Foreningen fastsatte beløb og stiller den af Foreningen fastsatte sikkerhed for øvrig finansiering af køb og etablering af bolig i Bofællesskabet, samt godkendes af Foreningen, blive medlemmer.

Stk. 3 Når Foreningen er omdannet til en Ejerforening kan kun personer, der bor i Bofællesskabet Thomas B. Thrige blive medlemmer.

Stk. 4 Hver bolig har én stemme.

Stk. 5 Der skal sikres en mangfoldighed i medlemskredsen i forhold til køn, alder, livsfase, herunder at der også indgår familier med børn.

Stk. 6 For at blive medlem af Foreningen skal man godkendes af bestyrelsen.

Ved indmeldelse i Foreningen betales et indskud på 20.000 kr. kontant.

Derefter betales yderligere indskud som fastsat af Foreningen på generalforsamlingen, der samtidig bestemmer hvordan indskuddet skal betales, om det kan betales månedsvis eller som engangsbetaling.

Dette indskud er et engangsbeløb, der anvendes til udviklingen af projektet om Bofællesskabet Thomas B. Thrige. Beløbet vil derfor ikke kunne tilbagebetales ved udmeldelse.

For at forblive medlem af Foreningen skal der fremvises lånebevis fra medlemmets bank indenfor en tidsfrist, der fastsættes af bestyrelsen. Lånebeviset skal dokumentere, at medlemmet kan låne det nødvendige beløb til medlemmets andel af købesum og byggeomkostninger.

Stk. 7 I forbindelse med Foreningens omdannelse til en Byggeförening fastsættes der nærmere retningslinjer for, hvilket beløb der derefter skal betales i forbindelse med omdannelsen af Foreningen og opførelse af ejerboliger til det enkelte medlem og fællesarealer for hele bofællesskabet. Det enkelte medlem kan ikke forpligtes til medlemskab af den fremtidige Byggeförening.

Ønsker medlemmet at fortsætte medlemskabet af Byggeföreningen og erhverve en ejerbolig skal der ske indbetaling af det beløb, der er fastsat af Foreningen.

Stk. 8 Når endelige projekttegninger og godkendelse fra Odense Kommune foreligger, udpeges to ejendomsmæglere, som får til opgave at værdisætte de enkelte lejligheder på det foreliggende grundlag.

Værdiansættelserne skal være udformet, så det der muligt at beregne en foreløbig – og senere en endelig – pris på hver ejerlejlighed ud fra det foreløbige budget og senere de endelige samlede udgifter, der skal betales af Foreningen.

Den ene ejendomsmægler udpeges af Kuben Management og den anden af Foreningens advokat.

Stk. 9 Når Byggeföreningen er omdannet til en Ejerforening skal der ikke længere betales et indskud. I stedet opnås medlemskab af Ejerforeningen ved erhvervelse af ejerlejlighed.

Det fastlægges senest ved omdannelsen til Ejerforening, hvordan de fælles udgifter til drift skal fordeles mellem medlemmerne.

Udtræden i udviklingsfasen

§ 4

- Stk. 1 Udtræden af Foreningen sker ved at afgive meddelelse til bestyrelsen.
- Et medlem der udtræder i udviklingsfasen har ingen ret til Foreningens formue, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Såfremt et udtrædende medlem kan finde en ny person, der ønsker at blive medlem og som kan godkendes af bestyrelsen, samt indbetale det fastsatte beløb, som det udtrædende medlem tidligere har betalt, kan det udtrædende medlem få godtgjort dette beløb fratrukket et mindre administrationsgebyr.
- Stk. 3 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at et medlem der ikke kan fremvise lånebevis jf. § 3 stk. 5, bliver udmeldt af Foreningen.

Udtræden når Foreningen er omdannet til en Byggeförening

§ 5

- Stk. 1 Når Foreningen er omdannet til en Byggeförening kan et medlem kun udtræde, ved at sælge retten til deltagelse i bofællesskabet til et nyt medlem, der overtager alle det udtrædende medlems rettigheder og forpligtelser, herunder kan fremvise et lånebevis.
- Stk. 2 Det nye medlem kan først indtræde i Foreningen, når det nye medlem er godkendt af Foreningens øvrige medlemmer.
- Stk. 3 Såfremt Foreningen ikke inden 5 måneder, efter at et medlem har meddelt sit ønske om udtræden, har godkendt et nyt medlem, skal de øvrige medlemmer enten
- a) overtage det udtrædende medlems rettigheder og forpligtelser eller
 - b. overdrage Foreningens projekt til en anden byggherre og i den forbindelse afklare og afvikle alle økonomiske og andre forpligtelser. I så fald er det ikke muligt at udtræde, før alle forpligtelser er afviklet.

Udtræden når Foreningen er omdannet til en Ejerforening

§ 6

- Stk. 1 De nærmere regler for udtræden af Ejerforeningen fastlægges i vedtægterne i forbindelse med omdannelse til en Ejerforening.

Generalforsamling

§ 7

- Stk. 1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- Stk. 2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- Stk. 3 Generalforsamlingen er beslutningsdygtig når mindst ½ af foreningens medlemmer er fremmødte.
- Stk. 4 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre andet fremgår af vedtægterne, herunder § 7 stk. 5 og 6 om væsentlige beslutninger, § 23 om vedtægtsændringer og § 24 om opløsning af Foreningen.
- Stk. 5 Beslutninger om køb af fælles bygninger og/eller arealer udover det byggeprojekt, der er Foreningens oprindelige formål, væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, samt salg eller udleje af dele af disse, kan alene vedtages med enstemmighed blandt alle medlemmer.
- Stk. 6 Forslag, som måtte indskrænke den enkelte ejers ejendomsret/dispositionsret i henhold til tinglyst adkomst, vedtægter, deklARATIONER, servitutter eller lignende, og forslag som væsentligt forrykker fordelingen af fællesudgifter mellem medlemmerne kan alene vedtages med enstemmighed blandt alle medlemmer.
- Stk. 7 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af Foreningen.
- Stk. 8 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Ordinær generalforsamling

§ 8

- Stk. 1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 1. maj.
- Dagsordenen for denne skal indeholde, men er ikke begrænset, til følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent
 2. Bestyrelsens beretning
 3. Forelæggelse af revideret regnskab
 4. Indkomne forslag
 5. Forelæggelse af budget til godkendelse
 6. Valg af bestyrelse
 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 8. Valg af revisor
 9. Eventuelt.
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Regnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

§ 9

- Stk. 1 Ethvert medlem har ret til at få et emne behandlet på generalforsamlingen.
- Stk. 2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen.
- Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- Stk. 3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling

§ 10

- Stk. 1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når mindst to bestyrelsesmedlemmer eller revisor finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af Foreningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

- Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelse skal ske senest to uger efter at begæring herom er fremsat til bestyrelsen.
- Stk. 3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- Stk. 4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stemmeret og fuldmagt

§ 11

- Stk. 1 Hver bolig/forventet bolig har én stemme.
- Stk. 2 Stemmeretten kan udøves af medlemmet selv eller en anden myndig person fra medlemmets husstand.
- Stk. 3 Stemmeretten kan desuden udøves af en anden myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. En person kan dog max. have to fuldmagter.

Bestyrelsens medlemmer

§ 12

- Stk. 1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af fem medlemmer. Desuden vælges to suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun Foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Man skal bo i en af boligene i Foreningen for at kunne sidde i bestyrelsen.
- Stk. 2 Den første bestyrelse vælges for tre år for at sikre kontinuitet under udviklings- og byggeprocessen. Derefter er valgperioden to år. Således at to af bestyrelsens medlemmer afgår i lige år, og tre af bestyrelsens medlemmer afgår i ulige år.
- Den første bestyrelse afgør ved lodtrækning, hvem der derfor skal være på valg efter tre år og hvem der skal være på valg efter fire år.
- Suppleanter afgår hvert år.
- Genvalg kan finde sted.

- Stk. 3 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at vil kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsens arbejde

§ 13

- Stk. 1 Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand af sin midte.
- Stk. 2 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen eller revisor begærer det.
- Der skal dog afholdes mindst to møder hvert halvår.
- Stk. 3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 4 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Ved væsentlige beslutninger kræves 2/3 flertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.
- Stk. 5 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af alle bestyrelsesmedlemmerne. Alle medlemmer af foreningen, skal på begæring have udleveret referat.
- Stk. 6 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden.

Bestyrelsens forpligtelser

§ 14

- Stk. 1. Bestyrelsen varetager ledelsen af Foreningens anliggender mellem generalforsamlingerne.

- Stk. 2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god, loyal og forsvarlig varetagelse af foreningens fælles anliggender, betaling af fælles udgifter, tegning af forsikringer, opkrævning af betaling fra medlemmerne, samt hvad der i øvrigt følger af den daglige ledelse.

- Stk. 3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget til brug for generalforsamlingen og føres forsvarligt regnskab over de på Foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter.

- Stk. 4 Bestyrelsen kan beslutte at betale honorar og/eller erstatning for tabt arbejdsfortjeneste til et eller flere bestyrelsesmedlemmer, dog skal størrelsen af betalingen stå i rimeligt forhold til foreningens størrelse og opgavernes omfang. Det kan særligt være i udviklingsfasen og byggefasen, at der kan være behov for opgavevaretagelse fra bestyrelsesmedlemmer, der ligger udover de opgaver man normalt påtager sig som bestyrelsesmedlem.

- Stk. 5 I udviklingsfasen af projektet har bestyrelsen ansvaret for
- at sikre udarbejdelsen af projektet,
 - at forhandle og indgå aftaler med kommunen, herunder købsaftale for byggegrunden, såfremt det viser sig muligt at realisere projektet,
 - at forhandle og indgå aftaler med rådgivere,
 - at sikre medlemmernes interesser og
 - at udarbejde retningslinjer for medlemmernes muligheder for medbyg.

- stk. 6 I byggefasen har bestyrelsen ansvaret for
- den løbende kontakt med rådgivere,
 - at sikre at økonomien i byggeprojektet følges tæt og
 - at alt foregår i overensstemmelse med gældende love og regler samt indgåede aftaler, herunder ikke mindst aftalen med kommunen.

- stk. 7 Bestyrelsen drager omsorg for, at der føres fuldstændigt kartotek over Foreningens medlemmer.

Administration

§ 15

- Stk. 1 Bestyrelsen varetager foreningens administration. Bestyrelsen kan beslutte at indgå aftale med en ekstern administrator.

- Stk. 2 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos bestyrelsen, skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Der skal kun kunne hæves ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene er formand eller næstformand.

Tegningsret

§ 16

Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen. Ved formandens forfald af næstformanden og to andre medlemmer af bestyrelsen.

Hæftelse

§ 17

- Stk. 1 Der indgås aftale mellem hvert medlem og Foreningen om opførelse af bolig og del i de fælles arealer og udgifter, herunder krav til sikkerhedsstillelse. Hvert medlems hæftelse begrænser sig til denne aftale.

- Stk. 2 Foreningen kan beslutte i fællesskab at hæfte for udgifterne til opførelse af 1-2 boliger, såfremt der ikke er fundet medlemmer nok inden Foreningen omdannes til en Byggeforening.

Der vil så i løbet af byggeperioden eller senest når byggeriet er færdigt blive fundet medlemmer til disse 1-2 boliger.

En sådan ekstra hæftelse vil blive fordelt ligeligt blandt Foreningens medlemmer.

- Stk. 2 Bortset fra det i stk. 1 og 2 anførte hæfter foreningen alene med sin formue.

Revision

§ 18

Foreningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Årsregnskab

§ 19

- Stk. 1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- Stk. 2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- Stk. 3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

Deklarationer/servitutter

§ 20

- Stk. 1 Foreningen forestår i etableringsfasen udarbejdelsen af de nødvendige deklarerationer/servitutter vedr. de enkelte boligenheders forpligtelser for så vidt angår de anlæg og tiltag i øvrigt, som påtænkes iværksat i forbindelse med bebyggelsens opførelse og drift. Foreningens medlemmer er forpligtet til at tiltræde, at de nødvendige deklarerationer/servitutter tinglyses på de enkelte ejerlejligheder.
- Stk. 2 Foreningen træffer i forbindelse med bebyggelsens etablering beslutning om fornøden sikkerhedsstillelse med henblik på at sikre overholdelse af forpligtelserne fastsat i nærværende vedtægt.

Voldgift

§ 21

- Stk. 1 Uoverensstemmelser mellem medlemmer af Foreningen angående fortolkning af vedtægterne og parternes medlemskab af Foreningen, herunder pligter og rettigheder, afgøres af en voldgiftsret, der endeligt tager stilling til stridsspørgsmålet.

- Stk. 2 Voldgiften sker ved en af Det Danske Voldgiftsinstitut nedsat voldgiftsret i henhold til regler for den almindelige voldgiftsret i Danmark. Tvistighederne kan ikke indbringes for domstolene.

Vedtægtsændring

§ 22

- Stk. 1 Vedtægtsændringer skal vedtages på en generalforsamling, der er indkaldt med mindst to ugers varsel og med dette punkt på dagsordenen. Der kræves mindst 2/3 af stemmerne.
- Stk. 2 Medlemmerne er dog forpligtet til at gennemføre de nødvendige vedtægtsændringer i forbindelse med Foreningens omdannelse til først en Byggeforening og senere en Ejerforening.

Opløsning

§ 23

- Stk. 1 Foreningen kan opløses, når 2/3 af samtlige medlemmer i to på hinanden følgende generalforsamlinger stemmer herfor.
- Stk. 2 Den opløsende generalforsamling tager stilling til eventuel formues anvendelse.

**Bilag 2: Notat om procedure i forbindelse
med salg af ejerlejlighed.**

Notat om procedure i forbindelse med salg af ejerlejlighed

Foreningen Bofællesskabet Thomas B. Thrige har besluttet, at der skal gælde følgende procedure for salg af ejerlejlighed i bofællesskabet, når byggeriet står færdigt.

Foreningen har valgt at beslutte denne procedure allerede i udviklingsfasen, således at alle der overvejer medlemskab kender til de fremtidige forhold.

Og således at det kan sikres, at den aftalte procedure kan godkendes af kreditforening og bank.

Baggrund:

Foreningen ønsker at opbygge et rummeligt og bæredygtigt bofællesskab med en høj grad af fællesskab, jf. Foreningens formål.

Det er derfor vigtigt at skabe en balance i forhold til køb og salg af ejerlejlighederne i Bofællesskabet. Der på den ene side tager hensyn til markedskræfterne og såvel sælgernes som eventuelle panthaveres interesse i at få den højst mulige pris. Og på den anden side Bofællesskabets interesse i at undgå at ejerlejlighederne bliver spekulationsobjekter, men i stedet fastholde et stærkt bofællesskab med en mangfoldighed i sammensætningen af beboerne.

Det er derfor også besluttet at køber af en ejerlejlighed og dermed nyt medlem af Foreningen og beboer i Bofællesskabet skal godkendes af bestyrelsen.

Fastsættelse af pris.

Sælger kontakter to forskellige ejendomsmæglere og får dem til uafhængigt af hinanden at prissætte ejerlejligheden. Prisen fastsættes derefter som gennemsnittet af de to priser.

Advokaterne Foldschack & Forchhammer

Knud Foldschack
Christian Dahlager
Lulle Forchhammer
Line Barford
Dorthe Kynde Nielsen
Marc Jørgensen
Maria Pagels
Shuki Folghel
Steven Vildgaard Hansen

Skindergade 23. 4. sal
Postboks 2257
DK-1019 København K.

+ 45 33 44 55 66 telefon

www.ecolaw.dk

Udbud til salg

Sælger oplyser de øvrige beboere i Bofællesskabet om, at ejerlejligheden er til salg, med oplysning om pris, tidligste overtagelsesdag og andre relevante oplysninger.

Såfremt der er en liste over personer, der er interesserede i at købe en ejerlejlighed i Bofællesskabet kan sælger ligeledes kontakte disse.

Sælger beslutter selv om hun/han samtidig ønsker at sætte ejerlejligheden til salg via ejendomsmægler, annoncering eller lignende.

Det skal fremgå af de eventuelle annoncer, at der er tale om et bofællesskab, med de særlige glæder og rettigheder, men også forventninger og pligter, der følger af det.

Der skal i annoncerne være oplyst om muligheden for at komme og se såvel ejerlejligheden, som besøge Bofællesskabet og møde en eller flere af de øvrige beboere.

Der fastsættes en frist på mindst to måneder, hvor såvel interne som eksterne købere kan melde sig.

Såfremt der er flere interesserede købere på de udbudte vilkår, bestemmer Bofællesskabet, hvem af dem der skal have lov til at købe. Bofællesskabet skal her lægge vægt på målet om, at fastholde et stærkt bofællesskab med en mangfoldighed i sammensætningen af beboerne. Såfremt flere mulige købere betragtes som kvalificerede, kan Bofællesskabet vælge at trække lod blandt de interesserede.

Såfremt der kun er én interesseret køber kan Bofællesskabet ikke nægte at godkende den pågældende som medlem af Bofællesskabet.

Øvrige bestemmelser:

Sælger forhandler overtagelsesdag mv. med køberen. Al kontakt med ejendomsmægler er tillige Bofællesskabet uvedkommende. Købsaftale må ikke underskrives, før køberen har haft en samtale med bestyrelsen.

Såfremt det undervejs i salgsproceduren viser sig, at det ikke er muligt at sælge ejerlejligheden til den udbudte pris, kan sælger til enhver tid beslutte at sænke prisen. Men alle interesserede skal så have besked om den nye, lavere pris, således at de igen kan tage stilling til om de ønsker at købe.

Det er ikke tilladt at sælge en ejerlejlighed i Bofællesskabet via en budrunde, auktion eller lignende.

**Bilag 3: Valg af organisationsform.
Udarbejdet til Urbaniaprojektet.**

Urbaniaprojektet

Valg af organisationsform:

Valg af organisationsform er en vigtig proces i forbindelse med etableringen af et boligfællesskab.

Et forkert organisationsvalg kan få uoverskuelige konsekvenser, bl.a. i forhold til hæftelse, beskatning, og den økonomiske ydeevne kan blive katastrofal og direkte ødelæggende for projektet, hvis ikke der disponeres rigtigt fra starten ved valg af ejerstrukturen.

Der findes adskillige organisationsmuligheder.

AS – ApS – Fond – I/S – K/S – forskellige former for foreninger m.fl.

De forskellige etableringsmuligheder er lovregulerede og driftsmæssigt afgrænset i forhold til bl.a. følgende:

- Hensynet til den etablerende part,
- De samarbejdsparter/kreditorer som skal indgå aftaler med virksomheden/organisationen,
- Samfundets interesse, bl.a. for at værne om "omsætningens sikkerhed" samtidig med at den tilstrækkelige retssikkerhed omkring samhandel og indgåelse af aftaler i øvrigt opretholdes.

De vigtigste elementer i forbindelse med valg af organisationsform er,

- Interne forhold – mange/få deltagere – stort/lille projekt – risikoomfang ctr. indflydelse og overskuelighed m.m.,
- Hæftelse for den enkelte deltager,
- Kapitalkrav i forbindelse med stiftelsen,

1

Advokaterne
Foldschack & Forchhammer

Knud Foldschack
Christian Dahlager
Lilla Forchhammer
Line Sørfod
Lars Jørgen Nielsen
Dorthe Kynde Nielsen
Maja Hansen
Marc Jørgensen
Mania Pagels

Skindergade 23 4, sal
Postboks 2257
DK-1019 København K

+ 45 33 44 55 66 telefon
+ 45 33 93 30 43 fax

www.ecolaw.dk

- Beskatningsforholdene,
- Ejer/lejerstatus,
- Lovkrav,
- Troværdighed/handlekraft i forhold til fremtidige samarbejdspartnere, herunder

- Kommunen
- Bank
- Kreditforeningerne
- Eventuelt boligselskab
- Entreprenører
- Nye deltagere m.m.fl.

Nogle organisationsformer har lempelige eller slet ingen kapitalkrav.

Dette skyldes, at der i disse tilfælde som hovedregel er tale om en omfattende personlig hæftelse, hvilket igen er begrundet i hensynet til "omsætningens sikkerhed", da eksterne samarbejdsparter ikke behøver sikkerhed i en minimumskapital, da man kan gøre den personlige hæftelse gældende ved misligholdelse.

Omvendt har aktie- og anpartsselskaber lovkrav om minimumskapital i forbindelse med stiftelsen og skrappe registreringskrav, netop fordi der er tale om, at stifterne kan begrænse deres tab til det indskud, man foretager i forbindelse med etableringen.

Beskatningsmæssigt er valget af den rigtige organisationsform også afgørende.

Fradragsret for renter kan være helt økonomisk nødvendigt for at projektet kan blive økonomisk bæredygtigt.

En fast rente i forhold til variabel rente vil formentlig, i hvert fald i væsentlig omfang, være at foretrække, og i givet fald nødvendiggøre personligt fradrag for renter.

Vælges et selskab eller en forening som ejerform og dermed en selvstændig juridisk enhed som organisationsform, modregnes renteudgifterne i lejeindtægterne mv., og deltagernes nettoydelse bliver i givet fald, i hvert fald hvis man vælger lån med lang løbetid og fast rente, væsentlig større.

I en sådan situation skal man i givet fald også forholde sig til den gældende præceptive (ufravigelige) boliglovgivning vedrørende rettighedsfastsættelsen for den enkelte beboer, bl.a. i forhold til lejefastsættelsen og en eventuel omkostningsbestemt leje og lejers mulighed for at disponere i strid med fællesskabets interesser.

2

Der kan her være tale om lejers afståelse fra at deltage i fællesopgaver/arrangementer, f.eks. fællesspisning, fælles vedligeholdelse, rengøring mv.

Derudover kan lejer gennemføre lejlighedsbytte mv., uden om fællesskabets accept.

Endelig kan valget af organisationsform være afgørende for at opnå den nødvendige finansiering til projektets gennemførelse, og samtidig sikre den nødvendige opbakning fra fremtidige deltagere.

Ingen vil påtage sig en personlig risiko for et trecifret millionbeløb i et eksperimentelt boligprojekt, og omvendt vil ingen bank og/eller kreditforening indgå i en belåning og sikkerhedsstillelse, uden en vis sikkerhed for både projektets gennemførelse og bygningernes/lejlighedernes omsættelighed i en tvangssituation.

Den nuværende økonomiske usikkerhed, bl.a. og især på boligmarkedet, betyder ofte, at banker og kreditforeninger er yderst betænkelige med belåning, især i eksperimentelle projekter.

Dette betyder ofte, hvis man overhovedet accepterer en belåning fra bankernes og kreditforeningernes side, at man tilbyder en begrænset og mindre belåning i forhold til de i lovgivningen fastsatte lånerammer.

En sædvanlig belåningsgrænse i henhold til lovgivningen vil ofte ligge på 80% af værdien af boligbyggeri og 60% af erhvervsbyggeri.

Lovgivningen muliggør derudover lempelige låneformer, som f.eks. 30-årige lån med 10 års afdragsfrihed og lån med kortere eller længere løbetid med variabel ctr. fast rente.

I et eksperimenterende projekt som Urbania, vil det formentlig ikke være realistisk at arbejde med en højere belåning end maks. 60%, og det vil formentlig også være nødvendigt at tage udgangspunkt i en fast forentning uden at der vil kunne tilbydes afdragsfrihed.

Derimod vil der formentlig ikke være nogen problemer i at opnå 30-årige lån.

Det skal nævnes, at der som udgangspunkt godt kan etableres blandede ejerformer, hvor f.eks. enkelte eller flere i fællesskab etablerer et aktie- eller anpartsselskab eller et kommanditselskab, og investerer i en mindre udlejningsdel, som muliggør at mindre bemidlede deltagere kan indgå i projektet, samtidig med at andre f.eks. etablerer egentlige ejerboliger og andre igen organiserer deres boligforhold i regi af en boligforening/afdeling med deraf følgende fordele.

Både i Økobo/Munksøgård og Torup/Økosamfundet har man valgt blandede ejerformer.

Man skal i givet fald være opmærksom på de deraf følgende forskellige modsatte interesser og begrænsninger.

Blandede ejerformer vil kræve et betydeligt regulerings- og aftalegrundlag i form af vedtægter og regler/aftaler, som igen sikres via tinglysning af deklARATIONER og servitutter mv.

En lejer vil altid have andre modsatte interesser end en ejer, og i øvrigt være beskyttet af en restriktiv lejelov.

Omvendt indeholder reglerne for det støttede boligbyggeri mange betydelige begrænsninger vedrørende aftaler internt i boligselskabet i forhold til afdelingen, ligesom der vil være tale om begrænsninger ved valget af blandede ejerformer mellem boligselskabet/afdelingen i forhold til de øvrige eksterne ejere, som måtte etablere Urbania sammen.

Jeg tænker i den forbindelse på boliganvisning, fællesskabsforpligtelse, styringsforhold mellem boligselskab og afdeling, økonomiske begrænsninger m.m.m.

Allerede på nuværende tidspunkt er det min opfattelse, at såfremt der vælges et Urbania med blandede ejerformer, er det af helt afgørende betydning, at der, for at sikre medfinansiering og en realisering i øvrigt, arbejdes med meget opdeltte enheder som driftsmæssigt kan adskilles og overskues samtidig med, at de ønskede fælleselementer opretholdes.

Skematisk oversigt over de forskellige organisationsformer:

Nedenfor er angivet en skematisk oversigt over de mulige organisationsformer, hvor de forskellige lovkrav og retningslinjer er gennemgået vedrørende

- Etableringskapital,
- Deltagernes hæftelsesomfang,
- Beskatning,
- Registrerings- og anmeldelsespligt,
- Gældende lovgivning.

ORGANISATIONSFORMER

ORGANISATIONSFORM	KRAV TIL ETABLERINGS-KAPITAL	DELTAGERNES HÆFTELSE	BESKATNING	REGISTRERINGS-ANMELDELSES PLIGT	LOVGIVNING
A/S	Kr. 500.000 (§ 4, stk. 2). Mindst 25% skal indbetales (§ 33, stk. 1).	Begrænset hæftelse til det som er indskudt i virksomheden.	Selskabet beskattes særskilt. Udlodning beskattes hos modtageren.	Ja – Erhvervsstyrelsen.	Selskabsloven – Lovbekendtgørelse 2011-04-11 nr. 322 – om akte- og anpartsselskaber.
APS	Kr. 80.000 (§ 4, stk. 2). Mindst 25% dog mindst kr. 80.000 skal indbetales (§ 33, stk. 1)	Begrænset hæftelse til det som er indskudt i virksomheden.	Selskabet beskattes særskilt. Udlodning beskattes hos modtageren.	Ja – Erhvervsstyrelsen.	Selskabsloven – Lovbekendtgørelse 2011-04-11 nr. 322 – om akte- og anpartsselskaber.
I/S	Intet krav.	Personlig ubegrænset solidarisk direkte hæftelse.	Interessentskabet beskattes ikke særskilt. Over/underskud beskattes direkte hos interessenterne.	Ja – Erhvervsstyrelsen.	Erhvervsvirksomhedsloven – Lovbekendtgørelse 2010-05-19 nr. 559 om visse erhvervsdrivende virksomheder.

5

SAMEJE	Intet krav.	Forskelligt efter fastsat aftale.	Direkte beskatning hos den enkelte.	Nej.	Ingen.
ERHVERVSDRIVENDE FONDE	Kr. 300.000. Tabes mere end halvdelen af kapitalen skal der reageres og eventuelt ske opløsning eller indskud.	Ingen, da der ikke er nogen ejerkræds.	Beskattes særskilt.	Ja - Erhvervsstyrelsen.	Lovbekendtgørelse 2012-05-19 nr. 560 om erhvervsdrivende fonde.
K/S	Intet krav.	Komplementaren hæfter som i et I/S. Kommanditist/en hæfter kun med indskud.	Som I/S. Beskatning hos den enkelte deltager – fradrag belinger max. 10 deltager.	Ja – Erhvervsstyrelsen.	Erhvervsvirksomhedsloven – Lovbekendtgørelse 2010-05-19 nr. 559 om visse erhvervsdrivende virksomheder.
IKKE-ERHVERVSDRIVENDE FONDE, STIFTELSE MV.	Kr. 250.000.	Ingen, da der ikke er nogen ejerkræds.	Beskattes særskilt.	Ja – SKAT/Civilstyrelsen.	Fondsloven – Lovbekendtgørelse 2012-09-20 nr. 938 om fonde og visse foreninger.
SELVEJENDE INSTITUTIONER	Kr. 250.000 eller kr. 0,00 ved fritagelse.	Ingen, da der ikke er nogen ejerkræds.	Beskattes særskilt. Velgørende/almennyttige nej.	Generelt ja – SKAT. Velgørende/almennyttige nej.	Ingen.
ANDELSSELSKABER	Intet krav.	Kommer an på vedtægterne, kreditor bør altid tjekke dette, men udgangspunktet er det samme som I/S altså personlig og ubegrænset (+ subsidiaært)	Selskabet beskattes særskilt.	Ja – Erhvervsstyrelsen. Amba skal fremgå af navnet, regnskaber skal offentliggøres og	Ikke lovreguleret, dog gælder enkelte bestemmelser i Erhvervsvirksomhedsloven (om registrering, navn, ophør,

6

			"amba" skal fremgå af navnet, regnskaber skal offentliggøres og der skal registreres nogle oplysninger hos Erhvervsstyrelsen såfremt der er begrænset hæftelse.	Samme som K/S.	Som for aktieselskaber.	der skal registreres nogle oplysninger hos Erhvervsstyrelsen såfremt der er begrænset hæftelse.	omdannelse til A/S etc.)
P/S	Kr. 500.000 da det er en form for aktieselskab og dermed omfattet af SL. Mindst 25% skal indbetales. (§ 33, stk. 1).	Intet krav.	Begrænset hæftelse til det som er indskudt i foreningen.	Begrænset til indskud.	S.m.B.A. beskattes særskilt.	Ja – Erhvervsstyrelsen.	Selskabsloven finder anvendelse med de nævnte tilpasninger, jf. selskabslovens § 356.
FORENINGER		Intet krav.	Begrænset hæftelse til det som er indskudt i foreningen.	Begrænset til indskud.	Foreningen beskattes som hovedregel særskilt.	Ja – hvis erhvervsdrift – Erhvervsstyrelsen.	Fondsloven gælder for arbejdsforeninger, fagforeninger og andre faglige sammenslutninger etc. medmindre de ikke har aktiver for over kr. 250.000. Ellers lovreguleres foreninger kun lidt i Erhvervslovsudvalgets lov om erhvervsdrivende virksomheder (registrering, navn etc.).
S.m.B.A.	Intet krav.	Intet krav.	Begrænset til indskud.	Begrænset til indskud.	S.m.B.A. beskattes særskilt.	Ja – Erhvervsstyrelsen.	Erhvervslovsudvalgets lov om erhvervsdrivende virksomheder.

7

Konklusion:

Med udgangspunkt i ovennævnte bemærkninger vedrørende hæftelse, belåning, beskatningsforhold og de økonomiske og driftsrelaterede spørgsmål i øvrigt, kan det formentlig konkluderes, at interessentskabet og sameje alene kan komme på tale i et meget begrænset omfang ved etablering af få private overskuelige ejerandele.

En selskabskonstruktion kan eventuelt være aktuel i et begrænset omfang ved etableringen af investeringsboliger.

En erhvervsdrivende fondsenhed kan formentlig ikke komme på tale, når henses til ejer- og beskatningsforholdene.

En ikke-erhvervsdrivende fondsenhed og/eller en selvejende institution kan formentlig heller ikke benyttes som organisationsform.

Herefter kan man drøfte muligheden for at organisere Urbania i andelsboligforeningsregi, hvilket efter min opfattelse ikke kan anbefales, når henses til de anførte bemærkninger vedrørende rentefradrag og fast ctr. variabel rente, ligesom en eventuel andelsboligforening kræver en kommunal opbakning, som ikke nødvendigvis kan tilvejebringes.

Herefter henstår det støttede boligbyggeri som en organisationsmodel der vil være at foretrække, i hvert fald for en væsentlig del af de påtænkte boligenheder i Urbania.

Som ovenfor anført vil man, under iagttagelse af de nødvendige forholdsregler, kunne etablere Urbania med et vist antal boligenheder organiseret i en boligforening/boligafdeling under et eksisterende boligselskab sammen med ejerboliger og eventuelt udlejningsboliger i et selvstændigt selskabsregi.

De væsentligste fordele i forbindelse med etableringen af almene boliger, er hele sikkerheden omkring opførelsen og finansieringen af samme.

Under hensyntagen til en rimelig opførelsesøkonomi uden ekstravagance, vil et Urbania etableret som almene boliger være sikret økonomisk fra dag 1.

Kommunen skal i den forbindelse inddrages, og der stilles, da der jo er tale om et offentligt finansieret projekt, krav vedrørende anvisningsret og førstegangsdisponering af de pågældende boliger.

Disse forhold kan formentlig forhandles på plads og de faktiske huslejestørrelser, vil givet være af en størrelsesorden som sikrer, at det vil være Urbanias medlemmer, som kan få de første boliger.

Grunden til den meget fordelagtige økonomi i de almene boliger skyldes, at boligafdelingen i de første 20 – 30 år modtager støtte udefra.

Først og fremmest yder staten løbende støtte i form af såkaldt ydelsesstøtte til betaling af den del af ydelsen på det lån, som har finansieret boligafdelingens byggeri.

Denne støtte udbetales direkte til det kreditinstitut, hvor lånene er optaget, og optræder ikke som sådan i en boligafdelings regnskab.

Ydelsesstøtten dækker differencen mellem den faktiske rente og den beboerbetaling, som lovgivningen fastsætter.

I dag er denne beboerbetaling fastsat til 2,8%.

Herefter reguleres beboerbetalingen årligt efter nærmere regler i forhold til inflationen.

Tager man udgangspunkt i, at den 30-årige faste rente inkl. bidrag ligger i størrelsesordenen 5%, er der tale om en meget gunstig finansieringsform.

Udover den statslige ydelsesstøtte betaler kommunen et engangsbeløb ved byggeriets opførelse – en grundkapital, som pr. 1. januar 2011 udgjorde 14% af anskaffelsessummen, og beboerne betaler et beboerindskud, der svarer til 2%.

Det er indlysende, at en så markant tryghed omkring finansieringskravene og en yderligere markant ydelsesstøtte inden for den almene boligsektor, indeholder betydelige fordele, når man skal vurdere, hvilken etableringsform Urbania skal vælge.

Omvendt er det helt afgørende, at man i den forbindelse er opmærksom på, at der er tale om en varig ydelsesforpligtelse, således at forstå, at der til evighed vil være tale om en betalingsforpligtelse i overensstemmelse med ovennævnte ydelser.

Der er således ikke tale om en tidsbegrænset belåning, som man normalt har på f.eks. op til 30 år, hvis Urbania stiftes i privat ejerregi eller selskabsregi i øvrigt.

Tanken med den almene boligsektor er netop, at der er tale om en varig betalingsforpligtelse, som skal muliggøre etableringen af andre almene boliger på landsplan.

Derudover skal man, som ovenfor anført, være opmærksom på de begrænsninger i lovgivningen, og de drifts-/vedtægtsmæssige bestemmelser som gælder for almene boliger og som på flere områder som udgangspunkt kan være i strid med de tanker om fællesskab, som foreløbig er fastsat som grundlag for et fremtidigt Urbania.

Vælges en boligorganisation som etableringsenhed for Urbania, enten som en afdeling i et allerede eksisterende boligselskab eller som et egentlig nyt boligselskab, skal der arbejdes med Urbanias målsætning i forhold til de gældende regler for almene boliger, ligesom det skal afklares på hvilke

områder det vil være muligt at opnå dispensation, således at man i videst mulig omfang kan imødekomme Urbanias eksperimenterende ønsker til et nyt Urbant boligprojekt.

København, den 15. februar 2013

Knud Foldschack