

Indhold

Forord 5

Kapitel 1 Indledning 19

- 1.1 Hvad er en andelsbolig? 20
- 1.2 Historie 21
- 1.3 Politik – ABF 24
- 1.4 Perspektiv 25

Kapitel 2 Andelsboligforeningens struktur 27

- 2.1 Grundbegreber 27
- 2.2 Lovgrundlaget 28
 - 2.2.1 Andelen 29
 - 2.2.2 Andelsboligfortegnelsen 30
 - 2.2.3 Brugsret 32
 - 2.2.4 Præceptive lovbestemmelser 33
- 2.3 Vedtægterne 34
 - 2.3.1 Navn, hjemsted og formål 34
 - 2.3.2 Medlemmer 35
 - 2.3.3 Indskud 37
 - 2.3.4 Hæftelse 37
 - 2.3.5 Andel 39
 - 2.3.6 Boligaftale 42
 - 2.3.7 Boligafgift 43
 - 2.3.8 Vedligeholdelse 44
 - 2.3.9 Forandringer 45
 - 2.3.10 Fremleje 46
 - 2.3.11 Husorden 47
 - 2.3.12 Overdragelse 47
 - 2.3.13 Dødsfald 50
 - 2.3.14 Samlivsophævelse 51
 - 2.3.15 Overdragelsessum 52
 - 2.3.16 Fremgangsmåde 53
 - 2.3.17 Opsigelse 55

2.3.18	Eksklusion	55
2.3.19	Generalforsamling	57
2.3.20	Bestyrelse	59
2.3.21	Tegningsret	60
2.3.22	Administration	61
2.3.23	Regnskab	62
2.3.24	Opløsning	63
2.3.25	Eksklusiv brugsret	64
2.3.26	Fortolkning af vedtægter	65
2.4	Husorden	67
2.5	Andre former for delt ejerskab	68
2.5.1	Ideelle anparter (typisk i tofamiliehuse):	68
2.5.2	Ejerlejligheder	69
2.5.3	Aktielejligheder mv.	71
2.5.4	De små andelsboligforeninger	71
Kapitel 3	Andelsboligforeningens stiftelse og opløsning	73
3.1	Stiftelse af andelsboligforening	73
3.2	Stiftelse efter tilbudspligt i henhold til Lejeloven	75
3.2.1	Tilbudspligten	75
3.2.2	Tilbudsprocessen for lejerne	78
3.2.3	Rådgivere ved stiftelsen	80
3.2.4	Stiftende generalforsamling	82
3.3	Stiftelse af nybygget forening	84
3.4	Andre stiftelser	86
3.5	Erhvervsandele	87
3.6	Udvidelse eller indskrænkning af foreningen	89
3.7	Kapitalændringer uden fysiske ændringer	91
3.8	Opløsning	92
Kapitel 4	Andelsboligforeningens styrelse	97
4.1	Generalforsamlingen	97
4.1.1	Indkaldelse og dagorden	98
4.1.1.1	Indholdet af indkaldelsen	100
4.1.1.2	Formandens (eller bestyrelsens beretning)	101
4.1.1.3	Regnskab og budget	102
4.1.1.4	Forslag	105
4.1.1.5	Enstemmighed og kvalificeret flertal	106
4.1.2	Afvikling af generalforsamling	108

4.1.2.1	Fuldmagter og adgang	110
4.1.2.2	Quorum	111
4.1.2.3	Debat	112
4.1.2.4	Afstemningsregler	114
4.1.2.5	Valgbarhed	116
4.1.2.6	Manglende interesse for valg	117
4.1.2.7	Referater	119
4.2	Bestyrelsen	120
4.2.1	Det praktiske bestyrelsesarbejde	121
4.2.1.1	Forretningsorden	121
4.2.1.2	Indkaldelse til møder	121
4.2.1.3	Forslag og afstemning	122
4.2.1.4	Inhabilitet	123
4.2.1.5	Referater	124
4.2.1.6	Uformelt arbejde	124
4.2.2	Tegningsregel	125
4.3	Medlemmerne	126
Kapitel 5	Andelsboligforeningens daglige ledelse og drift	127
5.1	Bestyrelsens daglige ledelse	127
5.2	Projekter	129
5.3	Sager	129
5.4	Skattefri godtgørelse for bestyrelsesarbejde	130
5.5	Rådgivere	130
5.6	Den praktiske organisation af driften	133
5.6.1	Arbejdsdeling og arbejdsform internt i bestyrelsen	135
5.6.2	Aftalen med vicevært	138
5.6.2.1	Ekstern vicevært	138
5.6.2.2	Ansatt vicevært	139
5.6.3	Aftale om trappevask, snerydning, gartner, mv.	142
5.6.4	Abonnementsaftaler	143
5.6.5	Aftaleindgåelse med administrator	143
5.6.6	Aftale om parkeringskontrol	144
5.6.7	Fælles anlæg	144
5.6.8	Private fællesveje	145
5.7	Optimering af driften	145
5.7.1	Tjekliste for optimering	146
5.7.2	Proportionalitet og prioritet	148

Kapitel 6	Ejendomsadministration	151
6.1	Selvadministration	152
6.2	Fremmed administration	153
6.2.1	Moms af ejendomsadministration	155
6.3	De praktiske administrationsopgaver	155
Kapitel 7	Bygningsdrift	157
7.1	Registrering og vedligeholdelse	157
7.1.1	Arealer og enheder	157
7.1.2	Bygningsdele	159
7.2	Vedligeholdelsesplanlægning	160
7.2.1	Drifts- og vedligeholdelsesplan	161
7.2.2	Prioritering og budgetlægning	162
7.2.3	Cost/benefit beregninger	164
7.3	Håndtering af byggesager	172
7.3.1	Beslutningsproces	173
7.3.2	Beslutningsgrundlag	174
7.3.3	Budgetlægning	175
7.3.4	Indhentning af tilbud	179
7.3.5	Beslutningsforslaget	182
7.3.6	Aftaleindgåelse med rådgivere	183
7.3.7	Aftaleindgåelse med entreprenøren	185
7.3.8	Byggesagens forløb og arbejdsdelingen	187
7.3.8.1	Idéfasen	188
7.3.8.2	Sikring af det foreningsmæssige mandat	189
7.3.8.3	Planlægning og forprojekt (små projekter)	189
7.3.8.4	Planlægning og forprojekt (større projekter)	190
7.3.8.5	Hovedprojekt	190
7.3.8.6	Entreprisekontrakt og opstart	191
7.3.8.7	Gennemførelsesfasen	192
7.3.8.8	Afslutningsfasen	193
7.4	Regler	194
7.4.1	Bygningsreglement 10	194
7.4.2	Planlovgivning	195
7.4.3	AB 92	195
7.4.4	ABR 89	196
7.4.5	Støttet byggeri	196
7.5	Energiledelse	196
7.5.1	Energimærkning	198

Kapitel 8 Foreningens risici og forsikring	201
8.1 Ejendomsforsikringer	203
8.1.1 Brandforsikring	203
8.1.2 Bygningsskade	205
8.1.3 Husejeransvar	206
8.1.4 Retshjælp	206
8.2 Andre forsikringer	207
8.2.1 Arbejdsskade	207
8.2.2 Bestyrelsesansvar	208
8.2.3 Underslæbsforsikring	209
8.3 Foreningens og bestyrelsens erstatningsansvar generelt	209
Kapitel 9 Medlemmernes rettigheder og pligter	213
9.1 Råden over boligen	215
9.1.1 Adgang til andelsbolig	215
9.1.2 Fremleje, udleje	217
9.1.3 Forandringer	218
9.1.4 Haver	219
9.1.5 Sammenlægninger	219
9.2 Råden over fællesejendom	221
9.2.1 Birum, garager mv.	221
9.2.2 Antenner	222
9.2.3 Tilladelser	222
9.3 Pant i andelsboliger	224
9.4 Medlemmers økonomiske forpligtelser	226
9.5 Medlemmers vedligeholdelsespligt	227
9.5.1 Arbejdsdage	228
9.6 Skat	229
Kapitel 10 Regnskab og regnskabsanalyse	231
10.1 Regnskabets formål	231
10.2 Kredit og debet og det dobbelte bogholderi	232
10.3 Regnskabets bestanddele	234
10.3.1 Generelle oplysninger	236
10.3.2 Driftsregnskab	237
10.3.3 Balanceposter	238
10.3.4 Noter	240
10.3.5 Likviditetsoversigt	240

- 10.3.6 Andelskroneberegningen 242
- 10.3.7 Budget og likviditetsbudget 243
- 10.4 Revision 244
- 10.5 Mod et bedre årsregnskab 246
 - 10.5.1 Mere sigende værdiansættelse og egenkapitalopgørelse 249
 - 10.5.2 Øget overblik over reserver i regnskabet 251
 - 10.5.3 Øget brug af Nøgletal 252
 - 10.5.4 Bedre oplysninger om foreningens lån 252
 - 10.5.5 Bedre overblik over formuefordelingen 253
- 10.6 Regnskabsanalyse 254
 - 10.6.1 Gennemgang af regnskabet 255
 - 10.6.1.1 Generelle oplysninger 255
 - 10.6.1.2 Bestyrelsespåtegningen/Ledelsespåtegningen 256
 - 10.6.1.3 Den uafhængige revisors påtegning 256
 - 10.6.1.4 Anvendt regnskabspraksis 257
 - 10.6.1.5 Resultatopgørelse for året 258
 - 10.6.1.6 Likviditetsoversigt for året 260
 - 10.6.1.7 Aktiver 260
 - 10.6.1.8 Passiver 262
 - 10.6.1.9 Andelskroneberegningen 263
 - 10.6.1.10 Budget 264
 - 10.6.2 Nøgletalsanalyse 264
 - 10.6.2.1 Nøgletal vedr. formue og belåning 264
 - 10.6.2.2 Driftsmæssige nøgletal 268
 - 10.6.2.3 Følsomhedsnøgletal 271
- 10.7 Maksimalpris og værdifastsættelse 273
 - 10.7.1 Maksimalprisens dynamik 274
 - 10.7.2 Den offentlige vurdering som vurderingsprincip 279
 - 10.7.3 Valuarvurdering som vurderingsprincip 282
 - 10.7.4 Hjemtagelse og kontrol af valuarvurdering 285
- 10.8 Regnskabsformidling 287
 - 10.8.1 Den løbende afrapportering 288
 - 10.8.2 Forelæggelse på regnskabsmøde og generalforsamling 289
 - 10.8.3 Troværdighed og objektivitet 290

Kapitel 11 Økonomistyring og risiko 293

- 11.1 Foreningens indtægter 293
 - 11.1.1 Boligafgift 293
 - 11.1.2 Lejeindtægter 296

- 11.1.2.1 Boligudlejning 296
- 11.1.2.2 Erhvervsudlejning 297
- 11.1.2.3 Andre lokaler 297
- 11.1.3 Indtægter med karakter af udlæg 298
- 11.1.4 Renteindtægter 299
- 11.1.5 Ikke driftsmæssige indtægter (frasalg) 299
- 11.2 Foreningens udgifter 300
 - 11.2.1 Særligt om ejendomsskatter 303
- 11.3 Økonomistyring 305
 - 11.3.1 Budgetlægning 306
 - 11.3.2 Det korte og det lange budget 307
 - 11.3.3 Budgetlægning i praksis 308
 - 11.3.3.1 Forberedelse 308
 - 11.3.3.2 Budgettering af indtægter 309
 - 11.3.3.3 Budgettering af almindelige driftsudgifter 309
 - 11.3.3.4 Budgettering af større arbejder og projekter 311
 - 11.3.3.5 Likviditetsmæssig budgettering 312
 - 11.3.4 Driftslikviditet 315
 - 11.3.5 Løbende budgetopfølgning 316
 - 11.3.6 Budgetafvigelser og bestyrelsens mandat 318
 - 11.3.7 Formuestyring (andelskronen) 319
 - 11.3.8 Placering af overskydende likviditet 323
 - 11.3.8.1 Driftskonto 324
 - 11.3.8.2 Aftaleindskud 325
 - 11.3.8.3 Ekstraordinære afdrag 326
 - 11.3.8.4 Køb af obligationer 327
 - 11.3.8.5 Negativ likviditet 328
 - 11.3.9 Det lange budget (10 år) 329
 - 11.3.10 Konsekvenserne af manglende økonomistyring 332
 - 11.3.11 Typiske problemer i foreningens økonomistyring 332
- 11.4 Risikoanalyse 334
 - 11.4.1 Økonomisk beredskab 335
 - 11.4.2 Teknisk risiko 337
 - 11.4.3 Udlejningsrelateret risiko 338
 - 11.4.4 Betalingsrisiko 339
 - 11.4.5 Renterisiko 341
 - 11.4.6 Det samlede risikobillede 342

Kapitel 12	Finansiering og lån	345
12.1	Andelsboligforeningens behov for finansiering	345
12.2	Realkreditlånet	346
12.2.1	Princippet i et realkreditlån	347
12.2.2	Låneformål	349
12.2.3	Hjemtagelse af nye lån	349
12.2.4	Kontantlån	350
12.2.5	Kurssikring	351
12.2.6	Lånegrænser og løbetider	352
12.2.7	Konkurrencesituationen	353
12.3	Lånebegreber	355
12.3.1	Annuitetslån	355
12.3.2	Afdragsfri lån	357
12.3.3	Indekslån	359
12.3.4	Rentetilpasningslån	359
12.3.5	Garantilån	361
12.3.6	CIBOR- og EURIBOR-lån	362
12.3.7	Konvertible og inkonvertible lån	363
12.3.8	Renteswaps, rentegarantier og rentetrapper	366
12.3.9	Bankprioritetslån	368
12.3.10	Byggelån	369
12.3.11	Konverteringer	369
12.3.12	Omvendte konverteringer	370
12.4	Foreningens finansieringsstrategi og valg af lån	371
12.4.1	Bankfinansiering i forhold til realkreditfinansiering	372
12.4.2	Valg af realkreditlån	373
12.4.2.1	Foreningens risikoeksponering	374
12.4.2.2	Foreningens belåningsgrad	374
12.4.2.3	Beboersammensætningen	374
12.4.2.4	Beboernes låne- og risikomæssige præferencer	375
12.4.2.5	Lånets forventede løbetid	375
12.4.2.6	Specifikt om inkonvertible lån og renteswaps mv.	377
12.4.3	Den optimale belåningsgrad	378
12.4.4	Brug af kreative finansieringsmodeller	380
12.4.4.1	Udlån fra foreningen til andelshaverne	380
12.4.4.2	Opkapitalisering med henblik på rentefradrag	381
12.5	Generiske finansieringsstrategier	384
12.5.1	Risikominimering	384

12.5.2	Prisoptimering	385
12.5.3	Investeringsgangen	386
Kapitel 13	Andelsboligforeningens erhvervmæssige virksomhed	389
13.1	Foreningens erhvervmæssige formål	389
13.2	Boligudlejning	391
13.2.1	Lejekontrakternes udformning	391
13.2.2	Regulering mv.	392
13.2.3	Fraflytning	392
13.2.4	Salg eller genudlejning ved opsigelse	394
13.3	Grundejernes Investeringsfond	398
13.4	Erhvervsudlejning	398
13.4.1	Lejekontrakternes udformning	399
13.4.2	Regulering	400
13.5	Beskatning	400
13.5.1	Selvstændigt skattesubjekt	401
13.5.2	Udgifter	401
13.5.3	Afskrivninger	402
13.5.4	Avancebeskatning ved salg af sidste udlejede lejlighed	403
13.6	Omfang og principielle overvejelser	404
Kapitel 14	Overdragelse af andele	407
14.1	Udbud af en andelsbolig til maksimalprisen	407
14.1.1	Maksimalprisen	409
14.1.2	Forbedringer i andelene	414
14.1.3	Ventelister	416
14.1.4	Overpris	419
14.1.5	Dusør	421
14.2	Udbud i fri handel – Udbudsmateriale	421
14.2.1	Obligatoriske oplysninger	426
14.2.2	Foreningens tiltag til at forbedre salgsmulighederne	428
14.3	Familieoverdragelse og overdragelse til samlever	429
14.3.1	Samejeoverenskomst i andelsboliger	432
14.4	Aftaleindgåelse og godkendelse	433
14.5	Ophør af aftaler	434
14.5.1	Tilbagetrædelse ved betingelser	435
14.5.2	Advokatforbehold	437
14.5.3	Fortrydelsesret	438
14.5.4	Ugyldighed efter Aftaleloven	442

14.6	Procedure	443
14.6.1	Berigtigelse	443
14.6.2	Sikringsakt	445
14.6.3	Fremgangsmåden	448
14.6.4	Overtagelsesdagen	450
14.7	Køb af andelsbolig	450
14.7.1	Advokatens rolle i andelsbolighandlen	452
14.7.2	Finansiering	452
14.7.3	Tjekliste ved køb af andelsbolig	453
Kapitel 15 Misligholdelse 457		
15.1	Misligholdelse over for foreningen	457
15.1.1	Eksklusion	458
15.1.1.1	Betalingsmisligholdelse	459
15.1.1.2	Anden misligholdelse	461
15.1.2	Eksklusionsprocessen	464
15.1.3	Afregning efter eksklusion	466
15.2	Tvangssalg	468
15.3	Misligholdelse ved overdragelse	471
15.3.1	Forsinkelse med sælgers ydelse	472
15.3.2	Forsinkelse på købers side	474
15.3.3	Umulighed	476
15.4	Erstatningsberegningen	477
15.4.1	Positiv opfyldelsesinteresse	477
15.4.2	Negativ kontraktinteresse	479
15.5	Vanhjemmel og mangler	480
15.5.1	Total og partiel vanhjemmel	480
15.5.2	Fysiske mangler	481
15.5.3	Ophævelse ved mangler	485

Appendix 1	Værktøjer	487
	Tjekliste for regnskabsanalyse	488
Appendix 2	Oversigt over figurer og tabeller	493
Appendix 3	Sådan laver du et gennemskueligt regnskab for din andelsboligforening	495
Litteratur		529
Forkortelser		537
Domsoversigt		539
Stikordsregister		545