



Andelsbolig? Forklaring for begyndere

En simpel forklaring om andelsboliger og andelsboligforeninger, særligt hos os, for de som ikke lige kender alle udtrykkene.

Man hører folk sige: ”Jeg har købt en andelsbolig”

Men – Nej, det har de faktisk ikke. For man kan ikke købe eller eje en andelsbolig.

Hvem ejer så boligerne?

Det gør Andelsboligforeningen, som man har købt en andel i. Hos os, AB Søparken, er der 20 andele, så man har købt cirka 1/20 eller 5% af foreningen, lidt mindre for adgang til små boliger og lidt mere for adgang til store boliger.

Skal jeg så betale husleje?

Nej, det er ikke husleje, men man betaler en månedlig boligafgift som går til at dække foreningens udgifter. Du og de andre i foreningen er selv med til at bestemme beløbet.

Hvis man ikke ejer, hvordan kan man så handle en bolig?

Egentligt handler man Andelsbeviset. Og hvert Andelsbevis giver hos os: a) cirka 5% ejerskab af foreningen, og b) ret og pligt til at bebo en bestemt bolig.

Hvorfor gennemgås boligen så når der handles?

Fordi andelshaverne har pligt til at vedligeholde det indvendige i boligen. Det står i vedtægterne § 9.

Er der mangler i boligen ved salg af andelsbeviset, trækker det fra i prisen for beviset.

Omvendt har godkendte forbedringer en restværdi som tillægges prisen for andelsbeviset. Det tager udgangspunkt i andelsværdien og resultatet er ”Maksimalprisen”.

Hvad er Andelsværdien/ prisen for Andelsbeviset før fradrag og tillæg?

Den fastsættes årligt i henhold til lovgivningen efter et af Generalforsamlingen godkendt årsregnskab og værdiansættelsesprincip.

Andelsværdien per Andelsbevis afhænger af hvilken boligtype beviset giver andelshaveren ret og pligt til a) og b).

Hos os fordeles det efter værdien af det oprindelige indskud i 1985. Vedtægterne § 4 og § 14.

Hvorfor bestemmer Bestyrelsen mere end andre?

Fordi det står i Vedtægterne hvad bestyrelsen har ret og pligt til. Hos os står det 77 forskellige steder der.

Hvem kan så vælges til Bestyrelsen?

Det bestemmer et flertal af alle fremmødte andelshavere på en Generalforsamling. Enhver andelshaver kan stille op til valg til bestyrelsen.

Formanden og de andre bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Se vedtægterne § 27 og § 28.



Hvad er en Generalforsamling?

Det er et møde hvor samtlige andelshavere kan deltage og hver afgive 1 stemme for eller imod forslag som fremsættes. Hos os, i alt 20 stemmer.

Der er 2 slags generalforsamlinger:

- a) Den årlige Ordinære Generalforsamling, som er lovpligtig og hos os skal afholdes inden udgangen af april. Vedtægterne § 23.
- b) Ekstraordinære Generalforsamlinger, som kan indkaldes efter behov for afstemning om beslutninger som Bestyrelsen ikke kan træffe alene.

Rent praktisk: hvem betaler for hvilket vedligehold?

Hos os skal Andelshaverne selv betale for vedligehold/udskiftninger af alt det indvendige deres egen bolig – bortset fra skjulte rør og varmtvandsbeholderen – samt for haveanlæg. Forandringer i boligen må ikke iværksættes uden forudgående tilladelse fra Bestyrelsen – Vedtægterne § 10.

Foreningen (det er så os alle i foreningen) betaler for alt det udvendige, bortset fra gård- og haveanlæg tilknyttet de enkelte boliger.

Grønne fællesarealer vedligeholdes delvist af nogle få frivillige (som vi taknemmelige for) og arbejdskraft udefra som betales af foreningen.

Er der andet jeg bør vide?

Hos os skal man være opmærksom på affaldssortering og fælles affaldsbeholdere. Mere information og tømningsskalender findes på siden [Affald](#)

Endvidere kan vi gøre opmærksom på at vores forening har egen [Hjertestarter](#)

Hvad er fordele og ulemper ved andelsboliger?

Fordele

- Billigere end ejerboliger: Andelsboliger er ofte billigere at købe end ejerboliger, men man skal studere foreningens økonomi og sikre sig at der ikke er "giftige" lån som er årsag til en lav pris.
- Medbestemmelse: Som andelshaver har du indflydelse på beslutninger om foreningens drift og vedligeholdelse.
- Fællesskab: Andelsboligforeninger har ofte et stærkt fællesskab, hvor beboerne samarbejder om drift og vedligeholdelse. Det er mindre udstrakt hos os.

Ulemper

- Ikke ejerbolig: Du ejer ikke boligen direkte, men kun en andel i foreningen. Så du kan ikke frit bestemme at ændre noget i eller på den bolig du bor i.
- Hæftelse: Du hæfter for foreningens gæld, hvilket kan være en risiko, hvis foreningen har stor gæld. Det gælder dog ikke hos os, for AB Søparken er gældfri, har penge i banken og store regnskabsmæssige reserver.
- Sværere at låne: Det kan være sværere at få lån til andelsboliger end til ejerboliger, da bankerne ofte kræver et større indskud. Bankerne ser dog velvilligt på vores solide forening.



Hvor finder jeg mere om regler og om handel?

Med hensyn til regler, har vi 2 slags:

Vedtægterne er en slags "Grundlov" for foreningen som en Generalforsamling har godkendt (sidst, 25/03/2011 hos os). Her er ikke helt frit spil, fordi en række krav gælder lovmæssigt for indholdet.

Husorden er yderligere regler besluttet af Generalforsamlinger.

--*--

Print-venlig afskrift af siden "Hvad-er-en-Andelsbolig" hos ab-soeparken.dk