



Andelsportal.dk

Andelsboligforeningen for dummiess

Andelsboligforeningen er en kompleks boform for mange. Vi har lavet en guide for 'dummiess', hvor vi kommer ind på, hvad det vil sige at bo i en andelsboligforening?

Det spørgsmål besvarer vi i denne guide, der går i dybden med andelsboligforeningen som boform fra A-Z. Få svar på alt fra lejeforhold og forpligtelser til generalforsamlingens rolle og regler for arbejdsdage.

Få viden om:

- Andelsboligforeningen som boform
- Love og regler, der regulerer andelsboligforeningen
- Hvad du skal vide, når du køber en andelsbolig
- Forbedringer og mangler
- Generalforsamlingen
- Bestyrelsens rolle
- Dine forpligtelser i andelsboligforeningen
- Hvornår en andelshaver kan ekskluderes
- Hvem du kontakter, hvis du er utilfreds med din forening

Når du køber en andelsbolig, køber du dig ind i et forpligtende fællesskab, som både indebærer økonomiske hæftelser, indflydelse på drifts- og vedligeholdelsesbeslutninger og en vis grad af socialt fællesskab med de øvrige beboere. Men hvad betyder det i praksis? Og hvad kan du forvente, når du bliver en del af en andelsboligforening? Bliv klogere på andelsboligforeningen som boform.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SOM BOFORM

En andelsboligforening er en forening, der er stiftet med det formål at erhverve, eje og drive den ejendom, som foreningens medlemmer – andelshaverne – bor i. Det betyder, at du som andelshaver køber en andel af foreningens formue, og dermed din ret til at bo i en af boligerne. Det er altså andelsboligforening, som ejer selve ejendommen, mens andelshaveren køber sig til et medlemskab i foreningen. Det betyder også, at det er andelsboligforeningen, som skal betale ejendomsværdiskat og ikke den enkelte andelshaver.

Beslutninger om drift og vedligeholdelse i en andelsboligforening bestemmes på den årlige generalforsamling, hvor alle andelshavere kan få indflydelse på husorden, vedtægter og økonomien i andelsboligforeningen. Det er nemlig op til den enkelte forening og dens medlemmer at sætte rammerne for fællesskabet.

Økonomien i en andelsboligforening

En andelsboligforenings økonomi er baseret på andelshavernes indskud og månedlige boligafgift, eventuelle lejeindtægter fra erhvervslejemål og lån, som foreningen optager i forbindelse med driften af ejendommen og fællesarealerne.

Når du køber dig ind i en andelsboligforening, følger der nogle økonomiske forpligtelser med. Økonomisk hæfter andelshaverne for foreningens gæld sammen med de andre andelshavere, og er ligeledes forpligtet til de udgifter, der er forbundet med at vedligeholde ejendommen og fællesarealerne. Derudover kan andelshaverne pålægges andre økonomiske forpligtelser, hvis det besluttet på generalforsamlingen ved et flertal. Det kan eksempelvis være en vedtaget renovering af andelsboligforeningens altaner.

Hvad er forskellen fra en ejerbolig?

Køber du en ejerbolig i stedet for en andelsbolig er flere forhold anderledes. Når man køber en ejerbolig køber man nemlig en selvstændig del af ejendommen, og bliver selv den juridiske ejer af boligen. Som juridisk ejer kan man godt optage et realkreditlån, når ejerboligen skal finansieres, og ejeren skal også selv betale ejendomsværdiskat.

Ligeledes vil kravene til blandt andet vedligeholdelse i højere grad være pålagt den enkelte ejer fremfor fællesskabet eller foreningen. Dog samejer ejere stadig dele af bygningen med de andre ejere og skal derfor følge flertallets ønsker om vedligeholdelse, når det eksempelvis kommer til bygningens tag, fundament, ydermure og fællesarealer.



HVILKE LOVE OG REGLER REGULERER ANDELSBOLIGFORENINGEN?

En andelsboligforening drives på baggrund af loven om andelsboligforeninger samt den enkelte forenings vedtægter og husorden, som reguleres af generalforsamlingen selv.

Andelsboligloven

Andelsboligforeninger er underlagt andelsboligloven, som regulerer forholdet mellem andelsboligforeningen og dens medlemmer. Den nye andelsboliglov trådte i kraft den 1. juli 2018 og bestemmer blandt andet, hvor meget en andelsbolig må koste, hvordan foreningen skal planlægge dens vedligehold og betingelser for konkurser.

Vedtægter og husorden

Udover andelsboligloven styres en andelsboligforening også af dens vedtægter. Vedtægterne beskriver blandt andet de rettigheder og pligter, du har som andelshaver og hvilke regler, der generelt er gældende for udlejning, beboelse, køb, salg, vedligehold og bestyrelsesarbejdet i netop din forening. Husordenen udspringer af vedtægterne og er den praktiske anvisning for, hvordan reglerne skal overholdes i den konkrete andelsboligforening.

Det er foreningens medlemmer, som fastlægger vedtægterne og husordenen på generalforsamlingen, og derfor varierer vedtægter også fra forening til forening. I nogle andelsboligforeninger er det eksempelvis vedtaget, at man ikke må udleje sin bolig eller holde husdyr, mens man gerne må det selvsamme i andre andelsboligforeninger. Derfor er det altid vigtigt, at du tjekker om foreningens vedtægter stemmer overens med dine behov inden du køber en andelsbolig.

Generalforsamlingen kan bruge standardvedtægter udarbejdet af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation), som vejledning til udarbejdelse af andelsboligforeningens egne vedtægter.



NÅR DU SKAL KØBE EN ANDELSBOLIG

Som med alle andre store investeringer, er det vigtigt at undersøge markedet grundigt og søge relevant rådgivning inden du underskriver en købsaftale. Det samme gælder, når du ønsker at købe en andelsbolig.



Inden du køber dig ind i andelsboligforeningen skal du undersøge:

- Dine lånemuligheder
- Om foreningen har en sund økonomi
- Hvordan du hæfter, hvis foreningen kommer i økonomisk uføre
- Relevante vedtægtsbestemmelserne i forhold til din situation, eksempelvis om det er muligt med forældrekøb og udlejning

Det er blandt andet vigtigt at undersøge om foreningen har en sund økonomi, da du som andelshaver hæfter for gælden i foreningen. Den mest udbredte form for hæftelse er den, hvor den enkelte andelshaver hæfter med sit indskud, altså en pris, der er betalt for lejligheden, hvis foreningen går konkurs. I få men nogle foreninger hæfter medlemmerne personligt for gælden, hvilket betyder, at du hæfter med din personlige formue – og det kan blive en uoverskuelig omgang.

Du kan undersøge foreningens økonomi ved at se nærmere på årsregnskaber og referater fra generalforsamlingerne. Rådgivning om andelsforeningers økonomi kan du også få hos din bank i forbindelse med at du skal optage andelsbolig lån. Et andet relevant tjek at gøre sig inden du køber dig ind i andelsboligforeningen, er et nærmere kig på foreningens vedtægter. Er der noget i vedtægterne, der spænder ben for, hvordan du vil bo? Regler for kæledyr eller bopælspligt?

Andelsboliglån skal optages i banken

Da du som andelshaver 'kun' ejer en andel af ejendommen, kan dit andelsboligkøb ikke finansieres ved et realkreditlån. Det er kun selve andelsboligforeningen, som ejer ejendommen, der kan optage realkreditlån mod sikkerhed i foreningens ejendom. Derfor skal du som andelskøber finansiere sit andelsboligkøb gennem et andelsboliglån i en bank medmindre du har prisen på andelen i et kontantbeløb. Et banklån har højere renter end et realkreditlån, men til gengæld har andelsboliger i langt de fleste tilfælde en lavere købspris end ejerboliger, hvor du får flere kvadratmeter for pengene. Med den nye andelsboliglov kom en ny bestemmelse om, at du som andelsboligkøber selv skal lægge 'en passende udbetaling af købesummen'. Denne sum er ikke en klart defineret størrelse, men en udbetaling på 5 procent kan bruges som en overordnet rettesnor. Det kan dog variere fra bank til bank og afhænger af din egen indkomst og lånehistorik.

Sådan prissættes en andelsbolig

I forbindelse med et andelsboligkøb skal du være opmærksom på, at andelsboliger er underlagt maksimalpriser. Det betyder, at der findes en maksimumspris for andelen, som gør, at sælger ikke frit bestemmer, hvilken pris andelsboligen skal sælges til. Hvis andelsboligen sælges til overpris er det ulovligt, og kan ende med bøde- eller fængselsstraf. Andelsboliger prissættes efter den såkaldte andelskrone, som blandt andet styres af værdien af ejendommen. Prisen på en andelsboligforenings ejendom kan fastsættes ud fra tre metoder:

1. **Anskaffelsesprisen** – den pris, som foreningen betalte for ejendommen ved stiftelsen. Her tillægges også de forbedringer, der er lavet på ejendommen.
2. **Valuarvurdering** – hvor ejendommens værdi fastsættes, som om den var en udlejningsejendom. Foreningen skal selv betale for denne vurdering, som gælder i 18 måneder, og fortages af en valuar, som er en særligt uddannet ejendomsmægler.
3. **Den offentlige ejendomsvurdering** – som udarbejdes af Skat på baggrund af en statistisk analyse af kommunens registrerede salg af udlejningsejendomme og ud fra den værdi, som ejendommen ville have som udlejningsejendom. Den offentlige ejendomsvurdering er dog fastfrosset til 2020.

Når du har en pris på andelsboligforeningens ejendom, kan værdien af den enkelte andel findes – altså 'andelskronen'. Her tillægges forbedringer og fratrækkes mangler også. Andelskronen beregnes således:

$$\text{Andelskrone} = \frac{\text{Ejendommens værdi} + \text{øvrige aktiver} - \text{foreningens gæld}}{\text{Oprindelige indskud fra alle andelshavere}}$$

Bestyrelsen skal godkende salget

Det er bestyrelsens ansvar at godkende tilflyttende andelshavere. Der er dog krav om en saglig begrundelse, hvis en andelskøber nægtes adgang til foreningen og her ses kriterier som særlig herkomst, køn, seksuel orientering eller lignende ses ikke som et sagligt argument ifølge loven. Bestyrelsen skal godkende andelshavere, da det typisk fremgår af foreningens vedtægter, hvem der har fortrinsret til ledige lejligheder og om der findes interne ventelister, hvor boligen skal udbydes først. Samtidig skal bestyrelsen sikre, at salget sker efter retningslinjerne bestemt i vedtægterne.

Før salg skal sælger udlevere:

- ▶ Et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter
- ▶ Andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget
- ▶ Et referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger
- ▶ Vedligeholdelsesplan
- ▶ Det senest udarbejdede energimærkning for ejendommen



FORBEDRINGER OG MANGLER

Forbedringerne er de individuelle forbedringer, som andelshaveren selv har lavet i sin bolig. Det kan være et nyt køkken, nyt badeværelse, lofter eller el-installationer. Forbedringerne vil typisk afskrives med en fast procentdel hvert år. Bestyrelsen skal altid godkende forbedringerne inden de igangsættes. Hvis en andelsbolig er undervedligeholdet eller har mangler i forhold til inventar og installationer, trækkes beløbet fra andelsværdien til at dække disse ved salg. En mangel er “en genstand (køkken, badeværelse, dør m.fl.), der mangler en egenskab, som man vil forvente den har. Eller en genstand, som har en egenskab, der er anderledes end forventet”. Det kan eksempelvis være en ubehandlet dørkarm, en skæv køkkenlåge, et hul i væggen eller en ødelagt stikkontakt.



Regneeksempel på forbedringer:

Du laver nye lofter med en startværdi på 20.000 kroner. Det fremgår af vedtægterne, at nye lofter afskrives med 10 % årligt, og året efter vil de derfor være 18.000 kroner værd. Sælger du din andelsbolig i dette år, vil du altså kunne tillægge 18.000 kroner oveni andelskroen. Året efter vil du skulle trække 10 % af 18.000 kroner, og sådan vil det fortsætte, indtil lofterne har afskrevet det meste af sin oprindelige værdi.

Sådan reklamerer du ved fejl og mangler

Hvis den andelsboligforening som du flytter ind i ikke selv har et krav om en vurdering og tjek af lejligheden inden salg, kan du som køber med fordel kontakte både sælger og bestyrelse og få godkendt, at du selv finder en fagmand til dette. Det er nemlig en god investering at få beset boligen af en fagmand, da fejl og mangler kan koste dyrt, den dag du selv skal sælge boligen igen. Tjek altid boligen for fejl og mangler inden du flytter ind og reager hurtigt, hvis du finder nogle. I de første 14 dage har bestyrelsen nemlig stadig sælgers penge og en mulighed for at tilbageholde dem indtil manglen er udbedret. Finder du en mangel skal du derfor både henvende dig direkte til sælgeren, men også informerer bestyrelsen herom.

VVS- og el-tjek

Nogle andelsboligforeninger kræver, at sælger får udført et VVS- og el-tjek af boligen inden salg. På den måde har køber konkrete rapporter at forholde sig til i forhold til, hvad der skal udbedres inden tilflytning. Hvis andelsboligforeningen ikke påkræver disse tjek, så anbefales det, at du selv får udført et VVS- og el-tjek i forbindelse med overdragelse.



GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er den højeste myndighed og andelsboligforeningens vigtigste møde. Det er her, at andelshaverne vedtager og debatterer ændringer i vedtægter, vælger bestyrelsen og planlægger større renoveringer og andre relevante tiltag. Ønsker du at ændre noget i din forening eller prøve noget nyt, så er det derfor generalforsamlingens vej, du skal gå.

Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

Bestyrelsen skal forberede og tilrettelægge den ordinære generalforsamling og sikre, at indkaldelser, frister og retningslinjer overholdes, som vedtægterne bestemmer dem. Den ordinære generalforsamling afholdes én gang om året, hvor foreningens medlemmer skal stemme for eller imod alt fra foreningens regnskab og renoveringsprojekter til valg af bestyrelsesmedlemmer. Den afholdes typisk senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb i april, da de fleste foreninger følger kalenderåret. Nogle foreninger har dog et skævt regnskabsår, som betyder en senere generalforsamling, men det vil fremgå af andelsboligforeningens vedtægter.

Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter behov, typisk hvis der opstår en situation, hvor foreningens medlemmer skal tage beslutninger om akutte vedligeholdelses- eller renoveringsprojekter eller stemme om vedtægtsændringer. Foreningen kan indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvis et flertal i bestyrelsen eller $\frac{1}{4}$ af andelshaverne ønsker det.

Stemmeret, fuldmagt og brevstemme

Generalforsamlingen fungerer sådan, at hver andel har én stemme. Det fremgår af foreningens vedtægter, hvem der kan deltage og stemme på generalforsamlingen. Det er derfor vigtigt, at vedtægterne indeholder klare retningslinjer for, hvem du kan give sin fuldmagt til, hvis du bliver forhindret i at deltage på generalforsamlingen. Ifølge standardvedtægterne kan et medlem give sin fuldmagt til ægtefællen, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver i foreningen.

Almindeligvis har du mulighed for at afgive en generel fuldmagt, som betyder, at fuldmagten har ret til at stemme på dine vegne ved alle punkter til generalforsamlingen. Derudover findes der i nogle foreninger også en specialfuldmagt, hvor det angives specifikt, hvilke punkter på dagsordenen, du giver fuldmagt til at stemme om.

Har du ikke lyst eller mulighed for at afgive en fuldmagt, er brevstemme en mulighed i de fleste andelsboligforeninger. Brevstemmer accepteres kun, hvis det udtrykkeligt står i foreningens vedtægter, at disse er gældende. Med en brevstemme skriver du selv, hvilke forhold du vil stemme ja, nej eller blankt til.

Indkaldelse, dagsorden og forslag

Bestyrelsen står for at indkalde andelshaverne til generalforsamlingen, hvor datoen typisk annonceres via meddelelser på andelsboligforeningens interne hjemmeside, opslag i opgangen, brev, mail eller ved bekendtgørelser i beboerbladet. Det er en god idé, at bestyrelsen vedlægger dagsordenen med indkaldelsen, så beboerne ved, hvad de skal tage stilling til i god tid og du eventuelt kan søge rådgivning om emnerne inden generalforsamlingen.

De konkrete tidsfrister for indkaldelse og modtagelse af forslag til generalforsamlingen er bestemt i foreningens vedtægter. Følger foreningen standardvedtægterne skal datoen for generalforsamlingen offentliggøres 4 uger før afholdelse. Det betyder også, at hvis generalforsamlingen eksempelvis skal rykkes grundet sygdom, skal foreningen have denne frist for øje, når en ny invitation sendes ud.

Ifølge standardvedtægterne skal selve indkaldelsen til generalforsamlingen sendes ud med minimum 14 dages varsel, og forslag skal sendes til bestyrelsen senest 8 dage inden generalforsamlingen. Hvis I afholder en generalforsamling mandag, skal forslagene altså forelægges senest søndag ugen før. Forslagene skal dertil præsenteres for andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen, så de er gjort bekendt med, hvilke forslag der skal behandles.



Vigtige frister ifølge standardvedtægterne:

4 uger før:	Datoen for generalforsamlingen offentliggøres
14 dage før:	Beboerne skal modtage indkaldelsen
8 dage før:	Frist for modtagelse af forslag
4 dage før:	Forslag præsenteres for andelshaverne

Dirigentens rolle

Dirigenten spiller en vigtig rolle under generalforsamlingen. Dirigenten skal styre mødets gang og være bekendt med foreningens regler og den generelle lovgivning på andelsboligmarkedet. Dirigenten har også beføjelserne til at erklære generalforsamlingen ugyldig, hvis retningslinjerne ikke overholdes. Nogle foreninger vælger en rådgiver som dirigent, men foreningen kan også vælge en intern dirigent, som har pondus til at sikre, at alle kommer til ordre.

Hvilke typer af flertal findes?

Beslutninger kan vedtages ud fra forskellige slags flertal alt efter, hvilken type flertal, der skal være ved bestemte afstemninger. Her er en oversigt:

Simpelt flertal betyder, at én stemmes overvægt kan vedtage forslaget eller afvise det. Her skal der blot være flere som stemmer for end imod, et flertal som ofte bruges, hvis der skal stemmes om husdyrtilladelse eller hvorvidt, der skal etableres et udvalg til at undersøge mulighederne for altaner.

Kvalificeret flertal er det mest anvendte flertal ved afstemninger om større beslutninger i andelsboligforeningen. Det kan eksempelvis være regulering af boligafgiften, igangsætning af renoveringsprojekter, optagelse af lån og vedtægtsændringer. Ved kvalificeret flertal er beslutningen gældende, når den andel, der ifølge vedtægterne skal til for at træffe større beslutninger har stemt for forslaget – typisk 2/3.

Enstemmighed er den tredje form for flertal. Her skal alle stemmeberettigede møde op, og alle skal stemme for et forslag, før det kan vedtages. Dette form for flertal er sjældent, da det er en udfordring at få alle til at møde op.

Hvornår er en beslutning ugyldig?

Overholder dirigenten eller bestyrelsen ikke vedtægterne ved generalforsamlingen, kan konsekvensen være, at du som medlem kan ugyldiggøre beslutningen. Det kan du gøre, hvis tidsfristerne eksempelvis ikke er blevet overholdt.



Møder du ikke op kan dit forslag blive annulleret

Flere andelshavere glemmer, at de skal være til stede, hvis deres forslag skal tages op til afstemning. Det skyldes, at forslagsstiller, der ikke møder op på en generalforsamling, ikke har krav på at få sit forslag behandlet, medmindre dirigenten kan konstatere, at et tilstedeværende medlem kan tage forslaget op.



BESTYRELSESMEDLEMMER

Bestyrelsesarbejdet i andelsboligforeningen er et frivilligt stykke arbejde, som indebærer at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen består ofte af en formand og 2-4 bestyrelsesmedlemmer, samt en eller flere suppleanter, som alle er valgt på generalforsamlingen. Både formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen, mens suppleanterne vælges for et år ad gangen. Det er bestyrelsen som internt beslutter rollerne, altså hvem der skal agere næstformand og vælges som sekretær og kasserer. Der vælges også bestyrelses-suppleanter, som indtræder, hvis et bestyrelsesmedlem fratræder. Består bestyrelsen pludseligt af mindre end tre medlemmer, så skal der indkaldes til et nyvalg i foreningen.

Ekstern bistand kan lette bestyrelsesarbejdet

Som bestyrelsesmedlem siger man ja til at deltage aktivt i det, som andelsboligforeningen beskæftiger sig med. Det er frivilligt arbejde, der til tider kan være tidskrævende og derfor er det for nogle andelsboligforeninger svært at sammensætte en bestyrelse. Her kan ekstern bistand være en god idé for flere foreninger at gøre brug af. Bestyrelsen kan eksempelvis få en administrator til at stå for økonomi, juridiske problemstillinger og dele af driften i andelsboligforeningen.

Hvornår kan du forvente svar fra bestyrelsen?

Det er vigtigt at huske på, at bestyrelsen består af andre andelshavere, der udfører et stykke frivilligt arbejde. Forvent derfor ikke, at du får svar på dine henvendelser til bestyrelsen med det samme. Flere bestyrelser har faste mødedage, hvor de tager henvendelserne op og det kan godt være én gang om måneden. Der er heller ikke nogle særlige krav til kommunikationsformer. Nogle bestyrelser modtager kun henvendelser pr. brev og har ikke en telefon du kan ringe til.



DINE FORPLIGTELSER I ANDELSBOLIGFORENINGEN

Det er beboerne som i fællesskab driver en andelsboligforening. I nogle foreninger har man fællespisning og julefrokost i fælleslokalet, mens man i andre foreninger ikke har. Det er op til den enkelte forening at sætte rammerne for foreningens fællesskab og derfor varierer det sociale meget fra forening til forening.

Skal jeg deltage på arbejdsdagen?

I de fleste foreninger afholdes arbejdsdage eller arbejdsweekender, hvor andelshaverne samles om diverse praktiske opgaver. Vedligeholdelse af fællesarealerne, nedvaske graffiti, malerarbejde eller småreparationer – der findes en bred vifte af arbejdsopgaver, som medlemmerne kan samles om.

Du har pligt til at deltage i arbejdsdagene, hvis det står skrevet i vedtægterne. De fleste andelsboligforeninger giver dog mulighed for fleksible arbejdsopgaver, som kan laves på andre tidspunkter, hvis du ikke kan deltage den konkrete dato. Ligeledes tages der højde for ældre eller gangbesværede, som får kaffebrygningstjansen eller fratages arbejdsopgaverne. I nogle foreninger er der indskrevet en mulighed for at opkræve et gebyr – eksempelvis 500 kroner – fra de andelshavere, der ikke deltager i foreningens fælles arbejdsdage, men det er langt fra alle, der finder denne model nødvendig.

Vedligeholdelsespligt: Andelshaver vs. Forening

I den daglige drift af en andelsboligforening kan der opstå usikkerhed om, hvornår pligten for vedligeholdelse er hos den enkelte andelshaver eller hos andelsboligforeningen. Som meget andet er vedligeholdelsesansvaret også bestemt i foreningens vedtægter. Som hovedregel har du ansvaret for vedligeholdelse af din egen bolig, altså de elementer, som er indvendige, eksempelvis toilet, vandrette vandrør, indvendige sider af altanen, gulv og malerarbejde.

“

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

– Standardvedtægterne paragraf 9 stk. 9.1

”

Modsat har andelsboligforeningen ansvaret for udvendig vedligeholdelse, som etageadskillelser, den udvendige del af døre, vinduer og altaner og lodrette stigestreng/rør. Det betyder også, at du som andelshaver ikke bare lige kan udskifte hoveddøren uden tilladelse fra bestyrelsen. Hoved- og bagdørene vender nemlig ud mod fællesarealet og befinder sig på 'fællesejendommen', som er foreningens ansvar at vedligeholde.



HVORNÅR MÅ BESTYRELSEN EKSKLUDERE EN ANDELSHAVER?

Som andelshaver kan du godt blive ekskluderet fra foreningen, hvis du misligholder dine forpligtelser i foreningen. Ved eksklusion mister du rettigheden til at bo i foreningen og skal fraflytte øjeblikkeligt. Det er bestyrelsen som har myndighed til at ekskludere en andelshaver, men der stilles store krav til bevissikkerheden ved eksklusion, da det er en stor beslutning. Tolkningen kan sågar være svær i domstolene.

Berettigede grunde til eksklusion:

- ▶ Når andelshaveren ikke har betalt skyldigt indskud, boligafgift m.m. på trods af, at skriftligt krav herom er sendt til medlemmet.
- ▶ Groft forsømmelse af vedligeholdelsespligt og manglende udbedring inden fastsat frist.
- ▶ Når en andelshaver optræder til skade eller ulempe for foreningen eller andre andelshavere – eller overtræder foreningens husorden gentagende gange.
- ▶ Når en andelshaver tager ulovlig overpris for andelsboligen.
- ▶ Når andelshaveren overtræder lejelovens bestemmelser.

Klagerettigheder ved eksklusion

Er den ekskluderede andelshaver uenig i beslutningen kan han/hun anmode om at få prøvet sin sag på generalforsamlingen. Endeligt vil der være muligt, at den ekskluderede kan prøve gyldigheden af beslutningen i domstolen.



HVEM KONTAKTER DU, HVIS DU ER UTILFREDS MED DIN FORENING?

Hvis du som andelshaver ønsker at ændre kurs i en andelsboligforening, så er det på generalforsamlingen, at dine forslag skal præsenteres. Er uenighederne af den karakter, at du ikke kan vente til en generalforsamling, så anbefaler vi, at du tager kontakt til foreningens administrator eller en boligadvokat.

En administrator kan hjælpe dig med juridisk rådgivning i forhold til om beslutningerne i foreningen stemmer overens med andelsboligloven og foreningens vedtægter. Administratoren kan derfor give et uvildigt råd til, hvad dit næste skridt bør være.

En boligadvokat kan give sin vurdering i forhold til køb, salg og boligens stand. Det kan være dyrt og omfattende at inddrage en boligadvokat, men du får en juridisk stemme i forhold til om det eksempelvis er dig, sælger eller foreningen, der skal udbedre fejl eller mangel.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er en interesseorganisation for andelsboligforeninger. Er din andelsboligforening medlem af ABF kan bestyrelsen få rådgivning om juridiske og økonomiske forhold og generel hjælp til driften her.

Denne PDF er senest opdateret den 25.4.19