

Stiftelse af andelsboligforeninger

Proces, rådgivervalg og faldgruber





Indhold

Jeres ejendom er sat til salg

side 4



Beboermøde

side 8



1

i

i

2

3

Forskellen på at være lejer og andelshaver

side 5



Lovgivning (tilbudspligten)

side 6



Valg af rådgiver

side 8





Byggeteknisk undersøgelse

side 10



Stiftende general- forsamling

side 14



Kontakt ABF

side 16



4

5

6

i

i



Finansiering

side 11



Hvem kan blive andelshaver?

side 15





Jeres ejendom er sat til salg

Den udlejningsejendom, I bor i, er sat til salg af ejeren. Det skaber en unik mulighed for jer lejere for (måske) at købe ejendommen og stifte en andelsboligforening, hvor I alle sammen ejer ejendommen i fællesskab. Men I skal tænke jer godt om undervejs i processen.

Ifølge lejeloven kapitel 24, skal I, som lejere, med få undtagelsestilfælde nemlig have tilbud om at gå sammen og stifte en privat andelsboligforening.

ABF – Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation – er interesseorganisationen for private andelsboligforeninger. Vi er en uafhængig og landsdækkende organisation, der primært yder juridisk og økonomisk rådgivning og tilbyder kurser og arrangementer til andelsboligforeninger.

ABF har ingen økonomiske interesser i andelsboligforeninger, vi har til gengæld en politisk interesse i, at andelsboligforeninger bliver stiftet på et økonomisk sundt grundlag. Ellers er det bedre at lade være. Og det er her, at I lejere kommer ind i billedet.

ABF yder gratis juridisk og økonomisk rådgivning undervejs i processen frem mod, at I skal tage stilling til, om der er et økonomisk sundt fundament at stifte en andelsboligforening på eller ej. I denne folder har vi samlet en masse vigtig viden, som forhåbentlig kan være jeres livline undervejs i processen.

ABF's juridiske og økonomiske rådgivning

For ABF handler det ikke om indtjening, men om at sikre, at foreninger kun bliver stiftet på et økonomisk rentabelt grundlag. Derfor er nedenstående gratis og uforpligtende:

- Deltagelse af ABF i beboermøde
- Juridisk og økonomisk rådgivning om faldgruber i forbindelse med stiftelser af andelsboligforeninger.
- Rådgivning i forbindelse med valg af advokat.



Forskellen på at være lejer og andelshaver



	Lejer	Andelshaver
Demokrati	Udlejer kan selv bestemme det meste.	Medbestemmelse og mulighed for at påvirke foreningens beslutninger om månedlig boligafgift samt vedligeholdelse og forbedringer af foreningens ejendom.
Indskud	Du skal oftest betale et depositum og forudbetalt leje.	Ved stiftelse af foreningen skal der betales et indskud, som oftest mellem 5-10.000 kr. pr. m ² .
Månedlig udgift	Husleje, som betales til udlejeren.	Du betaler en månedlig boligafgift, som går til den løbende drift af ejendommen og dækker ydelserne på andelsboligforeningens lån.
Økonomisk hæftelse	Du hæfter ikke som lejer.	Du hæfter som udgangspunkt med dit indskud. Derudover kan kreditorer med pant i ejendommen eventuelt kræve pro rata hæftelse eller solidarisk hæftelse.
Pant og udlæg	Du kan ikke belåne i bolig, og eventuelle kreditorer kan ikke foretage udlæg i boligen.	Du kan optage banklån med sikkerhed i boligen. Men det betyder også at dine kreditorer kan foretage udlæg i boligen og evt. kræve en tvangsauktion, hvis du ikke kan betale på anden vis.
Indretning af boligen	Du har kun begrænset mulighed for at indrette og forbedre din bolig.	Du kan indrette og forbedre boligen under hensyn til byggeslovgivningen og foreningens vedtægter.
Boligstøtte	Du kan opnå boligsikring eller boligydelse.	Der kan ikke opnås boligsikring i en andelsbolig. Pensionister kan opnå boligydelse, men boligydelse ydes som et lån.
Fraflytning	Du kan ikke indstille en ny lejer, og du får ikke betaling for din bolig ved fraflytning	Du har mulighed for at indstille en ny andelshaver under hensyn til foreningens vedtægter. Ved udtrædelse af foreningen kan du, udover det indbetalte indskud, også opnå del i forøgelsen af foreningens formue og få betaling for de forbedringer, der er foretaget i boligen. Prisfastsættelse sker efter andelsboliglovens regler og foreningens vedtægter.



Lovgivning (tilbudspligten)

Ifølge lejelovens kapitel 24, skal en udlejningsejendom tilbydes dens lejere, før ejendommen kan afsættes til anden side. Ønsker en udlejer at sælge en ejendom, har udlejeren altså pligt til at tilbyde ejendommen til lejerne i ejendommen, som så kan beslutte at oprette en andelsboligforening, som køber ejendommen.

Lovgivningens regler om tilbudspligt gælder for ejendomme, som helt eller delvist benyttes til beboelse. Lovgivningen stiller dog det yderligere krav til ejendommen, at denne, såfremt den kun bruges til beboelse, skal have 6 eller flere lejligheder, førend udlejer har pligt til at tilbyde lejerne ejendommen i en overdragelsessituation. Hvis ejendommen ikke kun bruges til beboelse, men også huser erhverv eller lignende, skal der være mindst 13 beboelseslejligheder i ejendommen, før udlejer har pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen.

Lejerne skal minimum have 10 uger til at træffe beslutning om at købe ejendommen som andelsboligforening. Ugerne i juli tæller ikke med. Fristen løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget den information, som de har krav på.

Hvornår træder tilbudspligten i kraft?

Tilbudspligten træder i kraft, når udlejer ønsker at sælge eller på anden vis overdrage ejendommen helt eller delvist. Hvis en udlejer ønsker at bytte ejendommen væk for en anden ejendom, vil ejendommen stadig først skulle tilbydes til ejendommens lejere. Tilbudspligten træder i kraft, når en ejer af aktier eller anparter sælger nok aktier/anparter til en køber, således at sælger ikke længere har majoriteten af stemmer i selskabet.

Reglerne om tilbudspligt gælder ikke, hvis det er staten eller en kommune, der køber ejendommen, hvis ejendommen sælges på tvangsauktion, hvis der er nært slægtskab mellem køber og sælger, eller hvis ejendommen går i arv.

Lejerne tilbydes at købe ejendommen

Ejeren af ejendommen skal sende et skriftligt tilbud til samtlige lejere i ejendommen. Ejeren skal tilbyde lejerne at købe ejendommen på de samme vilkår, som ejendommen ville blive solgt på i fri handel. Hvis der ikke allerede er fastlagt en pris, eller hvis sælger ønsker, at ejendommen skal overdrages som gave, bytte eller lignende, så skal der med rettens mellemkomst udpeges en syns- og

skønsmand, som kan vurdere ejendommen.

Tilbuddet fra ejendommens ejer skal indeholde en række oplysninger, som lejerne kan basere deres beslutning om køb af ejendommen på. Oplysningerne skal blandt andet indeholde opgørelser over:

- Ejendommens driftsudgifter
- Lejeforholdene i ejendommen
- Vedligeholdelseskonto og de øvrige konti, som en udlejer efter dansk lovgivning skal holde.

Foreningen kan kun stiftes og købe udlejningsejendommen på andelsbasis, hvis mindst 60 % af beboelseslejerne ønsker at være medlem af foreningen. Ejeren af ejendommen afvise købstilbuddet, hvis foreningen ikke kan dokumentere, at den kan betale den kontante udbetaling på ejendommen. Ejeren af ejendommen kan desuden afvise lejernes accept af tilbuddet, hvis tilbuddet ikke når frem rettidigt.

Køb af ejendom i fri handel eller på tvangsauktion

Hvis en ejendom ikke er omfattet af tilbudspligten, har lejerne mulighed for at byde ind, når ejendommen bliver annonceret til salg. Det er også muligt for lejerne selv at tage initiativ til at kontakte ejeren for at høre, om ejeren ønsker at sælge ejendommen.

På en tvangsauktion har lejere også mulighed for at byde og på den måde overtage ejendommen på andelsbasis. Det kræver dog, at foreningen er oprettet inden, der bydes på auktionen, og at der er fremskaffet den nødvendige kapital.

Hvis ejendommen ikke er underlagt tilbudspligtreglerne, er det vigtigt, at lejerne hurtigt tager kontakt til en professionel rådgiver, som kan hjælpe med forhandlingerne med ejeren af ejendommen og stiftelsen af andelsboligforeningen.





Beboermøde

Når ejendommen er blevet tilbudt lejerne, skal der afholdes et beboermøde, som typisk indkaldes af beboerrepræsentationen eller en interessegruppe. På mødet skal lejerne orienteres om, hvad en andelsboligforening er, og hvilke fordele og ulemper der er ved at købe en ejendom på andelsbasis.

ABF deltager gerne på beboermødet, hvor vi kan fortælle mere om fordele og ulemper ved at stifte en andelsboligforening.

Det er i forbindelse med beboermødet også vigtigt at undersøge, hvor stor interessen er for at stifte en andelsboligforening, og om der er grundlag for at udarbejde et reelt beslutningsgrundlag for stiftelse af en andelsboligforening.

Det er afgørende, at lejerne hver især gør sig klart, hvad forskellen på at være lejer og andelshaver er.

På beboermødet bør der vælges en initiativgruppe, som kan repræsentere lejerne i kontakten med rådgivere, finansieringsinstitutter og sælger.

Initiativgruppen myndiges til at søge bistand om stiftelsen hos en advokat.

Valg af rådgiver



Har I fået tilbud om at købe den ejendom, I bor til leje i, anbefaler ABF, at I søger professionel hjælp. I står over for en stor beslutning, som I kun bør træffe, hvis beslutningsgrundlaget er i orden.

Da advokatsalæret i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening kan variere meget fra advokat til advokat, tilråder ABF, at advokatydelsen kommer i udbud, således at der sikres den billigste og bedste rådgivning. ABF tilbyder gratis at bistå med udbud.

Advokaten - den centrale rådgiver

Advokaten er den centrale rådgiver i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening. Når I har fået tilbud om at købe jeres ejendom, bør I derfor straks gå i gang



med at overveje, hvilken advokat I ønsker bistand fra. Det er vigtigt, at I hurtigt får valgt en god advokat, der har erfaring med at stifte andelsboligforeninger.

ABF bistår gerne med indhentning af tilbud fra flere advokatfirmaer, da det også her er vigtigt, at spørge flere advokatfirmaer om pris på rådgivningen.

Advokatens opgaver er at:

- Undersøge ejendommens forhold, fx i forhold til ejendomsskatter og afgifter, byplanlægning, lejekontrakter, forsikringer, kontrakt med vicevært, servitutter på ejendommen og andet relevant.
- Gennemgå sælgers tilbud og evt. foretage forhandlinger med sælger.
- Undersøge finansieringsmuligheder, herunder vilkår for lån samt forhandlinger om lån.
- Iværksætte byggeteknisk undersøgelse af ejendommen.
- Udarbejde forslag til vedtægter.
- Forberede stiftende generalforsamling.
- Deltage i stiftende generalforsamling.
- Berigtige skøde og pantebrev samt hjemtage lån, udstede andelsbeviser mv.

I skal vælge advokaten

Det er jer, der skal vælge advokaten og ikke omvendt. Bliver I kontaktet af en advokat, som tilbyder jer sin bistand ved stiftelsen, bør I undersøge, om der er andre advokater, der kan tilbyde en tilsvarende ydelse. Når I har undersøgt, hvilke advokater I kan vælge mellem, hvad de tilbyder, og deres referencer, kan I bedre træffe beslutning om, hvem I ønsker som rådgiver under stiftelsen. Jeres advokat kan hjælpe jer med at få kontakt til en byggesagkyndig og andre rådgivere, som er relevante i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening.

'No cure - no pay'

Får I et tilbud, hvor advokaten kun skal have betaling, hvis andelsboligforeningen stiftes, altså det såkaldte 'no cure - no pay'-princip, skal I være særligt opmærksomme på de forudsætninger, som advokaten lægger til grund for stiftelsen. Advokatens interesse for at gennemføre stiftelsen af foreningen kan være meget stor, da det er en forudsætning for, at han/hun vil få økonomisk dækning for sit arbejde. I nogle tilfælde kan det betyde, at advokaten ikke leverer en tilstrækkelig, objektiv rådgivning. Vælger I en advokat, der anvender 'no cure - no pay', bør I løbende være i dialog med advokaten om, hvilke oplysninger der er nødvendige for, at I kan tage stilling til stiftelsen. Opgaven for advokaten bør være den samme uanset, hvordan I betaler for advokatens arbejde; nemlig at tilvejebringe det gode beslutningsgrundlag.

Et godt beslutningsgrundlag

Det er vigtigt at kende de økonomiske konsekvenser på tidspunktet for stiftelsen, men mindst lige så vigtigt, at I kender de økonomiske konsekvenser på længere sigt.



Advokatens opgave er at skabe et beslutningsgrundlag, som giver jer de informationer, der er nødvendige for at træffe en ordentlig beslutning. Det gode beslutningsgrundlag indeholder fyldestgørende information om:

- De økonomiske forhold på både kort og lang sigt
- Budgettet
- Ejendommens tilstand
- Ejendommens vedligeholdelsesbehov
- Finansieringsmodeller
- Forsikringstilbud.

I skal kun stifte en andelsboligforening, hvis beslutningen om at stifte foreningen er baseret på korrekte oplysninger om såvel økonomi som ejendommens tilstand.



Byggeteknisk undersøgelse

En byggeteknisk gennemgang giver et overblik over, hvilke vedligeholdelsesarbejder, der kan forventes at påhvile foreningen, hvis den stiftes. Det er især vigtigt at have fokus på:

- Tag
- Murværk
- Elinstallationer
- VVS-installationer
- Varmeanlæg.

Disse udgifter til udbedring og vedligeholdelse kan være store poster i andelsboligforeningens budget. Ejendommens stand kan også have betydning for foreningens forsikringsforhold.

Ud fra ejendommens tilstand kan den byggesagkyndige endvidere udarbejde en såkaldt vedligeholdelsesplan, hvor de forventede vedligeholdelsesopgaver og vedligeholdelsesudgifter over en årrække fremgår. En vedligeholdelsesplan skal dække over minimum 15 år og opdateres hvert femte år, og den er en vigtig forudsætning for et realistisk budget og dermed sund drift af foreningen.

Bygningsgennemgangen kan udføres af en arkitekt, ingeniør eller en anden byggesagkyndig. Der kan vælges forskellige fagmænd afhængigt af, hvilke bygningsdele, der skal undersøges.



Finansiering

Finansiering af andelsboligforeningen er selvsagt meget vigtigt og centralt i forhold til stiftelsen, så det skal undersøges nøje, hvor mange penge der skal bruges, og hvordan pengene bedst skaffes.

Ud over finansiering af selve købesummen skal der også være penge til omkostningerne i forbindelse med købet, fx honorar til rådgivere og tinglysning. Derudover kan der også være istandsættelsesarbejder, som skal tages højde for i finansieringen. Finansieringen består normalt af en kombination af realkreditlån, lån i et pengeinstitut og indskud fra andelshaverne. Desuden skal der tages højde for, hvordan man vil håndtere overgangen fra udlejningsejendom til andelsboligforening i forhold til forskelle i lejeniveau. Der kan være tale om omkostningsbestemt leje, omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg, samt gennemgribende moderniserede lejemål, hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi.

Realkreditlån ydes op til 80% af ejendommens værdi, og der optages pant i ejendommen. De sidste 20% samt stiftelsesomkostningerne finansieres ved kontante indskud fra andelshaverne, og ved at foreningen optager et lån i et pengeinstitut. Max 40% af finansieringen må være med afdragsfrihed. Fælles for både kreditforeningslån, foreningens lån i pengeinstitut og andelshaverens lån i egen bank er, at der findes forskellige låntyper og forskellige rentesatser. Det er derfor en god idé at indhente flere tilbud. For alle lånene gælder desuden, at kreditor typisk optager pant til sikkerhed for lånet. Ved foreningens optagelse af lån tinglyses der pant i foreningens ejendom. Det er desuden ikke muligt at omlægge lånet de første tre år.

Realkreditlån

Realkreditlån kan i dag ydes i mange forskellige varianter. Eksempelvis lån med fast årlig ydelse i hele lånets løbetid, og lån hvor ydelsen kan ændre sig ved rentestigninger eller rentefald.

Afhængigt af, om lejerne har udtrykt stor eller lille risikovillighed i forhold til de lån, der optages i ejendommen, bør realkreditbelåningen sammensættes, så den afspejler holdningen blandt de kommende andelshavere.

Ved realkreditlån skal der ud over afdrag og de fastlagte renter også betales et bidrag til realkreditinstituttet. Disse bidragssatser kan ændres i hele lånets løbetid, og i de seneste år har bidragssatserne for de variabelt forrentede lån været udsat for flere stigninger end bidragssatserne for de fastforrentede lån. Det bør der tages højde for i foreningens driftsbudget, som ligger til grund for den endelige beslutning om stiftelse af andelsboligforeningen. Selvom et variabelt forrentet realkreditlån



umiddelbart virker billigst, er det altså vigtigt at tage bidragssatser og risikoen for stigende renter med i overvejelserne i forhold til, om denne låntype er den mest hensigtsmæssige.

De fleste realkreditlån har en løbetid på mellem 10 og 30 år. Løbetiden påvirker både ydelsen og det, som foreningen samlet set kommer til at betale i rente over lånets løbetid. Løbetid og lånets afdragsprofil bør derfor indgå i vurderingen af, hvordan foreningens realkreditbelåning skal sammensættes.

Mange realkreditinstitutter tilbyder lån med mulighed for at vælge én eller flere afdragsfrie perioder. Der kan være gode grunde til at vælge lån med afdragsfrihed i en periode, fx for hurtigere at nedbringe dyre banklån eller lignende. Hvis I overvejer afdragsfrihed, er det vigtigt at få oplyst, hvad konsekvenserne af at vælge afdragsfrie lån vil være – ikke bare på kort sigt, men også på lang sigt.

Banklån

Den del af finansieringen, som ikke kan ske via realkreditbelåning, optages normalt som enten lån eller kassekredit i en bank eller et pengeinstitut. Lånet er karakteriseret ved, at der ved lånets begyndelse udbetales et bestemt lånebeløb til foreningen, der udsteder et gældsbevis, som er sikret ved et ejerpantebrev. Sådanne lån er normalt annuitetslån med en løbetid på ca. 10-20 år. Renten er normalt variabel, dvs. at den forhøjes og nedsættes i takt med udviklingen i renteniveauet. Kassekreditten er karakteriseret ved, at lånebeløbet (kassekreditens maksimum) ikke udbetales ved lånets begyndelse, idet udbetalingen sker i takt med at andelsboligforeningen får behov for pengene. Der skal kun betales renter af det beløb, man til enhver tid har lånt på kassekreditten samt en provision af kreditmaksimum. En andelsboligforenings indbetalinger og udbetalinger er svingende gennem året, idet indbetaling af boligafgift normalt sker ved hver måneds begyndelse, mens udbetalinger til prioritetsydelse håndværkere mv. kan fordele sig meget ulige gennem året. Det er derfor en fordel at have en kassekredit, hvor lånets størrelse hele tiden kan svinge i takt med behovet.

Kontant indskud

Den sidste del af finansieringen er andelshavernes kontante indskud. Størrelsen af indskuddet svinger fra forening til forening og afhænger af, hvilke muligheder andelshaverne har for at skaffe kontante midler. Indskuddet er minimum 5%. Ved betaling af indskud modregnes normalt forudbetalt leje, depositum og evt. indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto.

Andelshaverne hæfter som udgangspunkt alene med deres indskud for den gæld, der optages af andelsboligforeningen. Hvis kreditor ønsker, at hæftelsen skal omfatte mere end blot indskuddet, skal det stå i foreningens vedtægter og fremgå af låneaftalen med kreditor. Hæftelsen vil i det tilfælde enten kunne være pro rata, som



betyder, at der kan kræves en forholdsmæssig andel af beløbet fra hver enkelt andelshaver, eller solidarisk - hvor hver enkelt andelshaver i princippet hæfter for hele beløbet, og efterfølgende selv skal stå for at opkræve de penge, han/hun har lagt ud for de øvrige andelshavere.

Optager andelshaveren lån i banken for at betale indskuddet i foreningen, vil andelshaveren kunne give banken pant i andelen og dermed i andelshaverens brugsret og andel i foreningens formue. Det lån er det kun den enkelte andelshaver, som hæfter for. Andelshaveren vil som låntager i banken blive mødt med krav i forhold til opsparing og husstandsindkomst.

Kommuneandele

Andelsboligforeningslovens § 2, stk. 7 giver mulighed for, at en kommune med foreningens samtykke kan indtræde som andelshaver i de beboelseslejligheder, hvor lejeren ikke ønsker at indtræde som medlem. Kommunens andele medregnes dog ikke, når lovens krav om tilslutning til stiftelsen fra 60 % af ejendommens lejere skal opgøres. Kommuneandele skal sælges, når lejeren fraflytter, men fungerer i mellemtiden som almindelig andelshaver ift. stemmeret og betaling af boligafgift.

Budget

Efter der er taget stilling til, hvilke lån der skal optages i forbindelse med stiftelsen, vil det være advokatens opgave at udarbejde budgetter. Der skal udarbejdes et budget for hvert finansieringsforslag samt et sammenligningsbudget baseret på finansiering af køb af ejendommen med et 30 årigt, konverterbart, fastforrentet lån med afdrag. Budgettet skal endvidere indeholde en post der omhandler årlige udgifter til vedligeholdelse af ejendommen. Budgettet må ikke indeholde indtægter for fremtidig salg af ledige lejelejligheder.

Budgettet skal redegøre for, hvordan økonomien i foreningen må forventes at tage sig ud i en given periode - minimum 15 år. I budgettet indgår finansieringsudgifter, foreningens forventede driftsomkostninger samt midler til vedligeholdelse i foreningen og til de lejelejligheder, som ikke omdannes til andelsboliger under stiftelsen.

I forbindelse med budgetlægningsen er det vigtigt, at der tages højde for udløbet af eventuelle aftaler om tidsbegrænsede moderniseringstillæg. Tillægget vil gradvist skulle nedtrappes og til sidst bortfalde, og det er derfor vigtigt, at advokaten har taget højde herfor i budgettet. Ellers vil andelsboligforeningen mangle indtægten fra moderniseringstillægget, når tillægget bortfalder.

Da budgettet er et vigtigt element i beslutningsgrundlaget, bør der opstilles forskellige budgetforslag afhængigt af hvor mange, der tilslutter sig stiftelsen af foreningen. Det er tilslutningsprocenten, der har betydning for, hvor meget boligafgiften og de øvrige udgifter sættes til. Er der usikkerhed, om hvor vidt budgettet er realistisk, kan det være relevant at søge uvildig bistand til gennemgang af budgetmaterialet.



Stiftende generalforsamling

Når forarbejdet er afsluttet, skal der afholdes en stiftende generalforsamling, hvor alle beboere kan deltage. Dagsordenen for den stiftende generalforsamling skal som udgangspunkt indeholde følgende:

1. Valg af dirigent
2. Præsentation af stiftelsesgrundlaget
3. Stiftelse af andelsboligforeningen
4. Vedtagelse af vedtægterne
5. Indmeldelse i andelsboligforeningen
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af revisor og evt. administrator
8. Vedtagelse af forsk. bemyndigelser
9. Eventuelt

Ad 1.

Under dette punkt på dagsordenen vælges en person til at styre generalforsamlingen, og det vil ofte være advokaten, men det står generalforsamlingen frit for at vælge en anden person, som de finder egnet til opgaven.

Ad 2.

Under dette punkt på dagsordenen vil advokaten normalt gennemgå tilbuddet om køb på andelsbasis og undersøgelsen af ejendommens forhold. Desuden forelægges den byggetekniske undersøgelse af ejendommen. Endelig gennemgås de indhentede tilbud på lån. Der skal være udarbejdet et overslag over finansieringen af købet og et budget for foreningen. Normalt har man i indkaldelsen til den stiftende generalforsamling orienteret om hovedpunkterne i det materiale, der forelægges, herunder størrelsen af det indskud beboerne skal betale, økonomien for den enkelte ved indtræden i foreningen på såvel kort som lang sigt og de andre pligter beboerne påtager sig ved indmeldelse i andelsboligforeningen.

Herefter vil normalt følge en diskussion af fordele og ulemper ved stiftelse af en andelsboligforening på det fremlagte stiftelsesgrundlag.

Ad 3.

Når debatten er afsluttet foretages der som regel en vejledende afstemning for at konstatere, om der overhovedet er interesse for at fortsætte med stiftelse af andelsboligforeningen. Denne afstemning er ikke bindende, og de, der stemmer for, er ikke indmeldt i foreningen. Indmeldelse i foreningen behandles under et særskilt punkt.



Ad 4.

Under dette punkt på dagsordenen gennemgås vedtægterne bestemmelse for bestemmelse. Der kan foretages ændringer i udkastet. Når udkastet er gennemgået, stemmes der om vedtægterne.

Ad 5.

Under dette punkt på dagsordenen tages der imod indmeldelse fra de beboere, som allerede har truffet deres beslutning. Indmeldelsen er bindende under de forudsætninger, der gælder for stiftelsen af andelsboligforeningen. De beboere, der ikke har truffet deres beslutning endnu, vil normalt få yderligere et par dage til at beslutte sig i. Efter den fastsatte frist kan beboere, der ikke er indmeldt, kun blive medlem af andelsboligforeningen efter de bestemmelser, der er i vedtægten om optagelse af nye medlemmer.

Ad 6.

Under dette punkt på dagsordenen skal der vælges en bestyrelse bestående af andelshavere, som repræsenterer foreningen, og som kan underskrive bl.a. skøde og pantebreve på andelsboligforeningens vegne.

Ad 7.

Under dette punkt på dagsordenen vælges der en revisor og evt. en administrator, hvis foreningen ikke ønsker at være selvadministrerende.

Ad 8.

Til slut træffes der beslutning om at give bestyrelsen bemyndigelse til at købe ejendommen på de vilkår, der fremgår af det grundlag, der har været fremlagt på den stiftende generalforsamling.

Hvem kan blive andelshaver?



Ved stiftelsen har alle lejere af beboelseslejligheder ret til at blive medlem af andelsboligforeningen. Generalforsamlingen bestemmer, om der skal være mulighed for, at lejere af forretninger og andre erhvervslejemål samt ejendommens vicevært kan melde sig ind. Det er ikke lovligt at optage personer, der ikke er lejere i ejendommen, medmindre personen har en bolig, forretning eller tilsvarende i ejendommen. Efter stiftelsen vil optagelse af nye medlemmer følge reglerne i vedtægten.

Kontakt ABF



I kan læse mere om stiftelse på abf-stiftelse.dk og om livet som andelshaver på abf-rep.dk > Lov & fakta > Andelsboligens kendetegn.

ABF's juridiske og økonomiske rådgivning har åbent i hverdagene mellem kl. 9 – 14. I er velkomne til at ringe eller sende en mail, hvis I ønsker at komme i dialog med os omkring stiftelse af andelsboligforening.



Foto: Colourbox



**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger.