

XDF



VIDEN



INSPIRATION



TRYGHED

HÅNDBOGEN

FOR PRIVATE ANDELSBOLIGFORENINGER

2000 -2001

FORORD

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation – ABF – ønsker med denne nyreviderede udgave af ABF-HÅNDBOGEN, at belyse de centrale problemstillinger i private andelsboligforeningers daglige virke.

Både når det drejer sig om ustøttede andelsboligforeninger i den ældre boligmasse og i nybyggeriet, eller private andelsboligforeninger i det offentlige støttede boligbyggeri, giver håndbogen en grundig information om en lang række emner som f.eks.:

- Den daglige drift
- Medlemmernes rettigheder
- Foreningens og bestyrelsens ansvar
- Planlægning og gennemførelse af byggearbejder
- Byggeskadefondene
- Andelsboligforeningens økonomi
- Overdragelse af andele
- Måling af foreningens energiforbrug

Det skal særligt fremhæves, at ABF- HÅNDBOGEN 2000-2001 indeholder et nyt kapitel F. om Energi, Miljø & Teknik, som behandler de nye regler vedr. måling af energiforbrug samt den lovpligtige ELO-ordning.

Herudover er ABF's standarddokumenter til brug for overdragelse blevet revideret, bl.a. indgår der nu et særskilt dokument til oplysning om andelens data, samt en til lægsaftale vedr. købers fortrydelsesret, som skal benyttes, hvis overdragelsen af foreningens andele varetages af en professionel rådgiver f.eks. advokat, administrator eller ejendomsmægler. Endelig er vurderingskataloget til brug ved værdiansættelse af forbedringer blevet ajourført, og de hertil knyttede afskrivningskurver er blevet justeret.

Afslutningsvis skal der rettes en tak til advokaterne Niels Grubbe, Birgitte Grubbe og Allan Thomsen alle fra Grubbe advokater, revisionsfirmaet, Gyrn • Lops • Brandt, samt arkitekt, Claus Boertmann, og Tegnestuen Plan 1, der alle har bidraget med inspiration og oplysninger ved tilblivelsen af denne første udgave af ABF-HÅNDBOGEN i det nye årtusind.

Det er ABF's håb, at ABF-HÅNDBOGEN 2000-2001 vil blive flittigt brugt som værktøj og inspirationskilde ved løsningen af de forskellige opgaver i landets mange andelsboligforeninger til gavn for både andelshavere og bestyrelser.

INDHOLDSFORTEGNELSE

KAPITEL A

1. ANDELSBOLIGBEGREBET 20

- 1.1. Hvad er en andelsboligforening? 20
- 1.2. Regler for andelsboligforeningers virke 21
 - a. *Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber* 21
 - b. *Cirkulæret til andelsboligloven* 21
 - c. *Andre love m.v.* 21
 - d. *Foreningsvedtægten* 22
 - e. *Boligaftaler og andelsbeviser* 22

2. FORENINGENS STRUKTUR 23

- 2.1. Mål med foreningsstrukturen 23
- 2.2. Foreningsarbejde 23
 - a. *Generalforsamlingen* 24
 - b. *Bestyrelsen* 24

3. MØDER OG BESLUTNINGER 25

- 3.1. Generalforsamlingen 25
 - a. *Forberedelse og tilrettelæggelse* 25
 - b. *Indkaldelse og dagsorden* 25
 - c. *Fremsættelse af forslag* 26
 - d. *Typer af forslag* 26
 - e. *Forretningsorden* 28
 - f. *Mødeledelse* 28
 - g. *Beslutninger og afstemninger* 30
 - h. *Quorumregler* 30
 - i. *Fuldmagter, fremmøde og adgang* 32
 - j. *Antal stemmer* 33
 - k. *Ugyldige stemmer* 33
 - l. *Flertalsregler* 33
 - m. *Mangelfulde eller ugyldige generalforsamlingsbeslutninger* 35
 - n. *Personvalg* 35
 - o. *Generalforsamlingsreferat, optagelse og godkendelse* 39
 - p. *Afslutning af generalforsamlingen* 40
 - q. *Effektivering af truffne beslutninger* 41
- 3.2. Bestyrelsen 41
 - a. *Konstituering* 42
 - b. *Forberedelse af bestyrelsesmøder* 44
 - c. *Indkaldelse og dagsorden* 45
 - d. *Fremsættelse af forslag* 45
 - e. *Bestyrelsens forretningsorden* 46
 - f. *Beslutninger og afstemninger* 46

INDHOLDSOVERSIGT

FORORD	5
INDHOLDSOVERSIGT	6
INDHOLDSFORTEGNELSE	7
KAPITEL A – FORENINGSORGANER	19
KAPITEL B – ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT	73
KAPITEL C – BYGGEARBEJDER	121
KAPITEL D – ANDELSBOLIGFORENINGENS ØKONOMI	176
KAPITEL E – OVERDRAGELSE AF ANDELE	221
KAPITEL F – ENERGI, TEKNIK & MILJØ	249
BILAGOVERSIGT	260
BILAG 1- 44	261
LEVERANDØRREGISTER	478
STIKORDSREGISTER	487

- g. *Protokollat* 49
- h. *Effektivering af trufne beslutninger* 49

- 3.3. Udvalg og opgavefordeling 50
 - a. *Formelle rammer for udvalgsarbejde* 50

- 3.4. Beboer- og orienteringsmøder m.v. 51

4. SMÅ FORENINGER 51

- 4.1. Strukturen i den "lille" forening 51
 - a. *Foreningsorganerne* 52
 - b. *Forretningsorden og effektivering af beslutninger* 52
 - c. *Den daglige drift* 52
 - d. *Bestyrelsesposterne* 53
 - e. *Særligt om andelskollektiver* 53
 - f. *Vedtægter* 53

5. FORENINGENS OG BESTYRELSENS ERSTATNINGSANSVAR 54

- 5.1. Grundlag for erstatningsansvar 54
 - a. *Opgørelse af tabet* 54
 - b. *Tilregnelighed* 55
 - c. *Tilregnelighed* 56
 - d. *Handling og undladelse* 56
 - e. *Ansvarsfritagelse* 57
 - f. *Bevisbyrden* 58
 - g. *Ansvar uden skyld* 58

- 5.2. Andre erstatningsbetingelser 59
 - a. *Årsagssammenhæng* 59
 - b. *Påregnelighed* 60
 - c. *Begrænsning af tab* 60

- 5.3. Foreningens og bestyrelsesmedlemmernes ansvar 60
 - a. *Foreningens ansvar* 60
 - b. *Bestyrelsesmedlemmernes personlige ansvar* 61
 - c. *Ansvarets fordeling* 61

- 5.4. Forældelse 62
 - a. *Forældelsesregler* 62
 - b. *Forældelsens indtræden* 62
 - c. *Mangler* 63

6. FÆLLESSKABET I FORENINGEN 63

- 6.1. Information og kommunikation 63

- 6.2. Fællesfaciliteter og -aktiviteter 64

- 6.3. Fællesarbejder 68

7. SAMARBEJDE MED ANDRE FORENINGER 69

- 7.1. Andre andelsboligforeninger 69
- 7.2. Grundejerforeninger og ejerlaug 70
 - a. Organisationsmodel 71
 - b. Gårdlaug 71
- 7.3. Beboerforeninger 71
 - a. Lejerforeninger 71

KAPITEL B

1. DRIFT AF BEBOELSESEJENDOMME 74

- 1.1. Husejerens ansvar og pligter 74
 - a. Byggeselskabet 74
 - b. Kommune- og lokalplaner 75
 - c. Miljø og sundhed 75
 - d. Politivedtægten 75

2. ADMINISTRATION OG FORVALTNING 75

- 2.1. De administrative opgaver 76
- 2.2. Periodisk tilbagevendende opgaver 76
 - a. Opkrævning af boligafgift og eventuel leje 76
 - b. Betaling af udgifter 76
 - c. Forvaltning af foreningens midler 76
 - d. Overdragelsessum 77
 - e. Bogføring 77
 - f. Varsling af lejestigninger 77
 - g. Oprettelse af aftaler i forbindelse med flytning 78
 - h. Ansættelsesaftaler 78
- 2.3. Lejlighedsvise opgaver 78
- 2.4. Selvadministrerende foreninger 79
- 2.5. Professionel administration 80
 - a. Administrationsaftalen 81
 - b. Rådgivning 82
 - c. Administrators ansvar 82
 - d. Bestyrelsens forvaltningsmæssige opgaver 82
- 2.6. Blandingsformer 83

3. MEDLEMMERNES RETTIGHEDER OG PLIGTER 84

- 3.1. Grundlaget for medlemsrettighederne 84
 - a. Lovgivningen 84

- b. Foreningsvedtægten 84
- c. Bolig- og brugsaftaler 85
- d. Ophør af medlemskab 85

- 3.2. Økonomiske forpligtelser 86
 - a. Betaling af indskud m.v. 86
 - b. Betaling af boligafgift 87
 - c. Andre pligtige pengeydelse 87
 - d. Misligholdelser med betaling 87
 - e. Belåning m.v. af andele 90

- 3.3. Medlemmernes vedligeholdelsespligt 90
 - a. Vedtægtbestemmelser om vedligeholdelse 91
 - b. Vedligeholdelsespligtens omfang 92
 - c. Misligholdelser og sanktioner 94

- 3.4. Forandringer af boliger og haver 96
 - a. Regler om forandringer 96
 - b. Ændringer af konstruktioner og faste bygningsdele 98
 - c. Tilpasset inventar 100
 - d. Ændringer i installationer m.v. 100
 - e. Om- og tilbygninger uden for boligen 102

- 3.5. Fremleje, fremlån og bopælspligt 104
 - a. Bopælspligt 104
 - b. Tomme boliger, fremleje og fremlån 104
 - c. Begrundelser for at tillade fremleje m.v. 105
 - d. Fremlejeaftale 105
 - e. Lejefastsættelse 106
 - f. Opsigelse og ophævelse 107
 - g. Fremleje- og lån af enkeltværelser i boligen 107

- 3.6. Husorden 108
 - a. Ordensregler for fællesarealer m.v. 108
 - b. Regler for brug af fællesfaciliteter 108
 - c. Overtrædelse af husordensbestemmelser 108

- 3.7. Erhvervsandele 108
 - a. Særlige vedtægtsbestemmelser om erhvervsandele 109
 - b. Brugsaftalen 109
 - c. Boligafgift for erhvervsandele 109
 - d. Erhvervsandelens medlemsrettigheder 110
 - e. Blandede bolig/erhverv som andelshavere 110

4. LEJEFORHOLD 111

- 4.1. Udlejningsboliger 111
- 4.2. Erhvervslejemål 111

4.3. Blandede bolig og erhvervslejemål 113

4.4. Birum, garager m.v. 114

5. FORSIKRINGSFORHOLD 114

5.1. Brand- og bygningskadeforsikring 114

5.2. Forsikring mod husejeransvar 115

5.3. Arbejdsskadeforsikring 115

5.4. Glas- og kummeforsikringer 116

5.5. Bestyrelsesansvar 116

a. *Ansvarsforsikring af bestyrelsen* 116

b. *Ikke alle forsikringer er ens* 117

c. *Et godt tilbud til medlemsforeningerne* 117

d. *Det koster forsikringen* 118

e. *Yderligere oplysninger* 118

5.6. Besvigelsesforsikring 118

a. *En tillægsforsikring til ABF's
bestyrelsesansvarsforsikring* 118

b. *Det koster besvigelsesforsikringen* 118

c. *Yderligere oplysninger* 118

6. EJENDOMSFUNKTIONÆRER 119

6.1. Ansættelsesforholdet 119

6.2. Funktionærbolig 119

KAPITEL C

1. PLANLÆGNING OG GENNEMFØRELSE AF BYGGEARBEJDER 122

2. TILSTANDSRAPPORT 124

2.1. Formålet med rapporten 124

a. *Rapportens form og indhold* 124

2.2. Hvem udarbejder rapporten? 125

a. *Arkitekt eller ingeniør* 125

b. *Specialundersøgelser* 125

c. *Rådgiveraftale og honorar* 125

2.3. Rapportens konklusioner 126

a. *Opfølgning* 126

3. VEDLIGEHOEDELSPLAN 127

- 3.1. Formål med planen 127
- 3.2. Form og indhold 127
- 3.3. Hvem udarbejder planen? 129
- 3.4. Godkendelse af driftsplanen 129
- 3.5. Revision, ajourføring og opfølgning af driftsplan 129

4. BESLUTNINGSGRUNDLAGET FOR BYGGEARBEJDER 130

- 4.1. Byggeprogram og skitseprojekt 130
- 4.2. Rådgivning og bistand 130
- 4.3. Rådgivningsaftalen 131
- 4.4. Projektering 132
- 4.5. Projekt 133
- 4.6. Økonomi 133

5. BESLUTNINGSPROCESSEN VED BYGGERI 133

- 5.1. Beslutningskompetencen 133
 - a. *Tilstandsrapporter* 133
 - b. *Forundersøgelser* 133
 - c. *Projektering* 134
 - d. *Udbud og iværksættelse* 134
- 5.2. Valg af entrepriseform 134
 - a. *Fagentreprise* 134
 - b. *Storentreprise* 135
 - c. *Headentreprise* 135
 - d. *Totalentreprise* 136
- 5.3. Valg af udbudsform
 - a. *Overslag* 136
 - b. *Udbud* 136
 - c. *Tilbud* 138
 - d. *Underhåndsbud* 139
 - e. *Licitation* 139
 - f. *Annullering* 140
- 5.4. Valg af entreprenører 140
 - a. *Vurdering af tilbud* 141

- 5.5. Entreprisaftalen 141
 - a. *Formålet med aftalen* 141
 - b. *Aftalens form og indhold* 142
 - c. *Entreprisaftalens oprettelse* 142

6. GENNEMFØRELSE AF BYGGEARBEJDER 142

- 6.1. Iværksættelse 143
- 6.2. Byggefasesen 143
 - a. *Tilsyn og styring* 143
 - b. *Byggemøder og bygherremøder* 144
 - c. *Aftaler om tillægsarbejder* 145
- 6.3. Aflevering 146
 - a. *Mangelfhjælpning* 146
 - b. *1- og 5-års eftersyn* 147

7. KVALITETSSIKRING, ANSVAR OG BYGGESKADEFONDEN 148

- 7.1. Kvalitetssikring 149
- 7.2. Bygningsdrift 150
- 7.3. Byggeskadefond 151
- 7.4. Ansvarsharmonisering 151
- 7.5. 1-års og 5-års eftersyn 156
- 7.6. Skadedækning fra Byggeskadefonden 156
 - a. *Skadedækning i praksis* 156
 - b. *Regres* 156
- 7.7. Anmeldelse til Byggeskadefonden 157
 - a. *Anmeldelse på baggrund af 1-års eftersynet* 157
 - b. *Anmeldelse før 5-års eftersynet* 157
 - c. *Anmeldelse på baggrund af 5-års eftersynet* 157
 - d. *Anmeldelse efter 5-års eftersynet* 157
- 7.8.1. Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB) 158
 - a. *Eftersyn ved Byggeskadefonden for Bygningsfornyelse* 159
- 7.8.2. Skadedækning fra BvB 160
 - a. *Kvalitetssikring* 161
 - b. *Regres* 161

8. ANSVARFORHOLD 165

- 8.1. Bygherreansvaret 165
 - a. *Foreningens og bestyrelsens ansvar* 165

- 8.2. Rådgiveransvaret 166
 - a. *Teknikerens ansvar* 166
 - b. *Specialrådgiveres ansvar* 168
 - c. *Ophævelse af rådgiveraftalen* 168
 - d. *Advokatens ansvar* 168
- 8.3. Entreprenøransvaret 169
 - a. *Almindelige ansvarsregler* 169
 - b. *Ansvarsbegrænsende forbehold* 170

9. AFGØRELSE AF TVISTER 171

- 9.1. Domstolene 171
- 9.2. Voldgift 171
- 9.3. Kollegiale nævn 172
 - a. *Advokater* 172
 - c. *Arkitekter og ingeniører* 172
 - d. *Brancheankenævn* 173
 - e. *Fremgangsmåde ved nævnssager* 173

KAPITEL D

1. ØKONOMI, BUDGET OG REGNSKAB 177

- 1.1. Indledning 177
 - a. *Formålet med at føre regnskab* 177
- 1.2. Lovgrundlaget for regnskabsføring 177
 - a. *Bogføringsloven og bekendtgørelsen* 177
 - b. *Årsregnskabsloven* 177
 - c. *Andelsboligforeningsloven* 177
- 1.3. Vedtægtsbestemmelser om økonomi og regnskab 178
 - a. *Særlige vedtægtsbestemmelser om formueopgørelse* 178
 - b. *Generalforsamlingens godkendelse af regnskab* 178
- 1.4. Regnskabet hoveddele 179

2. BOGFØRING OG REGNSKABSAFSLUTNING 180

- 2.1. Kassefunktionerne og den daglige bogføring 180
 - a. *Kasseregnskabet* 180
 - b. *Bogholderi* 182
- 2.2. Økonomiopfølgning 184
 - a. *Driftoversigter* 184
 - b. *Likviditetsplaner* 184
- 2.3. Afslutning af driftsregnskabet 185

3. FORMUEOPGØRELSE OG REGNSKABSOPSTILLING 186

- 3.1. Opgørelse af aktiverne 186
 - a. Omsætningsaktiverne 186
 - b. Anlægsaktiverne 187
 - c. Ejendomsværdi 187
 - d. Særligt om nybyggede andelsboliger 189
 - e. Omvurderinger 190
 - f. Klage over vurdering 190
 - g. Forbedringer 191
 - h. Forbedringer og kontantejendomsværdi 192
 - i. Individuelle forbedringer 192
 - j. Maksimalprissystemet 193
 - k. Vedtægtsbestemmelser om ejendomsværdien 193
 - l. Anbefaling af vedtægtsbestemmelse 193
 - m. Andre anlægsaktiver 193
- 3.2. Opgørelse af gælden 194
 - a. Kortfristet gæld 194
 - b. Langfristet gæld 194
 - c. Kursregulering af gælden 195
 - d. Indeksring af gælden 195
 - e. Afdragsbidrag 195
- 3.3. Hensættelser 196
 - a. Hensættelser til fremtidig vedligeholdelse 196
 - b. Andre hensættelser 196
- 3.4. Opgørelse af egenkapitalen 197
- 3.5. Note om andelsværdi 197
- 3.6. Opstilling af årsregnskabet 198

4. BUDGETLÆGNING 200

- 4.1. Driftsbudgettet 200
 - a. Budgetoplæg 200
 - b. Fremlæggelse og godkendelse af driftsbudget 201
- 4.2. Likviditetsbudgettering 201
- 4.3. Langsigtet budgetlægning 201

5. BUDGETOPFØLGNING OG REGNSKABSANALYSER 202

- 5.1. Budgetterede og realiserede tal 202
- 5.2. Regnskabslæsning 203

6. REVISION 204

- 6.1. Revisors opgaver 205

- 6.2. Revisionsarbejdet 205
- 6.3. Revisionspåtegning og revisionsprotokol 206
- 6.4. Revisors rådgivning i økonomiske spørgsmål 207
- 6.5. Revisors honorar 207
- 6.6. Revisors ansvar 207

7. FINANSIERING OG INVESTERING 208

- 7.1. Prioritetslån og andre lån med sikkerhed i ejendommen 208
 - a. Lån i realkredit 210
 - b. Realkreditlån til ombygning, vedligeholdelse m.v. 211
 - c. Lån i pengeinstitut med sikkerhed i ejendommen 211
 - d. Byggelån 211
 - e. Grundejernes Investeringsfond 211
 - f. Andre lån 212
- 7.2. Forhøjelse af andelsindskud 212
- 7.3. Kortfristede lån 213
- 7.4. Investering af likvide midler 2132

8. SKATTEFORHOLD M.V. 214

- 8.1. Ejendomsskatter og afgifter 214
 - a. Beskatningsgrundlaget 215
 - b. Andre afgifter, der ofte betales sammen med ejendomsskatten 215
- 8.2. Beskatning af foreningens driftsoverskud 216
 - a. Beskatningsgrundlaget 216
 - b. Oplysningspligt 217
 - c. Særligt om bofællesskaber 217
- 8.3. Merværdiafgift (Moms) 217
- 8.4. Arbejdsmarkedsbidrag 217
- 8.5. Andelshaverens skatteforhold i forbindelse med andelen 218
 - a. Afståelse 218
 - b. Beskatning ved udlodning 218
 - c. Rentefradrag og skattepligtig boligfordel 219

KAPITEL E

1. OVERDRAGELSE AF ANDELE 222

- 1.1. Overdragelsesproceduren 223

- a. *Anmodning om udtræden* 223
 - b. *Sælgers opgørelse af forbedringsværdier m.v.* 223
 - c. *Bestyrelsens besigtigelse* 223
 - d. *Bestyrelsens godkendelse af pris* 224
 - e. *Godkendelse af køber og aftale* 224
 - f. *Proceduren omkring ventelister* 225
 - g. *Overdragelsesaftalen* 225
 - h. *Købers fortrydelsesret* 226
 - i. *Fortrydelsesfristen og betingelserne* 226
 - j. *Betalingsbetingelser* 227
 - k. *Andre retshandler* 227
 - l. *Bytte* 228
 - m. *Blandet bolig/erhverv* 228
 - n. *Erhvervsandele* 229
 - o. *Sælgers omkostninger* 229
 - p. *Betaling af overdragelsessummen* 229
 - q. *Garantierklæringen* 230
 - r. *Gennemgang af det overtagne* 230
- 1.2. *Formueandelen* 230
- a. *Vedtægts bestemmelser* 230
 - b. *Årsregnskabets note om andelsværdi* 231
 - c. *Formuebevægelser og regulering af andelsværdi* 231
 - d. *Formuefordeling* 232
 - e. *Nye andele* 232
- 1.3. *Værdi af individuelle forbedringer m.v.* 233
- a. *Det formelle grundlag for værdiansættelsen* 234
 - b. *Boligstyrelsens cirkulære af den 21.april 1986(Prisfastsættelse)* 235
 - c. *Retspraksis* 235
 - d. *Særlige vedtægtsbestemmelser* 235
 - e. *Definitioner på forbedringer m.v.* 236
 - f. *Forbedring og vedligeholdelse* 236
 - g. *Særligt om forbedringer af udeareal* 238
 - h. *Tilpasset inventar* 238
 - i. *Særligt om nybyg og byfornyelse* 238
 - j. *Eget arbejde* 239
 - k. *Løst inventar* 239
 - l. *Særligt om hvidevarer m.v. i nybyg* 239
 - m. *Grundlaget for vurderingen* 240
 - n. *Vurderingsprincipper* 241
- 1.4. *Overpris, dusør og ulovlige bygningsindretninger* 242
- a. *Dusør* 242
 - b. *Overpris* 242
 - c. *Forældelse* 244
 - d. *Mangler og ulovlige bygningsindretninger* 244
 - e. *Hvem skal afhjælpemangler m.v.?* 244
 - f. *Forældelsesregler* 246

- 1.5. Tvister om forbedringsværdier m.v. og voldgift 246
 - a. *Voldgiftsaftaler* 246
 - b. *Voldgiftsproceduren* 247
 - c. *Voldgiftskendelsens retsvirkninger* 247
 - d. *Domstolsafgørelser* 248

KAPITEL F

1. ELO 250

- 1.1 Formålet med reglerne 250
- 1.2. Hvem er omfattet ? 250
- 1.3. Ordningens omfang 250
- 1.4. Energimærkningen 251
- 1.5. Energiplan 251
- 1.6. Foreningens forpligtelse 251
- 1.7. Dispensation 251
- 1.8. ELO-konsulenter 252
 - a. *Kvalifikationer* 252
 - b. *Pris* 252
- 1.9. ELO ctr. VKO 252

2. FORDELING AF FORENINGENS ENERGIFORBRUG 253

- 2.1. Generelt om individuel måling af forbrug af vand, varme, el og gas 253
- 2.2. Individuel afregning efter målt vandforbrug 254
 - a. *Vandforbrug i nybyggeri* 254
 - b. *Vandforbrug i bestående byggeri* 254
 - c. *Misligholdelse af betaling* 255
 - d. *Foreningens forpligtelser* 255
- 2.3. Obligatorisk afregning efter individuelle varmemålere 256
 - a. *Krav til varmemålere* 256
 - b. *Dispensation* 256
 - c. *Kommunens praksis* 257

4. ELMÅLERE 258

5. MÅLING AF GASFORBRUG 258