

Beskrivelse af en andelsboligforening og dens andelstager

Rettigheder

En andelsboligforening har som formål at eje og drive en ejendom med tilhørende boliger på andelsbasis.

Medlemmerne af andelsboligforeningen erhverver, ved betaling af andelsindskuddet for en bolig, ret til at bo på denne. For denne ret udstedes et andelsbevis. Der laves ikke individuelle skøder, og boligen har ikke særskilt matrikel nr.

Den enkelte andelshaver har rettigheder over sin bolig, der i mange henseender kan sammenlignes med en ejers. Boligen kan indrettes, ombygges og forbedres i overensstemmelse med vedtægterne, og medlemskabet af andelsboligforeningen giver mulighed for indflydelse på miljø, fællesanlæg og fællesanliggender. Andelen kan sælges, gå i arv m.v. Disse forhold reguleres af vedtægterne.

Vedtægter

Vedtægterne for andelsboligforeningen bestemmer medlemmernes rettigheder og forpligtelser.

Som i andre foreninger er den højeste myndighed generalforsamlingen, hvor alle medlemmer kan deltage i beslutningerne.

Foreningen vælger en bestyrelse, der varetager det daglige arbejde i foreningen.

Boligafgift

Beboerne i en andelsforening betaler en månedlig boligafgift til foreningen, og bestyrelsen sørger for betaling af foreningens terminsydelser, ejendomsskatter, renovation m.v. og alle de øvrige udgifter, som påhviler en ejendom eller som på generalforsamlingen er besluttet at være fællesudgifter.

Pensionister kan efter særlige regler opnå boligydelse.

Lovgivning, offentlig støtte og økonomi

Lovgivning om støtte til opførelse af private andelsboliger blev vedtaget i folketinget i 1980, og har siden undergået visse ændringer og tilpasninger.

Grundet meget stor interesse for nyopførte andelsboliger, er der som supplement til de støttede andelsboliger, skabt den nye boligtype: Ustøttede andelsboliger, som det aktuelle projekt opføres som.

I modsætning til traditionelle ejerboliger beskattes andelshaveren ikke med ejendomsværdiskat af egen bolig.

Finansiering

Anskaffessummen finansieres med 20% indskud fra andelshaverne.

De resterende 80% finansieres ved kreditforeningslån.

En andelshaver kan ikke optage lån med pant i sin bolig. Det er dog sædvanligt, at der kan optages bank eller sparekasselån til finansiering af medlemmets indskud.

Salg

Hvis man ønsker at flytte og afhænde sin andel, kan andelen og den tilhørende bolig overdrages til ny andelshaver.

Det er altså andelsretten der sælges, og salgsprisen kan efter loven omfatte selve andelens værdi i forhold til foreningens formue der fastsættes på hvert års generalforsamling. Dertil lægges værdien af forbedringer i boligen samt værdien for inventar der medfølger.

Indskud og den opsparing, som henholdsvis andel i foreningens formue og egne anskaffelser er værd, kan altså regnes den sælgende andelshaver til gode.

Der gælder særlige regler for denne prisfastsættelse, som skal godkendes af foreningens bestyrelse.