

## **Vejledning om stiftelsesbudgetter for andelsboligforeninger**

### **Indledning**

Den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger fra 27. november 2017 mellem regeringen og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre indeholder blandt andet, at der til støtte for nye andelsboligforeninger skal udarbejdes en vejledning og et modelbudget til brug ved stiftelsen af en andelsboligforening. Denne vejledning er en hjælp til dig som er ved at stifte en andelsboligforening eller som overvejer at gå med i stiftelsen af en andelsboligforening. Andelsboligforeninger kan stiftes både ved at der bygges en ny beboelsesejendom, eller ved at en eksisterende beboelsesejendom overtages af en andelsboligforening. I denne vejledning anvendes ordet lejerne om den persongruppe der kan stifte en andelsboligforening, selvom en andelsboligforening også kan stiftes af andre.

### **Lovens krav**

Ifølge andelsboliglovens § 3 a skal der inden indgåelse af en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom foreligge et stiftelsesbudget som rækker mindst 15 år frem. Desuden skal der jf. § 3 b også foreligge vedligeholdelsesplan som rækker mindst 15 år frem. Formålet med disse bestemmelser er bl.a., at udløb af eventuel afdragsfrihed på foreningens realkreditlån typisk sker i det 11. år, og at stigningen i ydelsen på lånet som følge heraf derfor ikke efter de hidtil gældende regler fremgår direkte af stiftelsesbudgettet.

## **Vejledning om stiftelsesbudgettet**

### Introduktion

Et stiftelsesbudget har til formål at give et overblik over de omkostninger som er forbundet med at stifte en andelsboligforening. Derudover skal det redegøre for hvordan økonomien forventes at se ud over en årække for den andelsboligforening, som lejerne overvejer at stifte.

Stiftelsesbudgettet er et af de vigtigste dokumenter i stiftelsesprocessen, og giver lejerne mulighed for at vurdere om økonomien ser fornuftig ud før en evt. stiftelse. Det kan i den forbindelse være en god ide at søge økonomisk rådgivning fra en uvildig part (f.eks. en revisor eller advokat) til at vurdere om det fremlagte stiftelsesbudget er realistisk.

Et stiftelsesbudget vil ofte bestå af:

### **ERHVERVSSTYRELSEN**

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00  
Fax 35 29 10 01  
CVR-nr 10 15 08 17  
E-post [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)  
[www.erst.dk](http://www.erst.dk)

### **ERHVERVS MINISTERIET**

- En opgørelse over de estimerede stiftelsesomkostninger og finansiering af købet (se bilag A for eksempel)
- Et stiftelsesbudget som estimerer indtægter og udgifter over mindst 15 år for den andelsboligforening som lejerne overvejer at stifte (se bilag B for eksempel)

Nedenfor gives et overblik over stiftelsesomkostningerne samt stiftelsesbudgettets indtægter og udgifter.

### Stiftelsesomkostninger

Som lejer skal du være opmærksom på, at stiftelsen af en andelsboligforening er forbundet med en række engangsomkostninger, der kan udgøre op til 5% af ejendommens værdi. Derfor vil der ofte gå en række år før stiftelsesomkostningerne ”er tjent hjem”. Stiftelsesomkostninger kan deles op i udgifter til:

- Staten (tinglysningsafgift)
- Långiver (kurtage, gebyrer, ekspedition m.m.)
- Rådgivere, herunder advokat og revisor (berigtigelse, stiftelse, rådgivning m.m.)
- Bygningssagkyndig bistand
- Eventuel ejendomsmægler (salær)

I opgørelsen over stiftelsesomkostninger skal der tages stilling til om lejerne depositum udgør en del af indskuddet i den nye andelsboligforening.

### Stiftelsesbudgettets indtægter

En andelsboligforenings primære indtægt er ofte ”huslejen”, også kaldet boligafgiften (fra andelsboligforeningens andelshavere). Derudover kan indtægterne bestå af indtægter fra erhvervslejemål og p-pladser/garager m.m. såfremt foreningen måtte have sådanne. Lejeindtægter fra de lejere, som har fravalgt at være medstiftere, indgår også i den nye andelsboligforenings indtægter.

Det er vigtigt at være opmærksom på at lejeindtægter kan variere, men de vil ofte følge en bestemt stigning per år, afhængigt af lejeaftalerne og reguleringen på området.

Hvis ejendommen har et erhvervslejemål, hvor lejeren fortsætter med at være lejer i stedet for erhvervsandelshaver, kan det være fornuftigt at andelshavernes boligafgift i nogen grad alene kan dække andelsboligforeningens udgifter. Det vil medføre, at den nye andelsboligforening er mindre økonomisk afhængig af lejeindtægterne fra erhvervslejemålet. Hvis andelsboligforeningen kommer til at have en stor grad af udlejning af erhvervslejemål, vil det være specielt relevant at søge uvildig rådgivning om hvordan dette erhvervslejerforhold kan påvirke både andelsbo-

ligforeningens indtægter og andelsboligforeningens udgifter fremadrettet.

Det fremgår desuden af andelsboligloven, at eventuelle indtægter fra fremtidige salg af andele i andelsboligforeningen ikke må indgå i stiftelsesbudgettet. Dette gælder også salg af erhvervsandele.

### Stiftelsesbudgettets udgifter

En af de større udgifter for en andelsboligforening er finansieringen af ejendommen. Den ydelse, som betales løbende, består af:

- Rente
- Bidrag
- Afdrag

*Rente* og *bidrag* er udgifter. *Afdrag* derimod skal ses som opsparing, da der betales af på lånet og lånets størrelse formindskes for hvert afdrag. Bidraget på lånet er en udgift til realkreditinstituttet for formidling af lånet og dette bidrag kan variere over tid. Bidraget kan f.eks. være sat lavt i en periode, for derefter at stige til et højere beløb. Renten kan også variere alt efter låntype, herunder om lånet er med en variabel rente (et rentetilpasningslån) eller en fast rente (et fastforrentet lån). Valg af lån er en vigtig beslutning og har stor økonomisk betydning for en andelsboligforening. Det er derfor vigtigt, at I som lejere har rådført jer hos en uvildig part, og at I er indforstået med hvilke(t) lån der vælges.

Et realkreditlån kan udgøre op til 80% af ejendommens værdi<sup>1</sup>. De resterende 20% vil ofte bestå af de nye andelshaveres indskud samt banklån. I følge andelsboligloven må højst 40% af andelsboligforeningens lån være uden afdrag<sup>2</sup>.

Udover udgifter til finansiering af ejendommen har en andelsboligforening også udgifter til bl.a. ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, vicevært og administration<sup>3</sup>. Hertil kommer der udgifter til drift af ejendommen som f.eks. el, vand, varme, renholdelse, rottebekæmpelse og renovation. Disse udgifter varierer typisk kun i begrænset omfang.

---

<sup>1</sup> Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 5 jf. Lovbekendtgørelse nr. 959 af 21.08.2015.

<sup>2</sup> Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber jf. Lovbekendtgørelse nr. 447 af 21.03.2015, senest ændret ved lov nr. 555 af 29. maj 2018.

<sup>3</sup> Andelsboligforeninger benytter ofte en administrator, men hvis andelsboligforeningen er uden administrator stiller det større krav til bestyrelsen i foreningen.

## Beskrivelse af budgettets enkelte poster

### Stiftelsesomkostninger

#### *Tinglysningsafgift af skøde*

Denne post indeholder en afgift til staten for at ejers navn ændres på skødet<sup>4</sup>. Dvs. fra den nuværende ejers navn til andelsboligforeningens navn.

#### *Tinglysningsafgift af lån*

Denne post indeholder en afgift til staten for at der tinglyses pant i ejendommen<sup>5</sup>. Pant er långivers sikkerhed i ejendommen.

#### *Berigtigelse*

Denne post indeholder udgiften til en advokat, der sikrer at handlen er gennemført i overensstemmelse med de aftalte vilkår. Dette indebærer bl.a. at sælger skal have den aftalte købesum og at den nystiftede andelsboligforening skal have sikret ret til ejendommen.

#### *Ekspedition, gebyrer, kurtage, stiftelse m.m.*

Disse er alle poster som indeholder udgifter til advokater og långiver i forbindelse med stiftelsen og optagelse af lån.

#### *Vedligeholdelsesplan*

Denne post indeholder udgifter til en rådgiver, der ud fra ejendommens stand udarbejder en vedligeholdelsesplan.

#### *Ejendomsmægler*

Denne post indeholder ejendomsmæglerens salær. Bemærk at det er kun nogle gange at en ejendomsmægler formidler salget.

#### *Rådgiver vedr. etablering*

Denne post indeholder udgift til advokat og eventuelt revisor for stiftelse af andelsboligforeningen. Bemærk at advokaten typisk kun modtager sit honorar såfremt at stiftelsen bliver en realitet.

---

<sup>4</sup> Skødet er navnet på det dokument, der skal fortælle offentligheden, at den nye andelsboligforening er den nye retmæssige ejer af ejendommen. Afgiften for tinglysning af skøde udgør et fast beløb på 1.660 kr. samt 0,6% af købesummen jf. tinglysningsafgiftsloven ændret ved lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love ved lov nr. 688 af 08.06.2017

<sup>5</sup> Afgiften for tinglysning af pant i fast ejendom udgør et fast beløb på 1.660 kr. samt 1,5% af lånebeløbet jf. tinglysningsafgiftsloven ændret ved lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love ved lov nr. 688 af 08.06.2017

## Indtægter

### *Husleje – restlejere*

Denne post indeholder indtægter fra de lejere som har fravalgt at være medstiftere af andelsboligforeningen.

### *Boligafgift – andelshavere*

Denne post indeholder indtægter fra boligafgift fra andelshavere i foreningen. Boligafgiften er ”huslejen”, som andelshaverne betaler.

### *Midlertidigt lejetillæg (for moderniserede andelsboliger)*

Denne post indeholder indtægter fra forhøjet boligafgift for andelshavere hvis lejlighed var moderniseret inden stiftelsen. Det bør fremgå at stiftelsesbudgettet, at dette lejetillæg reduceres år for år.

### *Betaling af forbedringer*

Denne post indeholder lejeindtægter fra eventuel renovering af ejendommen, som andelshaverne betaler af over en årrække<sup>6</sup>.

### *Evt. lejeindtægt fra erhverv*

Denne post indeholder lejeindtægter fra eventuelle erhvervslejemål i ejendommen.

### *Leje p-pladser/garager*

Denne post indeholder lejeindtægter fra eventuelle parkeringspladser eller garager som andelsboligforeningen udlejer.

### *Indtægter i alt*

Denne total udgør summen af ovenstående indtægter.

## Udgifter

### *Ejendomsskat*

Denne post indeholder udgifter til ejendomsskat for andelsboligforeningens ejendom.

### *Forsikringer*

Denne post indeholder udgifter til brandforsikring af andelsboligforeningens ejendom, samt eventuelle andre forsikringer såsom en bestyrelsesansvarsforsikring.

### *Varmeregnskab*

Denne post indeholder udgifter til opvarmning af andelsboligforeningens lejligheder samt evt. opvarmning af fællesrum.

---

<sup>6</sup> I tilfælde af større renoveringer vil en andelsboligforening typisk optage et lån, som andelshaverne betaler af over en årrække.

*Vandforbrug*

Denne post indeholder udgifter til vandforbrug og vandafledningsafgift.

*Elforbrug*

Denne post indeholder udgifter til elforbrug i fællesejendommen som ikke indgår i den enkelte andelshavers eller lejers elforbrug. Det kan f.eks. være belysning af trappeopgange, kælderarealer og loftsarealer.

*Indvendig vedligeholdelse*

Denne post indeholder udgifter til indvendigt vedligehold af andelsboligforeningens ejendom, som ikke påhviler den enkelte andelshaver. Fordelingen mellem andelshaver og andelsboligforening er typisk reguleret af andelsboligforeningens vedtægter. Posten indeholder som oftest vedligehold af tekniske anlæg (varme og vand), elevatorer, tørrelofter, vaskekældre og trappeopgange.

*Udvendig vedligeholdelse*

Denne post indeholder udgifter til udvendigt vedligehold af andelsboligforeningens ejendom, og påhviler som oftest altid selve andelsboligforeningen. Her kan der være tale om udgifter til vedligehold eller udskiftning af tag, vinduer eller facade. Udgiften til vedligehold af altaner reguleres typisk af andelsboligforeningens vedtægter. Indvendigt og udvendigt vedligehold ifølge stiftelsesbudgettet bør stemme overens med den vedligeholdelsesplan, som bliver udarbejdet i forbindelse med stiftelsen.

*Renovation*

Denne post indeholder udgifter til renovation. Dvs. afhentning af skrald og materialer til genbrug. Udgiften indgår i ejendommens skattebetaling til kommunen.

*Rottebekæmpelse mv.*

Denne post indeholder en afgift til rottebekæmpelse, som betales via ejendomsskatten til kommunen..

*Vicevært, varmemester og trappevask*

Denne post indeholder eventuelle udgifter til vicevært, varmemester og trappevask. Posten kan også indeholde udgifter til en gårdmand eller til vedligehold af udendørsarealer og have.

*Revision & årsregnskab*

Denne post indeholder udgifter til udarbejdelse og revision af årsregnskab for andelsboligforeningen.

*Administration & bogholderi*

Denne post indeholder udgifter til administration (dvs. ejendomsadministrator) samt bogholderi.

*Valuarvurdering*

Denne post indeholder udgifter til en valuarvurdering, såfremt andelsboligforeningen efter de to første år vælger at værdiansætte ejendommen ved en valuarvurdering<sup>7</sup>.

*Anden rådgivning*

Denne post indeholder udgifter til eksempelvis rådgivning i forbindelse med renovering.

*Uforudsete udgifter*

Denne post indeholder hensættelse til udgifter til uforudsete hændelser og kan tages som et udtryk for hvor modstandsdygtig foreningen er i forhold til eventuelle stigninger i udgifter eller bortfald af indtægter. Det anbefales at budgettere med en opsparing til dette allerede i foreningens første driftsår.

*Udgifter i alt*

Denne total er summen af ovenstående udgifter.

Finansiering*Rente*

Denne post er et gebyr som udgør en bestemt %-del af lånets størrelse.

*Bidrag*

Denne post er en udgift til realkreditinstituttet for formidling af lånet.

*Afdrag*

Denne post indeholder afdrag på lånet.

*Ydelse i alt*

Denne post består af rente, bidrag og afdrag.

---

<sup>7</sup> jf. andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b.