

Drift af en andelsboligforening

Ved køb af en andel i en privat andelsboligforening bliver man medlem af foreningen og medejer af andelsboligforeningens ejendom. Det er bestyrelsen, der varetager den daglige drift, og den vælges på generalforsamlingen, som er den øverste myndighed.

Andelsboligforeningen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige drift af foreningen, og i praksis påhviler ansvaret for driften derfor foreningens bestyrelse.

Bestyrelsens ansvar

Hvis bestyrelsen begår fejl i forbindelse med udførelsen af sit arbejde, vil foreningen, bestyrelsen eller det enkelte bestyrelsesmedlem kunne ifalde ansvar. Hvem ansvaret påhviler og hvorvidt fejlen udløser en erstatning, vil bero på en konkret vurdering af fejlen, og af hvorvidt de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt.

Andelsboligforeningen kan uddelegere opgaver vedrørende den daglige drift til en tredjemand, f.eks. en administrator eller en revisor. I disse tilfælde vil ansvaret for de pågældende opgaver efter en konkret vurdering påhvile tredjemand i henhold til den aftale, der er indgået med foreningen.

Ifølge normalvedtægten for en privat andelsboligforening § 30, stk. 5, skal foreningen tegne en forsikring, der dækker bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Normalvedtægten er vejledende, og det er derfor frivilligt for foreningerne, om de vil anvende den eller udarbejde egne individuelle vedtægter. Der kan således være tilfælde, hvor der ikke er tegnet ansvarsforsikring for bestyrelsens arbejde. I disse tilfælde vil foreningen, den samlede bestyrelse eller det enkelte bestyrelsesmedlem, selv skulle betale en eventuel erstatning.

Det er foreningens eget ansvar at afklare med sit forsikringssselskab, i hvilket omfang en ansvarsforsikring dækker foreningens opgaver.

Bestyrelsens opgaver

I andelsboligloven stilles fra 1. juli 2018 krav om, at bestyrelsen skal sørge for, at en række listede opgaver løftes i foreningen.

Nøgleoplysninger

Bestyrelsen skal bl.a. forelægge et skema med centrale nøgleoplysninger for foreningen på dennes generalforsamling.

Vedligeholdelsesplan

For andelsboligforeninger stiftet den 1. juli 2018 eller senere skal bestyrelsen også sørge for, at foreningens ejendomme vedligeholdes efter den vedligeholdelsesplan, der senest har været forelagt på foreningens generalforsamling. Bestyrelsen skal sørge for, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år.