

# Køreplan til bofællesskab eller kollektiv

Her er en køreplan til at stifte et bofællesskab eller kollektiv. Den beskriver alle de trin, der er nødvendige for at gennemføre projektet fra start til slut. Det er i høj grad et *work in progress*, og skal opfattes som et levende dokument, der udvikler sig undervejs.

## Sådan bidrager du til dette dokument

Dokumentet savner gennemlæsning og korrektur fra flere personer og fagligheder. Læs eventuelt [afsnittet om at bidrage til dokumentet](#).

Den letteste måde at bidrage på, er ved at [oprette et nyt issue](#). Her kan man beskrive et problem med teksten, og eventuelt bidrage med den relevante rettelse.

Hvis man vil bidrage mere direkte med tekstændringer, kan man gøre det via såkaldte pull requests (forslag til ændringer). Du kan [redigere dette dokument direkte](#) - når du gemmer, oprettes pull requesten. Der er en boks i bunden, der skal bruges til at beskrive, hvad du ændrer og hvorfor. Først når ændringsforslaget er *godkendt*, vil det slå igennem på forsiden.

## Indhold

- [Sådan bidrager du til dette dokument](#)
- [Indhold](#)
- [1. Forventninger](#)
- [2. Realitetstjek](#)
  - [Budget](#)
    - [Poster i budgettet](#)
  - [Advokathjælp](#)
  - [Lån](#)
  - [Markedsresearch](#)
- [3. Beslutning og tilsagn](#)
- [4. Køb](#)
- [5. Indflytning og drift](#)



# 1. Forventninger

Målet med denne fase er at afklare **hvad, hvem, hvornår og hvorfor** - men endnu ikke hvordan eller om det faktisk skal gennemføres. Alle svar er vejledende, og skal først og fremmest hjælpe til at anskueliggøre, hvad der er muligt, så den enkelte kan afgøre, om det er relevant at fortsætte.

Hver person og familie vil både have **ønsker**, **bløde krav** (der kan fraviges) og **hårde krav** (show-stoppers), der skal præsenteres for gruppen. Boformen indeholder ikke noget fast, og det skal derfor gøres klart, hvad man lægger i den.

Den enkelte bør overveje alle følgende spørgsmål. Der bør tages stilling til, hvor hårde krav og ønsker der er tale om. Det er særlig vigtigt at være opmærksom på, hvad man ikke er villig til at gå på kompromis omkring. Endelig bør det hele diskuteres grundigt og gentagende gange i gruppen.

Det omhandler ønsker og krav til:

- **Hvorfor?** Hvad er vores individuelle grunde til at vælge denne boform? Er grundende udelukkende sociale, eller er der også praktiske grunde (f.eks. stordriftsfordele eller økonomi)? Er der en politisk eller ideologisk bevæggrund?
- **Hvem?** Hvor åben er gruppen? Hvor stor må den blive? Hvor stor skal den minimalt være? Stiller vi specifikke krav til medlemmers egenskaber? Er der nogen vi gerne vil have med? Er der nogen vi ikke vil have med?
- **Hvornår?** Har vi et tidspunkt, hvor vi gerne ser det ske? Et *tidligst* eller *senest*?
- **Fysisk ramme**
  - Placering: afstand til København og/eller anden større by? Afstand til naturen og grønne områder? Krav til landsdel?
  - Type: skal det være hus eller lejlighed (forudsat, at boligen imødekommer øvrige krav)?
  - Plads, fordeling og faciliteter: er der bestemte krav til plads, værelsesfordeling og faciliteter?
  - Kontrakt: er det et krav, at vi kommer til at eje boligen, eller vil et lejemål med eventuel tidsbegrænsning være attraktivt?

- Fælles vs privat: skal ejendommen være fordelt som X private boliger, der ligger opad hinanden, eller skal det hovedsageligt være fælles areal med små, private områder?

- **Den sociale ramme**

- Grad af kollektiv: skal det være et bofællesskab (eget køkken, bad og lås på dør) med fælles dele / fælles hus - eller et kollektiv (delte faciliteter og delte forpligtelser i størstedelen af ejendommen). Der er mange grader imellem.
- Fælles praktiske forpligtelser: har man pligter overfor fællesskabet (madlavning, rengøring, vedligehold), eller ønsker vi at minimere og/eller købe os fra fælles forpligtelser?
- Sociale forpligtelser: er der forventninger til, hvordan og i hvilket omfang man ønsker at være social og deltagende?
- Regler og hensyn: må man holde husdyr? Hvad er reglerne for rygning - og andre rusmidler? Må man feste på en torsdag? Hvor bløde eller hårde er reglerne? Er der **konsekvenser**, eller er det *guidelines*?
- Individuelle hensyn: hvordan håndterer vi særlige hensyn til enkeltpersoner?

- **Den økonomiske og juridiske ramme**

- Foreningsstruktur: skal vi stifte en andelsforening, eller findes der noget smartere i dag? Hvordan skal det finansieres?
- Vilkår og rettigheder: hvordan skal vi sikre den enkelte overfor fællesskabet, og vice versa? Hvordan minimerer vi stridigheder rent juridisk?
- Penge: hvad ønsker vi at betale? Hvad tænker vi er acceptabelt?
- Social økonomi: udover selve betalingen og vedligeholdelsen af ejendommen, er der interesse for at betale til fælles projekter af luksus-karakter? F.eks. fælles biograf, billardbord, fransk kok, fælles flåde af el-biler, en yacht, sky lights, våben til at forsvare os mod nordsjællandske anti-kollektivister, etc. Er betalingen hertil symmetrisk eller proportionel til indkomst?
- Aldersfordeling, baggrund og lighed: ønsker vi at skabe andele, der primært er tilpasset og målrettet vores situation (i fordeling, størrelse, pris pr m<sup>2</sup>), eller ønsker vi diversitet i adgangen til at deltage - så det også bliver relevant for personer, i helt andre situationer?
- Udskiftning: er salg en sag for sælger, eller for foreningen? Skal eksisterende medlemmer tilbydes at opkøbe andele, eller ønsker vi at fastholde antallet af andele? Kan en andel stige i pris, eller ønsker vi at holde prisen nede, så udskiftning bliver nemmere?
- Eksklusion: kan andelshavere ekskluderes? Hvordan foregår det?
- Foreningens drift: hvordan, og af hvem, skal foreningen drives? *Se eventuelt afsnittet om indflytning og drift.*

Denne liste er ikke udtømmende. Tænk særligt over eventuelle andre showstoppers. Husk at der ikke findes nogle implicitte, universelle enigheder. Der vil altid være én, der er uenig.

Målet med fasen er at afklare *om det er relevant at fortsætte*, men også at skabe en rolig og enig videre proces. Det kan eventuelt vise sig, at der er uforenelige interesser i gruppen, som igen kan betyde, at gruppen skal dele sig eller stoppe arbejdet.

## 2. Realitetstjek

Målet med denne fase er at blive fuldstændig afklaret med, om processen kan gennemføres - både for den enkelte og for gruppen.

Man bør forvente, at dette er den længste fase. Her omsættes alle idéer til realiserbare planer.

På intet tidspunkt i denne fase forpligter man sig økonomisk eller moralsk. Forpligtelsen er en del af den næste fase.

### Budget

1. Hver familie opstiller eget budget. Der er ikke behov for at offentliggøre budgettes detaljer for gruppen. Gruppen skal kun vide, hvor meget
2. Der opstilles et foreningsbudget. På indtægtssiden bogføres alle komforttal.

Der er flere mål med dette budget:

- Afklare, om det er realistisk at gå på markedet.
- At indhente godkendelse hos bank / realkredit og et max-beløb, der kan lånes.
- At skabe overblik over muligheder og begrænsninger i den samlede økonomi.
- Give en idé om betydningen af *worst case* scenarier: hvis enkelte familier rammes af fyringer, hvis renten stiger, etc.
- Give mulighed for, at den enkelte familie kan opgøre, hvilken situation de vil komme til at stå i - familiens mulige bidrag til foreningen skal tage udgangspunkt i, hvad familien forventer og ønsker at have tilbage til sig selv.

### Poster i budgettet

På dette tidspunkt kender vi ikke husets detaljer. Vi opererer med et meget dynamisk budget, hvor vi kan udskifte de enkelte poster nemt.

- Afdrag på lån.
- Ejendomsskat: *ejendomsværdiskatten udgør som udgangspunkt 1 procent af ejendomsværdien op til 3.040.000 kr. og 3 procent af resten af ejendommens værdi. For 12 mio er dette 299.200 kr. pr. år. (kilde)*

- Forbrug (el, vand og varme).
- Internet og medielicens.
- Forsikringer: *indbo og brand som minimum*.
- Vedligeholdelseskonto: *udvendigt vedligehold (hus) er meget mere omfattende end indvendigt (lejlighed)*.
- Indbetaling til social økonomi (fælles/stordrift og luksus).
- Uforudsete udgifter.
- Tab på andele, der er til salg: *afhængigt af reglerne, kan der opstå situationer, hvor udgiften til en andel er foreningens forpligtelse*.

## Advokathjælp

Man stifter den første reelle omkostning ved at kontakte en advokat, som hjælper os med at tegne en kladde til foreningens form, samt give os basal rådgivning om den videre færd (*do's and don'ts*).

Omkostningen ved denne bistand er fælles og muligvis tabt, hvis man ikke stifter foreningen og køber en ejendom.

## Lån

Der skal indledes en dialog med banken, når man har *både budget og jura* på plads. Banken vil sandsynligvis være tilbageholdende med at udfærdige nogen form for tilsagn på grundlag af løse idéer og uklare grupper. Man skal derfor få dem til at give et *skøn* på grundlag af budgettet. Når man senere har stiftet foreningen, vil det være meget nemmere at indhente tilsagn.

Hvis man afsøger markedet parallelt, og man endnu ikke har fået et skøn, kan man i stedet benytte følgende tommelfingerregel:

*Hver familie kan låne et beløb svarende til husstandens samlede, årlige bruttoindkomst ganget med 3,5, plus eventuel opsparing. Vi antager at det samlede lånebeløb er summen af alle familiers udregning. ([mybanker.dk](http://mybanker.dk))*

**Eksempel:** M tjener 38.000 / md. K tjener 42.000 / md. Ved salg af bolig opnår de en friværdi på 250.000. De kan derfor låne:  $(38.000 + 42.000) \times 12 \times 3,5 + 250.000 = 3.610.000$  kr.

Andre metoder til udregning:

- [Minimum rådighedsbeløb efter alle faste udgifter \(Jyske bank\)](#)
- [Bolijs låneberegner](#)

Det er vigtigt at bemærke, at **foreningen stifter lånet og ejer huset**. Bank/realkredit kan derfor kun vurdere foreningens kreditværdighed ved stiftelsen.

Familierne skal *etterfølgende* købe de andele, som foreningen sætter til salg. Finansieringen af dette køb er de enkelte familiers eget ansvar, og skal der lånes, kan det kun være et banklån, da realkreditinstitutterne ikke låner til at købe af andel.

I en lille andelsforening er der **solidarisk hæftelse**, hvilket betyder at der kan stilles krav til det enkelte individ om at indfri hele foreningens gæld. Det er derfor i høj grad et tillidsbaseret system. Når man sælger sin andel og fraflytter ejendommen, vil man blive skrevet ud af lånet, hvorefter den solidariske hæftelse ophører.

Da solidarisk hæftelse spreder risikoen ud over en større gruppe, er det muligt, at låneinstituttet vil acceptere en højere gældsfaktor end 3,5.

## Markedsresearch

Gruppen, eller en udpeget del heraf, går i gang med at afsøge markedet for potentielle emner. Målet er at vurdere, om økonomi, ønsker og krav går op i en højere enhed. Det er muligt, at markedets øjeblikkelige vilkår gør den videre søgning irrelevant. Vi skal så tage stilling til, om vi vil vente på markedet eller skrinlægge planen.

## 3. Beslutning og tilsagn

Der skaffes tilsagn fra banken.

Foreningen stiftes med hjælp fra advokaten, og de enkelte medlemmer af foreningen forpligter sig gennem deltagelse i den stiftende generalforsamling og eventuelt indbetaling af depositum. Det besluttet, om og under hvilke vilkår man kan springe fra efter dette tidspunkt.

Vi tager stilling til, hvordan *timing* i den videre færd skal være. Alle har en bolig, der eventuelt skal sælges, og ellers opsiges og fraflyttes. Denne proces skal overvejes inden købet finder sted.

## 4. Køb

På et tidspunkt vil et emne blive præsenteret, som alle kan være enige om at byde på.

- Foreningsformen vil formentlig betyde, at den enkelte familie skal købe andelen uafhængigt af det samlede lån. Dette svarer til en almindelig andelsboligforening: foreningen har købt

huset, familien skal købe andelen.

- Skal der indhentes professionel, uafhængig rådgivning til at vurdere, om ejendommen har den påståede kvalitet?
- Der skal tegnes ejerskifteforsikring i forbindelse med købet.
- Man underskriver en aftale med bank- og advokatforbehold. Hvis banken eller advokaten gør indsigelse, kan aftalen annulleres uden omkostninger. Udnyttes indsigelsesretten ikke, er man forpligtet til at købe. Typisk kan man stadig annullere købet i en periode, mod betaling af f.eks. 2% af købsprisen.

## 5. Indflytning og drift

Vi flytter ind. Herefter er foreningen forbundet med en vis drift:

*nogen* skal drive foreningen. Ansvaret omfatter både de opgaver, som en bestyrelse har, og administrators. Det økonomiske og regnskabsmæssige ansvar er særlig tungt, idet foreningen formentlig vil have en bankkonto, der bestyres internt. Herfra betales de løbende poster, og derfor er *opkrævning* også foreningens eget ansvar.