Livet som andelshaver

Værd at vide om at bo i andelsbolig

Hvad vil det sige at bo i andelsbolig?

Du og dine naboer ejer foreningens bygninger i fællesskab

I en andelsboligforening køber man ikke sin andelsbolig. Du og de andre andelshavere har i stedet fået overdraget en andel af foreningens formue mod betaling – det er jeres indskud eller andelsværdien. Ved overdragelsen har I fået brugsret til en specifik bolig i foreningen. I ejer altså ikke boligen, men har bare ret til at bo i den. Det betyder også, at du fx ikke kan bygge om i eller fremleje din bolig uden tilladelse fra bestyrelsen.

Alle andelshavere er med til at bestemme

En andelsboligforening er demokratisk. Det er andelshaverne, der sammen vedtager foreningens vedtægter og husorden. Det gør I på generalforsamlingen. Generalforsamlingen er således alle andelshaveres mulighed for at få indflydelse på det sted, hvor I bor. Her har du også mulighed for selv at komme med forslag til nye tiltag i foreningen.

Det er også på generalforsamlingen, I vælger, hvem der skal sidde i foreningens bestyrelse. Bestyrelsen er frivillige fra foreningen, der er valgt til at stå for den daglige drift af foreningen. Deres opgaver er fx at holde styr på økonomien og at sørge for, at de beslutninger, der bliver taget på generalforsamlingen, bliver ført ud i livet. Alle i foreningen har ansvar for, at foreningen har en bestyrelse, da det er nødvendigt, at nogen løfter opgaven. Alle andelshavere, og ofte også husstandsmedlemmer, har mulighed for at stille op til bestyrelsen på generalforsamlingen.

Mange foreninger har også udvalg, hvor personer, der ikke sidder i bestyrelsen, har fået uddelegeret en opgave, som aflaster bestyrelsen. Det kunne være at planlægge aktiviteter, fx have- eller gårdudvalg, tagudvalg eller festudvalg.

Foreningens økonomi

Din månedlige boligafgift dækker udgifter til den daglige drift af foreningen plus renter og afdrag på foreningens lån. Boligafgiften dækker ikke renter og afdrag på dine private lån eller dit eget forbrug af vand, varme og el m.m. Størrelsen på boligafgiften vedtages på generalforsamlingen i forbindelse med budgettet. Hvert år bliver der udarbejdet et budget og et årsregnskab, som giver et overblik over foreningens økonomi. Andelsværdien fastsættes ud fra årsregnskabet. Det sker også på generalforsamlingen.

Når du som andelshaver har del i foreningens formue, betyder det også, at du hæfter for foreningens gæld. Det er foreningens vedtægter, der beskriver, hvordan du hæfter. Som regel hæfter du kun med dit indskud.

Et praktisk og socialt fællesskab

Når du køber dig ind i en andelsboligforening, køber du dig samtidig ind i et fællesskab. Det er meget forskelligt, hvordan fællesskaberne er og fungerer i de enkelte foreninger. I nogle foreninger er fællesskabet primært økonomisk, i andre er andelshaverne gået sammen om at leve mere bæredygtigt, og i nogle ses andelshaverne meget i hverdagen, og spiser fx aftensmad sammen nogle dage om ugen. Alle andelshavere i din forening kan påvirke foreningens fællesskab. Det er op til jer som andelshavere og forening at sætte rammerne for fællesskabet.

Fordelen ved en andelsboligforening er, at I i fællesskab driver foreningen. Økonomisk betyder det, at foreningen fx kan optage et realkreditlån til nye vinduer, og at I derefter betaler i fællesskab via boligafgiften. På den måde bliver det økonomisk lettere at løfte større tiltag. For at kende fremtidige vedligholdelsesopgaver kan I få lagt en vedligeholdelsesplan og være økonomisk forberedte på fx nye vinduer og uforudsigelige skader på foreningens ejendom.

Fællesskabet betyder også, at I er flere til at få ideer og føre projekter ud i livet. Når du og andre andelshavere bidrager ud fra jeres interesser og kvalifikationer, så skaber det liv i foreningen og kan være med til at gøre arbejdet med at drive foreningen lettere, sjovere og mere kvalificeret. Husk, at der er hjælp at hente hos ABF. Her kan foreningen, via bestyrelsen, få gratis juridisk og økonomisk rådgivning og adgang til kurser og vejledninger.

Du og de andre andelshavere kan også bidrage i forhold til det uformelle fællesskab i jeres forening. I mange andelsboligforeninger har man fx fælles arbejdsdage og fejrer måske fastelavn med børnene eller holder julefrokost. Det kan betyde meget for fællesskabet, når alle i foreningen deltager. Kan en andelshaver i din forening ikke deltage i det fysiske arbejde på jeres arbejdsdag, kan vedkommende måske stå for at lave kaffe, bage en kage eller se efter børnene. Den bedste måde at lære sine naboer og foreningen at kende er ved at møde frem og støtte op om foreningens fælles arrangementer.

Dine forpligtelser og rettigheder som andelshaver

Medbestemmelse: Husorden og vedtægter bliver besluttet på generalforsamlingen. På den ordinære generalforsamling besluttes også det igangværende års budget og årsregnskabet inkl. andelsværdien. Alle andelshavere har ret til at stille forslag til nye tiltag eller forslag til ændring af vedtægterne, og til at stemme for eller imod forslag og stille op til bestyrelsen.

Økonomisk forpligtelse: Andelshaver betaler et indskud og en månedlig boligafgift til foreningen. Generalforsamlingen fastsætter boligafgiftens størrelse.

Hæftelse: Det fremgår af vedtægterne og vilkårene for foreningens lån, hvordan den enkelte andelshaver hæfter for foreningens gæld. Ofte hæfter andelshaveren alene med sit indskud.

Pant i boligen: Andelshaver kan optage lån med pant i andelsboligen. Banker og pengeinstitutter tager pant i andelsboligen som sikkerhed for andelshavers private lån.

Vedligeholdelsespligt: Andelshavers pligt i forhold til vedligeholdelse af egen bolig og foreningens fællesarealer og fælles bygninger er vedtægtsbestemt og derfor forskellig fra forening til forening.

Bopælspligt: Andelshaver er i de fleste foreninger forpligtet til at bo i sin bolig, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende. Bopælspligten skal være beskrevet i din forenings vedtægter.

Fremleje: Regler for fremleje fremgår af foreningens vedtægter.

Husorden og vedtægter: Andelshaver har pligt til at overholde foreningens husorden og vedtægter. De er vedtaget på en generalforsamling og kan ændres af generalforsamlingen.

Synlige og skjulte mangler: Er du lige flyttet ind, anbefaler ABF, at du gennemgår boligen for synlige mangler hurtigst muligt, da disse skal gøres gældende umiddelbart efter overtagelsen og inden fristen angivet i vedtægterne. Husk at kontakte både sælger, bestyrelsen og evt. administrator, hvis du opdager synlige mangler.
En skjult mangel er en mangel, som ikke kan opdages ved en gennemgang af boligen. Krav i anledning af skjulte mangler skal gøres gældende over for sælger inden for tre år. Du bør også orientere bestyrelsen og evt. administrator.

abf

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger.