Ny andelshaver i foreningen

- værd at vide om at bo i andelsbolig



Tillykke med din nye andelsbolig!

Her finder du information om, hvad det egentlig vil sige at bo i andelsbolig.

"Men har jeg ikke købt en andelsbolig?"
Mange bruger betegnelsen 'at købe en andelsbolig', men reelt køber man ikke noget, man får derimod overdraget en andel af foreningens formue mod betaling. Betalingen udgøres af et såkaldt indskud eller en andelsværdi. I forbindelse med overdragelsen får man samtidig brugsret til en specifik bolig i foreningen. Dette betyder også, at hvis du fx gerne vil bygge om i din bolig, skal du have bestyrelsens tilladelse.

Du har indflydelse på foreningens beslutninger – husk at møde op til generalforsamlingen!
Nøgleordet for andelsboligforeninger er beboerdemokrati. Andelshaverne vedtager i samråd foreningens vedtægter og husorden. Dette tager andelshaverne stilling til på generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes en gang om året. Som ny andelshaver i din andelsboligforening er generalforsamlingen din mulighed for at få indflydelse der, hvor du bor. Det er nemlig på generalforsamlingen, at beboerne i fællesskab stemmer ja eller nej til alt fra vedtægtsændringsforslag til renoveringsforslag. Dette betyder også, at man som andelshaver nogle gange skal leve med beslutninger om fx renoveringer, som man selv har stemt imod.

Bestyrelsen – hvad gør de?
Andelsboligforeningens bestyrelse bliver valgt på den årlige generalforsamling, og det er bestyrelsen, der varetager den daglige ledelse af foreningen. Det dækker fx over at holde overblikket over indtægter og udgifter ift. foreningens budget, sikre at de beslutninger, der bliver vedtaget på en generalforsamling, bliver ført ud i livet eller invitere til arbejdsdag. Hvis du gerne vil have indflydelse på foreningens daglige drift, kan du stille op til bestyrelsen på generalforsamlingen.

Økonomi i en andelsboligforening – hvordan fungerer det?
I en andelsbolig betaler man 'boligafgift', som dækker udgifter til den almindelige drift af foreningen, samt renteudgiften og afdragene på foreningens lån. Som andelshaver har du del i foreningens formue og hæfter for foreningens gæld efter de regler, som er beskrevet i foreningens vedtægter. Andelshaverne godkender den udregnede boligafgift på den årlige generalforsamling. Hvert år bliver der udarbejdet et årsregnskab, som afspejler foreningens aktuelle økonomiske situation, og på generalforsamlingen fastsættes andelsværdien ud fra denne.

Det skal du vide, når du lige er flyttet ind

- **Synlige mangler:** Husk, at der skelnes mellem synlige og skjulte mangler. ABF anbefaler, at du gennemgår boligen for synlige mangler så hurtigt som muligt, da disse skal gøres gældende umiddelbart efter overtagelsen af boligen og inden fristen angivet i vedtægterne. Husk at kontakte både sælger, bestyrelsen og evt. administrator, hvis du opdager synlige mangler.

- **Skjulte 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, men husk at reagere med det samme, når du opdager en skjult mangel. Du bør også orientere bestyrelsen og evt. administrator.

- **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.

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

- **Bopælspligt:** Andelshaver er i mange foreninger forpligtet til at bebo sin bolig, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende. Bopælspligten skal være beskrevet i din forenings vedtægter.

- **Fremleje:** Regler for fremleje fremgår af foreningens vedtægter.

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

- **Nye tiltag:** Andelshaver har ret til at stille forslag til nye tiltag i foreningen eller forslag til nye vedtægter.

- **Husorden og vedtægter:** Husk at læse foreningens husorden og vedtægter, så du kender foreningens værdier og regler.



Foto: Red Star

ABF - Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation er en uafhængig landsdækkende interesseorganisation, som har til formål at varetage private andelsboligforeningers interesser.

ABF er en medlemsorganisation, som tilbyder juridisk og økonomisk rådgivning, medlemstilbud, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt.

På landsplan er mere end 5.000 andelsboligforeninger medlem af ABF. Det er mere end 100.000 andele.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

Jun. 2019