

# Livet som andelshaver

- Fællesskab med rettigheder og pligter





## Hvad er en privat andelsboligforening?

En privat andelsboligforening er en ejendom eller klynge af huse (tæt/lav), hvor du som andelshaver får brugsret til en bestemt andelsbolig via dit indskud, når du køber andelen.

Du ejer dermed ikke din bolig, men erhverver en andel i foreningens samlede aktiver, som fx bygninger, fællesarealer, legeplads, fælleshus og fællesvaskeri.

En andelsboligforenings økonomi er baseret på andelshavernes indskud, andelshavernes månedlige boligafgift, eventuelle lejeindtægter og lån, som foreningen optager i forbindelse med drift/renovering af bygninger og fællesarealer. Det er kun foreningen, som kan optage realkreditlån, men den kan ikke få fradrag for sine renteudgifter. Foreningen betaler dog heller ikke ejendomsværdiskat, som boligejere er forpligtet til, men betaler ejendoms-skat. Andelshavere får til gengæld rentefradrag ved personlig gæld, fx ved optagelse af banklån til køb af andelen.

Der findes også almene andelsboligforeninger, som er lejeboliger og hører under en helt anden lovgivning. Derfor bruges ofte betegnelsen 'privat andelsboligforening' for at skelne mellem de to boligformer.

### Det praktiske og sociale fælleskab

Fordelen ved en andelsboligforening er, at beboerne i fællesskab driver foreningen. Hver forening har en valgt bestyrelse, og du kan som andelshaver deltage på generalforsamlingen, hvor man bl.a. vedtager boligafgift, regnskab, budget og andre vigtige forhold. Du kan også vælge at gå ind i bestyrelsen og dermed være endnu tættere på den daglige drift.

En af andelsboligforeningens helt store styrker ligger på det uformelle plan. Det er her, at andelshaverne præger deres forening i den retning, de ønsker, den skal bevæge sig i. I nogle foreninger spiser man aftensmad sammen, og mange steder har man fælles arbejdsdage og fejrer måske fastelavn med børnene eller holder julefrokost i fælleslokalet.

Det er op til den enkelte forening og andelshaverne at sætte rammerne for foreningens fællesskab, men andelsboligen som boform er kendt for at have en holdning til det daglige praktiske og sociale fællesskab – og "fællesspisning eller ej" er også en holdning.



## Rettigheder og pligter:

En andelsboligforening styres ud fra foreningens vedtægter. Som andelshaver er du underlagt foreningens vedtægter. Vedtægterne beskriver blandt andet de rettigheder og pligter, du har som andelshaver i netop din forening. Nedenfor kan du læse om de væsentligste rettigheder og pligter - men husk, at de varierer fra forening til forening:

- **Økonomisk forpligtelse:** Andelshaver betaler et indskud og en månedlig boligafgift til foreningen. Generalforsamlingen fastsætter boligafgiftens størrelse.
- **Hæftelse:** Vedtægterne beskriver, 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 bo i sin bolig, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende. Bopælspligten skal være beskrevet i vedtægterne.
- **Fremleje:** Andelshaver er berettiget har ret til at fremleje sin bolig. 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.
- **Generalforsamling:** Foreningens vedtægter bliver besluttet på en generalforsamling, som alle andelshavere har adgang til. Andelshaver har også ret til at stemme for eller imod forslag.
- **Nye tiltag:** Andelshaver har ret til at stille forslag til nye tiltag i foreningen eller forslag til nye vedtægter.

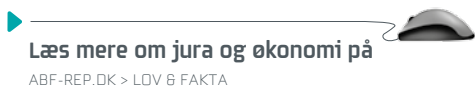
## Bliv klogere med ABF:

ABF tilbyder alle andelshavere at deltage i det gratis medlemsarrangement "Livet som andelshaver". Her kan du høre mere om, hvad det vil sige at bo i andelsboligforening.



Som andelshaver er du tæt på dine naboer - på godt og ondt. På abf-rep.dk har vi samlet information om de små, daglige udfordringer som fx konflikt-håndtering, røggener og dyr.

På abf-rep.dk finder du også information om økonomiske og juridiske emner, såsom boligydelse, salg af andelsbolig og nabostøj. Og husk at du som andelshaver i en medlemsforening modtager medlemsbladet ABFnyt fire gange om året.



### Åbningstider:

#### Sekretariatet:

Mandag - fredag: kl. 9.00 - 15.30

#### Medlemsrådgivning:

Mandag - fredag: kl. 9.00 - 14.00

### Følg os på:

 facebook.com/abf.rep.dk


 linkedin.com/company/abf

 twitter.com/abf\_nyheder

**abf** 

### Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

 33 86 28 30

 abf@abf-rep.dk

 www.abf-rep.dk