

Målsætninger og principper for ABF's virke

ABF's formål

ABF har som landsdækkende interesseorganisation til formål at varetage de private andelsboligforeningers interesser på det politiske og lovgivningsmæssige plan i forhold til Folketinget, ministerier, kommuner og offentlige myndigheder i øvrigt, samt i forhold til andre interesseorganisationer.

ABF har ligeledes til formål at fremme udbredelsen af den private andelsbolig som boform både i den ældre boligmasse og ved nybyggeri, samt at yde en række tilbud til medlemsforeningerne, der kan hjælpe og kvalificere dem til på bedst mulig vis at varetage foreningsarbejdet i deres andelsboligforening.

ABF's virke

Princippet for ABF's struktur og virke er demokrati. Organisationens ledelse vælges således direkte af medlemsforeningerne, ligesom de overordnede målsætninger og principper for ABF's virke fastlægges direkte af medlemsforeningerne på ABF's landsmøde.

Formuleringen af den løbende praktiske politik samt prioriteringen mellem de konkrete arbejdsopgaver foretages af hovedbestyrelsen, mens det af hovedbestyrelsen udpegede forretningsudvalg har til opgave at sørge for, at beslutningerne bliver udmøntet i konkrete initiativer. ABF's sekretariat står for den daglige drift og administration, samt øvrige opgaver pålagt af ABF's hovedbestyrelse og forretningsudvalg.

ABF er en organisation, som tænker i muligheder frem for begrænsninger, og arbejdet i organisationen bygger på værdierne: Troværdighed og ansvarlighed, engagement og åbenhed samt kompetence og service.

ABF skal i sit virke være igangsættende og opsøgende i forhold til forskellige aktører med

berøringsflader til andelsboligområdet med henblik på at øve indflydelse i forhold til fastsættelse af den politiske dagsorden og de tiltag, som ABF ønsker fremmet.

ABF's politiske målsætninger

En bolig for livet

ABF's overordnede udgangspunkt for det boligpolitiske arbejde er, at alle har ret til en god og sund bolig i passende størrelse.

Andelsboligen bør kunne være en bolig for livet. Ved byfornyelse og nybyggeri skal der derfor sikres fleksibilitet i forhold til boligernes indretning og størrelse, således at de enkelte husstandes forskellige boligbehov igennem et livsforløb kan tilgodeses.

Tilsvarende skal der skabes rammer og økonomiske muligheder for, at der løbende kan ske udvidelse og ændringer af de eksisterende andelsboliger i takt med, at andelshaverne behov ændres. Det er herunder vigtigt, at der etableres flere familieboliger både i den eksisterende boligmasse og i nybyggeriet.

ABF er desuden af den opfattelse, at det er en væsentlig forudsætning for beboernes velfærd, at den enkelte bolig er af god og tidssvarende standard. Der må være et fornuftigt samspil mellem en tilfredsstillende bolig og sunde ydre omgivelser, som kan danne grundlag for nærhed og fællesskab.

For at skabe bedst mulige vilkår for fællesskabet og de sociale aktiviteter i foreningen er gode fællesfaciliteter og -arealer en væsentlig forudsætning, hvis det er muligt. Ligeledes er det vigtigt at sikre gode adgangsforhold og tilgængelighed for alle.

Den private andelsbolig bør være en mulig boligform for alle uanset husstandsstørrelse, alders- og indkomstgruppe, fysisk formåen og etnisk baggrund.

Andelsboligen skal også være en økonomisk tilgængelig boligform for alle. Den enkelte kommune skal derfor helt eller delvist kunne medvirke til finansieringen af overdragelses-summen, hvis en køber ikke selv råder over de fornødne midler. Dette må dog aldrig medføre indskrænkninger i køberens rettigheder og pligter som andelshaver eller foreningens virke og råderum.

Boligform med identitet

Den private andelsboligforening karakterise-res ved fælles ejendomsret til foreningens ejendom og øvrige aktiver. Den enkelte andelshaver opnår via sin andel i foreningen en brugsret til en bolig i foreningens ejendom.

Den private andelsboligforening er fuldstæn-dig beboerstyret uden offentligt tilsyn eller regulering af foreningens drift. Alle beboere sikres derved direkte indflydelse og medbe-stemmelse i forhold til deres boligsituation, også hvad angår økonomiske og boligmæs-sige forhold.

Beboerne i en andelsboligforening er i kraft af den fælles ejendomsret solidarisk ansvarlige for foreningens virke samt vedligeholdelse og drift af foreningens ejendom.

Det fælles ejerskab og ansvar giver mulighed for et stort engagement både i forhold til drif-ten og foreningslivet samt gode muligheder for ressourcemæssige besparelser. Ansvar og engagementet skaber betingelserne for et godt socialt miljø og beboerfællesskab i for-eningen, som er en af grundstenene i den private andelsboligforening.

ABF skal i den henseende arbejde for at syn-liggøre andelsboligens særkende og de vær-dier, der præger boligformen, så andelsboli-gen fremstår som en attraktiv og demokratisk boligform, som bevidst vælges ud fra et øn-ske om fællesskab, ansvar og indflydelse.

Mellem leje og eje

Den private andelsbolig må aldrig kunne gø-res til genstand for økonomisk eller skatte-mæssig spekulation. Boligomkostningen ved at bo i andelsbolig skal størrelsesmæssigt ligge mellem en tilsvarende leje- og ejerbolig. Andelsboliglovens maksimalprisbestemmelse skal være med til at sikre denne balance.

Den enkelte andelshaver har ikke mulighed for skattemæssigt fradrag for sin andel af foreningens renteudgifter. Andelshaveren skal derfor heller ikke beskattes af sin bolig. For at undgå skattemæssig spekulation bør der gennem lov, fastsættes et loft for ind-skudsstørrelsen i en andelsboligforening sva-rende til maksimalt 25 % af anskaffelses-summen.

Andelsboligforeninger må ikke kunne ikklædes en form, hvor de skattemæssigt sidestilles med sameje, boliginteressentskaber eller lignende.

I forbindelse med overdragelse af andele er det vigtigt at fastholde lave købs- og salgskomkostninger, således at mobiliteten i bolig-formen bevares.

Samtidig er god økonomisk rådgivning og gennemskuelighed i salgsmaterialet centralt. Udarbejdelsen af materialet skal være ukom-pliceret og ligetil, således at overdragelse af andele er en ressourcemæssig overkommelig opgave for både bestyrelser og eventuelle administratorer.

Flere andelsboliger

Det er en central målsætning for ABF, at den private andelsbolig skal udgøre en større del af den samlede boligmasse i Danmark.

Derfor skal lejeres mulighed for at overtage ejendomme på andelsbasis forbedres, og lejelovens bestemmelser om tilbudspligt ud-vides, således at lejere i mindre ejendomme også sikres mulighed for at overtage ejen-dommen på andelsbasis.

En del af nybyggeriet af boliger skal ligeledes bestå af private andelsboliger. Også indenfor nybyggeriet skal den private andelsbolig ud-gøre et reelt alternativ til de øvrige boligfor-



mer. Økonomisk kan det betyde, at den offentlige støtte skal genindføres og gives i form af finansieringsstøtte til byggeriet.

ABF skal aktivt arbejde for at lejere, der står foran en beslutning om eventuelt køb af ejendom på andelsbasis, får et objektivt og uddybende beslutningsgrundlag.

På tilsvarende vis skal ABF arbejde for, at personer, som skal træffe beslutning om eventuel tegning af andel i et andelsboligprojekt under opførelse, får den nødvendige information gennem et grundigt og gennemsigtigt udbudsmateriale. De kommende beboere skal sikres afgørende indflydelse på byggeriet både inden byggeriet påbegyndes og under opførelsen.

Bygningsfornyelse og boligforbedring

Byfornyelse er et vigtigt redskab til at bevare og renovere den bestående boligmasse, samt bevare og omdanne de gamle byområder til sunde og attraktive boligområder med gode friarealer.

ABF finder det hensigtsmæssigt, at der anlægges helhedsorienterede betragtninger i forhold til fremtidens bolig- og byfornyelse, hvor der ses på beboernes interesser og tarv i et bredt perspektiv.

Arkitektoniske, sociale, kulturelle og miljømæssige hensyn skal derfor indgå i vurderingen af, om der skal ske bevaring af ejendomme og bymiljøer. Det må således ikke alene være økonomiske kriterier, som er afgørende for, om der skal ske bevaring.

Til løsning af de tunge renoveringsopgaver, omfattende totalrenoveringer af hele byområder og ejendomme, hvor genhusning m.v. er nødvendig, er en offentlig styret bygningsfornyelse mest velegnet.

ABF er af den opfattelse, at ressourcerne må sættes ind i forhold til at renovere de mest medtagne ejendomme først, således at den offentlige støtte anvendes, hvor behovet er størst.

ABF skal støtte op om initiativer, der kan sikre en god håndværksmæssig kvalitet og være

med til at højne boligkvaliteten ved såvel nybyggeri, byfornyelse som renoveringsopgaver.

ABF finder det uacceptabelt, at der fortsat forefindes boliger med væsentlige installationsmangler, såsom manglende bad og toilet i boligen. Manglerne er ofte af en størrelse, hvor opgaven ikke kan løses af andelshaver og forening alene. Derfor skal ABF arbejde for indførelse af offentlig støtte, der dels sikrer løsning af installationsmanglerne og dels sikrer, at de oprindelige beboere økonomisk set har mulighed for at blive boende.

Miljø og bæredygtighed

Det er vigtigt at værne om miljøet og yde en aktiv indsats for at begrænse ressourceforbruget. Miljø og bæredygtighed skal derfor styrkes, og ved boligforbedringer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til dette.

ABF mener derfor, at miljømæssige hensyn skal veje tungt i såvel byggeri som boligernes og byernes fornyelse.

Ligeledes er det vigtigt at rette fokus på boligformens muligheder for at bidrage til en reduktion af belastningen af miljøet gennem ressourcebesparelser og inddragelse af miljøvenlige foranstaltninger i fællesskabet.

ABF skal aktivt deltage i dialogen mellem de parter, der bidrager til en miljømæssig bæredygtig udvikling.

Drift og vedligeholdelse

Den enkelte andelsboligforening skal i sine vedtægter kunne fastsætte bestemmelser, der regulerer procedurer og administrativ praksis i forbindelse med foreningens drift og vedligeholdelse.

Enhver lovmæssig eller anden offentlig regulering, der uden rimelig grund kan medføre en indskrænkning i foreningens selvbestemmelse, råderet og adgang til at disponere over foreningens ejendom eller øvrige virke, må afvises. Den enkelte forening skal dog have mulighed for at indgå frivillige aftaler, der kan give særlige grupper fortrinsret til foreningens boliger.



Enhver andelsboligforening skal kunne være selvadministrerende, såfremt foreningens medlemmer må ønske det. Lovgivning og regler på området skal derfor udformes på en ukompliceret og enkel måde, så de ikke er til hinder herfor.

Hvis en forening ikke ønsker at være selvadministrerede, skal ABF medvirke til at sikre, at der findes kvalificerede og fleksible administrationsløsninger målrettet de private andelsboligforeninger.

For at sikre vedligeholdelsen og undgå nedslidning af foreningens ejendom, og dermed forebygge en udhuling af foreningens formue på længere sigt, bør den enkelte andelsboligforening foretage en hensættelse til den fremtidige vedligeholdelse.

Størrelsen af hensættelser til den fremtidige vedligeholdelse bør tage sit udgangspunkt i foreningens drifts- og vedligeholdelsesplan samt finansielle grundlag. Hensættelsen skal holdes udenfor foreningens formue ved beregning af andelsværdi.

ABF mener, det er vigtigt, at foreningens bestyrelse tilstræber god ledelse og ansvarlig drift af foreningen gennem uddannelse og eventuelt professionel rådgivning.

Medlemsrådgivning og service

ABF skal støtte medlemsforeningerne i deres virke og løbende udvikle nye tilbud i overensstemmelse med medlemmernes behov.

Der skal ydes professionel og hurtig rådgivning, når en medlemsforening beder herom. ABF skal yde opsøgende virksomhed over for nye foreninger så tidligt som muligt.

Medlemmerne skal holdes orienteret om nye love, cirkulærer m.v. samt alle øvrige forhold, der har betydning for den daglige drift. Foreningerne skal ligeledes informeres om, hvad der sker i ABF og på andelsboligområdet generelt. ABF skal derfor udgive et medlemsblad, som udkommer til alle andelshavere i ABF's medlemsforeninger.

ABF skal desuden løbende udbygge ABF's hjemmeside, således at aktuel og relevant information om ABF og andelsboligforhold altid er tilgængeligt på hjemmesiden.

En bred vifte af uddannelses tilbud til såvel bestyrelsesmedlemmer som menige andelshavere i medlemsforeningerne skal sikre mulighed for et højt kvalifikationsniveau. Herigennem sikres de bedste betingelser for god ledelse af andelsboligforeningerne i forhold til den daglige administration, drift og forebyggelse af problemer.

For at give inspiration til foreningsarbejdet samt mulighed for erfaringsudveksling foreningerne imellem, skal alle medlemsforeninger have mulighed for at deltage i arrangementer om aktuelle emner af relevans for andelsboligområdet. Der tilsigtes størst mulig geografisk spredning af arrangementerne, således at alle foreninger har gode muligheder for at deltage.

ABF skal løbende arbejde for at udbygge erfaringsudvekslingen mellem medlemsforeningerne, og det skal være muligt for ABF's medlemsforeninger at deltage i forskellige former for netværk, som kan understøtte videndeling og erfaringsudveksling.

For at lette den daglige administration og drift skal ABF kunne tilbyde medlemsforeningerne de nødvendige redskaber, herunder standardvedtægter, standardformularer, drifts- og vedligeholdelsesplaner m.v.



**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
Postboks 239
1501 København V

Tlf. 33 86 28 30

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