Alternative bestemmelser
for andelsboligforeninger

Ved solidarisk hæftelse

§ 5, stk. 2, kan erstattes af

Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Ved begrænsning af andelshavers pantsætningsmulighed

§ 6, stk. 3, kan erstattes af:

Stk. 3 Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med § 14, stk. 1, litra A-C. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Ved manglende deltagelse i fællesarbejde

I § 8 kan som nye stykker indsættes:

Stk. 5 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses-eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

Stk. 6 På begæring af mindst 3 andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5 % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10 % af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.

Stk. 7 Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

Begrænsning af forandringer

§ 10, stk. 1, kan erstattes af:

Stk. 1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, medmindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke nægte godkendelse men alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 2 og stk. 3: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

Korttidsudlejning

I § 11 kan som nye stykker indsættes:

Stk. 3 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.

Stk. 4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

Husdyr

§ 12 kan erstattes af:

Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.

Stk. 2 Det er ikke tilladt at holde husdyr, bortset fra førerhund.

eller:

Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.

Stk. 2 Det er tilladt at holde én hund eller én kat.

Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Indstillingsmuligheder

§ 13, stk. 2, litra C, kan erstattes af:

C En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andel er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten. Den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten herunder gebyr for indtegning, antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

eller af:

C En anden person, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en person til en ledig andelsbolig. Bekendtgørelsen skal angive andelsboligens adresse og overdragelses summen. Hver andelshaver kan indstille én person til andelsboligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede personer, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. stk. 1.

eller af:

C En anden person, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnet, idet bestyrelsen indkalder ansøgere ved annoncering i dagspressen eller andre medier. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af andelsboligen og ansøgerens husstand samt på ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Omkostningerne ved annonceringen afholdes af den fraflyttende andelshaver.

eller af:

C Andre personer, der er indtegnet på en interesseliste i foreningen og som efter bestyrelsens skøn er bedst egnet. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af andelsboligen og ansøgerens husstand samt på ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af interesselisten herunder antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten, idet de ellers slettes.

Ved støttet byggeri med indekslån:

I § 14, stk. 1, kan som nyt litra indsættes:

F En andelshaver er, uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, berettiget til at beregne sig samme andelsværdi, som han selv lovligt har betalt, jf. andelsboligforeningslovens regler herom.

Hårde hvidevarer/tæpper ejet af foreningen:

I slutningen af § 14, stk. 2 tilføjes:

Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer og faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæppernes alder og forventede normale levetid.

Vurderingsmand:

§ 14, stk. 4, kan erstattes af:

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.

El og vvs eftersyn:

§ 15 stk. 3, erstattes af:

Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til el og vvs eftersynsrapporter, besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Intern revisor:

I § 31 kan som nyt stk. indsættes:

Stk. 2 Generalforsamlingen vælger desuden blandt andelshaverne for 2 år ad gangen en intern revisor, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter. Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en suppleant for den interne revisor.

Følgende alternative bestemmelser er samlet således, at samtlige bestemmelser der foreslås ændret, skal indføjes i vedtægten.

Ved garantier udstedt efter tidligere lov:

§ 15, stk. 5, erstattes af:

Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Som ny § 16 indsættes:

**§ 16**

Garanti for lån

Stk. 1 I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

Stk. 2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, dog senest 6 måneder efter at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§§ 16-33 bliver herefter §§ 17-34

I § 20, stk. 1, kan som nyt litra B indsættes:

B trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 16, stk. 1.

Litra B-E bliver herefter litra C-F.

I § 30 indsættes som nyt stk.:

Stk. 4 Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

Ved forældrekøb

I § 3 kan som nyt stk. 3 indsættes:

Stk. 3 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver andelsboligen som forældrekøb, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4. Denne andelshaver er ikke forpligtet til at flytte ind i og bebo andelsboligen. Ved forældrekøb forstås at andelsboligen erhverves af en eller flere forældre og fremlejes til andelshaverens biologiske eller adopterede børn. Ved forældrekøb forstås endvidere at en andelsbolig erhverves af et eller flere børn og fremlejes til andelshaverens biologiske forældre eller adoptivforældre. Opfylder andelshaveren ikke længere betingelserne for forældrekøb, er andelshaver forpligtet til at overdrage andelsboligen til en person, som kan godkendes efter stk. 1, eller til selv at flytte ind i og bebo andelsboligen.

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

I § 11 kan som nyt stk. indsættes:

Stk. 3 En andelshaver, der har erhvervet andelsboligen som forældrekøb, kan fremleje denne til biologiske børn og adoptivbørn eller biologiske forældre og adoptivforældre på ubestemt tid.

§ 22, stk. 4, erstattes af:

Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, samt personer med fuldmagt der bebor boligen i forbindelse med forældrekøb. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

§ 22, stk. 5, erstattes af:

Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller til en person, der bebor andelsboligen i forbindelse med forældrekøb. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Sammenlægning af andelsboliger

Som ny § 13 kan indsættes:

§ 13

Sammenlægning

Stk. 1 Det er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. Ved sammenlægning skal følgende betingelser være opfyldt:

1. Det er kun andelsboliger i samme opgang, som kan lægges sammen.

eller

1. Kun nabolejligheder i samme opgang kan lægges sammen. Der kan således ikke ske sammenlægning op og ned eller fra opgang til opgang.

Der kan højst være \_\_\_\_\_\_ sammenlagte lejligheder i foreningen
,
fordelt med \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ i hver opgang.
2. Andelshaveren skal acceptere tilbuddet om køb af andelsbolig inden 3 hverdage efter modtagelsen af tilbuddet.
3. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.
4. Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.
5. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
6. Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.
7. Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.
8. Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel.
9. En sammenlagt andelsbolig kan højest have to pulterrum.
10. En andelshaver der har overtaget en andelsbolig med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 andelsboliger i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.

§§ 13-33 bliver herefter §§ 14-34.

I § 14, stk. 2 (tidligere § 13), kan som nyt litra B indsættes:

B) En anden andelshaver i foreningen, der ønsker at erhverve andelsboligen med henblik på sammenlægning efter reglerne i § 13.

Litra B-D bliver herefter litra C-E.

**Digital kommunikation i foreningen**

Som ny § 22 kan indsættes:

**Digital kommunikation**

Stk. 1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.

Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Herefter bliver §§ 22-33 til §§ 23-34.

Ved tilføjelse af nye bestemmelser skal henvisninger i andre paragraffer tilrettes.