



Frederiksberg, 16-06-2015

**DEAS'
STANDARDVEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGER**

Indhold

Forord	3
§ 1. Navn og hjemsted	3
§ 2. Formål	3
§ 3. Andelshavere	3
§ 4. Indskud	4
§ 5. Hæftelse	4
§ 6. Andel	4
§ 7. Boligafgift	4
§ 8. Andelsboligforeningens vedligeholdelse	5
§ 9. Andelshavers vedligeholdelse	5
§ 10. Forandring	6
§ 11. Fremleje	6
§ 12. Husorden	7
§ 13. Salg (Overdragelse)	7
§ 14. Overdragelsessum	8
§ 15. Fremgangsmåde	8
§ 16. Eksklusion	10
§ 17. Generalforsamling	10
§ 18. Bestyrelsen	12
§ 19. Tegningsret	13
§ 20. Administration	13
§ 21. Årsrapport og revision	13
§ 22. Kommunikation	13
§ 23. Opløsning	14
Bemærkninger og fortolkningsbidrag	15



Forord

Vedtægterne er det sæt regler, som sammen med lovgivningen regulerer forholdet mellem andelshaverne og foreningen og andelshaverne indbyrdes. Herudover regulerer vedtægterne hvordan foreningen og ejendommen skal drives.

Bestyrelsen er valgt af andelshaverne til at varetage foreningens og andelshavernes interesser og skal sikre, at foreningens vedtægter bliver overholdt.

Vedtægterne skal altid fortolkes objektivt, sagligt og i respekt af lighedsprincipperne, som betyder, at alle andelshavere skal behandles lige. Når vedtægterne giver bestyrelsen bemyndigelse til at træffe en beslutning, skal bestyrelsen derfor altid træffe beslutningen ud fra disse grundprincipper.

§ 1. Navn og hjemsted

Andelsboligforeningens navn er "Andelsboligforeningen [navn]".

Stk. 2. Andelsboligforeningen har adresse på [adresse/postnr./by], matr.nr. [xx] og har hjemsted i [xx Kommune].

§ 2. Formål

Andelsboligforeningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, herunder varetage andelshavernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Andelsboligforeningen er bl.a. berettiget til - i overensstemmelse med vedtægterne - at opkræve boligafgift mv., at betale fælles udgifter, at tegne forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang det må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

§ 3. Andelshavere

Enhver person, der er fyldt 18 år, og betaler det fastsatte indskud eller den aftalte overdragelsessum, kan med bestyrelsens godkendelse optages som andelshaver. Andelshaver har bopælspligt dvs., at andelshaver skal have folkeregisteradresse i andelsboligen og benytte den som helårsbeboelse for sig og sin husstand. Hver andelshaver må kun benytte én andelsbolig i andelsboligforeningen.

Stk. 2. Familiekøb er tilladt. Det betyder, at bopælspligten kan opfyldes af andelshaverens barn, barnebarn, forældre, bedsteforældre eller søskende uden, at andelshaveren selv har boet andelsboligen. Der udarbejdes en fremlejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen. Der henvises i øvrigt til § 11, stk. 2 og § 18, stk. 3.

Stk. 3. En juridisk person, som har købt andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber, kan med bestyrelsens godkendelse optages som andelshaver. Andelshaveren indtræder i rettigheder og forpligtelser overfor andelsboligforeningen og er forpligtet til at betale boligafgift og andre økonomiske forpligtelser, der opkræves af andelsboligforeningen frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videresolgt. Andelshaveren er berettiget til at fremleje andelsboligen i overensstemmelse med vedtægternes § 11. Andelshaveren er forpligtet til, inden 2 år fra auktionsdagen at sælge andelsboligen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1-2. Er andelsboligen ikke solgt indenfor fristen, overtager andelsboligforeningen salget, som gennemføres jf. § 13, stk. 6.

Stk. 4. Er der fortsat lejemål i ejendommen, som udlejes til personer, der ikke er andelshavere, og bliver en af disse ledig, skal bestyrelsen søge den solgt til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1-2. Er der tale om et lejemål, der anvendes som

lejebolig for en ejendomsfunktionær, eller er der tale om det sidste udlejede lejemål, kan salg kun ske, hvis generalforsamlingen har truffet beslutning om, at lejemålet ikke fortsat skal udlejes.

Stk. 5. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af andelsboligforeningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-15 om salg (overdragelse) af andelsboligen.

§ 4. Indskud

Indskud udgør et beløb, der svarer til kr. [xx] pr. m² (fordelingstal), som fastsat ved stiftelsen.

Stk. 2. Indskuddet skal indbetales kontant. Dog kan lejere, der indtræder som andelshavere i andelsboligforeningen ved stiftelsen eller senere, modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 3. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen indbetales et beløb, som svarer til den værdiansættelse af andelsboligen, som senest er opgjort og godkendt på en generalforsamling i henhold til § 17.

§ 5. Hæftelse

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende andelsboligforeningen.

Stk. 2. En udtrædende andelshaver eller dennes bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Andel

Andelshaverne har andel i andelsboligforeningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan, jf. § 17, stk. 8, foretage regulering af andelene, så det indbyrdes forhold mellem andelene svarer til deres værdi.

Stk.2. Andelsboligen kan kun sælges eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i vedtægterne. Tvangsunderhåndssalg følger reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3. Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan først gives transport i et provenu fra en overdragelse, når der er indgået aftale om overdragelse. Andelshaver kan ikke ved fuldmagt overdrage provenu fra en overdragelse. Andelsboligforeningen eller ejendomsadministrator kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligloven § 4 a.

§ 7. Boligafgift

Boligafgiftens størrelse fastsættes bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes, så fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i andelsboligforeningens formue, jf. § 6, stk. 1.

Stk. 3. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr, der svarer til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 8. Andelsboligforeningens vedligeholdelse

Andelsboligforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af ejendommens bygninger og fælles anlæg, herunder fælles hoveddøre, vinduer inkl. ruder, trapper, fællesarealer samt fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger i andelsboligerne. Andelsboligforeningen har også ansvaret for vedligeholdelsen af radiatorer, ventiler, termostater og varmemåler samt den udvendige vedligeholdelse af vinduer, hoved- og bagdøre i de enkelte andelsboliger.

Stk. 2. Andelshaver skal give andelsboligforeningens håndværkere adgang til sin andelsbolig, når det er påkrævet af hensyn til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.

Stk. 3. Skal andelsboligforeningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og er det nødvendigt/hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres arbejder i den enkelte andelsbolig, er andelshaver forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres, herunder at give adgang til sin andelsbolig. Har andelshaveren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

Stk. 4. Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der iværksættes af andelsboligforeningen, skal besigtiges efter endt udførelse af et bestyrelsesmedlem, ejendomsadministrator, vicevært eller andre rådgivere for andelsboligforeningen.

§ 9. Andelshavers vedligeholdelse

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, bortset fra bygningsdele nævnt i § 8 stk. 1. Det betyder, at andelshaver har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt andelsboligens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, elmåler, vandledninger, -haner og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællestammerne. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, som skyldes forringelse samt slid og ælde.

Stk. 2. Vinduespudsning i den enkelte andelsbolig påhviler andelshaveren.

Stk. 3. Andelshaver skal vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen fx pulterrum, altaner, terrasser og haver. Dog kun vedligeholdelse af indvendige flader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder.

Stk. 4. Andelshaver er kun berettiget til at foretage ændringer og installationer, der ikke svækker ejendommens tekniske eller bærende konstruktioner. Andelshaver skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, gas, vand eller lignende, kræves samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for andelsboligforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 5. Andelshaver skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

Stk. 6. Andelshaver er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af andelshavers vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på anden andelshavers andelsbolig, er det et anliggende mellem de 2 andelshavere. Bestyrelsen har dog mulighed for at

indtræde i sagen jf. stk. 7. Det fritager ikke andelshaver for ansvar, hvis andelsboligforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge andelshaver at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.

Stk. 7. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en fastsat frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til andelsboligen for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver jf. § 16 eller vælge at lade arbejderne udføre for andelshavers regning. Andelshavers manglende betaling af en sådan regning betragtes som betalingsmisligholdelse med den konsekvens, at bestyrelsen kan ekskludere andelshaver efter § 16.

§ 10. Forandring

Andelshaver må ikke foretage ændringer, male, udskifte eller foretage reparationer af ejendommens ydre, ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.

Stk. 2. Andelshaver må ikke opsætte antenner, parabolantener, skilte, reklamer mm. uden bestyrelsens skriftlige godkendelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.

Stk. 3. Andelshaver er herudover med bestyrelsens eller generalforsamlingens samtykke berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre andelsboliger, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af andelshavers andelsbolig, selvom andre andelsboliger berøres. Der skal tages størst muligt hensyn til andre andelshaveres andelsbolig, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Andelshaver er forpligtet til at holde andre andelshavere skadesløse, ved fx at reetablere loft efter flytning af rør. Andelshaver er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Bestyrelsens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de andelshavere, hvis andelsboliger berøres.

Stk. 4. Andelshaver skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

§ 11. Fremleje

Når andelshaver har boet i sin andelsbolig i 2 år, kan andelsboligen fremlejes i en tidsbegrænset periode på højst 2 år.

Stk. 2. Andelshaver, hvor bopælspligten opfyldes af dennes barn, barnebarn, forældre, bedsteforældre eller søskende jf. § 3, stk. 2, kan frit fremleje til denne personkreds uden tidsbegrænsning. Fremleje til andre kan ske på lige fod med øvrige andelshavere under forudsætning af, at bopælspligten er opfyldt af nævnte personkreds, eller andelshaveren selv, i minimum 2 år.

Stk. 3. Efter udløbet af fremlejeforholdet i en periode på højst 2 år, skal andelshaver selv bebo andelsboligen og opfylde bopælspligten i en periode på minimum 2 år før, der kan gives tilladelse til nyt fremlejeforhold.

Stk. 4. Tidsbegrænset fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, som kan stille betingelser herfor. Andelshaver skal bo i andelsboligen i hele perioden. Der må ikke fremlejes eller udlånes til flere voksne personer, end der er værelser i andelsboligen.

Stk. 5. Den tidsbegrænsede lejekontrakt skal sendes til bestyrelsen, som kan nægte godkendelse af fremlejerforholdet, hvis vedtægternes minimumsbestemmelser om indholdet ikke er opfyldt. Andelsboligforeningens husorden jf. § 12 skal vedlægges som bilag. Andelshaver skal oplyse fremtidig adresse, mailadresse og telefonnummer. Fremlejerforholdet er alene et forhold mellem andelshaver og lejer. Andelshaver er ansvarlig for lejers opførsel og overholdelse af regler i andelsboligforeningen. Der gøres derfor opmærksom på, at andelshaver kan ekskluderes, hvis lejers opførsel berettiger til eksklusion i henhold til vedtægternes § 16.

§ 12. Husorden

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.

Stk. 2. Eksisterende rettigheder om husdyrhold bibeholdes indtil dyrets død, hvis der ændres i regler for husdyrhold.

Stk. 3. En blind andelshaver har altid ret til at holde førerhund. Andelsboligforeningen skal have besked om hunden.

Stk. 4. Bestyrelsen kan give tilladelse til erhvervsmæssig benyttelse af andelsboligen i det omfang, det er tilladt i henhold til lokalplanen, og andelshaver fx er freelancer, fotograf, konsulent eller lignende. En andelsbolig må aldrig anvendes til ulovlig eller moralsk anstødelig virksomhed. Erhvervet må ikke medføre gene for andelsboligforeningens øvrige andelshavere som fx dagligt besøg af kunder, lugt, støj, røg eller lignende. Erhvervet skal drives af andelshaver eller et myndigt husstandsmedlem, som samtidig bebor andelsboligen. Herudover må der ikke beskæftiges ansatte med arbejdssted i andelsboligen. Erhvervet må ikke benytte ejendommens fælles faciliteter. Bestyrelsens samtykke kan tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis benyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre andelshavere.

§ 13. Salg (Overdragelse)

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er denne berettiget til at sælge (overdrage) sin andelsbolig til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i andelsboligen. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners/samlevendes samtykke sælge andelsboligen, hvis det medfører, at den ikke længere tjener til fælles bolig.

Stk. 2. Dør en andelshaver, er dennes ægtefælle/registrerede partner/samlevende berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen. Efterlades der ikke en ægtefælle/registreret partner/samlevende, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret, kan andelsboligen sælges til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i andelsboligen. Sælges andelsboligen ved arveudlæg finder §§ 14 og 15 anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7 om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor andelsboligforeningen.

Stk. 3. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere/samlevende er den af parterne, der fortsætter medlemskab og beboelse af andelsboligen berettiget til at overtage andelsboligen gennem skifte eller salg. §§ 14 og 15 finder anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7, om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde indtræder i tidligere andelsnavers forpligtelser over for andelsboligforeningen. Eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, skal tiltræde overdragelsen.

Stk. 4. Andelshaver er berettiget til at overdrage halvdelen af andelsboligen gennem salg til en samlever, som denne i 2 år i andelsboligen har haft fælles husstand med, samt til ægtefælle/registreret partner. §§ 14 og 15 finder anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7, om indbe-



taling og afregning, idet køberen i disse tilfælde også indtræder som andelshaver og i forpligtelser over for andelsboligforeningen. Eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, skal tiltræde overdragelsen.

Stk. 5. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver jf. stk. 1-4. Nægtes godkendelse, skal der gives skriftlig begrundelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 6. Er ingen ny andelshaver indtrådt inden 6 måneder efter andelshavers fraflytning eller død, og er andelsboligen ikke sat til salg på markedsvilkår hos en ejendomsmægler, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15. Omkostninger i forbindelse med salget, påhviler andelshaveren eller boet.

§ 14. Overdragelsessum

Overdragelsessummen udgør værdien af andelen i andelsboligforeningens formue, forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand.

Stk. 2. Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris fastsættes i henhold til reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes i forhold til anskaffelsespris, alder og slidtage. Er andelsboligens vedligeholdelsesstand usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristilæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 4. Værdier jf. stk. 3 opgøres i en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Sælger (den udtrædende andelshaver) betaler omkostningerne til vurderingsrapporten. Opstår der uenighed om værdifastsættelsen, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, parterne har udpeget og som er bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal til besigtigelsen af andelsboligen indkalde både sælger, køber (den indtrædende andelshaver) samt bestyrelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5. Sælger skal sørge for, at der udføres et el- og vvs-syn af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen. Sælger betaler omkostningerne.

§ 15. Fremgangsmåde

Ejendomsadministrator opretter en overdragelsesaftale mellem sælger og køber, som køber, sælger og bestyrelsen underskriver. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftalen samt håndtering af salget. Køber betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere informationer i henhold til andelsboliglovens § 6 til køberen, herunder et eksemplar af andelsforeningens vedtægter, referat af seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, ejendommens energimærke og eventuel vedligeholdelsesplan, andelsboligforeningens seneste årsrapport og budget samt nøgleoplysninger. Sælger skal opstille overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til køber. Sælger skal inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for besvarelse af sælgers forespørgsler og udlevering af materiale. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 3. Indgår sælger en formidlingsaftale med ejendomsmægler om salg af andelsboligen, skal ejendomsmægler sikre, at oplysninger i henhold til stk. 2 udleveres. Opretter ejendomsmægler en købsaftale mellem sælger og køber, skal der ikke udarbejdes en overdragelsesaftale af ejendomsadministrator jf. stk. 1. I stedet skal ejendomsadministrator udarbejde et tillæg, til ejendomsmæglerens købsaftale. Tillægget skal udleveres samtidig med administrators besvarelse af ejendomsmæglerens henvendelse om oplysninger i henhold til stk. 2. Tillægget skal underskrives af bestyrelsen, når sælger og køber har underskrevet. Stk. 4-7 finder tilsvarende anvendelse for handler forestået af ejendomsmægler. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr hos ejendomsmægleren for besvarelse af dennes forespørgsler og udlevering af materialet. Køber betaler omkostningerne til udarbejdelse af tillæg til købsaftalen på foreningens vegne.

Stk. 4. Senest 2 uger før overtagelsesdagen skal køber indbetale overdragelsessummen kontant til andelsboligforeningens konto. Indgås overdragelsesaftalen mindre end 2 uger før overtagelsesdagen, skal overdragelsessummen indbetales senest 2 dage efter aftalen er indgået. Sælger og køber kan aftale, at overdragelsessummen skal deponeres på andelsboligforeningens konto, eller køber skal stille en bankgaranti tidligere end 2 uger før overtagelsesdagen. Overdragelsessummen, der indestår på andelsboligforeningens konto, forrentes ikke. Senest 2 uger efter overtagelsesdagen afregner ejendomsadministrator efter fradrag af andelsboligforeningens tilgodehavender og ejendomsadministrators gebyrer. Først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægsshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for afregning af rettighedshavere og transporter m.fl. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 5. Bestyrelsen er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

Stk. 6. Senest 2 uger efter køber har overtaget andelsboligen skal den være gennemgået for mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten og, som der ikke allerede er givet et nedslag for eller er udbedret af sælger. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser om skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftligt præsenteres for sælger og bestyrelsen. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, bede ejendomsadministrator tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger på dennes anmodning, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke dokumenterer, at der er indgået forlig, eller køber ikke inden samme frist har taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger.

Stk. 7. Købers adgang til mangelindsigelser jf. stk. 6 begrænses, hvis sælger har givet et nedslag i overdragelsessummen i forhold til maksimalprisen. Nedslaget er til fuld og endelig afgørelse og inkluderer evt. fejl og mangler i vurderingsrapporten, som det er aftalt sælger ikke skal udbedre, samt fejl og mangler konstateret efter overtagelsesdagen. Er forbedringer og/eller fejl/mangler fejlvurderet, og maksimalprisen derved overskrides, kan køber kræve en evt. overpris refunderet jf. andelsboliglovens § 16. Køber og sælger kan aftale at stk. 7 fraviges.

§ 16. Eksklusion

Bestyrelsen har bemyndigelse til at ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør når:

- A. En andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb.
- B. En andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket andelsboligforeningen har ydet garanti.
- C. En andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse eller betaler omkostningerne hertil inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- D. En andelshaver handler til alvorlig skade eller ulempe for andelsboligforeningen eller andre andelshavere, herunder gentagne gange overtræder bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter og husorden, herunder, men ikke udtømmende,
 - a. Manglende opfyldelse af bopælspligten jf. § 3, stk. 1
 - b. Fremleje i strid med § 11
 - c. Uberettiget brug af andelen til erhverv jf. § 12
 - d. Uberettiget husdyrhold jf. § 12 og husordenen.
- E. En andelshaver ved et salg af sin andelsbolig afkræver en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F. En andelshaver gør sig skyldig i forhold, der svarer til lejelovens bestemmelser, som berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion træffer bestyrelsen beslutning om, hvem der skal overtage andel og andelsbolig i henhold til § 13, stk. 6.

Stk. 3. Et dødsbo kan ekskluderes i henhold til stk. 1.

§ 17. Generalforsamling

Andelsboligforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport samt værdiansættelse af andelene
4. Forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor

9. Eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af andelshaverne eller ejendomsadministrator forlanger det.

Stk. 3. Ordinær generalforsamling indkaldes med 14 dages varsel af bestyrelsen eller ejendomsadministrator, og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med 8 dages varsel af bestyrelsen eller ejendomsadministrator, og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan beslutte, at der ikke afholdes en fysisk generalforsamling. Det gælder i de tilfælde, hvor den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes, fordi 2/3 af andelshaverne ikke var repræsenteret på første generalforsamling, og forslaget derfor skal til afstemning på en ny generalforsamling, jf. stk. 9. I stedet kan afstemningen om forslaget ske ved, at andelshaverne afgiver brevstemme enten som afstemning på papir, via e-mail eller ved digital afstemning via internettet. Bestyrelsen eller administrator skal sende en anmodning til andelshaverne om at afgive stemme. Anmodningen skal indeholde beskrivelse af, hvad der stemmes om, hvordan afstemningen foregår, og hvornår afstemningen slutter. Anmodningen skal sendes med mindst en uges varsel til at afgive stemme. Resultatet af afstemningen sendes til andelshaverne senest en uge efter afstemningens afslutning.

Stk. 5. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være modtaget af bestyrelsesformanden senest 8 dage før generalforsamlingen. Forslag skal sendes til andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen.

Stk. 6. Enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registreret partner/samlever, myndigt husstandsmedlem og befuldmægtiget, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag. Den adgangsberettigede kan ledsages af en personlig rådgiver. Ejendomsadministrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen eller administrator, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 7. Hver andel har én stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til en befuldmægtiget til at afgive stemme. Befuldmægtiget kan kun afgive 2 stemmer i henhold til fuldmagt.

Stk. 8. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 9 og 10.

Stk. 9. Vedtagelse af forslag om:

- A. Nyt indskud,
- B. Optagelse af lån som medfører ændrede hæftelsesvilkår i forhold til § 5, stk. 1,
- C. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- D. Regulering af det indbyrdes forhold af andelenes værdi jf. § 6, stk. 1,
- E. Iværksættelsen af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 pct., eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 pct. af den hidtidige boligafgift,
- F. Optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse,
- G. Indgåelse af aftale om finansielle instrumenter, som fx om rentebytte, renteloft og rentetrappe,

H. Vedtægtsændringer

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 10. Forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Ændring af denne bestemmelse kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af mulige ja og nej-stemmer.

Stk. 11. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent, som skriver beslutningsreferat. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden og udsendes til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 18. Bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af andelsboligforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2. Bestyrelsesformanden og bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. 1-2 suppleanter vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 3. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere/samlevere, myndige husstandsmedlemmer og familiemedlemmer, der opfylder bopælspligten jf. § 3, stk. 2. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver andelsbolig. Genvælg kan finde sted.

Stk. 4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved bestyrelsesformandens fratrædelse udpeges et valgt bestyrelsesmedlem som ny bestyrelsesformand indtil næste ordinære generalforsamling. Bliver antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 6. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

Stk. 7. Et bestyrelsesmøde indkaldes af bestyrelsesformanden eller når et bestyrelsesmedlem ønsker det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed, og står stemmerne lige gør bestyrelsesformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsboligforeningen, andelshaverne og tredjemand, tegner andelsboligforeningen en bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 19. Tegningsret

Andelsboligforeningen tegnes af bestyrelsesformanden og ét andet bestyrelsesmedlem i forening. Bestyrelsen kan overdrage ejendomsadministrator eller advokat tegningsret i alle foreningens anliggender, herunder tinglysningsekspeditioner og anvisning af fakturaer til betaling.

§ 20. Administration

Generalforsamlingen kan vælge en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet en professionel ansvarsforsikring, til at administrere andelsboligforeningen. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte ejendomsadministrator. Bestyrelsen træffer aftale med ejendomsadministrator om opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal andelsboligforeningens midler indsættes på en særskilt konto, der tilhører andelsboligforeningen i et pengeinstitut. Alle indbetalinger til andelsboligforeningen det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet, skal ske til denne konto. Bestyrelsen giver ejendomsadministrator fuldmagt til kontoen. Udbetalinger fra kontoen kan kun ske ved underskrift af 2 befuldmægtigede i forening. Udstedes der hævekort skal de være tilknyttet en konto med begrænset indestående eller være udstedt med loft for, hvor meget, der kan hæves.

§ 21. Årsrapport og revision

Andelsboligforeningens årsrapport aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter. Årsrapporten underskrives af ejendomsadministrator, hele bestyrelsen og revisor. Regnskabsåret er [1/1-31/12].

Stk. 2. Årsrapporten indeholder forslag fra bestyrelsen om værdiansættelsen af andelene. Værdiansættelsen godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 4. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til budget udsendes til andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen.

§ 22. Kommunikation

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne.



Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 23. Opløsning

Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af andelsboligforeningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue jf. § 6, stk. 1.

Vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den [dato]

[By], [dato]

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen [navn]



Bemærkninger og fortolkningsbidrag

Vedtægterne er udarbejdet på grundlag af mange års erfaring med administration af andelsboligforeninger. Fokus har været at skabe nogle vedtægter, som afspejler andelsboligforeningernes nutidige ønsker og behov samt afspejler, at mange andelsboliger sælges på det frie marked ofte via ejendomsmægler.

Der er taget udgangspunkt i normalvedtægterne, udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Fokus er andelsboligforeninger, der administreres af ejendomsadministrator.

Vedtægterne er således DEAS' forslag, som vil passe i mange andelsboligforeninger. Det er dog vigtigt at understrege, at bestyrelsen selv kan fravælge bestemmelser, som de ikke finder passer eller ønsker i deres andelsboligforening ligesom bestyrelsen kan tilvælge bestemmelser, som ikke fremgår af disse vedtægter, som fx venteliste. Vedtægterne skal godkendes på generalforsamlingen.

Indholdsfortegnelse

For at opdatere indholdsfortegnelsen, skal du højreklikke på indholdsfortegnelsen. Vælg "opdater tabel", "opdater alt", "ok".

§ 3. Familiekøb

Mange andelsboligforeninger ønsker at åbne for familiekøb. Andelsboligforeninger, som giver tilladelse hertil, er mere attraktive, idet andelsboligerne er lettere at sælge. Der åbnes for et helt nyt marked af købere – særligt forældre, der gerne vil sikre deres børn et sted at bo. I stigende grad ses også børn, der gerne vil hjælpe deres forældre med et sted at bo. I relation til "søskende" tænkes typisk på tilfælde, hvor andelshaver ønsker at tilbyde en søskende at flytte ind i andelsboligen, når andelshaver selv flytter. På den måde sikres en mobilitet internt i familien.

Ønsker andelsboligforeningen ikke at give mulighed for familiekøb, kan § 3, stk. 2, § 11, stk. 2 samt henvisningen i § 18, stk. 3 slettes. Andelsboligforeninger, der har modtaget offentlig støtte, kan som udgangspunkt ikke vedtage familiekøb.

En ufyldstgjort panthaver i stk. 3 betyder en panthaver, som ikke får dækket sit pant ved tvangsauktionen af andelsboligen. Med andre ord kan salget af andelsboligen på tvangsauktion ikke dække andelshaveren gæld til den pågældende panthaver, som derfor i stedet selv køber andelsboligen på tvangsauktionen.

I stk. 4 fremgår det, at ledige lejemål skal sælges. Er der derimod tale om det sidste udlejede lejemål eller, at lejemålet skal benyttes som ejendomsfunktionærbolig, kan salg kun ske, hvis generalforsamlingen beslutter, at lejemålet ikke længere skal udlejes. Baggrunden for denne bestemmelse er, at ved salg af det sidste udlejede lejemål bliver andelsboligforeningen beskattet efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Det anbefales derfor, at andelsboligforeningen kontakter en revisor for beregning af de skattemæssige konsekvenser ved salg af det sidste lejemål. Stk. 4 skal udgå af vedtægterne i andelsboligforeninger, der er stiftet uden lejemål.

I stk. 5 præsenteres begrebet "brugsret til andelsboligen". Andelshaverne ejer ikke deres egen andelsbolig, som de fx ville eje en ejerlejlighed. I stedet ejer andelshaverne en andel af foreningens formue og er medlem af andelsboligforeningen. Dette medlemskab giver andelshave-

ren ret til at benytte en bestemt andelsbolig i andelsboligforeningen dvs. en brugsret til andelsboligen.

§ 4. Indskud

Vær opmærksom på, at fordelingstallet kan være fastsat efter et andet princip fx gældende budgetleje på stiftelsestidspunktet. Bestemmelse skal derfor tilpasses herefter.

Nogle foreninger ønsker at synliggøre de enkelte andelsboligers indskud. Dette kan gøres ved udarbejdelse af en liste over indskuddene, som vedlægges som bilag til vedtægten.

§ 5. Hæftelse

Hvis andelsboligforeningen har indgået aftale med realkredit- eller pengeinstitutter om personlig og pro rata hæftelse (ved pro rata hæftelse forstås alene for en del af gælden svarende til fordelingstal jf. § 6, stk. 1.), skal følgende bestemmelse indsættes som stk. 2. Nuværende stk. 2 bliver så stk. 3:

"Stk. 2. For de lån i realkredit- eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i andelsboligforeningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, hvis kreditor har taget forbehold herom."

Kontakt realkredit- og pengeinstituttet for en konkret beskrivelse af hæftelsen for andelshaverne. I nogle foreninger hæfter andelshaverne solidarisk (for noget af gælden), som betyder, at andelshaverne hæfter i fællesskab – en for alle – alle for en – og kreditor kan rejse krav mod én andelshaver for betaling af hele gælden.

§ 6. Andel

I stk. 2 står der "Tvangsunderholdssalg følger reglerne i andelsboliglovens § 6 b". Hvis en andelshaver misligholder sin gæld til panthavere i andelsboligen, kan panthaverne gå til fogedretten og forlange andelsboligen solgt. I andelsboliglovens § 6 b fremgår proceduren for sådant et salg.

Nogle andelsboligforeninger ønsker at fastholde andelsbeviser. Andelsbeviser er ikke juridisk bindende og er derfor unødigt papirarbejde. Ønsker andelsboligforeningen alligevel at fastholde andelsbeviser kan følgende bestemmelse indsættes som stk. 4:

"Stk. 4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis."

§ 7. Boligafgift

Ved vedtagelse af disse vedtægter skal andelsboligforeningen undersøge, om fordelingen af boligafgift sker i samme forhold som fordelingen i andelens formue (§ 6, stk. 1). Der er desværre set eksempler, hvor det ikke er tilfældet, det vil sige, at der anvendes et fordelingstal til fordeling af formuen og et andet til fordeling af boligafgiften. Det er i strid med lighedsgrundsætningen, hvis ikke fordelingen af boligafgift og andel i foreningens formue følges ad.

§§ 8-10. Vedligeholdelse og forandringer

§ 8 beskriver andelsboligforeningens vedligeholdelse, § 9 omfatter vedligeholdelse inde i andelsboligen, mens § 10 omfatter vedligeholdelse, der går udenfor andelsboligens fire vægge.

Det er typisk spørgsmål om vedligeholdelse, som giver anledning til tvister i andelsboligforeningerne. Der sker en skade, men det fremgår ikke tydeligt af vedtægterne, hvem der skal betale for udbedringen heraf. Derfor er det vigtigt, at vedtægterne beskriver så præcist som muligt, hvem der har ansvaret for hvilke bygningsdele.

Hovedreglen er, at alt inde i andelsboligen skal vedligeholdes af andelshaver, alt udenfor andelsboligen skal vedligeholdes af andelsboligforeningen. De lodrette vandrer tilhører andelsboligforeningen. De vandrette vandrer ind til den enkelte andelsbolig, tilhører andelshaver. Sker der en skade, skal det undersøges, hvilken bygningsdel, der er årsag hertil. Den, der har vedligeholdelsespligten, skal betale for udbedringen af skaden.

§ 8, stk. 4 er indsat for at sikre, at andelsboligforeningen kan kontrollere leverancen af bestilte arbejder.

I § 9, stk. 7 er det præciseret, at hvis der er opstået skade på anden andelshavers andelsbolig, er det en sag mellem de 2 andelshavere. Andelsboligforeningen kan dog indtræde i sagen. Hvis en bygningsdel, som andelshaver har ansvaret for at vedligeholde, forårsager skade, men dækkes af ejendommens forsikringsselskab, kan bestyrelsen pålægge andelshaver at betale selvriskoen. Det er for at holde andelsboligforeningen skadesfri, da de øvrige andelshavere ikke skal lide økonomisk belastning af en anden andelshavers manglende vedligeholdelse.

§ 11. Fremleje

Fremleje er i mange andelsboligforeninger begrænset til kun at være tilladt i henhold til lejelovens regler, dvs. hvis andelshaver skal på studieophold, i militærtjeneste mv. Mange andelshavere kan have behov for at kunne fremleje sin andelsbolig, men ønsket om fremleje kan sjældent begrundes med studieophold, militærtjeneste mv. Typisk ønsker andelshaverne at afprøve et parforhold eller har problemer med at sælge andelsboligen uden et stort økonomisk tab. Derfor er spørgsmålet om muligheden for fremleje et hyppigt punkt på dagsordenen på andelsboligforeningernes generalforsamling. Mange andelsboligforeninger har derfor valgt, at de ikke ønsker at være dommere over, hvornår en begrundelse for fremleje er god nok. I stedet gives lige ret for alle til at kunne fremleje i 2 år.

Det præciseres, at andelshaver skal flytte ind i andelsboligen efter fremleje i 2 år og skal bo i andelsboligen i minimum 2 år for at kunne fremleje igen. Det er for at undgå, at en andelshaver køber andelsboligen udelukkende med henblik på fremleje.

Ønsker andelsboligforeningen at fastholde en begrænsning i muligheden for fremleje, kan følgende indsættes som stk. 1:

“En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren har boet i sin andelsbolig i 2 år, og når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste eller midlertidig forflyttelse for en begrænset periode på højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.”

Andelsboligforeninger, der har modtaget offentlig støtte, kan som udgangspunkt kun vedtage fremleje i overensstemmelse med lejelovens regler, hvorfor ovennævnte stk. 1. skal indsættes.

Nogle andelshavere ønsker at leje deres andelsbolig ud i ferier fx via airbnb. Ønsker foreningen at give tilladelse til denne form for udlejning, kan følgende indsættes:

Stk. 6. Andelshaveren har i forbindelse med almindelig ferieafholdelse ret til at foretage tidsbegrænset fremleje af sin andelsbolig i op til 3 sammenhængende uger per fremleje uden bestyrelsens samtykke. Der må max foretages 6 ugers fremleje per kalenderår, som må fordeles på max 6 perioder. Stk. 5 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 7. Er andelsboligen fremlejet i henhold til stk. 1, kan der ikke foretages tidsbegrænset fremleje efter stk. 6.

§ 12. Husorden

Har andelsboligforeningen allerede taget stilling til at husdyrhold er tilladt/ikke tilladt, kan det anføres i § 12.

En andelsbolig må som udgangspunkt udelukkende anvendes til beboelse. I praksis er der dog mange selvstændige konsulenter m.fl., som har virksomhedsadresse i andelsboligen. CVR (Det centrale virksomhedsregister) forlanger, at selskabet har en hjemstedsadresse og for selvstændige konsulenter, er deres bopælsadresse eneste mulighed, når de ikke har kontor 'ude i byen'. Det vil være yderst vanskeligt at ekskludere en andelshaver på det grundlag, når der i øvrigt ikke er gener forbundet herved. I stedet for at ignorere at det finder sted, er det bedre at regulere forholdet.

§ 13. Salg (overdragelse)

De færreste andelsboligforeninger har i dag en effektiv venteliste. Langt de fleste andelshavere, som skal sælge deres andelsbolig, må finde køberen på det frie marked og muligvis også med hjælp fra ejendomsmægler. Alle regler om tilbud til intern og ekstern venteliste er derfor ikke medtaget i vedtægterne. Har andelsboligforeningen en venteliste kan bestemmelsen tilpasses.

Ved overdragelse af en andelsbolig skal overdragelsessummen som hovedregel indbetales på foreningens konto. Stk. 2-4 beskriver undtagelserne. Det økonomiske mellemværende afklares i stedet intern mellem parterne. Vær dog opmærksom på stk. 4, hvor der stilles krav om, at samlevende skal have fælles husstand i andelsboligen i 2 år, før parterne kan fritages for at indbetale overdragelsessummen på foreningens konto. Det sker for at modvirke misbrug af undtagelsesbestemmelsen, fx hvis sælger finder en køber og de kalder sig for "samlevende", fordi de så kan skjule, at den lovlige maksimalpris overskrides (penge under bordet). En andelshaver vil dog altid kunne sælge halvdelen af andelsboligen til sin samlever, selvom de ikke har haft fælles husstand i 2 år, men det vil følge reglerne om indbetaling af overdragelsessummen til foreningen.

Administrator udarbejder et tillæg til den oprindelige overdragelsesaftale, hvor sælger blandt andet erklærer overfor andelsboligforeningen at være fyldestgjort i sin andel af andelsboligens værdi.

§ 14. Overdragelsessum

Værdien af forbedringer kan være fastsat i forbindelse med stiftelsen eller opførelsen af ejendommen, hvorfor der skal tages højde for særlige aftaler om opgørelse af værdien af forbedringer. Såfremt andelshaveren har betalt særskilt forhøjet vederlag for forbedringer, der tilhører foreningen, såsom altan, køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som aftalt.

I stk. 4 henvises til, at en vurderingsmand skal prisfastsætte forbedringer, løsøre og mangler mv. i andelsboligen. I nogle foreninger er det dog bestyrelsen, der fastsætter disse. Det med-



fører stor risiko for fejl i vurdering samt et ansvar for bestyrelsen for eventuel fejlvurdering. Det anbefales derfor, at der antages en ekstern vurderingsmand.

Det fremgår også af stk. 4-5, at bestyrelsen udpeger den professionelle vurderingsmand, el- og vvs-installatører. Ønsker bestyrelsen ikke at have ansvar herfor, kan den i stedet lade valget være op til generalforsamlingen.

Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Foreningen kan vælge at vedtage en kortere/længere gyldighedsperiode. En kort gyldighedsperiode medfører omkostninger for sælger, mens en lang gyldighedsperiode medfører risiko for, at der i mellemtiden er opstået mangler i andelsboligen, som ikke fremgår af vurderingsrapporten.

Stk. 5 Det er ikke et lovkrav, at der skal foretages et el- eller vvs-syn i en andelsbolig. Der er heller ingen standarder for, hvad et el- eller vvs-syn skal indeholde. Derfor ses i praksis en varierende kvalitet i de fremsendte rapporter. For så vidt angår elsyn har Sikkerhedsstyrelsen udarbejdet en standard herfor. Dette skema er dog ikke lovpligtigt at anvende i andelsboliger, men kan med fordel anvendes for at sikre en ensartet og tilstrækkelig kvalitet.

§ 15. Fremgangsmåde

Ved overdragelse af en andelsbolig skal andelsboligforeningen, dvs. ejendomsadministrator, udarbejde en overdragelsesaftale til underskrift af sælger, køber og bestyrelse. Men sælges andelsboligen med hjælp fra en ejendomsmægler vil ejendomsmægleren forinden have udarbejdet en købsaftale, som underskrives af køber og sælger. Det er ikke hensigtsmæssigt, at både ejendomsmægler og ejendomsadministrator skal udarbejde en købsaftale. Det forlænger salgsprocessen, som både sælger og køber er interesserede i at få afsluttet hurtigst muligt.

Med disse nye vedtægter undgås 2 "købsaftaler". I stedet vil ejendomsadministrator levere et tillæg til ejendomsmæglerens købsaftale. Tillægget vil indeholde de særlige vilkår, som gælder præcis for den pågældende andelsboligforening. Vilkår, som er nødvendige at have med i aftalen, for at bestyrelsen kan godkende købet/den.

Stk. 7 er indsat for at tage højde for de tilfælde, hvor sælgeren har givet et nedslag i den maksimale overdragelsessum. Har sælger fx givet et nedslag på 100.000 kr., må køber acceptere fejl og mangler op til 100.000 kr. Bestemmelsen er indsat for at modvirke efterfølgende diskussion om mangler, når sælger samtidig har givet et nedslag. Bestemmelsen kan medføre den ulempe, at når der er aftalt en pris mellem sælger og køber, hvori et afslag indgår, har køber en forventning om at køber har fået et afslag på x-antal kroner. Viser det sig efterfølgende, at der er mangler, som ikke fremgår af vurderingsrapporten, bliver det aftalte afslag mindre. Helt grundlæggende er det andelsboligforeningen pligt at sikre, at der ikke foreligger overpris, hvilket der ikke gør, når manglerne ligger indenfor nedslaget.

§16. Eksklusion

Stk. 1, litra b kan udgå, hvis andelsboligforeningen ikke har stillet garanti. Det vil fremgå af årsrapporten.

Stk. 3 er indsat for at præcisere, at dødsboet ikke kan opnå bedre retsstilling end afdøde andelshaver og derfor på lige fod med øvrige andelshavere kan ekskluderes af andelsboligforeningen.

§ 18. Bestyrelsen

Som det fremgår af stk. 4 kan bestyrelsen udarbejde en forretningsorden, som beskriver, hvordan bestyrelsen ønsker at udføre deres arbejde. Det kan fx være hvor tit, der holdes be-

styrelsesmøde, om der udsendes referat af bestyrelsesmødet til andelshaverne og om møderne er offentlige.

I stk. 6 fremgår begrebet "inhabil". Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet har en særinteresse i sagens afgørelse. Det gælder også, hvis bestyrelsesmedlemmets familie eller andre nærtstående personer har en særinteresse i sagens afgørelse.

§ 22. Kommunikation

Fremtiden er digital. Det er billigere og mere miljøvenligt at kommunikere digitalt. Bestemmelsen giver mulighed for at sende indkaldelser mv. digitalt eller fremlagt på foreningens hjemmeside. Ikke alle foreninger kan gå over til en 100 % digital kommunikation, hvorfor der gives mulighed for at andelshavere uden adgang til pc, kan få de samme informationer, som øvrige andelshavere.

Boligaftale

I normalvedtægten er anført, at der kan oprettes en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug mv. Boligaftaler anvendes sjældent i praksis og forhold om andelsboligens brug mv. reguleres i stedet i vedtægterne og husordenen. Er der erhvervsandelshavere i andelsboligforeningen kan der med fordel oprettes en "erhvervsaftale", som tillæg til overdragsaftalen. Læs mere herom under "Erhverv".

Erhverv

Er der erhvervsandelshavere i andelsboligforeningen kan der med fordel indsættes bestemmelser om erhverv. Mange vedtægter tager ikke højde for erhverv og efterlader tvivl om erhvervets rettigheder og pligter. Erhvervsandelshavere indtræder som medlem af andelsboligforeningen på lige vilkår med andre andelshavere. Andelsboligforeningens vedtægter, husorden og øvrige retningslinjer er også gældende for erhvervsandelshaver. Det betyder bl.a., at erhvervsandelshaver har "bopælspligt" forstået på den måde, at erhvervsandelshaveren selv skal benytte sin erhvervsandel og personligt drive forretning fra ejendommen. Erhvervsandelshaver kan fremleje erhvervsandelen på lige vilkår med andelshavere, dvs. i maksimalt 2 år. Selvom erhvervsandelshavere har samme rettigheder og pligter som andelshavere, er der alligevel forhold, som der skal tages højde for i vedtægterne.

- Oprettelse af erhvervsaftale,
- Hvilke typer erhverv, der må drives fra erhvervsandelen,
- Anvendelsen må ikke medføre nogen form for væsentlig gene eller ulempe, herunder ved støj-, lugt-, røg- eller lysgener for øvrige andelshavere,
- Erhvervsandelshaver bærer ansvaret og risikoen for anvendelsen af erhvervsandelen,
- Erhvervsandelshaver er ansvarlig for, at anvendelsen af erhvervsandelen ikke er i strid med offentlige vedtægter eller forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til erhvervsandelens indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Bestyrelsen skal underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser,
- Vedligeholdelse, forandringer, facader, skiltning mv.,
- Åbningstider må ikke være til gene for øvrige andelshavere,
- Erhvervsaffald,
- Erhvervets benyttelse af fællesarealer og
- Særligt forbrug af vand og varme.



DEAS A/S, den 16. juni 2015

Cand.jur. Charlotte Olsen

Afdelingschef Thomas Vester

Disclaimer

Vedtægterne stilles til rådighed af DEAS A/S, cvr.nr. 20283416, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

DEAS A/S tilstræber løbende at opdatere vedtægterne men garanterer ikke, at vedtægterne er fuldstændige eller opdaterede. Anvendelsen af vedtægterne kan ikke erstatte en konkret juridisk rådgivning, ligesom DEAS A/S ikke er ansvarlige for vedtægternes anvendelse, herunder om vedtægterne anvendes korrekt eller ændres af brugerne. Foretages ændringer i vedtægterne, udover felterne [xx], som er beregnet til at udfylde, skal DEAS' logo mv. fjernes fra vedtægterne. DEAS A/S har ophavsretten til vedtægterne.