

Alternative bestemmelser for andelsboligforeninger

Alternative bestemmelser til Standardvedtægter for andelsboligforeninger (oktober 2014 med tilføjelser pr. april 2017). Udarbejdet af ABF.

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 ANDELHAVERS 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, forsækning 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.

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.

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.



Forbehold:

“Disse ovenstående bestemmelser er generelle alternativer. Hvis I vil have emneorienterede alternativer, kan I finde dem på ABF's hjemmeside: www.abf-rep.dk, under deres standardvedtægter. Disse emneorienterede alternativer kan ændre hele standardvedtægten. Derfor råder Min Boligforening v/ Arena Markering ApS jer til, at udarbejde jeres vedtægter i samarbejde med en rådgiver. Eksempler på alternativer, som ABF foreslår, er bl.a. om digital kommunikation, forældrekøb og sammenlægning af andelsboliger.

Vedtægterne stilles til rådighed af ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Cvr. nr. 51173511. De kan downloades på deres hjemmeside: www.abf-rep.dk.

Anvendelsen af vedtægterne kan ikke erstatte en anvendelse i sammenhæng med konkret rådgivning. Søg derfor juridisk rådgivning ved anvendelse. Min Boligforening v/ Arena Marketing ApS ikke er ansvarlig for vedtægternes anvendelse, og er ikke ansvarlig hvis, der sker ændringer i vedtægterne af brugerne.”