# Forslag nye vedtægter

|  |  |
| --- | --- |
| VEDTÆGTER  for andelsboligforeningen XX  baseret på ABF’s standardvedtægter, oktober 2014, 2. udgave | VEDTÆGTER  for Andelsboligforeningen  Dana |
| Alm typografi = standardvedtægten  Kursiv = alternativ til standard  Rød tekst = vores nuværende vedtægt (sat ind hvor den passer bedst) | Alm. = standardvedtægt og indholdsmæssigt lig med nuværende vedtægt  Kursiv = ny bestemmelse  Rød =nuværende bestemmelse |
| **§ 1**  **Navn og hjemsted** Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen XX.  Stk. 2 Foreningens hjemsted er i XX Kommune.  Navn, hjemsted og formål  § 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Dana. Foreningens hjemsted er Frederiksberg  Kommune.  **§ 2**  **Formål** Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. XX, XX beliggende XX.  § 2 Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. nr. 20 cm Frederiksberg,  beliggende H.C. Ørstedsvej 38, 1879 Frederiksberg C, og Danasvej 42, 1910 Frederiksberg C.  **§ 3**  **Medlemmer** Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.  § 3 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med  optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet  skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.  Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages  som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.  Stk. 3. Hver medlem må kun have brugsret til en bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog  §12.  Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.  Stk. 5. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en  juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne  andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det  tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje  boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på  andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge  andelen til en person, som opfylder kravene i §§ 3 stk. 1-3. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6  måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal  overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som  anført i § 23.  Stk. 3 Bliver en udlejet andelsbolig ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre andelsboligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål. Bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.  Stk. 4. Andelshavere har fortrinsret til leje af ledige lokaler i foreningens ejendom, der ikke er  beboelsesrum, herunder leje af garager. Tildeling af sådanne lokaler sker efter tidspunktet for  indtegning på venteliste hos bestyrelsen.  **§ 4**  **Indskud** Stk. 1 Indskuddet udgør et beløb svarende til kr. XX pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.  § 4 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende  til kr. 500,00 pr. m2. Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stif-  teisen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.  Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog lejere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.  Stk. 3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.  Stk. 2 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og  tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.  **§ 5**  **Hæftelse** Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende  foreningen, jf. dog stk. 2.  § 5 Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog  stk. 2.  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 pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.  *§ 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.*  Stk. 2 Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er  sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne  kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.  Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.  Stk. 3 Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. I og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt  og har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.  **§ 6**  **Andel** Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.  Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.  Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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. 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.  *§ 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.*  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.  § 6 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen  kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til  at svare til boligernes indbyrdes værdi.  § 7 Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med  reglerne i §§ 14-20 og 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i  andelsboligforeningslovens § 6 b.  Stk. 2 Andelene kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.  Andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens §  4 a. 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 sådan tilgodehavende.  Stk. 3 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**  **Benyttelse af andelsboligen**  Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.  Stk. 2 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.  Stk. 3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.  Stk. 4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.  § 8 Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser  om boligens brug. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger. Boligen må ikke benyttes til erhvervsaktivitet, som er til ulempe for de øvrige beboere, ellermedfører merudgifter for foreningen til rengøring eller vedligeholdelse.  **§ 8**  **Boligafgift** Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.  Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.  Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.  Stk. 4 Boligafgiften betales månedligt forud den XX hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.  § 9 Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen.  Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem  boligafgifternes størrelse svarer til boligernes areal eller standard.  Bestyrelsen foreslog følgende ændring til foreningens vedtægter § 9, som stk. 2: "I forbindelse med opsætning af altaner, skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til en altan, betale et "altantillæg". Tillægget fastsættes ved byggesagens afslutning ud fra det endelige byggeregnskab, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Tillægget opkræves i hele lånets løbetid, hvorefter det bortfalder." ( Ekstrord, GF 11/10 18)  *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.*  **§ 9**  **Vedligeholdelse** Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.  Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.  Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.  Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.  Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings‑ og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.  Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.  § 10 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles  forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Fælles forsyningsledninger  inkluderer alle centralvarmeinstallationer, inklusiv radiatorer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt  omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen,  f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også  forringelse, som skyldes slid og ælde.  Stk. 2 Generalforsamlingen fastætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse,  herunder vedligeholdelse af gård og havearealer.  Stk. 3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig  vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe  sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages  vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af  foreningen for andelshaverens regning.  Stk. 4 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang tillejligheden for håndværkere til udførelse af  arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.  Stk. 5 I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne (ikke altandørene). Det er alene de andelshavere, som får altan, efter vedtagelse af altanprojektet i 2018, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften. Når altantillægget i 55' 9, stk. 2 bortfalder, sættes vedligeholdelsestillægget op til halvdelen af det tidligere altantillæg, dog således at dette beløb kan reguleres op eller ned, såfremt det er ønskeligt eller nødvendigt i henhold til altanernes vedligeholdelsesstand. En regulering af vedligeholdelsestillægget skal vedtages på en generalforsamling med simpelt flertal. (Ekstraord GF 11/10 18)  **§ 10**  **Forandringer** Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.  *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.*  Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.  Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.  Stk. 4 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.  Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.  § 11 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.  Stk. 2 Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen  til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.  Stk. 3 Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse,  men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet:  Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af  vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende,  sædvanlige forandringer .  Stk. 4 Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene  i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter .  **§ 11**  **Fremleje** Stk. 1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller –låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.  Stk. 2 Fremleje eller –lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.  § 12 En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en  lejer kan efter lej eloven.  Stk. 2 Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af  denne.  *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.*  **§ 12**  **Husorden** Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.  Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.  Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at beståen-  de rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.  § 13 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer. fastsætte regler for  husorden, husdyrhold m. v., jf. dog stk. 3.  Stk. 2 Bestående rettigheder om husdyrhold m. v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.  Stk. 3 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra  husdyrhold.  *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*  **§ 13**  **Overdragelse** Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.  Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:   1. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. 2. En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D. 3. En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes. 4. En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.   *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.*  Stk. 3 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.  Stk. 4 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løsøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.  § 14 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig og er andelshaveren ikke omfattet af § 14A, sker  overdragelsen i følgende rækkefølge:  a) Til personer, som indstilles af andelshaveren.  b) Til personer, der ved andelshaverens død i mindst 2 år har haft fælles husstand med  andelshaveren.  c) Til personer, der er beslægtet med andelshaveren i lige op eller nedstigende linie, og som  andelshaveren før sin død har udpeget, enten i testamente eller ved anden skriftlig erklæring,  bekræftet af to vitterlighedsvidner.  d) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først  indtegnede på listen går forud for andre.  e) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.  Stk. 2 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse  gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.  Stk. 3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt  til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv  berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.  § 14A Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der  optages som andelshaver. Fortrinsret til at overtage den ledige lejebolig som andelsbolig gives i  nedenstående prioriterede rækkefølge:  a) Til andelshavere i foreningen. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel  bekendtgøres, at andelshaverne kan meddele deres skriftlige interesse i at købe den ledige  lejebolig som andelsbolig. Bestyrelsen foretager herefter lodtrækning mellem de således  interesserede andelshavere.  b) Til en anden person, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ligeledes ved brev eller opslag  med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne skriftligt kan indstille en person til  køb af den ledige lejebolig som andelsbolig. Hver andelshaver kan indstille &I person, og der  trækkes lod mellem de rettidigt indstillede personer, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. § 14,  stk. 2.  Stk. 2 Fortrinsretten i henhold til stk. 1, litra a er betinget af, at den fortrinsberettigedes  andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til andre  andelshavere i foreningen og dernæst til en person indstillet af en andelshaver i overensstemmelse  med principperne i litra a og b. Såfremt der ikke kan indstilles en person i henhold til litra a eller  b, er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse, jf. § 14,  stk. 2  **§ 14**  **Pris** Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:   1. Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.   Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.   1. Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. 2. Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. 3. Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.   Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B‑D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. Avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.  Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.  Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.  *§ 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.*  Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.  § 20 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle  aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter  nedenstående retningslinier:  a) Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige  generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger  og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelses er bindende,  selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.  b) Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse  på grund af alder og slitage.  c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen  til anskaffelsespris, alder og slitage.  d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg  respektive prisnedslag under hensyn hertil.  Stk. 2 Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet  efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator.  Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver og  en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres  og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved  skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.  Stk. 3 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele,  hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 23  stk. 4.  Finansiering af købesum  § 21 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 § 24  om eksklusion.  Stk. 2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når  overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men 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.  § 22 har andelshaveren i forbindelse med finansieringen af købet af andelen optaget et lån i et  pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis  pengeinstituttet udtrykkelig har anmodet herom.  **§ 15**  **Fremgangsmåde** Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.    Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.  Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.  Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til 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.  *§ 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*.  Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.  Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.  Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.    Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.  Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.  § 23 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens  vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation  af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysning om fortrydelsesret.  Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet  af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse,  om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.  Stk. 2 Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen  oprettes på en standardblanket. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse  efter stk.3.  Stk. 3 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan hos overdrager  og/eller erhverver opkræve et ekspeditionsgebyr. Bestyrelsen kan endvidere kræve, at  overdrageren refunderer alle udgifter, som foreningen matte blive pålagt i forbindelse med  overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og  forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant-, udlægs- eller transporthavere og ved  tvangssalg eller tvangsauktion.  Stk. 4 Købesummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og  nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien  afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og  dernæst til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et  beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af  fraflyttende andelshaveres opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab m. v.  Udbetaling af restbeløbet skal ske tidligst 2 og senest 4 uger efter overtagelsen.  Stk. 5 Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen  af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand  eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.  Stk. 6 Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes  rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.  **§ 16**  **Ubenyttede**  **andelsboliger** Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.  § 15 Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1,  litra a) indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom,  bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske  på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.  § 16 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller  delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den  pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 14 stk. 2.    **§ 17**  **Dødsfald** Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.  Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:   1. Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder. 2. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre. 3. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.   Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14‑15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3‑8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.  Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen  § 17 Dør andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og  brugsretten til boligen.  Stk. 2 Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne  i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.  Stk. 3 Efterlades der ikke ægtefælle, skaloverdragelsen ske efter følgende rækkefølge:  a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand  med andelshaveren.  b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til  bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelog bolig ved andelshaverens død.  c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op eller nedstigende linie.  Stk. 4 Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.  Stk. 5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder  næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder  § 15 tilsvarende anvendelse.  **§ 18**  **Samlivsophævelse** Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.  Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.  Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14‑15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3‑8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.  § 18 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller  myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab  og brugsretten til boligen.  Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt,  såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andelog bolig, har haft fælles hustand med  andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.  **§ 19**  **Opsigelse** Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13‑18 om overdragelse af andelsboligen.  § 19 Andelshaveren kan opsige boligaftalen med 3 måneders varsel til den I. i en måned. Andelshaveren  hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. § 5, stk. 3, boligaftale og  medlemskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter  reglerne i §§ 14-23  **§ 20**  **Eksklusion** Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:   1. trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art, 2. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6, 3. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, 4. i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller 5. gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.   Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13 A og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.  Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.    § 24 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde.  a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb  senest 3 dage efter; at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.  b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen  med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav  herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.  Såfremt foreningens administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges  moms.  c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.  d) Når et medlem optræder til gene for ejendomen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig  skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer  e) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end  godkendt af bestyrelsen.  f) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret  for.  g) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser  berettiger ejeren til at hæve lejemålet.  Stk. 2 Bestyrelsens beslutning efter § 24 c), d) og g), kan inden en måned fra meddelelsen indbringes  for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.  Stk. 3 Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.  **§ 21**  **Generalforsamling** Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.  Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:   * + - 1. Valg af dirigent og referant.       2. Bestyrelsens beretning.       3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.       4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.       5. Forslag.       6. Valg.  1. Formand 2. Bestyrelse 3. Suppleant    * + 1. Eventuelt.   Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:   1. en generalforsamling, 2. et flertal af bestyrelsens medlemmer, 3. ¼ af andelshaverne eller 4. administrator.   Med angivelse af dagsorden.  § 25 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling  afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:  1) Valg af dirigent.  2) Valg af referent.  3) Bestyrelsens beretning.  4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.  5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.  6) Indkomne forslag.  7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.  8) Valg til bestyrelsen.  9) Valg af revisor og administrator.  10) Eventuelt.  Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens  medlemmer, 1/ 4 af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af  dagsorden.  **§ 22**  **Indkaldelse m.v.** Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.  Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.  Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.  Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. 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.  Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.  § 26 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved  ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde  dagsorden for generalforsamlingen.  Stk. 2 Forslag, herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamlingen,  skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun  behandles på en generalforsamling. hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved  opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det  kommer til behandling.  Stk. 3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har  enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator.  De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret  til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har  ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.  Stk. 4 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et  myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog  kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.  **§ 23**  **Flertal** Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.  Stk. 2 Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlin­gen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.  Stk. 3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens 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, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.  Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.  § 27 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i  stk. 2. Dog skal altid mindst halvdelen af foreningens medlemmer være til stede. I modsat fald  indkaldes til ny generalforsamling, hvor beslutning kan træffes med simpelt flertal blandt de  fremmødte, inkl. fuldmagter.  Stk. 2 Vedtagelse af forslag om:  a) Nyt indskud.  b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. §6.  c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end  40%.  d) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf  e) Vedtægtsændringer .  f) Foreningens opløsning,  kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre  end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der  indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages  med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer .  **§ 24**  **Dirigent m.v.** Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.  Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.  § 28 Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat  eller lignende information om de på generalforsamlingen trufne beslutninger bekendtgøres overfor  andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.  **§ 25**  **Bestyrelse** Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.  § 29 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og  udføre generalforsamlingens beslutninger .  **§ 26**  **Bestyrelses-** Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2‑4 bestyrelsesmedlemmer  **medlemmer** efter generalforsamlingens bestemmelse.  Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.  Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.  Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.  Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.  Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.  Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsam­ling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsemedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.  § 30 Bestyrelsen består af 3 - 7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Det skal  tilstræbes, at bestyrelsen har mindst 2 medlemmer fra hver opgang. Bestyrelsens formand vælges  af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen  vælger desuden en eller to suppleanter.  Stk. 2 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige  husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver  husstand.  Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad  gangen. Genvalg kan finde sted.  Stk. 4 Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for  tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved  fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer.  Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for  den resterende del af den fratrådtes valgperiode  **§ 27**  Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.  Stk. 2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.  Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.  § 31 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person,  som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser  i sagens afgørelse.  Stk. 2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer,  der har deltaget i mødet.  Stk. 3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.  § 32 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der  er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.  Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden  eller næstformanden, er til stede.  Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde  af stemmelighed er formandens stemme afgørende.  § 33 Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån,  såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente og/eller ydelsesbesparelse. Bemyndigelsen gælder  alene nedkonvertering og den omfatter ikke omlægning til realkreditlån med variabel rente.  Bemyndigelsen omfatter endvidere omlægning af kassekredit til realkreditbelåning. Formålet med  omlægningen må alene være at opnå en rente og/eller ydelsesbesparelse og må ikke indebære  fremkomst af kontant provenu.  **§ 28**  **Tegningsret** Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.  § 34 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.  **§ 29**  **Administration** Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.  Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.  Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.  Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.  Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.  § 35 Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske  og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.  Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.  **§ 30**  **Årsrapport** Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er XX.  Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.  Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.  § 36 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og  underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.  Stk. 2 Regnskabsåret er 1/7 til 30/6. Første regnskabsår løber fra 28.august 2002 til 30.juni 2003,  idet foreningens ejendom dog først indgår i regnskabet fra 1.november 2002.  Stk. 3 I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens  godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste  årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.  **§ 31**  **Revision** Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.  § 37 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet.  Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte  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.*  **§ 32**  Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.  §37 Stk. 2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudet udsendes  til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.  **§ 33**  **Opløsning** Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.  Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.  § 38 Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.  Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue  mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.  Andre bestemmelser  § 39 En lejer, der havde brugsret til en bolig i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke  indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlem efter bestyrelsens beslutning.  Bestyrelsens afgørelse kan af den berørte lejer og enhver andelshaver indbringes for førstkommende  generalforsamling.  Stk. 2 Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget  til en person, der optages som medlem i foreningen i overensstemmelse med § 3, med mindre  lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.  Stk. 3 Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt  med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.  Stk. 4 På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.  Stk. 5 Andelsboligforeningen kan i forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse på anmodning  fra andelshaveren garantere/kautionere 100% for andelshaverens lån i anerkendt pengeinstitut til  betaling af kontantindskud.  Stk. 6 Overdragelse uden fraflytning. En andelshaver er uden fraflytning berettiget til at overdrage  sin andel helt eller delvis til et familie- og/eller husstandsmedlem. Den pågældende skal  godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftligt og sagligt  begrundet.  ~~Stk. 7 Andelshavere, som bliver medlem af foreningen ved stiftelsen, og som hidtil har betalt et~~  ~~særligt moderniseringstillæg for særindretninger udført og bekostet af ejendommens hidtidige ejer,~~  ~~skal i tillæg til den fastsatte boligafgift betale dette moderniseringstillæg. Sådanne andelshavere~~  ~~kan dog med 14 dages varsel begære frikøb af de til grund liggende særindretninger opgjort som~~  ~~restværdien af den afholdte omkostning afskrevet over 20 år. En opgørelse over restværdien pr.~~  ~~1.november 2002 er udarbejdet af foreningens revisor. Andelshaveren er fritaget for betaling af~~  ~~moderniseringstillægget fra førstkommende 1. i en måned efter at vederlaget for tilbagekøb af~~  ~~særindretninger er betalt til foreningen, dog tidligst fra 1.november 2002.~~  Stk 7. er udgået ved generalforsamlingens vedtagelse 15/11 2018 pkt.7  Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 14. november 2005 og  efterfølgende revideret på foreningens ordinære generalforsamling den 14. november 2013,  på foreningens ordinære generalforsamling den 19. november 2014, på foreningens  ordinære generalforsamling den 11. november 2015 og senest på foreningens ordinære  generalforsamling den 1. november 2017.  Således vedtaget på foreningens generalforsamling den XX og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den XX.  I bestyrelsen: *ØVRIGE ALTERNATIVE BESTEMMELSER* *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 samt mobilnr. (advis om mails og dokumenter på hjemmesiden.*  *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. Hvis andelshaveren ikke er fritaget for elektronisk modtagelse af dokumenter fra det offentlige, skal andelshaveren selv betale omkostningerne ved modtagelse af materiale ved almindeligt brev.*  *Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev (evt. i e-boks eller lign.) 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.* | **§ 1**  **Navn og hjemsted** Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Dana.  Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Frederiksberg Kommune.  **§ 2**  **Formål** Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 20 cm, Frederiksberg, beliggende H.C. Ørstedsvej 38, 1879 Frederiksberg C, og Danasvej 42, 1910 Frederiksberg C.  **§ 3**  **Medlemmer** Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.  Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på.  Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13A, litra A og B, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt overdragelse ikke kan ske efter § 13A litra A og B, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.    Stk. 3 Bliver en udlejet andelsbolig ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, *medmindre andelsboligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.* Bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13A, litra A og B, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt overdragelse ikke kan ske efter § 13A litra A og B, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.  **§ 4**  **Indskud** Stk. 1 Indskuddet udgør et beløb svarende til kr. XX pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.  Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog lejere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.  Stk. 3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.  **§ 5**  **Hæftelse** Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.  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 pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.  Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.  **§ 6**  **Andel** Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.  Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.  Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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. 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.  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**  **Benyttelse af andelsboligen**  Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.  Stk. 2 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.  Stk. 3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.  Stk. 4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.  **§ 8**  **Boligafgift** Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.  Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.  Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.  Stk. 4 Boligafgiften betales månedligt forud den XX hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.  Stk 5 I forbindelse med opsætning af altaner, skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til en altan, betale et "altantillæg". Tillægget fastsættes ved byggesagens afslutning ud fra det endelige byggeregnskab, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Tillægget opkræves i hele lånets løbetid, hvorefter det bortfalder.  **§ 9**  **Vedligeholdelse** Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.  Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.  Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.  Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.  Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings‑ og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen *tager afsæt i* en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.  Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.  Stk. 7 I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne (ikke altandørene). Det er alene de andelshavere, som får altan, efter vedtagelse af altanprojektet i 2018, der betaler et månedligt tillæg hertil på 20 kr. med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget opkræves sammen med boligafgiften. Når altantillægget i § 8, stk. 5 bortfalder, sættes vedligeholdelsestillægget op til halvdelen af det tidligere altantillæg, dog således at dette beløb kan reguleres op eller ned, såfremt det er ønskeligt eller nødvendigt i henhold til altanernes vedligeholdelsesstand. En regulering af vedligeholdelsestillægget skal vedtages på en generalforsamling med simpelt flertal.  **§ 10**  **Forandringer** Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.  Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.  Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.  Stk. 4 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.  Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.  **§ 11**  **Fremleje** Stk. 1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller –låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.  Stk. 2 Fremleje eller –lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.  *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.*  **§ 12**  **Husorden** Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.  Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.  Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.  **§ 13**  **Overdragelse** Stk 1Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig og er andelshaveren ikke omfattet af § 13A, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:  a) Til personer, som indstilles af andelshaveren.  b) Til personer, der ved andelshaverens død i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.  c) Til personer, der er beslægtet med andelshaveren i lige op eller nedstigende linie, og som andelshaveren før sin død har udpeget, enten i testamente eller ved anden skriftlig erklæring, bekræftet af to vitterlighedsvidner.  d) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre.  e) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.  Stk. 2 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.  Stk. 3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.  **§ 13A**  Stk. 1 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver. Fortrinsret til at overtage den ledige lejebolig som andelsbolig gives i nedenstående prioriterede rækkefølge:  a) Til andelshavere i foreningen. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan meddele deres skriftlige interesse i at købe den ledige lejebolig som andelsbolig. Bestyrelsen foretager herefter lodtrækning mellem de således interesserede andelshavere.  b) Til en anden person, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ligeledes ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne skriftligt kan indstille en person til køb af den ledige lejebolig som andelsbolig. Hver andelshaver kan indstille én person, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede personer, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. § 13, stk. 2.  Stk. 2 Fortrinsretten i henhold til stk. 1, litra a er betinget af, at den fortrinsberettigedes andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til andre  andelshavere i foreningen og dernæst til en person indstillet af en andelshaver i overensstemmelse med principperne i stk. 1, litra a og b. Såfremt der ikke kan indstilles en person i henhold til litra a eller b, er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse, jf. § 13, stk. 1.  **§ 14**  **Pris** Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:   1. Værdien af andelsboligen opgøres til den pris ~~med eventuel prisudvikling~~, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris ~~og eventuelle prisudvikling~~ fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven ~~og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld~~. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. ~~En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.~~   ~~Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.~~   1. Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. 2. Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. 3. Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.   Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B‑D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. Avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.  Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.  Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.  Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.  **§ 15**  **Fremgangsmåde** Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.    Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.  Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.  Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til 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.  Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.  Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.  Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.    Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal *bestyrelsen med erhververen – hvis denne fremsætter begæring herom -* gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.  Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.  **§ 16**  **Ubenyttede**  **Andelsboliger** Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder *§ 13A, stk. 1, litra a og b*, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. *Såfremt der ikke er andelshavere der ønsker at erhverve andelsboligen efter § 13A, stk.1, litra a og b, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen*. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.  **§ 17**  **Dødsfald** Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.  Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:   1. Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den *afdøde i mindst 1 år*. 2. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre. 3. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.   Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14‑15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3‑8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.  Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13A stk. 1, litra A og B, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. *Såfremt der ikke er andelshavere der ønsker at erhverve andelsboligen efter § 13A, stk.1, litra a og b, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen*.  **§ 18**  **Samlivsophævelse** Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.  Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.  Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14‑15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3‑8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.  **§ 19**  **Opsigelse** Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13‑18 om overdragelse af andelsboligen.  **§ 20**  **Eksklusion** Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:   1. trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art, 2. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6, 3. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, 4. i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller 5. gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.   Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13 A og § 14 tilsvarende anvendelse. *Såfremt der ikke er andelshavere der ønsker at erhverve andelsboligen efter § 13A, stk.1, litra a og b, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen*.  Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.  **§ 21**  **Generalforsamling** Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.  Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden *4* måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:   1. Valg af dirigent og referant. 2. Bestyrelsens beretning, *herunder gennemførte og kommende vedligeholdelsesprojekter.* 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. 5. Forslag. 6. Valg. 7. Formand 8. Bestyrelse 9. Suppleant(*er)* 10. Eventuelt.   Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:   1. en generalforsamling, 2. et flertal af bestyrelsens medlemmer, 3. ¼ af andelshaverne eller 4. administrator.   med angivelse af dagsorden.  **§ 22**  **Indkaldelse m.v.** Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev, *mail* eller opslag senest 4 uger før.  Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.  Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.  Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. 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.  Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.  **§ 23**  **Flertal** Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst halvdelen af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal. Hvis ikke mindst halvdelen er til stede, indkaldes til ny generalforsamling,hvor beslutninger kan træffes med simpelt flertal blandt de fremmødte, inkl. fuldmagter.  Stk. 2 *Beslutninger* ***om*** *vedtægtsændringer,* ***om*** *nyt indskud,* ***om*** *regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften,* ***om*** *iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %,* ***om*** *henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og* ***om*** *optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlin­gen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.*  *Stk. 3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens 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, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.*  *Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.*  **§ 24**  **Dirigent m.v.** Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.  Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.  **§ 25**  **Bestyrelse** Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.  **§ 26**  **Bestyrelses-** Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 3‑7 bestyrelsesmedlemmer  **medlemmer** efter generalforsamlingens bestemmelse. Det skal  tilstræbes, at bestyrelsen har mindst 2 medlemmer fra hver opgang.  Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.  Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.  Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.  Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.  Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.  Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsam­ling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsemedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.  **§ 27**  Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.  Stk. 2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives/godkendes af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.  .  Stk. 3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde  af stemmelighed er formandens stemme afgørende.  I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.  **§ 28**  **Tegningsret** Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.  **§ 29**  **Administration** Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en administrator, *der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til*, som administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.  **§ 30**  **Årsrapport** Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er 1/7 til 30/6..  Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris ~~og eventuelle prisudvikling~~ på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.  Stk. 3 *Hvert år medtages i budgettet og balancen et evt. beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.*  **§ 31**  **Revision** Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol. Genneralforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.  **§ 32**  Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.  **§ 33**  **Opløsning** Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.  Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.  Således vedtaget på foreningens generalforsamling den XX og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den XX.  I bestyrelsen:  OBS! Rul helt til bunds – der kommer mere.  § 39 udgår  Jeg kan ikke vurdere om vi har behov for denne og følgende bestemmelser.  ANBEFALES SAT IND.  ??????????  ANBEFALES MEDTAGET i denne let redigerede udgave. |
|  |  |