

**VEDTÆGTER**  
**FOR**  
**ANDELSBOLIGFORENINGEN**  
**GLASVEJ - FREDERIKSBORGVEJ**  
(2020 udgave)

**§ 1.**

**Navn**

Foreningens navn er andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej.

**§ 2.**

**Formål**

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 1054-1055 Utterslev, Glasvej 20-28, Frederiksborgvej 37-41.

**Hjemsted**

Dens hjemsted er København.

**§ 3.**

**Medlemmer**

Som medlem kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse er eller senere samtidig med optagelsen kan blive indehaver af en bolig eller forretning i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud. Når 90% af lejerne er medlemmer, bestemmer bestyrelsen, om flere kan optages, og da i hvert enkelt tilfælde på hvilke vilkår.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som kan godkendes af foreningen og opfylder kravene til bopælspligt, jfr. vedtægternes § 7. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 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 § 8 - 10, idet foreningen er

berettiget til at fradrage sine tilgodehavender, herunder for boligafgift og sædvanlige salgsomkostninger inkl. eventuelt ejendomsmæglersalær, forud for kreditor.

#### **§ 4.**

##### **Andelen**

Indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, den husleje, der er forudbetalt, når foreningen erhverver ejendommen.

#### **§ 5.**

Af medlemmer, der optages senere uden at overtage et tidligere medlems andel, betales der udover indskud et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 10 godkendes for andel og lejlighed.

Herudover skal af senere tiltrædende og også ved overtagelse af andel indbetales 3 måneders boligafgift.

#### **§ 6.**

Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt pant haverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende. De er lodtagne i foreningens formue i forhold til deres andel.

Andelen er det oprindelige indskud (forudbetalt leje plus eventuelt depositum) med et tillægsbeløb, således at den samlede andelsværdi svarer til andelen opgjort efter § 10.

Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning mod forpligtelser over for denne.

#### **§ 7.**

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviser kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom.

Andelen i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan efter 31. januar 2005 ikke ydes garanti/kaution for en andelshavers lån, og der kan ikke noteres transport i et tilgodehavende efter et salg, som endnu ikke er aftalt. En andelshaver kan ved et aktuelt salg skriftligt give tilladelse til, at provenuet ved salget udbetales til en anden (betalingsfuldmagt). Bortset fra overdragelse i forbindelse med tvangssalg og tvangsauktion, kan andelen kun overdrages med bestyrelsens samtykke på vilkår godkendt af bestyrelsen og til en person, som samtidig får bolig eller forretning m.v. i foreningens ejendom.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens bekostning. Det nye andelsbevis skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## § 8.

### Overdragelse af andelen

Ægtefælle skal ved dødsfald være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, hvis den pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindelige betingelser for boligret til lejligheden.

Indehaveren af en bolig i foreningen har ret til ved testamente at overdrage boligen til et barn, barnebarn eller oldebarn, som er fyldt 18 år. Hvis ikke arvingen selv ønsker at overtage lejligheden, overgår den til foreningens venteliste. Ønsker arvingen at overtage boligen, skal den pågældende flytte ind og bebo lejligheden i mindst 2 år, for at opnå ret til selv at kunne overdrage andel og bolig til andre. Ophører lejermålet inden 2 år, overgår boligen til foreningens venteliste.

Når bestyrelsen skal sælge en lejlighed i henhold til ventelisterne, skal det ske ved en samtidig skriftlig henvendelse til alle på ventelisterne med opfordring til at acceptere et købstilbud. Udsendelsen skal ske senest én måned efter bestyrelsens modtagelse af skifteretsattest. Ønsker flere at købe, tilbydes lejligheden til personerne efter anciennitet, først fra liste A, så liste B, så liste C og sidst fra liste D. Har ny andelshaver ikke meldt sig og indgået bindende købsaftale senest én måned efter udsendelsen, står det boet frit for at overdrage andelsboligen til tredjemand.

Den efterladte ægtefælle er berettiget til at indstille hvem der skal overtage andel og lejlighed, idet vilkårene for overtagelsen, herunder prisen for overtagelsen af andelen, skal godkendes af bestyrelsen.

Ved ophævelse af samliv bestemmer parterne eller myndighederne, hvem der bevarer retten til boligen.

Lejligheden skal overtages efter disse regler, eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen fra dødsfaldet.

Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår som overdragelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes, jvf. § 9, stk. 3.

## § 9.

Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed eller forretningslokale.

Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen, og pågældende skal opfylde de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden.

Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag for tilgodehavender, herunder for mangelfhjælpning i lejligheden og for refusion af udgifter til forespørgsel i andelsboligbogen og til bestyrelsens og/eller administrators arbejde ved afregning til pant- og udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion, udbetaler resten først til eventuel indfrielse af lån, som foreningen i henhold til loven har kautioneret for og dernæst til eventuelle pant- og

udlægshavere og endeligt til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser, herunder for efterbetaling af varmeudgifter og lignende samt for eventuelle krav i anledning af mangler i lejligheden ved overtagelsen.

Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted på tilsvarende måde.

For forretningslokaler kan ved afståelse ydes sædvanlig goodwill.

### **§ 10.**

Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejligheden tilkommende del i foreningens formue samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra lejlighedernes/forretningernes areal, og ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommens værdi efter en af de metoder, der tillades i den til enhver tid gældende Lov om Andelsboligforeninger mv. Andelsværdien fastsættes bindende af generalforsamlingen og kan kun fastsættes med en maksimal årlig tilvækst på op til 250,00 pr. m<sup>2</sup> i forhold til den senest vedtagne andelsværdi, medmindre et forslag om en større tilvækst vedtages med et kvalificeret flertal på 3/4 af de fremmødte. Andelsværdien er gyldig, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere værdi, og den er gældende indtil generalforsamlingen har fastsat en ny andelsværdi. Afståelse må ikke gøres afhængig af andet køb og sker der samtidig overdragelse af møbler eller andet, skal aftaler og pris godkendes. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldige, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Stk. 2. Værdien af forbedringer og særligt tilpasset inventar i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag for eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Bestyrelsen godkender prisen herfor på grundlag af en vurderingsrapport, udarbejdet af en af bestyrelsen valgt sagkyndig vurderingsmand, der er bekendt med andelsboligforhold, og som skal foretage vurderingen med udgangspunkt i ABF's vejledende regler. Til brug for prisfastsættelsen udarbejder den fraflyttende andelshaver en opgørelse over det, som ønskes medregnet. Inden vurderingsmanden besigtiger lejligheden, skal sælger for egen regning have indhentet el- og VVS-attest, udarbejdet af aut. installatører. Når disse attester er forelagt bestyrelsen, tilkalder bestyrelsen vurderingsmanden. Udgiften til vurderingsmanden betales af sælger."

Stk. 3. Meddelelse om flytning og aflevering af attester jf. stk. 2 skal ske til bestyrelsen senest 3 måneder før ønsket overdragelsesdato. Når prisen og en køber er godkendt af bestyrelsen, udarbejdes overdragelsesaftale på et af bestyrelsen godkendt aftaledokument.

Overdragelsessummen opkræves af administrator og skal være indsat på foreningens konto senest 3 hverdage før overtagelsen. Overdragelsessummen med fradrag som nævnt i § 9, afregnes normalt til fraflytter senest 3 uger efter overtagelsesdatoen".

Stk. 4. Et udtrædende medlem eller hans bo hæfter for samtlige forpligtelser over for foreningen, indtil pågældendes lejlighed er overtaget af et nyt godkendt medlem på vilkår godkendt af bestyrelsen. Dette medfører, at et medlem ikke kan opsige medlemskab af foreningen og brugsretten til lejligheden, men alene kan udtræde efter reglerne om overdragelse af andel.

### **§ 11.**

#### **Boligaftale**

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, som skal indeholde bestemmelser om boligens brug, om husorden, vedligeholdelse, opsigelse, husdyrhold, fremleje m.v. Indtil generalforsamlingen bestemmer andet tjener sædvanlig lejekontrakt som boligaftale med de af disse vedtægter følgende ændringer.

Boligaftigens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, dog med hensyn til nedsættelse under hensyntagen til panthavernes ret, jvf. § 21, stk. 2.

Ønsker en andelshaver at fremleje sin bolig i ejendommen, kan dette sker efter samme vilkår som i lejeloven og med godkendelse fra bestyrelsen, herunder at:

- Andelsboligen kan maksimalt fremlejes i 2 år.
- Andelshaverens fraflytning skal være midlertidig og pga. sygdom, forretningsrejse, studioophold e.lign.
- Aftale om fremleje skal indgås skriftligt og godkendes af bestyrelsen

### **§ 12.**

#### **Vedligeholdelse**

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen.

Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden påhviler andelshaverne.

Dog påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejlighedens vinduer andelshaveren. Efterkommer andelshaveren ikke en henstilling fra bestyrelsen om at sørge for nødvendig vedligeholdelse af vinduer inden for en frist på 3 uger, har bestyrelsen ret til at rekvirere en malermester for andelshaverens regning.

### **§ 13.**

Hvis en lejligheds vedligeholdelsestilstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget, og foretages det nødvendige ikke inden en derfor fastsat frist, kan pågældende medlem udelukkes og lejemålet hæves med 3 måneders varsel.

Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i § 8, stk. 6, og § 9, stk. 4, fastsat.

### **§ 14.**

Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem, skal lejligheden sættes i normal forsvarlig stand. Bestyrelsen besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der skal foretages. Når

arbejdet er udført, skal udgiften dækkes ved modregning i det beløb, der tilkommer det fratrædende medlem, jvf. § 9, stk. 3.

## **§ 15.**

### **Misligholdelse**

Såfremt et medlem ikke betaler eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser som skal erlægges med denne, eller med ydelsen på et lån, som foreningen i henhold til loven har kautioneret for, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, kan boligret tillige med medlemskabet bringes til ophør af bestyrelsen.

Når det drejer sig om restancer, er bestyrelsens afgørelse endelig. I andre forhold kan spørgsmålet indankes for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse, jvf. § 16.

## **§ 16.**

### **Anke**

Bestyrelsens beslutninger i henhold til § 3, stk. 2, § 8, stk. 3, § 9, stk. 2 og 3, § 10, § 13, § 14 og § 15 (bortset fra restancetilfælde) kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

## **§ 17.**

### **Administrationen**

Foreningen antager administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Valget sker for to år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel til en periodes udløb.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Bestyrelsen træffer sammen med administrator bestemmelser om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.

## **§ 18.**

### **Revision og regnskab**

Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra 1. juli til 31. juni, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne hos administrator 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning.

Efter at fornødne henlæggelser er foretaget kan eventuelt overskud anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål.

### § 19.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. oktober med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshaverne.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
- 3 a. Regnskab med eventuel revisionsberetning til godkendelse.
- 3 b. Fastsættelse af beløb til kontoen for større istandsættelser og fornyelser i det nye regnskabsår samt eventuel beslutning om anvendelse af midlerne.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Eventuelt valg af administrator.
7. Eventuelt.

### § 20.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

### § 21.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen, hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være repræsenteret ved fremmøde eller ved fuldmagt.

Forslag om foreningens opløsning eller om forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 3/4 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, § 7, stk. 2, og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

Uden sådant samtykke kan ej heller boligafgiften nedsættes.

Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer repræsenteret, kan der indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes senest 8 dage inden dennes afholdelse.

En stemmeberettiget andelshaver kan kun møde til generalforsamlinger med én fuldmagt for en anden andelshaver.

## **§ 22.**

### **Bestyrelsen**

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Bestyrelsen består af formand, næstformand og sekretær og 2 medlemmer, yderligere vælges en suppleant.

Første gang vælges formand, sekretær og 1 medlem for 2 år, næstformand, 1 medlem og 1 suppleant for 1 år.

Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden.

I øvrigt tiltræder ved forfald eller fratræden den af generalforsamlingen valgte suppleant.

Bestyrelsen ansætter vicevært og i samråd med ham anden medhjælp til rengøring, fyring og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer.

## **§ 23.**

Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

I alle anliggender tegnes foreningen af formanden, næstformanden og sekretæren, dog at pantsætning af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift.

Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinier for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler.

Andelshavere har ved ledighed fortrinsret til lejligheder, medmindre tidligere andelshavere eller disses ægtefælle har benyttet sin indstillingsret.

Boligaftale med medlemmerne underskrives af administrator og af det pågældende medlem.

## **§ 24.**

Bestyrelsen holder i almindelighed møde én gang hver måned og i øvrigt, når formanden eller to medlemmer indkalder til møde. Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

## **§ 25.**

Hvis foreningen opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 5. oktober 1961 med senere ændringer. Seneste ændring er af den 20. oktober 2020.

---

---

---

-----

**Følgende 2 generalforsamlingsbeslutninger blev truffet 24 september 2002:**

1.

Vurdering af en andelslejlighed ved salg skal fremover foretages af en uvildig vurderingsmand, som er bekendt med andelsboligforhold. Vurderingsmanden antages af bestyrelsen og honoraret til vurderingsmanden betales af sælger ved modregning i salgssummen.

2.

Når bestyrelsen overtager indstillingsretten til en lejlighed, skal denne sælges i henhold til følgende prioriterede ventelister, medmindre en andelshaver ønsker at benytte sin fortrinsret, jvf. § 23 stk. 3.

Liste A: For hjemmeboende børn.

Liste B: For andelshavere, som vil sammenlægge lejligheder.

Liste C: For børn og børnebørn af andelshavere.

Liste D: For andre ansøgere.