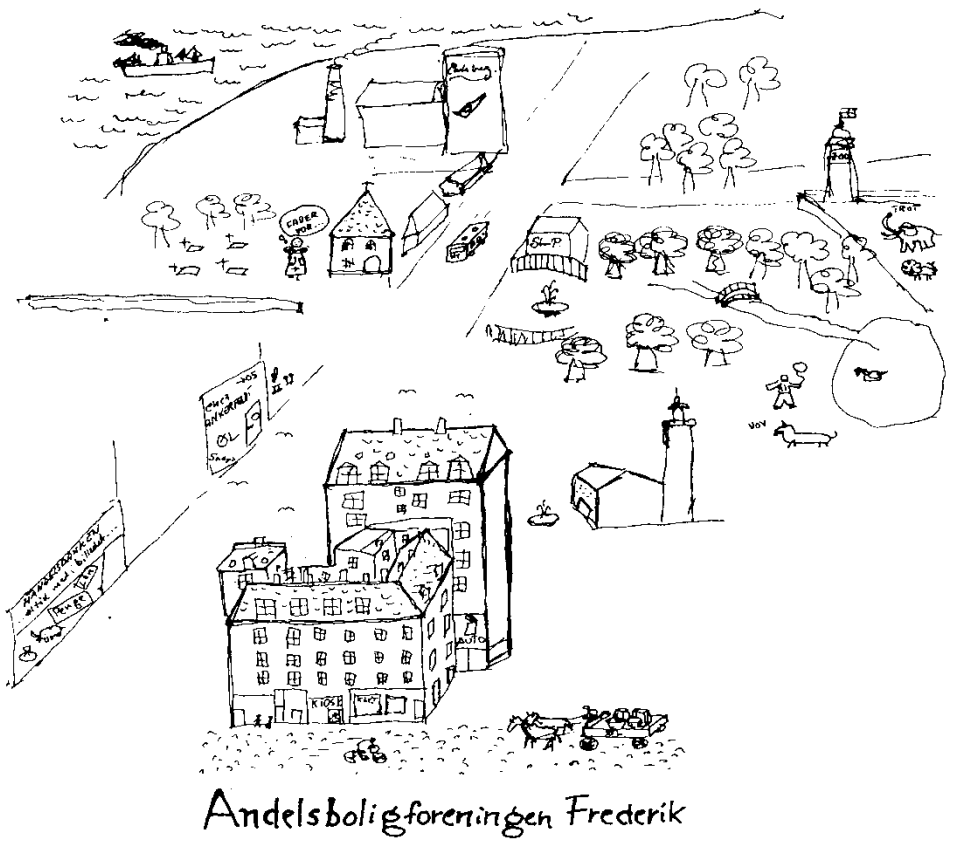


Foreningens regler

Indhold

- Velkommen til foreningen
- Vedtægter
- Beslutning arbejdsweekend
- Husorden

  Husorden A/B Frederik
  Husorden Altaner
  Husorden fælles Gårdlav

- Vedligeholdelsestandard
- Forsikringsoversigt

Velkommen til AB Frederik

Herunder får du en stribe gode, praktiske oplysninger til gavn for dig som nyindflyttet. På foreningens hjemmeside, *www.abfrederik.dk*, finder du desuden vores vedtægter, vedligeholdelsesreglement og husorden. Vi anbefaler, at du læser div. igennem. På hjemmesiden ligger også emailadresser på bestyrelsen, it-administrator, vicevært og administrator, hvis du har spørgsmål af nogen slags.

Arbejdsweekend
Vi afholder to arbejdsweekender. Typisk i maj/juni og sidst i august. Der sættes opslag op i opgangene, hvor folk kan melde sig til. Du skal deltage i en hel dag enten forår eller sensommer for så i december at få refunderet det arbejdsweekendbidrag, du betaler via huslejen, og for at undgå gebyret på 500 kr. for manglende deltagelse. *Hvis* du flytter ind efter forårsarbejdsweekenden, kan det være, at den tidligere beboer har deltaget der. Refusionsbeløbet går så til denne. Du behøver så heller ikke at deltage i sensommerweekenden og vil ikke blive pålagt fraværsgebyr. Tjek med administrator Mikael, om den tidligere beboer har deltaget.

Barnevogne
Der er to skure til barnevogne: Ved Godthåbsvej 13C og mellem Sindshvilevej 8 og 10. Skurerne er forbeholdt forældre, der ofte benytter barne/klapvogne – ikke til langtidsparkering eller opmagasinering. Stil div. ubrugt udstyr ned i det kælderrum, der hører til lejligheden, for der er ikke ubegrænset plads i skurerne.

Cykler
Brug gerne vores mange cykelstativer i gården, men husk at smide din gamle cykel ud, hvis den ikke kan køre med, så der er plads til alle.

Emhætter/emfang
I lejlighederne Godthåbsvej 11 A, B + C + 13B, samt Sindshvilevej 10 (minus 4 sal) er der fælles sug i køkkenet. Det vil sige, at man ikke må installere en almindelig emhætte med motor, men kun en med emfang, så man ikke sender køkkenrøg ud i de andre lejligheder.

Facebook
Foreningen har oprettet en lukket gruppe på Facebook til foreningens medlemmer. *AB Frederik* hedder den. Tanken er, at den skal fungere som en informationsside og en side, hvor beboere f.eks. kan fortælle, hvis de har noget til foræring/salg af boligmæssig/genbrugsmæssig relevans. Alle opfordres til at søge om optagelse i gruppen via deres egen Facebook-profil.

Fester
Husk at sætte en seddel op i opgangen, så dine naboer er orienteret. Fester må ikke afholdes i gården/på plænen – bortset fra den andelsmiddag som AB Frederik inviterer til efter lørdagens sensommerarbejdsdag. Udendørs dagsarrangementer som børnefødselsdage

eller andre mærkedage, hvor man mødes med sin familie, venner m.fl. til f.eks. kaffe eller frokost er i orden.

Fremleje
Se vedtægterne for gældende regler. *Bemærk* at det ikke er tilladt at leje sin lejlighed ud på hotellignende vilkår via tjenester som airbnb m.fl.

Grill
Vi råder over fælles Weber kuglegrill i gården, som meget gerne må benyttes. Derimod er det ikke tilladt at bruge engangsgrill i gården. Kuglegrill-udstyret står enten et sted på plænen eller i opbevaringsrummet ved cykelskurret mellem Sindshvilevej 8 og 10.

Gårdlauget
AB Frederik er med i et gårdlaug sammen med Godthåbsvej 5 og 7 samt Sindshvilevej 6 og 8. Lauget står for driften og ordensregler i gården.

Gårdtoilet
Et sådant findes i stuen på bagtrappen Godthåbsvej 13B og er til benyttelse, når man alligevel er i gården.

Kælderrum
For Godthåbsvej 11 og 13 er kælderrummene placeret under Godthåbsvej 13 A og B. Adgang via bagtrapperne. Sindshvilevej 10 har kælderrum i bygningen.

Navneskilte
Vores vicevært, Kurt, fikser et skilt dit/jeres navn til postkassen og dørtelefonen. Fortæl ham på kurt@lonstrup.dk, hvad der skal stå.

Nøgler
Får du ved overdragelsen. Viceværten vil gerne have et eksemplar af nøglen til din dør, bl.a. så der kan blive lukket f.eks.håndværkere ind. Du orienteres selvfølgelig om et evt. besøg forinden. Nøglen opbevares et aflåst sted.

Ombygning
Hvis du vil ændre på noget i din andel så husk *altid* at ansøge bestyrelsen om tilladelse. I langt de fleste tilfælde er det ikke noget problem. Vi kan også rådgive mht. hvor der er fælles installationer (faldstammer, vand og ventilation), som ikke kan flyttes.

Opgangene
Denne opfordring er tidligere blevet sendt ud til alle beboere: "Vær med til at sikre, at vi alle overlever, hvis der går ild i husene. Eller at en udefrakommende pyroman ikke bliver fristet. Ryd op foran jeres dør på hoved- og bagtrappen samt området ved hoveddøren og andre steder i opgangene, hvis I har noget stående. Stil det ind i lejligheden eller ned i jeres kælderrum. Der er heller ikke plads til skoreoler eller andre møbler på afsatserne eller ophængt på væggen. Folk kan ikke komme forbi, når de skal bære noget op eller ned. Ligesom der ikke er plads til permanent at stille talrige par sko på jeres afsats – ikke på hovedtrappen og slet ikke på den smalle bagtrappe. Stil dem ind i jeres lejlighed, før nogen snubler".

Planter
Vi står selv for vedligeholdelse af bedene op mod vores bygninger, så du er altid velkommen til at vande og luge, men det er intet krav.

Renovation
Vi har flere containere til affaldssortering i gården: Pap, papir, batterier, metal, hård plast, haveaffald og husholdningsaffald.

Overfyld ikke containerne. Især ikke mht husholdningsaffaldet, da det kan tiltrække rotter.

Det er sjældent, at alle containere til almindeligt affald er fulde, da vi får tømt containerne to gange om ugen.

I skuret mellem Sindshvilevej 8 og 10 er et storskraldsrum til el-skrot og storskrald (max 2 m i længden – hvis noget er over 2 meter skal du selv bortskaffe det).

Glascontainer er for enden af Sindshvilevej både ved Falkoner Allé og Adilsvej.

Kemikalier mm. skal du selv bortskaffe – se Frederiksberg hjemmeside.

Toilet
Løber dit toilet, eller er det i uorden, skal du kontakte vores vicevært, da det er foreningen, som står for vedligehold af dette med undtagelse af toiletbrættet.

Udendørs-rod
Fordi gården lejlighedsvis har lignet en rodet børneinstitution, har alle beboere tidligere modtaget denne opfordring: "Går du igennem og ser børnecykler, løbehjul, legetøj m.m. på stierne, foran opgange eller midt på græsset, flyt div. ind til siden, over til de andre cykler eller læg det i den sorte legetøjskasse eller i sandkassen. Dette gælder alle beboere, men selvfølgelig især forældre, som har børn, der leger i gården. Vis også gerne børnene,, hvor de selv kan stille cykler og lægge legetøj, når legen er slut. Vær med til at sikre, at ingen falder over noget på stierne, når det bliver mørkt."

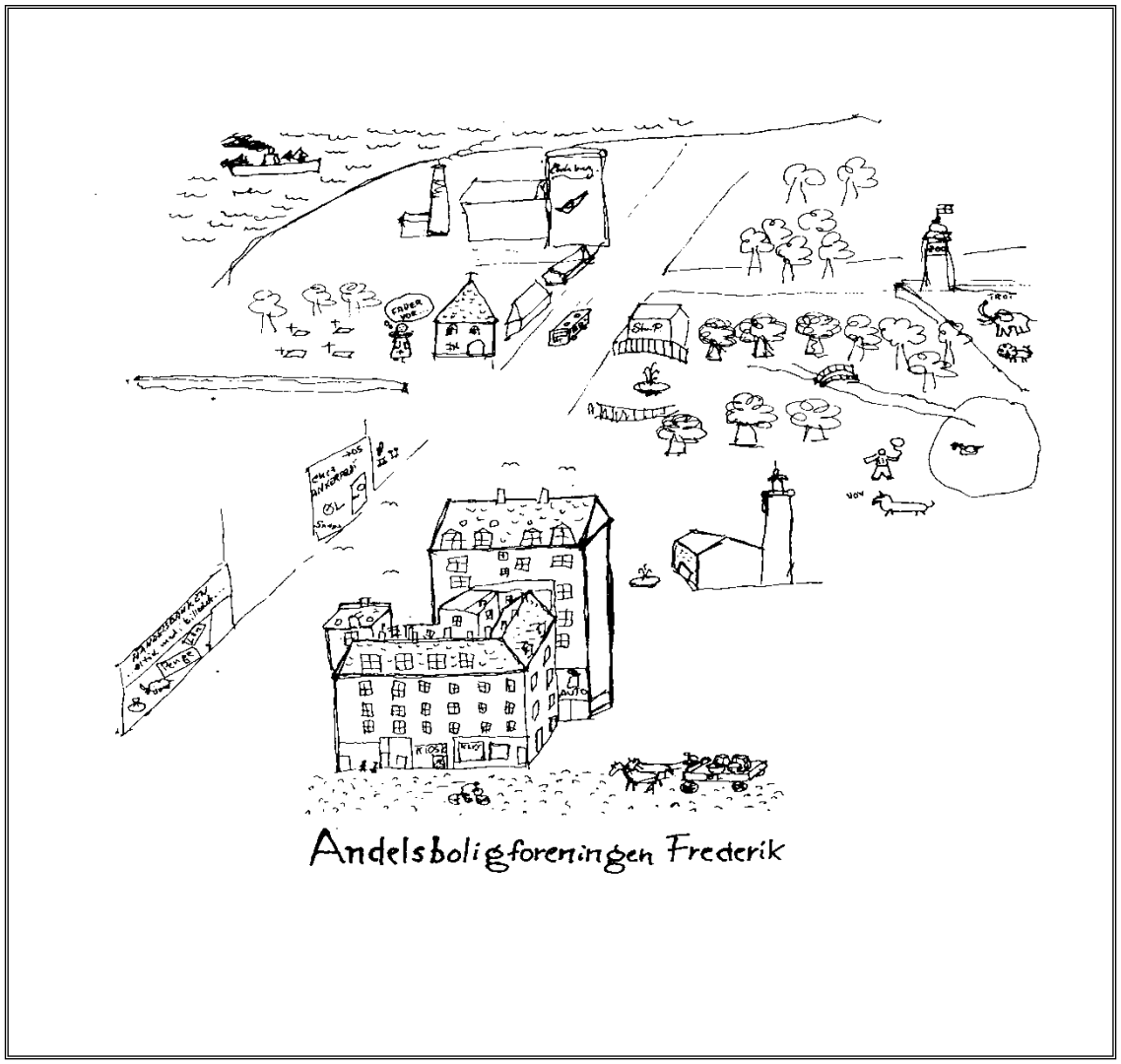
Udestuer
Udestuerne på Godthåbsvej skal betragtes som altaner. Dvs vi fraråder, at der lægges gulvtæppe på gulvet, stilles sarte møbler derud eller hænges dyre gardiner op. Det er for egen risiko, hvis nu det regner ind, fordi vinduet ikke er blevet lukket helt eller andet.

Vi håber, at du bliver glad for at bo i AB Frederik.

Med venlig hilsen

bestyrelsen

Vedtægter for andelsboligforeningen Frederik



Vedtægter for Andelsboligforeningen Frederik

Godthåbsvej 11 A - 13 C & Sindshvilevej 10

Matr. Nr. 57 aq, 57 ar og 57 as FREDERIKSBERG

Foreningen er stiftet den 9. maj 1984

Indholdsfortegnelse

§ 1 Navn og hjemsted 2
§ 2 Formål 2
§ 3 Medlemmer 2
§ 4 Indskud 2
§ 5 Hæftelse 4
§ 6 Andel 4
§ 7 Benyttelse af andelsboligen 5
§ 8 Boligafgift 5
§ 9 Vedligeholdelse 5
§ 10 Forandringer 6
§ 11 Fremleje 7
§ 12 Husorden 7
§ 13 Sammenlægning 7
§ 14 Overdragelse 8
§ 15 Pris 9
§ 16 Fremgangsmåde 10
§ 17 Ubenyttede andelsboliger 11
§ 18 Dødsfald 11
§ 19 Samlivsophævelse 11
§ 20 Opsigelse 12
§ 21 Eksklusion 12
§ 22 Generalforsamling 12
§ 23 Indkaldelse m.v. 13
§ 24 Flertal 13
§ 25 Dirigent m.v. 14
§ 26 Bestyrelse 14
§ 27 Bestyrelsesmedlemmer 14
§ 29 Tegningsret 15
§ 30 Administration 15
§ 31 Årsrapport 15
§ 32 Revision 15
§ 34 Opløsning 16

§ 1 Navn og hjemsted

Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Frederik.

Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Frederiksberg Kommune.

§ 2 Formål

Stk. 1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 57aq, 57ar og 57as Frederiksberg, beliggende Godthåbsvej 11 A – 13 C og Sindshvilevej 10, 2000 Frederiksberg.

§ 3 Medlemmer

Stk. 1 Som boligandelshaver 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 erhvervsandelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver person eller ethvert selskab, der er lejer af eller samtidig med optagelsen overtager erhvervslokaler i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte depositum og indskud med eventuelle tillæg. Ved erhvervslokaler forstås lokaler, der udelukkende skal benyttes til andet end beboelse. Et selskab, der ikke er børsnoteret, kan dog kun optages på betingelse af, at selskabet stiller betryggende sikkerhed for sine forpligtelser og accepterer, at både overdragelse af selskabsandele og ændring i ledelsen betragtes som afståelse af andelen, der skal godkendes af bestyrelsen i henhold til vedtægternes §§ 14–19.

Stk. 3 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 § 14, stk. 2, litra B, § 15 og § 16 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 4 Ved andelshaver forstås såvel boligandelshaver som erhvervsandelshaver. Ved andel forstås både boligandele og erhvervsandele. Ved bolig forstås lokaler, der helt eller delvist skal benyttes til beboelse.

§ 4 Indskud

Stk. 1 Indskud udgør for boligandelshavere et beløb svarende til kr. 345,14 pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.

Lejemåls nr.	Lejemål	Oprindeligt Andels-indskud	Fordeling indskud	Fordeling boligafgift
101	Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	14.841	43	49
102	Godthåbsvej 11 A, 1 th.	13.806	40	46
103	Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	14.841	43	49
104	Godthåbsvej 11 A, 2. th.	13.806	40	46

Lejemåls nr.	Lejemål	Oprindeligt Andels-indskud	Fordeling indskud	Fordeling boligafgift
105	Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	14.841	43	49
106	Godthåbsvej 11 A, 3. th	13.806	40	46
107	Godthåbsvej 11 B, 1. tv	13.806	40	46
108	Godthåbsvej 11 B, 1. th.	13.806	40	46
109	Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	13.806	40	46
110	Godthåbsvej 11 B, 2. th.	13.806	40	46
111	Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	13.806	40	46
112	Godthåbsvej 11 B, 3. th.	13.806	40	46
113	Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	13.806	40	46
114	Godthåbsvej 11 C, 1. th.	14.496	42	48
115	Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	13.806	40	46
116	Godthåbsvej 11 C, 2. th.	14.496	42	48
117	Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	13.806	40	46
118	Godthåbsvej 11 C, 3. th.	14.496	42	48
119	Godthåbsvej 11 B, 4.	39.691	115	115
120	Godthåbsvej 11 C, 4. sal	20.018	58	58
202	Godthåbsvej 13 A, 1. sal	28.301	82	82
203	Godthåbsvej 13 A, 2. sal	28.301	82	82
204	Godthåbsvej 13 A, 3. sal	28.301	82	82
205	Godthåbsvej 13 A, 4. sal	21.054	61	61
207	Godthåbsvej 13 B, 1. sal	30.372	88	88
208	Godthåbsvej 13 B, 2. sal	30.372	88	88
209	Godthåbsvej 13 B, 3. sal	30.372	88	88
210	Godthåbsvej 13 B, 4. sal	24.850	72	72
211	Godthåbsvej 13 C, stuen	28.647	83	89
212	Godthåbsvej 13 C, 1. sal	28.647	83	89
213	Godthåbsvej 13 C, 2. sal	28.647	83	89
214	Godthåbsvej 13 C, 3. sal	28.647	83	89
215	Godthåbsvej 13 C, 4. sal	25.195	73	73
300	Sindshvilevej 10, st. tv.	29.682	86	86
301	Sindshvilevej 10, st. th.	29.682	86	86
302	Sindshvilevej 10, 1. tv.	29.682	86	86
303	Sindshvilevej 10, 1. th.	29.682	86	86
304	Sindshvilevej 10, 2. tv.	29.682	86	86
305	Sindshvilevej 10, 2. th.	29.682	86	86
306	Sindshvilevej 10, 3. tv.	29.682	86	86
307	Sindshvilevej 10, 3. th.	29.682	86	86
308	Sindshvilevej 10, 4. tv.	29.682	86	86
309	Sindshvilevej 10, 4. th.	29.682	86	86
	I alt	**971.914**	**2.816**	**2.948**

Stk. 2 Indskud udgør for erhvervsandelshavere et beløb svarende til kr. 345,14 pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.

Lejemåls nr.	Lejemål	Oprindeligt Andels-indskud	Fordeling indskud	Fordeling boligafgift
121	Godthåbsvej 11 A, st. tv.	12.080	35	41
123	Godthåbsvej 11 B, kld.	76.621	222	228
124	Godthåbsvej 11 B, st. th.	49.355	143	149
126	Godthåbsvej 11 C, st. tv.	13.806	40	46
127	Godthåbsvej 11 C, st. th.	14.496	42	48
201	Godthåbsvej 13 A, st.			48
206	Godthåbsvej 13 B, stuen	44.178	128	128
	I alt	**210.535**	**610**	**688**

Stk. 3 Indskuddet skal indbetales kontant.

Stk. 4 Hvis en erhvervsandelshaver konverterer til boligandelshaver, fastholdes oprindeligt andelsindskud, fordeling indskud og boligafgift.

§ 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 §§ 14-19, 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.

Stk. 3 Foreningen skal med hver erhvervsandelshaver oprette en brugsaftale, der indeholder bestemmelser om erhvervslokalernes brug. Efter overdragelse af en erhvervsandel er foreningen berettiget til i erhververens brugsaftale at fastsætte andre vilkår for brugen end dem, der var gældende for overdrageren, i det omfang der ikke med overdrageren er indgået aftale om, at nærmere bestemte vilkår fortsat skal være gældende for erhververen.

Stk. 4 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Erhvervsandelshaveren er pligtig til at drive erhverv fra erhvervslokalerne. Bopælspligten er endvidere relateret til, at erhvervet holder åbent i henhold til gældende branchekutyme herom.

Stk. 5 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.

Stk. 6 Hver andelshaver kan kun have enten en boligandel eller en erhvervsandel.

§ 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 forhold til fordelingstal som anført i § 4, stk. 1 og 2.

Stk. 3 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte erhvervsandele fastsættes således, at fordelingen sker i forhold til fordelingstal som anført i § 4, stk. 1 og 2.
Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for erhvervsandelshaverne indbyrdes og i forhold til bolig-andelshaverne er fastsat ved foreningens stiftelse og svarer ikke til forholdet mellem deres andele i foreningens formue.

Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

Stk. 5 Boligafgiften betales månedligt den 2. 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 Vedligeholdelse

Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen eller erhvervslokalerne, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen eller erhvervslokalerne, 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.

Stk. 7 Erhvervsandelshaverne har ansvaret for og afholder selv udgiften til bortskaffelse af affald, der hidrører fra den del af driften i erhvervet, der ligger ud over sædvanligt husholdningsaffald.

§ 10 Forandringer

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen eller erhvervslokalerne, jf. dog stk. 2-4. 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 anmeldte 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. 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 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger eller erhvervslokaler er forpligtet til at give adgang til boligen eller erhvervslokalerne, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger eller erhvervslokaler skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen eller erhvervslokalerne skal varsles med 4 uger.

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 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.

Det er ikke tilladt at leje sin andelslejlighed helt eller delvist ud for at drive noget, der minder om hoteldrift/erhverv igennem diverse boligportaler.

Stk. 2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 3 En erhvervsandelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af erhvervslokalerne til andre.

§ 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 Sammenlægning

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

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

B) Andelshaveren skal acceptere tilbuddet om køb af andelsbolig inden 3 hverdage efter modtagelsen af tilbuddet.

C) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.

D) Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.

E) 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.

F) Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.

G) 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.

H) Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel.

I) En sammenlagt andelsbolig kan højest have to pulterrum.

J) 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.

§ 14 Overdragelse

Stk. 2 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. Ved overdragelse af en boligandel skal reglerne i § 14, stk. 2 følges.

Overdragelse af erhvervslokaler kan ikke ske til restauration eller restaurationslignende virksomhed, kiosker, foreninger, klubber eller lignende. Endvidere må overdragelse ikke ske til erhverv, hvis drift medfører gener fra lugt, støj, lys og/eller rystelser.

Stk. 3 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A) 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.

B) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver, hvis den fraflyttende andelshaver er indflyttet i foreningen før 10. oktober 2019

C) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således 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 ventelisten i overensstemmelse med reglerne i litra B og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D. Hvis en andelshaver i foreningen, gennem den interne venteliste, ønsker at erhverve andelsboligen med henblik på sammenlægning efter reglerne i § 13, har denne ret til at beholde nuværende bolig.

D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på enten foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk eller forlægges på den årlige ordinære generalforsamling.

Stk. 5 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 15, 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 eksklusivt løsøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra B 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 § 15.

§ 15 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:

A) 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.

B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) 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.

Stk. 6 Prisen for erhvervsandele fastsættes frit.

§ 16 Fremgangsmåde

Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen, bortset fra prisen for en erhvervsandel, 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 af en andelsbolig 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 Boligministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen af en andelsbolig 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 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 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrager senest 1 måned 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 1 måned efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 17 Ubenyttede andelsboliger

Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig eller at være ophørt med at drive erhverv fra sine erhvervslokaler indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 14-15, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af en andelsbolig finder § 14, stk. 2, litra B, § 15 og § 16 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 over for foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt udlevere nøgler til andelen bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 18 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:

A) Personer, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

C) 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 §§ 15-16 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 § 16. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 2, litra B og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 19 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 benyttelse af andelsboligen eller erhvervslokalerne.

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 § 19, stk. 2,

finder §§ 15-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 15-16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, 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.

§ 20 Opsigelse

Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overdragelse af andelsboligen.

§ 21 Eksklusion

Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,

B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,

C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,

D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,

E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller

F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens eller erhvervslejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 16. Ved overdragelse af en andelsbolig finder § 13, stk. 2, litra B og § 16 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 andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen eller erhvervslokalerne samt udlevere nøgler til andelsboligen eller erhvervslokalerne til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 16.

§ 22 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 referent.
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 af administrator og revisor.
7. Valg.
    a) Forperson
    b) Bestyrelse
    c) Suppleant
8. Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

A) en generalforsamling,

B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,

C) 1/4 af andelshaverne eller

D) administrator.

med angivelse af dagsorden.

§ 23 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 forpersonen 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.

§ 24 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.

§ 25 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.

§ 26 Bestyrelse

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 27 Bestyrelsesmedlemmer

Stk. 1 Bestyrelsen består af en forperson og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2 Forpersonen 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 eller benytter andelsboligen eller erhvervslokalerne. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstforperson, 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 forpersonens fratræden fungerer næstforpersonen i forpersonens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 28

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.

§ 29 Tegningsret

Stk. 1 Foreningen tegnes af forpersonen og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 30 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 2 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.

§ 31 Årsrapport

Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.

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.

§ 32 Revision

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33

Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

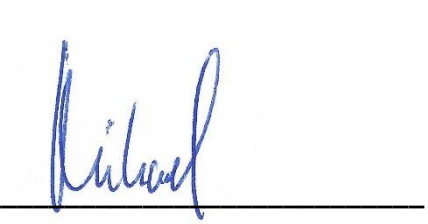
§ 34 Opløsning

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 ekstra ordinære generalforsamling, den 30. april 2026.

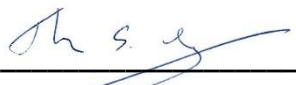
I bestyrelsen:



Mikael Christensen
Administration / Dirigent



Dan Olesen
Forperson



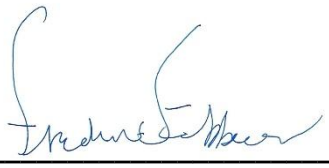
Thomas Skytthe Jakobsen



Ole Krogh Bertelsen



Jeppe Marinus Lorentzen



Frederik Lundsgaard Ebbesen

A/B Frederik ·



Vedr.: Arbejdsweekend

På generalforsamlingen den 18. april 1995, blev følgende vedtaget :

Bestyrelsen foreslår at boligafgiften forhøjes med 1 %, svarende til kr. 6 pr. m², gældende fra den 1. juni 95 (svarende til ca. 20 kr. pr. måned for en lille lejlighed og ca. 40 kr. pr. måned for en stor) til dækning af udgifter i forbindelse med arbejdsweekender.
I december måned vil et beløb svarende til det indbetalte blive godtgjort under forudsætning af, at man har bidraget med mindst en hel dags arbejdskraft pr. andel i fb.m. foreningens arbejdsweekender.

På generalforsamlingen den 17. april 2000, blev følgende vedtaget :

Beløbet på kr. 6 pr. m² forhøjet til 10

På generalforsamlingen den 28. marts 2001, blev følgende vedtaget :

Tidligere har betalingen for deltagelse fulgt lejlighederne hvilket bestyrelsen ønsker ændret. Fremover ønsker vi, at afregningen skal følge deltageren i arbejdsweekenden, således at afregningen modtages også selvom man er flyttet fra foreningen.

Afregningen vil som tidligere blive fratrukket i huslejeindbetalingen i december måned og for de som fraflytter inden, vil beløbet blive udbetalt i forbindelse med fraflytning.

Vi mener hermed at gøre arbejde og aflønning mere retfærdig for deltageren og samtidig sikre refundering uanset fraflytningsdato.

På generalforsamlingen den 9. april 2003, blev følgende vedtaget :

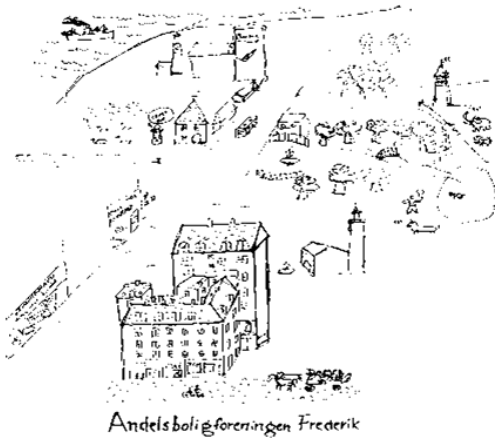
For at øge deltagelsen i arbejdsweekend fremlægger bestyrelsen forslag til generalforsamlingen om, at vi udover de 10 kr./m² sender regning ud til dem som ikke deltager lydende på 500,- kr/lejlighed til betaling 1/12. Hvis man flytter efter 1/9, men inden 1/1, og ikke har deltaget, så bliver man trukket for de 500,-kr i forbindelse med salget.

Formand:
Pia Frimann
Sindshvilevej 10, 2. th.
2000 Frederiksberg
☎ 38 34 25 79
E mail : pf@kildevaeld.dk
SE nr. 75 78 81 18

Administration:
Mikael Christensen
Hattensens Alle 16, 1. tv.
2000 Frederiksberg
☎ 38 71 61 35
☎ Om dagen 77 32 02 56
E mail: abfrederik@tdcadsl.dk

Vicevært:
Lars H. Petersen
Godthåbsvej 11 A, 1. th
2000 Frederiksberg
☎28 20 77 89
E mail : larpet@worldonline.dk

Foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk



A:

Andelsbeviset skal opbevares omhyggeligt, således at du kan aflevere det, når du engang flytter.

Affald skal altid anbringes i en affaldscontainer. Der er containere i henhold til Frederiksbergs Kommunes anvisninger.

Arbejdsweekend afholdes 2 gange om året – forår og sensommer.

B:

Baggården er fælles med de omkringliggende foreninger. Driften af gården varetages af Gårdlauget. Se Gårdlaugets vedtægter for mere information.

Bagdørene skal altid være låste, fordi der gennem tiden har været en del indbrud.

Bad: Se i vedligeholdelsesstandard for boliglejemål og i brugsvejledningen hvordan du bedst bruger dit badeværelse.

Barne- og klapvogne, der er i brug, kan stilles i de to skure, der er i gårdanlægget.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af en formand, fire menige medlemmer og 1-2 suppleanter. Bestyrelsesmøder holdes ca. en gang om måneden. Hvis du har forslag eller andet til bestyrelsen, send da gerne en mail på bestyrelse@abfrederik.dk

Der må IKKE henstilles genstande på bagtrapperne og slet ikke affald. Bær det ned til affaldscontaineren med det samme.

Brænde til din brændeovn, hvis du har en sådan, må gerne opbevares i dit kælderrum. Dog skal det være tørt og må IKKE ligge op ad murværk eller andre bygningsdele, hvor der kan opstå svamp. Er du i tvivl, så kontakt viceværten.

C:

Cykler skal parkeres i cykelstativer eller i cykelskure.

E:

El: Hvordan du skal passe dine elektriske installationer er beskrevet i vedligeholdelses-standarden.

F:

Fester: Hvis du privat vil holde fest i din lejlighed, tænk på naboerne. Sæt et opslag op i opgangen i god tid. Fester må ikke afholdes i gården/på plænen – bortset fra den andels-middag som AB Frederik inviterer til efter lørdagens sensommerarbejdsdag. Udendørs *dagsarrangementer* som børnefødselsdage eller andre mærkedage, hvor man mødes med sin familie, venner m.fl. til f.eks. kaffe eller frokost er i orden.

Fremleje: Se foreningens vedtægter for regler. Husk at du skal have tilladelse af bestyrelsen, inden du fremlejer din lejlighed.

Fælles-eje: Foreningen har købt enkelte ting, der kan benyttes af alle: stiger, højtryksspuler og lidt værktøj. Hvis du vil låne det, kan du henvende dig til viceværten.

G:

Glasudestuerne på Godthåbsvej 11 A-C og 13 C er etableret som et passiv solvarmeanlæg. De er derfor af enkeltlagsglas, således at solvarmen kan opvarme murene. Varmen vil fra murene trænge ind i boligen og give et tilskud til opvarmningen af boligen. Det er derfor ikke hensigten med glasudestuerne, at de skal benyttes som opholdsrum hele året rundt, men kun i den varmere halvdel af året. Altså a la en altan. Det er for egen risiko, hvis du monterer tæppe på gulvet, stiller møbler derude eller hænger gardiner/persienner op, og det så regner ind, fordi vinduet ikke lukker helt til. Hvordan du passer din udestue, kan du se i vedligeholdelses-standarden.

H:

Husdyr: Det er tilladt at holde mindre husdyr - dog IKKE hunde uanset størrelse.

Husk at der ikke må henstilles diverse genstande på trapperne. Det skal være til at komme omkring, også ved postkasserne.

K:

Kælderrum er mærket med opgangsnummer og etage, så du let kan finde dit rum. Ved fraflytning skal du selv sørge for at rydde kælderrummet. Evt. forglemmelse medfører et fradrag i salgssummen til dækning af omkostninger i forbindelse med tømning. Du vil selvfølgelig først blive gjort opmærksom på forglemmelsen.

Køkken: Se i vedligeholdelsesstandarden og i brugsvejledningen hvordan du bedst bruger dit køkken.

L:

Loftrum findes der ikke i foreningen. Alle vores lofter er blevet udnyttes til beboelse.

Lyde: Der må ikke bores, bankes eller bruges vaskemaskine mellem kl. 22 og 7.

M:

Musik: Vis hensyn.

N:

Nøgler: Se i vedligeholdelsesstandarden hvor mange nøgler du bør have.

O:

Ombygninger og større vedligeholdelsesopgaver i foreningen besluttes på generalforsamlingerne.

Ombygninger: Inden du går i gang, send da altid en mail til bestyrelsen med info om dine planer vedlagt en tegning. Bestyrelsen kan bl.a. også rådgive om, hvor der er fælles installationer (faldstammer, vand og ventilation), som ikke kan flyttes. Hvis planerne godkendes af bestyrelsen, men også kræver en godkendelse af kommunen, står du selv for at tage kontakt og indhente godkendelse der.

P:

Post til bestyrelsen kan lægges i foreningens postkasse i gården på hegnet ind mod FOA.

Portene til gården skal være aflåste døgnet rundt.

S:

Salg af andel: Når du ønsker at flytte, skal du udfylde et skema, som du finder på foreningens hjemmeside, abfrederik.dk. I vedtægterne kan du læse om den øvrige fremgangsmåde.

Snerydning foretages af viceværten/et snerydningsfirma.

T:

Trapper: Husk at holde trapperne fri. Både for- og bagtrapper vaskes jævnligt af et rengørings-firma.

V:

Vedtægterne er foreningens "færdselsregler" for, hvordan vi på det mere formelle plan skal omgå hinanden vedr. bl.a.. køb/salg, fremleje, valg til bestyrelsen, foreningens formål, generalforsamling osv.

Viceværten har til opgave at holde orden og hjælpe bestyrelsen med løbende reparationer samt assistere andelshavere ved visse praktiske problemer.

Vedligeholdelse af din lejlighed påhviler primært dig selv. Men noget tager foreningen sig dog af. Se vedligeholdelsesstandarden for mere information.

Vedligeholdelse af fælles arealer og bygningsdele (udvendige) påhviler foreningen.

Vand: Hvis dit toilet løber, så kontakt viceværten hurtigst muligt. Dryppende vandhaner står du selv for at få repareret eller udskiftet.

Varmtvandsforbruget betales over varmeregnskabet, så for din egen skyld spar på det.

Varme betales a conto hver måned, og regnskabet gøres op hvert år i forbindelse med varme-regnskabsåret, som pt. t. er fra 1. marts til 28. februar.

Ventilationen i badeværelserne er koblet på en fælles udsugning placeret på 4. sal. Udsug-ningsrosetten er indstillet til en passende udluftning, således at der ikke kommer fugtskader i badeværelserne. Ventilationer har to styrker. Morgen og aften kører den på kraftigste niveau. Er der problemer, så kontakt viceværten.

Lejer / Andelshaver forestår såvel indvendig som udvendig polering af lejemålets vinduer.

Vedtaget på A/B Frederiks ordinære generalforsamling 26. marts 2025.

Andelsboligforeningen Frederik

HUSORDEN FOR ALTANER

- Ved brug af altanen skal der vises hensyn til de øvrige beboere. Øvrige ordensregler omkring støj m.m. i den generelle husorden gælder også ved brug af altanen.

- Brug af lamper på altanen må ikke være til gene for de øvrige beboere.

- Det er den enkelte beboers ansvar at effekter er sikret, så der ikke flyver ting ud over altanen med risiko for person- og materielskade. Sker det alligevel, holdes den enkelte beboer ansvarlig for evt. skadesudbedring eller erstatning.

- Kun altankasser med stormsikre beslag må ophænges.

- Der skal indhentes godkendelse hos bestyrelsen, inden der monteres afskærmning, belysning, varmelamper eller lignende på altanen.

- Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild på altanerne.

- Der må alene grilles med gas på altanen. Grillen skal holdes under opsyn, mens den er tændt, og den skal placeres i passende afstand til brændbare materialer og muren.

- Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne. Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri fra altanen.

- Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne. Andelshavere med altan har pligt til at rydde altanen for sne, istapper samt andet, der kan indebære risiko for vandskade hos underliggende beboere.

- For at undgå gener med fugle og skadedyr er det ikke tilladt at hænge fuglefoder op, efterlade madvarer eller dyrefoder på altanerne.

- Det er ikke tilladt at ændre altanens udseende, dvs. dens farve, struktur og konstruktion i øvrigt. Dette gælder for både altandør, ophæng, rækværk, bundramme, gelænder, gulv m.m.

- Der må ikke plantes planter, der kan ødelægge murværket med deres hæfterødder o. lign. op ad bygningens ydre mure.

- Andelshavere med altan er selv ansvarlig for løbende vedligeholdelse og oliering af altanens trægulv og håndliste i træ.

Vedtaget på A/B Frederiks ordinære generalforsamling 28. april 2022

Andelsboligforeningen Frederik

HUSORDEN FOR DEN FÆLLES GÅRD

- Gårdanlægget må benyttes af beboerne tilknyttet Gårdlavet samt disses private gæster og af ansatte/lejere i erhvervslejemål. Brugerne bedes medvirke til, at ordensreglerne overholdes, og at anlægget skånes og beskyttes til glæde for alle.

- Hunde og andre husdyr skal føres i stram snor i anlægget. Hunde skal være luftede, inden de kommer ind i gården. Hundens ejer skal straks fjerne eventuelle efterladenskaber, hvis der alligevel skulle ske "uheld". Fodring af dyr er ikke tilladt i gårdanlægget.

- I tiden fra kl. 22:00 til 08:00 må der ikke udvises støjende adfærd samt spilles høj musik i gården.

- Affald må kun henlægges i affaldscontainere. Disse må ikke overfyldes. Storskrald skal anbringes på den af Gårdlavet anviste plads.

- Cykler skal anbringes i cykelstativerne. Cykelparkering op ad beplantede hegn er forbudt. "Voksencykling" og kørsel på knallert er ikke tilladt. Sidstnævnte må ej heller startes i gården.

- Parkering af biler og motorcykler i gården er forbudt.

- Barnevogne (der ikke er i brug) skal anbringes i de to barnevognsskure. Det er ikke tilladt at opbevare andre ejendele i disse skure; der henvises til kælderrum.

- Eventuelt legetøj, der af børnene er medbragt på opholdsarealerne, må af de pågældende eller deres familie fjernes ved legetidens ophør. Dette gælder også cykler, løbehjul, skateboard m.m.

- Nøgle til døre og porte må ikke overdrages uvedkommende. Døre og porte med adgang til gaden skal holdes aflåste ligesom disse ikke må blokeres så lukning hindres.

- Paraply-tørrestativer forefindes i barnevognsskure. De kan benyttes af beboere tilknyttet Gårdlavet. Brugeren er ansvarlig for at tørrestativerne blive lagt på plads efter brug.

- Ved privat snedkeri i gården skal man være opmærksom på, at der er erstatningsansvar overfor evt. ødelagte havemøbler, sandkasse etc. Oprydning efter ens arbejde er en selvfølge.

- Alle brugere af gården er ansvarlige for, at gården holdes pæn og ren.

- Klatring i rosen-espalier er forbudt. Forældre bedes informere børn om dette.

- Overtrædelse af ordensreglementet for det fælles gårdanlæg har samme retsvirkning som overtrædelse af reglementet for enkelte ejendomme. Eventuelt hærværk på materiel, træer, planter, borde, bænke og legeredskaber medfører erstatningspligt.

Vedtaget på Gårdlavets ordinære generalforsamling 26. januar 1995

Andelsboligforeningen ”FREDERIK”

Vedligeholdelsesstandard for boligandel

- **Standard ved indflytning?**
- **Standard når du flytter?**
- **Hvad skal du betale for?**

Indholdsfortegnelse:

Vedligeholdelsesstandard ____ *3*

Lofter ____ **3**

Gulve, træ ____ **3**

Vægge, speciel overflade ____ **4**

Vægge og gulve - flisebeklædte ____ **5**

Dørflader og skabslåger, ____ **5**

Køkkenbordsplader ____ **5**

Emhætter/Emfang ____ **5**

WC-kumme/cisterne. ____ **6**

El-installationer ____ **6**

Radiatorer ____ **6**

Udestuer ____ **6**

Vinduer ____ **7**

Terrasser ____ **7**

Nøgler og låse ____ **7**

Vejledning til skema for vedligeholdelsesstandard for boliglejemål. ____ **8**

Vedligeholdelsesstandard

Ved flytning fra en andelsbolig bedømmes vedligeholdelsesstandarden, og der tages stilling til, om der skal foretages istandsættelse – og hvem der skal betale for det.

Bedømmelsen sker på grundlag af den vedligeholdelsesstandard, som generalforsamlingen har besluttet, at en boligandel skal have, når den nye andelshaver flytter ind.

I efterfølgende skema er vilkårene for boligandelenes vedligeholdelsesstandard anført.

A: Denne ændring / mangel accepteres af AB Frederik. Der skal ingen istandsættelse ske.
B: Istandsættelsen betales af AB Frederik.
C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren.

	Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
01.00	**Lofter**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
01.01	Farveændring (alle farver)	☒	☐	☐	
01.02	Afskalning forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling	☐	☐	☒	
02.00	**Gulve, træ**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
02.01	Lakering uden om tæpper eller møbler.	☒	☐	☐	
02.02	Opkogning af gulvlak.	☒	☐	☐	
02.03	Gennemslidning af laklag uden misfarvning.	☒	☐	☐	
02.04	Gennemslidning af laklag med misfarvning.	☒	☐	☐	
02.05	Gennemslidning af laklag på dørtrin med misfarvning.	☒	☐	☐	
02.06	Gennemslidning af laklag på dørtrin uden misfarvning.	☒	☐	☐	

02.07	Ikke håndværksmæssig korrekt lakering ("gardiner"," helligdage" o.lign.).	☒	☐	☐
02.08	Farveforskelle i laklag efter tæppe.	☒	☐	☐
02.09	Ludbehandlet gulv.	☒	☐	☐
02.10	Anden belægning på oprindelige trægulve, uden skriftlig tilladelse fra bestyrelsen	☒	☐	☐
02.11	Malede gulve (oprindeligt lakerede)	☒	☐	☐
02.12	Orm ædt brædder hvor det er meget synligt, og har reduceret styrken.	☒	☐	☐
02.13	Tyndslidt så feder går ud af not.	☒	☐	☐
02.14	Tyndslidt så gulvet vipper mere end normalt	☒	☐	☐
02.15	Revnet bræt	☒	☐	☐
02.16	Andet slid som nødvendiggør udskiftning	☒	☐	☐

		A	B	C	
03.00	**Vægge, speciel overflade**				***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske.*** ***B: Istandsættelsen betales af afdelingen.*** ***C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
03.01	Strukturmaling på vægge	☐	☐	☒	

04.00	**Vægge og gulve - flisebeklædte**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
04.01	Borede huller i fliser	☒	☐	☐	
04.02	Beskadigede overflader på grund af forkert rengøring – fx syrepåvirkning	☐	☐	☒	
04.03	Limrester fra opsatte holdere o.lign.	☒	☐	☐	
04.04	Opsat udstyr udover standard	☒	☐	☐	

05.00	**Dørflader og skabslåger, Malede/lakerede**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
05.01	Nedslidt men intakt malingslag	☒	☐	☐	
05.02	Ridser i større omfang og revner i glaslåger	☐	☐	☒	
05.03	Skader efter klæbemærker – herunder farveændring	☒	☐	☐	
05.04	Manglende døre	☐	☐	☒	

06.00	**Køkkenbordsplader**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
06.01	Groft misvedligeholdt overflade	☐	☐	☒	

07.00	**Emhætter/Emfang**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
07.01	Skader i udvendig overflade	☒	☐	☐	
07.02	Mangelfuld eller manglende rengøring	☐	☐	☒	
07.03	Rensning af filtre	☐	☐	☒	

08.00	**WC-kumme/cisterne.**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
08.01	Beskadiget toiletbræt.	☒	☐	☐	
08.02	Grove skade i overflade	☐	☐	☒	
08.03	Skader der skyldes manglende rapportering til vicevært	☐	☐	☒	

09.00	**El-installationer**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
09.01	Uautoriserede indgreb i el-installationer.	☐	☐	☒	

10.00	**Radiatorer**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
10.01	Fastsiddende radiatorventiler.	☐	☒	☐	
10.02	Skader som følge af ukorrekt brug.	☐	☐	☒	
10.03	Skal være hvide og uden ”løbere”, afskalninger og helligdage	☐	☐	☒	

11.00	**Udestuer**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
11.01	Filsede vægge skal fremstå i original stand Gælder for Godthåbsvej 13 C	☐	☐	☒	
11.02	Malede vægge må kun males med diffusionsåben maling, som er godkendt af viceværten Gælder for Godthåbsvej 11	☐	☐	☒	
11.03	Vinduesprofiler skal fremstå i original stand og uden huller	☐	☐	☒	

12.00	**Vinduer**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
12.01	Bevægelige vanger i aluminium skal fremstå i original stand, og tætningslister skal være hele. Alle beslag skal være monteret.	☐	☐	☒	

13.00	**Terrasser**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
13.01	Gelænder skal fremstå i original stand	☐	☐	☒	

14.00	**Nøgler og låse**	**A**	**B**	**C**	***A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren***
14.01	Minimum 3 nøgler til trappeop-gang	☐	☐	☒	

Vejledning til skema for vedligeholdelsesstandard for boliglejemål.

Skemaet for vedligeholdelsesstandard for boliglejemål skal udfyldes af 2 foreningsrepræsentanter.

Der skal ved fraflytning ske en registrering af "godkendte" skader, således at nye andelshavere kan starte på en frisk.

For vurdering af forbedringer anvendes ABF's standard skema. Kontakt altid viceværten inden du går i gang med ændringer af din lejlighed, således at vi undgår problemer ved en senere overdragelse af andelen.

Supplerende vedligeholdelsesregler for A/B Frederik

01. Ved opsætning af udstyr på flisevægge skal der tages hensyn, således at der forvoldes mindst mulig skade på fliserne. Nagelfast udstyr på flisevægge skal overdrages til nye andelshavere.

02. Alle døre og låger skal forefindes på deres plads, og skal fungere. Nye døre må ikke afsyres. Afsyrede døre må ikke behandles med voks.

03. De fleste emhætter/emfang kører på fælles udsugning. Det accepteres at de nedtages, hvis der i stedet monteres ventil, som viceværten justere ind. Ved ønsker om anden type emfang kontakt viceværten/Ab Frederik for skriftlig accept.

04. Defekt toilet (funktion) repareres/udskiftes af AB Frederik. Toiletbræt udskiftes/vedligeholdes af andelshaveren.

05. Gelænder og aluminiumsprofiler vedligeholdes af foreningen.

06. Foreningen står for vedligeholdelse af vinduesrammerne.

07. Foreningen står for vedligeholdelse af gelænder.

Former for grov misvedligeholdelse, som ikke er beskrevet i denne vejledning eller i skemaet, vil selvfølgelig skulle sættes i stand af fraflyttede andelshavere eller for dennes regning.

Den fraflyttede skal have rimelig tid til selv at udbedre påtalte fejl/mangler, min. 14 dage. Udbedringen skal dog ske inden overdragelsen. Derefter kan foreningen for den fraflyttedes regning foretage udbedringen. Regningen dækkes ved udlæg i andelen.

Ved uenighed kan der indkaldes en uvildig syns- og skønsmand udpeget af ABF. Omkostningerne hertil betales af den part, som ikke får medhold.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 24. november 2014

Willis Towers Watson

A/B Frederik

Kundenr. 27465078

Forsikringsoversigt

Udskrevet den 18-01-2026



Forsikringstype og -dækning	Dækningsbeløb	Årspræmie

Ejendomsforsikring - WRA

84.412 DKK

Selskab	Protector Forsikring ASA
Policenr.	3701303
Hovedforfald	01.01
Forsikret risiko	Alle de til ejendommen hørende bygninger og anlæg fx skure, udhuse, lysthuse, halvtage og hegn,der er opført på muret eller støbt fundament eller betonblokke, samt trykimprægneret træ der opfylder Dansk Standard/ Europæisk Standard (DS/EN 351-P8). Forsikringerne omfatter enhver form for fundament inkl. evt.funderingsarbejder uanset dybde heraf.
Forsikringssted	Sindshvilevej 10, Godthåbsvej 11A-C, 13A-C 2000 Frederiksberg

Dækning		
Bygningsbrand		
Dækningsbasis er nyværdi		
Kortslutning		
Restværdi 50%		
Anden bygningsskade		
Pludselig skade		
Udsmykning m.v.	500.000	DKK
Grafitti	300.000	DKK
Nøgledækning	100.000	DKK
Huslejetab	12.000.000	DKK
Evt. forhøjet sum vil fremgår af certifikatet		
Dækningsperiode : 36		
Genhusning		
(gælder kun beboelseslejemål)		
Opmagasinering	50.000	DKK
(gælder kun beboelseslejemål)		
Ansvar (husejer) - personskade		
Ansvar (husejer) - tingskade		
Ansvar (ansatte) - personskade		
Ansvar (ansatte) - tingskade		
Ansvar (beboerarbejde)		
Max kr. 10.000.000 for personskade / kr. 3.000.000 for tingskade		
Ansvar (udlån)		
Ansvar (bestyrelse)		
Ansvar (vasketøj)	10.000	DKK
Ansvar (motorkøretøjer)		
Svamp- og insektskade		
Glas		
Sanitet		
Rør- og stikledninger		
Løsøre - brand/tyveri/vand	500.000	DKK
Se særlige betingelser.		

Forsikringsmægler: Kenneth Hasselby
Daglig kontakt: Buthaine Altamimi
T +45 88139795
© Willis Towers Watson

Willis Towers Watson

Forsikringstype og -dækning			Dækningsbeløb	Årspræmie
	Oprydning og jordskade		5.000.000 DKK	

Selvrisiko

Generel selvrisiko fremgår af certifikat. Bemærk at denne selvrisiko gælder som min. selvrisiko.
Vand, rør og stikledningsskader: Selvrisiko kr. 13.000
Udvidet vand kr. 13.000
Hvis der fremgår andre selvrisici af certifikatet, vil dette være gældende.

Særlige betingelser

WTW særlige vilkår 1.21 er gældende.

For vand-, rør-, stikledning og udvidet vandskade gælder en selvrisiko på kr. 15.000.
Hvis der er valgt en generel selvrisiko der er højere end kr. 15.000, vil denne være gældende.

Ved fastsættelse af erstatning ydes erstatning til opfyldelse af de særlige krav til byggemåde og materialer, som måtte blive stillet af Kulturarvsstyrelsen, eller anden fredningsmyndighed, respektive ydes erstatning for byggemåde og byggematerialer, som måtte være nødvendige for at bygningen kan genopføres, så den så vidt muligt fremstår som før skaden skete

Willis Ledelses Ansvar

2.600 DKK

Selskab: AIG Europe S.A., Danish B

Policenr.: 0001922288

Hovedforfald: 01.01

Geografisk dækningsområde: A/B Frederik
Sindshvilevej 10, Godthåbsvej 11A-C, 13A-C
2000 Frederiksberg

Dækning			
Bestyrelses- og ledelsesansvar	pr. skade	3.000.000	DKK
Retshjælp	pr. skade	500.000	DKK
Kriminalitet inkl. netbank	pr. skade	1.000.000	DKK
Rådgiveransvar	pr. skade	3.000.000	DKK

Særlige betingelser

Kriminalitet
Netbank
Det er aftalt og forstået, at forsikringen dækker sikrede direkte formuetab som følge af netbankindbrud i sikredes konti i pengeinstitutter, inklusiv renter, forudsat at
(i) password ikke er blevet opnået via banken netbank system, og
(ii) det sikrede formuetab ikke skyldes eller på nogen måde kan henføres til nogen fejl eller mangler ved bankens ITeller netbank system
Ved netbankindbrud forstås tredjemands uautoriserede adgang til sikredes konti, uanset om det er gennem sikrede eller en ejendomsadministrators systemer

Kollektiv ulykkesforsikring-WRA

874 DKK

Selskab: Risk Point A/S

95.951-61766/379

01.01

Forsikringsmægler: Kenneth Hasselby
Daglig kontakt: Buthaine Altamimi
T +45 88139795
© Willis Towers Watson

Forsikringstype og -dækning	Dækningsbeløb	Årspræmie

De sikrede er omfattet af ulykkesforsikringen ved ulykkestilfælde indtruffet under
frivilligt arbejde hos forsikringstageren og udført efter aftale med / på opfordring af
forsikringstagerens bestyrelse / ledelse samt gøremål der relaterer sig til foreningsarbejdet. For medlemmer af forsikringstagerens bestyrelse / ledelse,
gælder endvidere, at bestyrelses- / ledelsesmedlemmer er omfattet af forsikringen,
når der udføres arbejde i forsikringstagerens interesse.

Sindshvilevej 10, Godthåbsvej 11A-C, 13A-C
2000 Frederiksberg

Arbejdsskadeforsikring-WRA 2.426 DKK

Selskab

First A/S

WRA100799

01.01

1 ejendomsfunktionær/ beboerarbejde

Præmie ialt :	90.312 DKK

-De anførte præmier er excl. skadeforsikringsafgift/gebyrer.
-Uanset de anførte selvrisikobeløb kan der jf. forsikringsbetingelserne være specielle selvrisici og afskrivninger i tilfælde af skade.
-Denne forsikringsoversigt er alene vejledende. Er der uoverensstemmelser mellem forsikringsoversigten og den gældende police, er det policens tekst, der er gældende.

Forsikringsmægler: Kenneth Hasselby
Daglig kontakt: Buthaine Altamimi
T +45 88139795
© Willis Towers Watson