

**Referat af ekstra ordinær generalforsamling i A/B Frederik
Mandag den 24. november 2014, klokken 19.00**

**Der afholdtes i Kælderen Godthåbsvej 13 C, adgang via trappe under udestue
2000 Frederiksberg**

Debat / beslutninger på mødet er skrevet med fed skrift sidst under hvert punkt.

Dagsorden / Indholdsfortegnelse

1)	<u>Valg af dirigent.</u>	3
2)	<u>Ændring af foreningens vedligeholdelsesreglement</u>	3
3)	<u>Eventuelt.</u>	5
Bilag	<u>Nyt vedligeholdelsesreglement</u>	5

1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og referent.

I foreningen er der 49 andelshavere og vedtægternes § 24,1, kræver et fremmøde på mindst 1/5, hvilket er lig med 10, for at være beslutningsdygtig.

Formanden Vivi Vestergaard bød velkommen til alle og foreslog Mikael Christensen som dirigent og referent.

Han blev valgt til begge dele.

I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødte 15 hvor af 2 var ved fuldmagt. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen.

Derudover kunne dirigenten konstatere, at der var andelshavere nok på generalforsamlingen til, at den var beslutningsdygtig, da vedtægterne kræver mindst 1/5 fremmødte, hvilket er lig med 10, § 24.1 i foreningens vedtægter.

2) Ændring af foreningens vedligeholdelsesreglement

Bestyrelsen har gennem længere tid diskuteret en forenkling af vores vedligeholdelsesstandard. Grunden til dette er, at den eksisterende standard bortset fra en enkel justering mht. gulve stammer fra 1992, da AB Frederik lige var blevet byfornyset, og alt var nyt og pænt. Efter 22 år er der sket et naturligt slid. Ydermere sker stort set alle salg i dag gennem mægler, så inden foreningen bliver inddraget, er købet og betingelser i den forbindelse allerede aftalt, og det er derfor bagvendt, at vi som forening efterfølgende skal til at stille krav til sælger om diverse udbedringer – igen baseret på en vedligeholdelsesstandard fra 1992.

Vi lægger derfor op til, at vi reducerer på de krav, der er til sælger på en række områder såsom gulve, vægge, dørflader, skabslåger, køkkenbordplader mm, så købere betaler for den lejlighedsstandard, de slutter forhandlingen på. Altså lejlighederne er købt som beset. Ifølge vedtægternes paragraf 9.2 vil grov forsømmelse naturligvis forsat kunne medføre, at sælger skal betale/stå for

istandsættelse. Der er dog ingen i bestyrelsen, der kan huske en situation, hvor det har været på tale.

Samtidig lægger bestyrelsen med den opdaterede vedligeholdelsesstandard også op til, at foreningen ikke længere skal stå for vedligeholdelse og udskiftning af komfur, vandhaner (køkken og bad), emhætter/emfang og køleskabe (Godthåbsvej 11 1-3 sal). Derimod står foreningen fortsat for reparation/udskiftning af defekt toilet.

Ud over at den nye standard vil gøre flyttesynet mere tidssvarende, vil den også betyde, at foreningen i større grad kan holde driftsudgifterne nede, hvilket i sidste ende kan forebygge større stigninger i boligafgiften.

Vi mener desuden, at den enklere vedligeholdelsesstandard er i fin tråd med vores gældende vedtægters paragraf 9:

§ 9: VEDLIGEHOLDELSE

9.1

Som hovedregel gælder, at al vedligeholdelse inden i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom for eksempel udskiftning af gulve. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde. I "Vedligeholdelsesstandard for boliglejemaal" er der som tillæg til ovenstående specificeret hvorledes vedligeholdelsen af bygningsdelene i lejlighederne deles mellem andelshaveren og foreningen.

9.2

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor nærmer fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jvf. paragraf 21.

Vi ser frem til at høre din mening. Vel mødt

Det indstilles til generalforsamlingen, at godkende bestyrelsens forslag til ændring af vedligeholdelsesreglement.

Ole Bertelsen gennemgik kort bestyrelsens forslag og der var enkelte spørgsmål til det udsendte f. eks.

- **Hvordan bliver det muligt for beboerne selv at skifte vandhaner - Der vil blive installeret stophaner ved alle vandhaner i lejlighederne, så man selv kan lukke for vand i sin egen lejlighed.**

- Foreningen vil stadigvæk stå for rensning af afløb fra vandlåsen og ud, men det er andelshavernes egen pligt / ansvar at rense vandlåsen
- Der var sneget sig en enkelt fejl ind i Supplerende vedligeholdelsesregler for A/B Frederik, hvor der står loftet skal holdes i hvidt, hvor der i specifikationen står at man accepterer alle farver. Linien vil blive slettet i Supplerende vedligeholdelsesregler for A/B Frederik

Herefter gik forslaget til afstemning, og blev vedtaget med alle stemmer for ændring i Vedligeholdelsesstandard for A/B Frederik.

3) Eventuelt.

Da forsamlingen ikke havde noget yderligere til eventuelt, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet, klokken var ca. 19 :15.

Bilag Nyt vedligeholdelsesreglement

Frederiksberg, den 2. december 2014



Mikael Christensen
Dirigent & Referent




Vivi Vestergaard
Formand

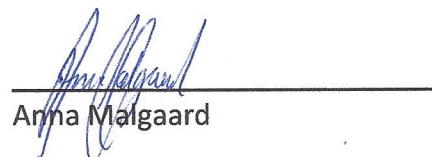


Ole Krogh Bertelsen

Jacob Bro



Klaus Fynsk



Anna Malgaard

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 boliglejermål.	8

Vedligeholdelsesstandard

Ved flytning fra en andelsbolig bedømmes vedligeholdelsesstandard, 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 boligandelens 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	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
01.01	Farveændring (alle farver)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
01.02	Afskalning forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
02.00	Gulve, træ	A	B	C	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
02.01	Lakering uden om tæpper eller møbler.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
02.02	Opkogning af gulvlak.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
02.03	Gennemslidning af laklag uden misfarvning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
02.04	Gennemslidning af laklag med misfarvning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
02.05	Gennemslidning af laklag på dørrtrin med misfarvning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
02.06	Gennemslidning af laklag på dørrtrin uden misfarvning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

03.00	Vægge, speciel overflade	A	B	C	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
03.01	Strukturmalning på vægge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

06.00	Køkkenbordsplader	A	B	C	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
06.01	Groft misvedligeholdte overflade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

07.00	Emhætter/Emfang	A	B	C	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
07.01	Skader i udvendig overflade	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
07.02	Mangelfuld eller manglende rengøring	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
07.03	Rensning af filtre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

09.00	El-installationer	A	B	C	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
09.01	Uautoriserede indgreb i el-installationer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

10.00	Radiatorer	A	B	C	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
10.01	Fastsiddende radiatorventiler.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10.02	Skader som følge af ukorrekt brug.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
10.03	Skal være hvide og uden ”løbere”, afskalninger og helligdage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

12.00	Vinduer	A	B	C	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
12.01	Bevægelige vanger i aluminium skal fremstå i original stand, og tætningslister skal være hele. Alle beslag skal være monteret.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

13.00	Terrasser	A	B	C	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
13.01	Gelænder skal fremstå i original stand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

14.00	Nøgler og låse	A	B	C	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
14.01	Minimum 3 nøgler til trappeopgang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Vejledning til skema for vedligeholdelsesstandard for boliglejermål.

Skemaet for vedligeholdelsesstandard for boliglejermål 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