

VEDTÆGTER

for

A/B Erik Ejegod

§ 1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er A/B Erik Ejegod.

Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2 Formål

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, matr. nr. 1495, 1522 og 1523 Udenbys Vester kvarter, beliggende Erik Ejegods Gade 1-7, Sønder Boulevard 89-97, Ingerslevsgade 150-160 og Knud Lavards Gade 2-10.

§ 3 Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsbolig-boligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

(3.3) Endvidere kan som medlem optages personer, der med bestyrelsens godkendelse erhverver andelen med henblik på fremleje eller fremlån af boligen til barn/børn af erhververen, forældre køb.

(3.4) Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte og bebo lejligheden, jfr. dog ovenfor om forældre køb og § 11.

(3.5) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål/erhverv.

§ 4 Indskud

For beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 100,00 pr. m².

Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetalingen og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

§ 5 Hæftelse

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser Foreningen vedrørende, jfr. dog 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 håndpant i ejerpantebrev i Foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Et fratrædende medlem eller dennes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

Medlemmerne har andel i Foreningens formue i forhold til deres indskud. generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

En andel i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren/rekvirenten betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a." Nuværende § 6 stk. 3, bliver herefter § 7 stk. 4.

For andelen udstedes andelsbevis, der lyde på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i kraft i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 **Boligaftale**

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 8 **Boligafgift**

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at de indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til lejlighedernes indbyrdes lejeværdi.

Som almindeligt depositum erlægges ud over indskuddet et beløb svarende til 3 måneders boligafgift. Andelshavere, der er indtrådt ved Foreningens stiftelse, betaler dog ikke noget depositum.

§ 9 **Vedligeholdelse m.v.**

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsen er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 21, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 50 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.

§ 10 Forandringer

Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse og i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.

Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forbedringer.

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Inddragelse af loftareal til beboelse:

For andelshavere, der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet på 5. og 6. sal placeret direkte over andelshaverens lejlighed, hvor det er teknisk muligt, inddrages til beboelse (knopskydning).

Det er tilladt, forudsat at andelshaveren opnår byggetilladelse, at etablere en tagterrasse i forbindelse med knopskydningen, som i sin helhed er lig de eventuelle allerede etablerede tagterrasser.

Anmodningen om at inddrage loftareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal.

Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge) som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt.

Såfremt det er påkrævet, at en andelshavers loftsrums inddrages i forbindelse med knopskydningen, skal denne andelshaver tilbydes et nyt depotrum på loftet eller i kælderen, som oprettes og bekostes af den knopskydende andelshaver.

Bestyrelsen er berettiget til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentligretlige krav, primært af byggeteknisk karakter, som andelshaveren er forpligtet til at efterkomme, herunder også kvaliteten af eventuel oprettelse af nyt depotrum i kælderen. Alle udgifter til andelshaverens indhentelse af byggetilladelser samt individuelle indretning af loftarealet er andelsboligforeningen uvedkommende og bekostes udelukkende af andelshaveren.

Prisen for loftsarealet udgør 25 % af den til enhver tid gældende andelsværdi pr. kvm.

Andelshaveren, der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftareal, betaler almindelig boligafgift af det inddragede areal fra overtagelsesdagen.

Den således beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges boligafgiften for ”hovedandelslejligheden” og opkræves sammen med denne.

Når der er opnået ibrugtagningstilladelse, og tilbygningen på 5. sal er godkendt af foreningens bestyrelse, fastsættes andelsværdien for 5. sals boligareal (arealet målt i vandret plan 1,5 meter over færdigt gulv til tagbeklædning) som værende samme værdi pr. kvm som for de øvrige kvm på 4. sal.

Salg af andelen sker efter denne vedtægts almindelige regler.

Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet.

Altaner:

Bestyrelsen kan opstarte yderligere altanrunder på samme vilkår som de tidligere gennemførte runder. Det vil sige at andelshavere, som får altan kan vælge at betale altanen kontant, eller deltage i fælleslån via foreningen. Lånet skal optages med fast rente, med afdrag og med en løbetid på 30 år. Altantillægget fra de andelshavere, som ønsker at deltage i fælleslånet, skal modsvare ydelsen på foreningens lån.

§ 11 Fremleje

En andelshaver kan, bortset fra i tilfælde af forældre køb, helt eller delvist udleje eller udlåne sig lejlighed, i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Dog først efter nærmere aftale med bestyrelsen, der ligeledes skal godkende skriftlig aftale herom.

Opfyldes betingelserne jfr. lejelovens bestemmelser ikke, kan bestyrelsen dog tillade fremleje i op til 1 år. Anvendes denne bestemmelse, kan ny fremleje kan herefter først finde sted 2 år efter seneste ophør af fremlejeperiode.

Endvidere kan en andelshaver fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål (så som Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervs lignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:

Pkt. 1. Lejligheden må højst udlejes 10 gange og maksimalt 49 dage i løbet af et kalenderår.

Pkt. 2. Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden, og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

Pkt. 3. Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen.

Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 3, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan

efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes § 21.

Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af stk. 1. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

§ 12 Husorden

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

§ 13 Overdragelse

Ønsker en andelshaver at fraflyttet sin beboelseslejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives.

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 18 og 19.

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytning sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, søskende eller en person, som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Sammenlægning af lejligheder kan ske både horisontalt og vertikalt og skal i øvrigt udføres i overensstemmelse med Københavns kommunes bygge Lovgivning. Retningslinier for sammenlægning er vedhæftet vedtægterne.

Viser det sig, at begge naboledigheder er interesseret i sammenlægning, er det den andelshaver, der står øverst på den interne venteliste, som har fortrinsret til sammenlægning.

- c) Andre andelshavere, der har brugsret til en beboelseslejlighed, og som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Andelshavere, der indtegnes på venteliste samtidig, har dog indbyrdes anciennitet efter, hvor længe de har boet i ejendommen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- d) Ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 4 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 3.

Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter stk. 2 litra d) indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 14 Pris

Prisen for andelen, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen. Prisen skal opgøres efter nedenstående retningslinier:

- 1) Værdien af andelen i Foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes af generalforsamlingen under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Såfremt prisfastsættelsen beregnes på basis af ejendommens seneste offentlige vurdering, og denne nedsættes efter årsregnskabet er udarbejdet, skal ejendommens værdi nedsættes tilsvarende.

- 2) Værdien af forbedringer og inventar i lejligheden med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage fastsættes efter § 14 stk. 2.

Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar.

- 3) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan der foretages prisnedslag herfor efter § 14 stk. 2.

Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af bestyrelsen. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde den fraflyttede andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

Sælger skal, inden overdragelse igangsættes, fremlægge erklæring fra en autoriseret VVS- og en autoriseret el-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres, for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS-/el-installationer, der foretages af en autoriseret VVS- og el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger). Bestyrelsen kan dog give dispensation til at fravige denne regel.

§ 15 Fremgangsmåde

Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Foreningen kan hos køber og/eller sælger opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til udarbejdelse af opslag og indhentning af rapporter mm., nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, og at sælger refunderer afholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde herved og ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.”

Alle vilkår for overdragelsen af andel, hvortil der er knyttet retten til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet eller godkendt standardformular. Godkendelsen skal foreligge inden 4 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner restprovenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttende andelshavers opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab mv.”

Såfremt afregning sker inden fraflytning, er Foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 16 Finansiering af overdragelsessum

(Udgået)

§ 17 Bestyrelsens ret til at bestemme, hvem der skal købe

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelslejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter bestemmelserne i § 15.

§ 18 Dødsfald

I tilfælde af andelshaverens død skal en pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til andre, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som mindst i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelse skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19 Samlivsophævelse

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen efter bestemmelserne i § 13 hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 20 Opsigelse

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af Foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andel.

§ 21 Eksklusion

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- 4) Når et medlem overtræder betingelserne for korttidsfremleje, jf. vedtægternes § 11, stk. 3-5
- 5) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 6) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

- 7) Når et medlem misligholder et af Foreningen ydet lån, eller et lån, som Foreningen har garanteret for.

§ 22 Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5) Forslag
- 6) Valg til bestyrelsen
- 7) Valg af administrator
- 8) Valg af revisor
- 9) Eventuelt

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af Foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23 Indkaldelse m.v.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning, og for at e-mailen kan leveres til andelshaveren."

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage for generalforsamlingen.

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 8 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 24 Flertal

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller Foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andelene, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

Forslag om salg af fast ejendom eller om Foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige medlemmer. Er ikke mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 25 Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 26 Bestyrelsen

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

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at omlægge de i ejendommen indestående lån under forudsætning af, at der opnås ydelsesbesparelse, og at fastforrentede lån ikke omlægges til nedsparingslån, rentetilpasningslån eller andre lån, hvor udviklingen i løbetid eller fremtidig ydelse er usikker.

§ 27 Bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser. Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand og en kasserer.

Bestyrelsens sammensætning meddeles til foreningens medlemmer ved udsendelse af referat fra generalforsamlingen".

Som bestyrelsen medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedte for et fratrædt sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 28 Beslutninger

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 29 Møder

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden samt to bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

§ 31 Administration

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

§ 32 Regnskab

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator.

Regnskabsåret er 1/1 – 31/12. Første regnskabsår løber dog fra 1/12 1997 til 31/12 1998.

I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33 Revision

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34 Udsendelse af regnskab

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35 Opløsning

Opløsning ved likvidation forestå af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af Foreningens aktiver og betaling af gældende deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 2. oktober 1997 og efterfølgende revideret på ekstraordinær generalforsamling 11. juni 2001, ordinær generalforsamling den 20. marts 2002, ordinær generalforsamling den 17. marts 2005 (endelig vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 20. april 2005, ordinær generalforsamling den 3. april 2006 (endelig vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 23. april 2007) ordinær generalforsamling den 23. april 2007 (endelig vedtaget den 24. april 2008) ordinær generalforsamling den 24. april 2008 (endelig vedtaget den 29. april 2009), ordinær generalforsamling den 28. april 2010 (endelig vedtaget den 27. april 2011), ekstraordinær generalforsamling den 16. april 2012 (endelig vedtaget den 30. april 2012), ordinær generalforsamling den 30. april 2013, ordinær generalforsamling den 27. april 2016 og ekstraordinær generalforsamling den 8. december 2016. Ordinær generalforsamling 2019 (endeligt vedtaget på ordinær generalforsamling 26. april 2022). Ordinær generalforsamling 2023, (endeligt vedtaget på ordinær generalforsamling 26. april 2024).

I bestyrelsen:

Emil Drevsfeldt Nielsen (Formand)

Julie Michelsen (Næstformand)

Henrik Engqvist

Morten Søgaard Andersen

Trine Pallesen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Søgaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: a17223ea-00ed-4dfd-a87d-11308b269094

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-30 07:38:11 UTC



Emil Gabriel Drevsfeldt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: 502fae0a-c43f-4dc3-8488-66f9ba89a4ca

IP: 128.77.xxx.xxx

2024-04-30 08:30:51 UTC



Jakob Holm Hansen

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:

26112702

Administrator

Serienummer: bcf84b72-b0b7-4d2b-86ad-2c899d123065

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-30 14:56:44 UTC



Trine Pallesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: 0d2a4b8c-4ad3-483f-83ac-9f773b5a493d

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-30 15:06:10 UTC



Julie Michelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: c8c7b868-26c1-4de1-88fd-60e64ede29bb

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-05-01 10:46:17 UTC



Henrik Engqvist

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: 65b15b84-bf81-447b-91cf-5cf24e1aa079

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-02 16:25:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: TQCJT-GTG02-LHYSS-4J575-F1GYF-174Y6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**