

Ejendomsaktieselskabet Klostermarksgården  
CVR. nr. 15463317  
Kongebakken 18-26  
4000 Roskilde

### **Aktionæraftale for Klostermarksgården.**

Ejendommen indeholder 40 lejligheder hver tilknyttet ejerskab til en aktie/ejerbevis.

=====

Med erhvervelse af en aktie/ejerbevis i E-A/S Klostermarksgården følger en ret og pligt til at bebo den til aktien/ejerbeviset hørende lejlighed i selskabets ejendom.

=====

Fremleje tillades som udgangspunkt ikke. Kun i særlige tilfælde kan der i kortere tid dispenseres. ”Se vedtægter §3.5 og §3.6 ”. Bestyrelsen skal i sådanne tilfælde godkende lejer og aftale. Dette gør sig også gældende ved udlån af lejligheden. Der må ligeledes ikke lejes ud via. Airbnb og lignende selskaber.

=====

E-A/S ejer 3 klubværelser/lejligheder samt lejligheden Kongebakken 24, st. th. knyttet til aktie/ejerbevis nr. 09. Bestyrelsen fører venteliste til disse.

=====

Boligafgiften fastsættes på selskabets ordinære generalforsamling evt. ekstraordinære generalforsamling.

Forhøjelse af boligafgiften sker ved procentvis forhøjelse af den til enhver tid værende boligafgift. Dette princip har været anvendt siden selskabets oprettelse i 1953-54.

=====

Der må ikke uden bestyrelsens godkendelse drives erhverv fra lejligheden.

=====

Bestyrelsen varetager beboernes interesser og er ansvarlig for overholdelse af A/S-lovgivningen, lov om andelsboligforeninger, lejeloven, selskabets vedtægter og forretningsorden.

=====

Ved aktiesalg betales ejerskiftegebyr af både køber og sælger til E-A/S.  
Gebyr fastsættes af Gf.

=====

Ved aktiesalg, hvor man ønsker betaling for forbedringer, skal der foretages vurdering og fastsættelse af restværdi af disse. Vedtaget på Gf. 15 april 2015.

=====

Ved aktiesalg skal der foretages et flyttesyn. Vedtaget på Gf. 29 marts 2017.  
Rekvireres af bestyrelsen og betales af sælger.

=====

Ved flyttesyn og vurdering af forbedring benyttes den vurderingsmand som er valgt af selskabet.

=====

Ved erhvervelse af en aktie i selskabet betales der depositum til E-A/S.  
(afhænger af lejlighedens størrelse)

=====

Der betales lånesagsgebyr til E-A/S, hvis en aktionær belåner sin aktie.  
E-A/S stiller ingen garantier for den enkelte aktionær.

=====

Gebyr for aflæsning af varmemåler ved ejerskifte betales af sælger og opkræves ved endelig afregning af varmeregnskabet.

Depositum til E-A/S tilbageholdes af E-A/S til imødegåelse af krav om efterbetaling og afregnes, når slutopgørelsen foreligger.

=====

Ejendommen valuarvurderes en gang om året til brug for fastsættelse af aktieværdien.  
Der indhentes energimærke.

=====

Bestyrelsen placerer den del af selskabets overskydende likviditet, der ikke skal benyttes til daglig drift, i danske realkreditobligationer med grøn risikomærkning.

Finanstilsynet har indført en risikomærkning af investeringsprodukter efter deres risiko.

Grøn farve tildeles produkter, hvor tabsrisikoen er lille og som er enkle at gennemskue. Grønne produkter kan eksempelvis være statsobligationer og danske realkreditobligationer.

=====

I øvrigt henvises til Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber.

=====

### **Udgiftsfordeling imellem selskabet og den enkelte aktionær:**

Som hovedregel vil det være lejeloven, der er gældende. Vi vil her præcisere, hvad der er gældende for E-A/S Klostermarksgården.

=====

Alle udgifter i forbindelse med vedligeholdelse og / eller genanskaffelse af alle vandførende installationer frem til haner/ballofixer, før toilet, håndvask, bruser, blandingsbatterier o. l. betales af selskabet.

Vedligeholdelse af eller udskiftning af alle haner, blandingsbatterier, håndvask, toilet og pakkninger o. l. i disse, betales af aktionæren.  
Vandforbrug indgår i boligafgiften.

=====

Reparationer ved brud og fornyelse af lodrette faldstammer, gulvafløb og vandlåse betales af selskabet.

Selskabet betaler for rensning af lodrette faldstammer.

Rensning af gulvafløb og vandlåse til lodrette faldstammer betales af aktionæren.

=====

Alle udgifter ved tæring af varmeinstallationer, herunder manuelle radiatortermostater og radiators, afholdes af selskabet.

Termostater og ventiler bliver kun repareret/udskiftet af selskabet, hvis det senest anmeldes til bestyrelsen op til fyringssæsonen.

Hvis man ønsker nye radiators af anden årsag end tæring eller at skifte til elektroniske termostater er det for aktionærens egen regning.

Varme er forbrugsafregnet og der opkræves aconto beløb. Aflæsning af varme sker via fjernaflæsning og regnskab udarbejdes årlig.

=====

Alle udgifter vedr. el fra måleren, er for aktionærens regning. Alt el-arbejde skal udføres af autoriseret elektriker i overensstemmelse med gældende lovkrav for udført el-arbejde. Dette skal overholdes og bestyrelsen har ret til at forlange ulovligt udført el arbejde forbedret af autoriseret elektriker.

El opkræves direkte hos aktionærene.

=====

Alle udgifter i forbindelse med udbedring af vandskader på loft og vægge, som følge af utætheder i bygningen og dens rørledninger, betales af selskabet.

=====

Selskabet betaler alle udgifter til forebyggende foranstaltninger for at hindre regnvand i at trænge igennem murværk og tag, samt udbedring af andre fejl eller mangler ved bygningen, det være sig oprindelige eller senere opståede.

=====

Udgifter til udskiftning af punkteret (efter garantiens udløb af ruden) eller ituslået termorude, vedligeholdelse såsom smøring af lister og beslag, er for aktionærens regning.

=====

Udgifter til udskiftning af vinduer og udvendige døre (ikke entredør, som betales af ejer) i ejendommen er selskabets, og skal vedtages på en generalforsamling.

=====

Husk selv at have en indboforsikring da det er den, der skal dække, hvis man selv eller de installationer man har ansvaret for, forårsager skader på ejendommen eller hos naboer/underboer

=====

Ved akutte opståede vandskader m.m. kontaktes bestyrelsen som herefter kontakter forsikringsselskabet for det videre forløb.

=====

Ejendommen bygningsforsikring dækker alle skjulte rør skader. Ofte dækker forsikring kun med 50% p. g. a. ejendommens og installationernes alder. Hvis forsikringen dækker med 50 % dækker selskabet resten. Selskabet dækker ikke efterreparationer, hvis forsikringen ikke gør og man kan ikke få nyt for gammelt. Man må tåle farvenuancer, andre materialer og lignende synlige ændringer, efter en reparation pga. alder og nyere eller andre materialer.

=====

Udgifter til ændring af de eksisterende rørforbindelser, til f.eks. skjulte rør eller lignende ved renovering af egen lejlighed betales af aktionæren og skal udføres af autoriseret VVS-firma.

Arbejdet skal udføres af autoriseret VVS-firma for at ejendommens forsikringen dækker ved evt. skader.

=====

Reparationer af alle skader, som ikke dækkes af ejendommens forsikring skal betales af aktionæren.

=====

Hvis man har synlige vand- eller varmerør der lækker, skal der straks gives meddelelse herom til bestyrelsen, da forsikringen og selskabet ellers ikke dækker evt. skader.

=====

Der må ikke tilkaldes håndværker til ejendommens installationer uden bestyrelsens/direktørens godkendelse. Overholdes dette ikke, pålægges aktionæren at betale udgiften til håndværker.

=====

Selskabet har ikke tegnet glas-og kummeforsikring. Den kan tegnes på egen indboforsikring.

=====

Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse i lejligheden, udskiftning af gulve, døre, køkkener, bad og toilet påhviler aktionæren.

=====

Ønsker en aktionær at ændre i sin lejlighed, det være sig nedbrydning eller opførelse af vægge, ændring af rørsystem i køkken og bad med videre, skal planerne forelægges bestyrelsen som skønner om kommunen skal kontaktes. Det er aktionærens ansvar at kontakte kommunen hvis det er nødvendigt. I dette tilfælde skal der foreligge en skriftlig godkendelse fra kommunen, inden bestyrelsen kan godkende ændringen, og først herefter kan arbejdet påbegyndes.

Inden der påbegyndes ændringer af eksisterende rørføringer, skal bestyrelsen kontaktes. Bestyrelsen vil udlevere en vejledning i hvorledes indgrebet på faldstammer skal udføres til det autoriserede VVS-firma der skal udføre opgaven. Vejledningen skal følges for at undgå nedbrydning af og utætheder i ejendommens faldstammer.

=====

Hvis det ved ombygning af en lejlighed, er nødvendigt at gribe ind i en anden lejlighed, skal der indhentes accept fra den berørte aktionær. Udgifter til reetablering afholdes af den aktionær som er ansvarlig for ombygningen.

=====

Hvis man skal have ændret noget ved de installationer man har i sin lejlighed, vand eller varme, som ejes og dækkes af selskabet, skal man benytte selskabets håndværkere, eller der skal gives tilladelse fra bestyrelsen til at bruge andre håndværkere.

Der må ikke lukkes eller skrues på haner og ventiler, der sidder i kælderen, uden aftale med bestyrelsen.

=====

Ejendommen er fra 1954. Der kan være konstruktioner, som dengang opfyldte lovens krav, og ikke gør det i dag, eksempelvis massive mure. Dette kan give kuldebroer og sorte pletter på vægge, hvis der ikke luftes ud dagligt i lejligheden.

### **Altaner og altankasser:**

Hvis man ikke har beplantet sin altankasse, henstiller vi til, at der ikke gror ukrudt som skæmmer ejendommen. Husk der skal være afløb/dræn i altankassen, så den ikke frostsprænger. Al indvendig vedligeholdelse af altanen er for aktionærens egen regning og skal være i ejendommens blå/hvide farver. Markiser skal også være blå/hvide med lodrette striber.

### **Kælderrum:**

Til hver lejlighed hører brugsret til et kælderrum af varierende størrelse. Vedligeholdelse af disse påhviler brugeren.

=====

Ekstra kælder/loftrum, som en aktionær har lejet, følger ikke automatisk med ved salg til ny aktionær.

Bestyrelsen fører venteliste til disse ekstra rum.

Ekstra kælder/loftrum kan inddrages af E-A/S, hvis det skal bruges af ejendommen.

=====

Kælderrum, hvor der sidder haner, ventiler m.m. skal bestyrelsen have nøgle til eller kunne få hurtig adgang til i tilfælde af reparationer eller lignende. I tilfælde af nødsituationer, kan det være nødvendigt at tilkalde låsesmed.

(Det gælder hvad enten de hører til lejligheden eller de er extra lejet.)

## **TV:**

Kabel tv / antenneanlæg tilhører E-A/S.

YouSee servicerer anlægget og leverer grundpakken til alle boliger.

Alle udgifter til dette bliver opkrævet hos E-A/S.

E-A/S opkræver afgiften for grundpakken hos den enkelte bruger.

Mellem / fuldpakke / bredbånd / IP-telefoni osv. er en aftale mellem YouSee og brugeren.

Det er muligt helt at fravælge YouSee. Dette foretages ved henvendelse til bestyrelsen.

## **Hoveddøre og kælderyderdøre:**

Dørene skal være aflåst. Ejendommen har dørtelefonanlæg på hoveddørene.

Hoveddøre må holdes åbne for udluftning i opgangen i max. 15 minutter ad gangen og max. 4 gange dagligt.

Den aktionær, der åbner døren for at lufte ud, er ansvarlig for at hoveddøren lukkes igen efter max. 15 minutter.

Vedtaget på E-A/S Gf. 29. april 2010

Revideret udgave godkendt på generalforsamlingen den 9.april 2014

Revideret udgave godkendt på generalforsamlingen den 21. marts 2018

Revideret udgave godkendt på generalforsamlingen den 3. juni 2021

Revideret udgave godkendt på generalforsamlingen den 22. marts 2023