

Ejerforening, Kløften Park, Haderslev

Ejerforeningen Kløften Park,
Haderslev

Aastrupvej 11C, D, E, 13C og D.
6100 Haderslev

bestyrelse@kloeftenpark.dk

www.kloeftenpark.dk

CVR. 40 11 59 86

Rettet maj 2026

Vedtægter
for
"Ejerforeningen Kløften Park, Haderslev"

Indholdsfortegnelse

I	Ejerforeningens forhold	4
1	Navn og hjemsted	4
2	Hjemsted og værmeting	4
3	Ejerforeningens område og Projektet - Lokalplan -.....	
	Grundejerforening - ydre hegnsforhold	4
4	Ejerforeningens formål	7
II	Medlemmernes forhold	10
5	Medlemmerne Medlemskab Indtræden Ophør - Kommunikationsmåden	10
	- Medlemmerne	10
	- Kommunikationsmåden.....	11
6	Ejerens rådighed og forpligtelser Ejerens ansvar ved udlejning	12
7	Fordelingstal	13
8	Hæftelse	13
9	Medlemsbidrag til fællesudgifter	14
	- Den generelle forpligtelse	14
	- Det Ordinære Bidrag	14
	- Ekstraordinære Bidrag	14
	- Ejerlejlighedens forsyningsudgifter	15
	- Forsinket betaling	15
10	Husorden	15
11	Indvendig vedligeholdelse, reparation, udskiftning og fornyelse samt modernisering af enkelte Ejerlejligheder	17
12	Udvendig vedligeholdelse af Fælles Faciliteter - renholdelse	19
13	Fælles nyinstallationer, fællesanlæg og moderniseringer	20
14	Indvendige forandringer af Ejerlejligheden	21
15	Eksklusive og uopsigelige benyttelsesrettigheder	21
III	Ejerforeningens ledelsesforhold	24
16	Ejerforeningens ledelse	24
17	Generalforsamlingen	24
18	Dirigent - forhandlingsprotokol - bilag	26
19	Stemmeret og repræsentation - beslutninger	27
20	Bestyrelsen	28
	- Bestyrelsens valg og sammensætning - valgbarhed	28
	- Bestyrelsesmedlemmets fratræden	29
	- Bestyrelsens opgaver og kompetencer	29

21	Administrator	31
22	Tegningsret	31
IV	Ejerforeningens kapitalforhold.....	32
23	Kapitalforhold	32
24	Grundfond - generel opsparing	32
25	Henlæggelser i øvrigt	32
V	Pantesikkerhed i Ejerlejlighederne	33
26	Panteret tinglysning af Vedtægterne som pantstiftende.....	33
VII	Tinglysning af Vedtægterne samt Grundejerforeningens vedtægter	35
27	Tinglysning som servitutstiftende - påtaleret	35
VII	Årsrapport og revision ikrafttræden	36
28	Regnskabsår, årsrapport og revision	36
VIII	Misligholdelse.....	37
29	Misligholdelse.....	37
IX	Opløsning.....	39
30	Opløsning	39
X	Bilag:.....	40
31	Bilag	40

I Ejerforeningens forhold

I Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Kløften Park, Haderslev" ("Ejerforeningen").
- 1.2 Ejerforeningen er opmærksom på, at Kløften Park ApS, CVR-nr. 27 79 91 37 ("Selskabet"), jf. afsnit 3.2, har registreret navnet "Kløften Park" som en del af sit navn, og at området, hvortil Ejendommen, jf. afsnit 3.1, grænser op, er kendt under navnet "Kløften Park". Ejerforeningens ret til anvendelse af dette navn vil derfor alene kunne ske i den fulde sammenhæng af det angivne navn, "Ejerforeningen Kløften Park, Haderslev", der således ikke kan ændres eller anvendes til andre formål uden samtykke fra Selskabet. Der er ligeledes ingen garanti for, at der ikke vil kunne fremkomme indsigelser mod navnets anvendelse. Skulle det ske, skal navnet ændres til "Ejerforeningen Marienlyst, Haderslev".
- 1.3 Nærværende vedtægter ("Vedtægterne") er vedtaget på nedennævnte stiftende generalforsamling som Vedtægter for Ejerforeningen.

2 Hjemsted og værneting

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Haderslev Kommune.
- 2.2 Ejerforeningens værneting er Retten i Sønderborg for alle tvistigheder i ejerforeningsanliggender, såvel mellem ejerne af ejerlejlighederne ("Ejerne") indbyrdes som mellem Ejerforeningen og Ejerne.
- 2.3 Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender i tvister anlagt af eller mod Ejerforeningen.

3 Ejerforeningens område og Projektet Lokalplan - Grundejerforening — ydre hegnsforhold.

- 3.1 Ejerforeningens geografiske område ("Ejendommen") omfatter ejendommen, matr. nr. 1305a Haderslev, af areal 6.806 m², heraf vej 151 m². vedhæftede matrikelkort udarbejdet af landinspektør Kell Skovgaard, dateret oktober, **bilag 1**.
- 3.2 Ejendommen er udstykket af matr. nr. 1305 Haderslev ("Den Oprindelige Ejendom"), som ved udstykningen gennemført i oktober 2018 er blevet opdelt i tre matrikler, nemlig:
- Matr. nr. 1305a af areal som beskrevet i afsnit 3.1,
 - Matr. nr. 1305b af areal 1.883 m², og
 - Matr. nr. 1305c af areal 1.089 m²,

- 3.3 Om disse tre matrikler bemærkes følgende:
- 1) Matr. nr. 1305c udgøres af den del af Den Oprindelige Ejendom, hvorpå den nuværende fredede hovedbygning er beliggende.
 - 2) Matr. nr. 1305b, hvorpå der tilsvarende er beliggende en række nuværende bygninger.
 - 3) Matr. nr. 1305a, fem selvstændige bygninger ("punkthuse") indeholdende selvstændige beboelsesejerlejligheder med hver seks boligenheder, svarende til i alt 30 - tredive - nye beboelsesejerlejligheder. Opmålt areal 6.806 m2.
- 3.4 Der etableres en grundejerforening, benævnt "Grundejerforeningen for Aastrupvej 13, Haderslev" ("Grundejerforeningen") på grundlag af vedlagte vedtægter, bilag 3, og som omfatter alle de tre matrikler, som matr. nr. 1305 Haderslev er blevet opdelt i, jf. afsnit 3.3. Ejerforeningen er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen, og Grundejerforeningens vedtægter vil være at tinglyse servitutstiftende på hvert af de tre matrikelnumre, samt tilsvarende på hver ejerlejlighed, på hver af disse matrikler. Oprettelsen af Grundejerforeningen er en pligt i henhold til lokalplanen. Tinglysningen med prioritet forud for al pantegæld og alene med prioritet efter allerede tinglyste servitutter.
- 3.5 Formålet med Grundejerforeningen er at foretage nogle indbyrdes reguleringer mellem de enkelte grundejere i forbindelse med, at det som beskrevet har været nødvendigt at foretage en matrikulær opdeling af Den Oprindelige Ejendom i flere matrikler. Nogle fælles skabsforhold vil blive reguleret via den kommende lokalplan. Men der er behov for supplerende reguleringer i forhold til fx:
- 1) Adgangsret og færdselsret på interne veje, stier og grønne områder samt opholdsret.
 - 2) Hegningsregler og regler for beplantninger på grundarealerne.
 - 3) Opstilling af effekter, løse som faste, på grundarealerne.
 - 4) Pasning og vedligeholdelse samt renholdelse og snerydning.
 - 5) Ordensregler.
 - 6) Økonomiske forpligtelser og fordelingen heraf vedrørende sådanne fælles forhold og opgaver.
- 3.6 Der må ifølge lokalplanen ikke "*inden for lokalplanområdet...ske opdeling med synlige skel, såsom hegn, hække og plankeværk*". Med hensyn til de ydre skel gælder der følgende med hensyn til hegnsforskel:
- 1) Skellet mod syd, ud mod Aastrupvej, skal fremtræde som åbent. Her må der således ikke opsættes nogen form for "*synlige skel, såsom hegn, hække og plankeværk*" eller nogen anden skelmarkering over en højde på 1,20 m,

- 2 I skellene mod henholdsvis øst og vest, hvor der er to private naboer, gælder de almindelige regler for skel og hegning, dog at en ønsket skelmarkering skal ske i form af en levende hegn ikke plankeværk - nemlig i form af en bøgehæk,
- 3 I skellet mod nord, ud mod kommunens parkanlæg, skal der være en afgrænsning i form af en bøgehæk, langs hele skellet, bortset fra de to steder, hvor der fører en sti fra grundarealet ud til parken (begge disse stier skal i skellet være lukket med en låge med en angivelse af "privat område" eller tilsvarende). Bøgehækken skal holdes i en højde på ca. 1,20 og i en bredde på ca. to meter.
- 3.7 Der er indgået en "Klageopgivelses- og erstatningsaftale" med ejeren ("Naboejeren") af naboejendommen mod øst, Aastrupvej 15, matr. nr. 1261 Haderslev (hvis økonomiske vilkår i aftalens afsnit 5 er opfyldt, og hvis betingelser i afsnit 7.1 er opfyldt af Naboejeren). Denne aftale indeholder i afsnit 6 nogle reguleringer af "Skelforhold - hegnsforhold og særlige beplantninger". En kopi af denne aftale - med undtagelse af afsnit 5, der er internt fortrolig – er vedlagt Vedtægterne som bilag 3. Ejerforeningen skal respektere forpligtelserne over for Naboejeren i denne aftale, men indtræder tilsvarende i samtlige rettigheder i denne aftale i forhold til Naboejeren. Der er afgivet en transportpåtegning herom på bilaget.

4 Ejerforeningens formål

4.1 Ejerforeningens formål er:

- 1) At administrere den i afsnit 3.1 beskrevne Ejendom, matr. nr. 1305a Haderslev med tilhørende fællesfaciliteter,
- 2) At administrere Ejendommen med fællesfaciliteter og at varetage medlemmernes ("Medlemmernes" = "Ejernes") fælles interesser og anliggender, rettigheder og forpligtelser ("Fælles Opgaver"),
- 2) At administrere den i afsnit 15.1 beskrevne ejerlejlighed omfattende samtlige pulterrum, såfremt denne ejendom måtte blive opdelt i ejerlejligheder, og at administrere udlejningen af de i afsnit 15.2 anførte værelser.

4.2 Under Ejerforeningens opgaver, kompetencer og forpligtelser hører:

- 1) At varetage administrationen, pasningen, renholdelsen og vedligeholdelsen samt nødvendige udskiftninger af/indendørs fællesarealer og fællesfaciliteter ("Indendørs Fællesfaciliteter"), herunder af belysningen, tekniske installationer for vand, varme, el og afløb samt installationerne i øvrigt, som i disse Vedtægter er defineret som hørende under Ejerforeningens opgaver, jf. vedlagte "Retningslinjer for pasning og vedligeholdelse af Indendørs Fællesfaciliteter", **bilag 5**. Under dette opgaveområde indgår også følgende lokaler og faciliteter i bygninger beliggende på matr. nr. 1305b og 1305c:
 - a. Dels lokaler med pulterkamre, over hvilke der er tillagt de enkelte Ejere en - uopsigelig og vederlagsfri — brugsret med tilhørende adgangsveje, jf. nedenfor afsnit 15.1.
 - b. Dels andre lokaler og faciliteter, vedrørende hvilke Ejerforeningen måtte indgå en lejeaftale med ejeren af disse matrikler, jf. afsnit 15.2.
- 2) At varetage administrationen, pasningen, renholdelsen og vedligeholdelsen samt nødvendige udskiftninger af udendørs fællesarealer og fællesfaciliteter ("Udendørs Fællesfaciliteter"), herunder af parkeringsarealer, vognly, veje, stier, belysning, fællesanlæg og grønne arealer, snerydning m.v. Disse opgaver varetages i fællesskab med Grundejerforeningen, jf. vedlagte "Retningslinjer for pasning og vedligeholdelse af Udendørs Fællesfaciliteter", **bilag 6**,

- 3) At varetage pasning, renholdelse, vedligeholdelse og nødvendige udskiftninger af fælles forsynings- og afløbsledninger og anlæg ("Udvendige Grundanlæg") inden for Ejerforeningens område. Disse opgaver varetages i fællesskab med Grundejerforeningen, jf. vedlagte "Retningslinjer for pasning og vedligeholdelse af Udvendige Grundanlæg", **bilag 7**. Medmindre en sådan opgave kan identificeres som alene vedrørende en enkelt eller enkelte af Grundområderne, indgår den som en fælles opgave under Grundejerforeningen og fordeles indbyrdes mellem dennes medlemmer i henhold til denne forenings fordelingstal,
 - 4) At opkræve fællesbidrag til betaling af Ejerforeningens udgifter ("Fællesbidrag"), jf. nedenfor afsnit 9, at betale Ejerforeningens fællesudgifter ("Fællesudgifter"), herunder Ejerforeningens andel af Grundejerforeningens udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, herunder bygnings- og brandforsikringer samt eventuel løsøreforsikring,
 - 5) At repræsentere Medlemmerne over for offentlige myndigheder, naboer, Selskabet, Grundejerforeningen og eventuelle privatpersoner eller private virksomheder i sager, der vedrører Ejerforeningen og dennes anliggender,
 - 6) At sikre, at der er den fornødne likviditet til overholdelse af Ejerforeningens betalingsforpligtelser. Til brug herfor er Bestyrelsen berettiget til at etablere en kassekredit (driftskredit) i et pengeinstitut inden for den af generalforsamlingen godkendte kreditramme. Medlemsbetalingerne skal dog tilstræbes tilrettelagt således, at der opstår mindst muligt finansieringsbehov.
 - 7) At sikre overholdelsen af disse Vedtægter i forhold til Medlemmerne, herunder at sørge for, at ro og orden opretholdes på Ejendommen.
- 4.3 Indendørs Faciliteterne og Udendørs Faciliteterne skal fremstå forsvarligt og ordentligt passet og vedligeholdt og svare til den til enhver tid gældende standard for lignende anlæg og faciliteter.
- 4.4 Bestyrelsen har opgaveansvaret for, at den daglige drift af disse Fælles Opgaver bliver udført. På baggrund af Bestyrelsens forslag træffer generalforsamlingen beslutning om, hvorledes den konkrete opgaveudførelse skal organiseres, herunder om der skal indgås aftale med en administrator, ansættes en vicevært til de praktiske opgaver så som pasningen af Udendørs Faciliteterne og Indendørs Faciliteterne samt anden form for ansat eller engageret medhjælp til udførelsen af Fælles Opgaverne. Bestyrelsen indgår sådanne aftaler inden for rammerne af generalforsamlingens beslutning, herunder de budgetmæssige rammer.

- 4.5 Bestyrelsen er forpligtet til at holde sig inden for den økonomiramme og likviditetsramme, som fremgår af det af generalforsamlingen godkendte budget, jf. afsnit 9.2. Specielt er Bestyrelsen ikke berettiget til at optage lån eller foretage kreditkøb eller indgå langvarige leje- eller leasingaftaler, som ikke er godkendt af generalforsamlingen. Skulle der opstå en uforudset og usædvanlig situation til varetagelse af Ejerforeningens væsentlige interesser, og som kræver en øjeblikkelig handling fra Bestyrelsens side ud fra en nødretslignende situation, skal der straks efterfølgende indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der redegøres for problemstillingen.

II Medlemmernes forhold

5 Medlemmerne — Medlemskab — Indtræden — Ophør - Kommunikationsmåden

Medlemmerne

5.1 Ejerforeningens medlemmer ("Medlemmerne") - i alt 30, jf. afsnit 3.6 - er de til enhver tid værende ejere ("Ejerne") af ejerlejligheder ("Ejerlejlighederne") i Ejendommen. Landinspektøren har udarbejdet en udstykningsplan med baggrund heri en Ejerlejlighedsoversigt. (I Vedtægterne anvendes betegnelserne "Ejer" og "Medlem" som synonymer).

5.2 Medlemskabet ("Medlemskabet") er pligtmæssigt for samtlige de under afsnit 5.1 beskrevne Ejere af Ejerlejligheder. Tilsvarende kan kun sådanne Ejere optages som Medlemmer, således at Medlemskabet og ejendomsretten til en Ejerlejlighed inden for Ejerforeningens område stedse skal være samhørende. Ejers en Ejerlejlighed af to eller flere personer, fysiske som juridiske, tilkommer Medlemskabet disse Ejere i forening og kan kun udnyttes under et og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som et Medlem. Der kan gives en enkelt af disse en fuldmagt til at repræsentere dem alle efter de almindelige fuldmagtsregler. Hvis en Ejerlejlighed ejes af en juridisk person, fx et aktieselskab eller et anpartsselskab, udøves Medlemskabet af den/de for den juridiske person tegningsberettigede eller befuldmægtigede, fysiske person/-er.

5.3 Medlemskabet indtræder, efter følgende regler:

- 1) Ved ejerskift af en Ejerlejlighed gælder følgende regler i forhold til Medlemskabet og de hertil knyttede rettigheder og forpligtelser:
 - a. Den ny Ejer indtræder i Medlemskabet på tidspunktet for den aftalte overtagelsesdag i ejerskifteaftalen/-dokumentet, dog tidligst fra det tidspunkt, hvor den ny Ejers ejendomsret er anmeldt til tinglysning, .. uanset om dette er en betinget eller en endelig tinglysning, og ligeledes tidligst fra det tidspunkt, hvor Ejerforeningen v/dennes formand eller eventuel valgt administrator har modtaget underretning om ejerskiftet i form af en kopi af tingbogsudskriften.
 - b. Den hidtidige Ejers Medlemskab og de heraf følgende forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog tidligst fra det tidspunkt, hvor den ny Ejers ejendomsret er tinglyst som endelig og uden præjudicerende retsanmærkninger dokumenteret ved fremsendelsen af en kopi af tingbogsudskriften til formanden eller en eventuel administrator, samt når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt. Et udtrædende Medlem kan ikke gøre krav på udbetaling af nogen del af Ejerforeningens formue, ligesom denne heller ikke kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller anden form for

omsætning eller gøres til genstand for retsforfølgning fra de enkelte Medlemmers kreditorers side.

- c. Den til enhver tid værende Ejer af en Ejerlejlighed indtræder i samtlige den tidligere Ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen og hæfter således bla. for den tidligere Ejers restancer til Ejerforeningen af enhver art Refusionsopgørelsen mellem den tidligere Ejer og den ny erhverver er Ejerforeningen uvedkommende.

- 5.4 Bestyrelsen er pligtig at føre en opdateret liste over antallet af Medlemmer samt over navnene og adresserne på disse, herunder også i tilfælde af, at Ejerlejlighed er udlejet til en tredjemand. Der påhviler en forpligtelse til at anmelde ejerskifte til Ejerforeningen senest 14 - fjorten - dage før fraflytning. Denne forpligtelse påhviler såvel den tidligere Ejer som den ny Ejer, og i forbindelse hermed skal disse parter oplyse den ny ejers navn og adresse (samt e-mailadresse), samt den tidligere Ejers nye adresse.

Kommunikationsmåden

- 5.5 Bestyrelsen og en eventuel administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse Vedtægter til Ejerne ved digital post (e-mail), ligesom enhver form for dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges på Ejerforeningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.
- 5.6 Alle Ejere er forpligtet til at opgive en mailadresse, hvortil bindende meddelelser mv. af enhver art, jf. afsnit 5.5, fra Bestyrelsen eller administrator kan sendes. Bestyrelsen kan konkret tillade en fravigelse heraf, således at indkaldelse sker i form af et brev afleveret i Ejerlejlighedens postkasse på Ejendommen eller på en anden med Bestyrelsen aftalt måde. Ejerne har selv ansvaret for at underrette Bestyrelsen og en eventuel administrator om ændringer i disse oplysninger.
- 5.7 Meddelelser og dokumenter afsendt til en sådan e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som Ejeren har oplyst, er Bestyrelsen og administrator berettiget til at anse som kommet frem til Ejeren ved tidspunktet for afsendelsen. Hvor dokumenter er fremlagt på Ejerforeningens hjemmeside, skal der dog sendes en mailunderretning herom til de enkelte Ejere.
- 5.8 Vilkårene i disse bestemmelser er generelt gældende som den gyldige og bindende kommunikationsmåde ("Kommunikationsmåden") i alle henseender mellem Bestyrelsen og Ejerne (Medlemmerne). Såvel fra Bestyrelsen til Ejerne som fra den enkelte Ejer til Bestyrelsen, idet Ejerne er berettiget til at anvende den opgivne/anvendte mailadresse for Bestyrelsens formand som korrekt mailadresse for enhver skriftlig kommunikation fra Ejerne til Bestyrelsen.

- 5.9 Bestyrelsen og en administrator er dog - uanset afsnit 5.5 - 5.8 - berettiget til at give meddelelser mv. ved almindelig og anbefalet post. Der kan også foretages orienterende opslag om generalforsamlinger i de enkelte opgange.

6 Ejerens rådighed og forpligtelser - Ejerens ansvar ved udlejning

- 6.1 I tilfælde af udleje af en Ejerlejlighed er det Ejerens ansvar, at lejerer overholder gældende regler og forskrifter, herunder de til enhver tid gældende regler for Husorden. Med hensyn til overholdelsen af sådanne forpligtelser vil der ske en identifikation i forhold til Ejerforeningen af lejerer og Ejeren. En lejers manglende overholdelse af gældende regler og forskrifter vil således kunne udløse beføjelser for Ejerforeningen svarende til, at denne adfærd var udvist af Ejeren selv. Ejerforeningen kan dog vælge selvstændigt at optræde som procespart over for en lejer. Ved udlejning påhviler det den enkelte Ejer at indsætte en bestemmelse herom i lejekontrakten.
- 6.2 Den enkelte Ejer skal ved benyttelse af sin Ejerlejlighed overholde gældende offentlige forskrifter, herunder i den gældende lokalplan for Ejendommen.
- 6.3 Der tilkommer de enkelte Ejere eksklusive og uopsigelige brugsrettigheder til de faciliteter, der er beskrevet nedenfor i afsnit 15, og som enten tilhører Ejerforeningen - eller hvor brugsretten er overladt til Ejerforeningen (depotrum/pulterrum), herunder til depotrum, p-areal og terrasse-areal samt vognly.
- 6.4 Ejerlejlighederne kan ikke yderligere opdeles i ejerlejligheder.
- 6.5 Der henvises til følgende afsnit nedenfor:
- 1) Afsnit 11 vedrørende Indvendig Vedligeholdelse og Udskiftning
 - 2) Afsnit 12 vedrørende udvendig vedligeholdelse af Fælles Faciliteter
 - 3) Afsnit 14 vedrørende Indvendige Forandringer af Ejerlejligheden.

7 Fordelingstal

- 7.1 Ejerforeningen omfatter 30 - tredive - Ejerlejligheder, jf. afsnit 3.6.
- 7.2 Fordelingstallene for Ejerlejlighederne fastsættes af landinspektøren i forbindelse med opdelingen i Ejerlejligheder. Landinspektøren skal fastsætte den enkelte Ejerlejligheds fordelingstal på baggrund af Ejerlejlighedernes areal (det tinglyste ejerlejlighedsareal) i forhold til summen af Ejerlejlighedernes areal (de samlede, tinglyste ejerlejlighedsarealer) som en brøk.
- 7.3 Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem Medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal for de enkelte Ejerlejligheder.

8 Hæftelse

- 8.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser.
- 8.2 Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for Ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand. I det indbyrdes forhold hæfter Medlemmerne proratarisk, nemlig i forhold til fordelingstallet, jf. afsnit 7.
- 8.3 Ethvert Medlem har pligt til at deltage i de til gennemførelse af Ejerforeningens formål fornødne udgifter i henhold til afsnit 9 i forhold til fordelingstallet.
- 8.4 Til sikkerhed for det enkelte Medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen tinglyses disse Vedtægter som pantestiftende på hver enkelt Ejerlejlighed, jf. afsnit 26, foruden servitutstiftende i henhold til afsnit 27.

9 Medlemsbidrag til fællesudgifter

Den generelle forpligtelse

- 9.1 Alle Medlemmer af Ejerforeningen skal betale bidrag ("Medlemsbidraget") til dækning af Ejerforeningens udgifter ("Fællesudgifter"). Medlemsbidrag skal indbetales via PBS eller anden form for betalingsservice anvist af Bestyrelsen. Medlemsbidraget er opdelt i et Ordinært Bidrag og eventuelle Ekstraordinære Bidrag. Herudover betaler de enkelte Ejere for egne forsyninger. Fællesudgifterne omfatter bla. udgift til fælles vand- og elforbrug, renovation, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, vedligeholdelse af bygningsdele, fællesfaciliteter, administration, vicevært, revision og regnskabsafklæggelse samt øvrige udgifter i henhold til disse Vedtægter. Vedrørende vognly henvises dog til afsnit 15.4.

Det Ordinære Bidrag

- 9.2 Generalforsamlingen fastsætter et ordinært, årligt bidrag ("Ordinært Bidrag") - i form af et à conto bidrag - for det indeværende regnskabsår - eller et forholdsmæssigt bidrag for en anden af generalforsamlingen fastsat periode - på baggrund af et af Bestyrelsen udarbejdet budget for Ejerforeningens virksomhed og aktiviteter. Dette budget forelægges for generalforsamlingen til godkendelse og udgør derved opkrævningsgrundlaget for det Ordinære Bidrag. Dette emne indgår som et fast punkt på den ordinære generalforsamling for Ejerforeningen. Ændringer i opkrævningsgrundlaget vil dog kunne vedtages på en ekstraordinær generalforsamling. Budgettet skal indeholde en specifikation over udgiftsposterne (hovedposterne i en kontoplan). Bestyrelsen foretager en fordeling af disse budgetgodkendte udgifter blandt Medlemmerne i henhold til fordelingstallene.
- 9.3 Det Ordinære Bidrag betales forholdsmæssigt, månedsvist forud - med 1/12 pr måned - senest hver den første i måneden, pr. hvilken dato betalingen effektivt skal være indgået på den af Bestyrelsen anviste administrationskonto, oprettet i et anerkendt, dansk pengeinstitut i Ejerforeningens navn. I perioden indtil generalforsamlingens godkendelse af det ny budget for det indeværende regnskabsår opkræves bidraget på grundlag af foregående års driftsbudget. Eventuelt for lidt ("Efterbetalingsbidrag"), henholdsvis for meget ("Overskydende Bidrag") opkrævet à conto bidrag for det foregående regnskabsår, opgjort i henhold til det generalforsamlingsgodkendte årsregnskab, indbetales til Ejerforeningen, henholdsvis tilbagebetales af Ejerforeningen i opkrævningen for juli måned på baggrund af en af Bestyrelsen foretaget opgørelse.

Ekstraordinære Bidrag

- 9.4 Såfremt der måtte opstå uforudsete og uopsættelige udgifter, som ikke vil kunne dækkes inden for det godkendte budget, er Bestyrelsen bemyndiget til at opkræve Ekstraordinære Bidrag fra Medlemmerne. De samlede Ekstraordinære Bidrag for hvert

Medlem må ikke uden godkendelse på en (ordinær eller ekstraordinær) generalforsamling overstige 25 - fem og tyve - procent af det pågældende års Ordinære Bidrag.

Ejerlejlighedens forsyningsudgifter

- 9.5 Den enkelte Ejer tilmeldes de respektive forsyningsvirksomheder som den betalingsforpligtede forbruger. Dette gælder Ejerlejlighedens forsyning med varme, el og vand samt afledning af spildevand og renovation. Den enkelte Ejer bestemmer selv og betaler selv for tv-program forsyningen til Ejerlejligheden. De tilsvarende udgifter vedrørende Ejerforeningens fællesfaciliteter betales via Medlemsbidraget. Der er særskilte forsyningsmålere i den enkelte Ejerlejlighed, hvor forbruget opgøres og afregnes med den enkelte Ejer.

Forsinket betaling

- 9.6 Ved forsinket betaling af Medlemsbidrag - jf. afsnit 9.1 - 9.4 - forrentes det skyldige beløb med den til enhver tid i henhold til renteloven fastsatte referencerente med et tillæg på seks procent, fra forfaldsdagen og indtil betaling sker. Herudover skal det pågældende Medlem betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger samt et af Bestyrelsen fastsat påkravsgebyr i overensstemmelse med gældende lovgivning. Bestyrelsen eller en eventuel administrator fremsender påkravsbrev ("Påkravsbrevet") til Medlemmet med opgørelse over restancen mv.
- 9.7 Bestyrelsen kan pålægge et påkravsgebyr i henhold reglen i afsnit 26.7.

10 Husorden

- 10.1 Samtlige Ejere, lejere og brugere af Ejerlejligheder er forpligtet til at overholde den af generalforsamlingen til enhver tid vedtagne husorden. **Bilag 8.**
- 10.2 Det er tilladt at holde almindelige, mindre, ikke-støjende husdyr, såsom katte, mindre hunde, fugle i bur mv., såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre Ejere/beboere. Det er ikke tilladt at have nogen form for krybdyr i Ejerlejlighederne eller på Ejerforeningens arealer i øvrigt. Husdyr må ikke færdes på Ejerforeningens arealer uden at være i snor.
- 10.3 I tilfælde af udleje er Ejeren ansvarlig for lejeres opførsel og overholdelse af reglerne i Ejerforeningen. Der gøres opmærksom på, at Medlemmet kan pålægges at fraflytte, hvis lejers opførsel berettiger hertil, jf. afsnit 29.
- 10.4 Anvendes en Ejerlejlighed til erhvervsmæssige formål, skal denne anvendelse være i overensstemmelse med gældende lokalplan og må ikke være til gene for andre beboere. En Ejerlejlighed må aldrig anvendes til ulovlige eller moralsk anstødelige forhold.

10.5 Ejereren har ret til at udleje sin Ejerlejlighed uden Ejerforeningens samtykke. Ejereren skal dog oplyse egen kontaktinformation til Bestyrelsen. Ved en krænkelse af Ejerforeningens regler fra lejerens side, sker der en identifikation mellem lejer og Ejereren, idet krænkelsen betragtes som udvist af Ejereren.

10.6 Benyttelse af Ejerlejligheder og øvrige lokaler:

- 1) Vask, tøjtørring og tæppebankning må kun finde sted på de af Bestyrelsen fastsatte steder og tidspunkter. Tøjtørring og luftning af sengetøj, tæpper og lignende er kun tilladt på Ejerlejlighedernes altaner og terrasser og kun under anvendelse af ikke-stationært stativ,
- 2) Benyttelse af musikinstrumenter og lignende skal ske under hensyntagen til øvrige Ejere og brugere og skal undgås i tiden kl. 23.00 - 07.00. Boremaskiner og slagværktøj må kun benyttes under hensyntagen til de øvrige Ejere og brugere, og må ikke benyttes i tiden kl. 18.00 - 08.00. Ved benyttelse af radio, TV og musikanlæg ved åbne døre og vinduer skal benyttelsen ske under behørig hensyntagen til de øvrige Ejere og brugere,
- 3) Opsætning af skilte, reklamer, markiser mv. må ikke finde sted uden Bestyrelsens samtykke. Eventuelle markiser skal være ensartede i udformning og fabrikat samt i farver (mørkegrønne eller hvide). Den enkelte Ejer må ikke opsætte tv-antenne og/eller parabol,
- 4) Det er ikke tilladt at anbringe fuglebræt eller lignende uden for vinduer eller på terrasser, lige som det er forbudt at fodre herreløse fugle, katte eller andre dyr på Ejendommens område.

10.7 Benyttelse af fællesarealer, herunder parkeringsforhold:

- 1) Det er ikke tilladt at opsætte nogen form for telte, campingvogne eller andre faciliteter til udendørs overnatning eller ophold ud for den enkelte Ejerlejlighed og/eller på fællesarealer. Det er ej heller tilladt at opsætte eller hensætte vindskærme, cykler (Ejerforeningen kan eventuelt anviser særlige pladser for henstilling af cykler efter nærmere givne regler), surfbrætter, både eller lignende ud for den enkelte Ejerlejlighed og/eller på fællesarealer,
- 2) Det er ikke tilladt at opsætte blomsterpotter, havemøbler eller andet uden for et terrasseområde, til hvilken Ejerlejligheden har en brugsret, således at terrassen herved udvides, eller på anden måde udvide et terrasseareal. På terrassen er alene tilladt at have sædvanligt havemøblement, udendørs grill mv.
- 3) Husholdningsaffald skal anbringes i omhyggeligt lukkede poser i Ejendommens affaldscontainere i overensstemmelse med de herom gældende, offentlige retningslinjer og Ejerforeningens interne ordensregler. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal fjernes af Ejereren - eller af en lejer - for egen regning og egen foranstaltning. Opstilling af særlige containere til brug for den enkelte Ejerlejlighed kræver Bestyrelsens godkendelse.

- 4) Parkering må kun finde sted på egen p-plads eller på de fælles parkeringspladser, der er indtegnet på bilag 10, jf. afsnit 15.3. Parkeringspladser på Ejendommen må alene anvendes til indregistrerede personbiler. Der må ikke henstilles anhængere, campingvogne og lignende, medmindre dette sker på en p-plads, der tilhører eller er anvist til den pågældende Ejerlejlighedsejer. Vask af bil må ikke finde sted på Ejendommen. Det er tilladt at køre til den enkelte Ejerlejlighed på vejarealet og der standse kortvarigt foran Ejerlejligheden med det formål at foretage af- og pålæsning. Bilen skal straks efter af- og pålæsning parkeres som beskrevet i første punktum.
- 5) Ejerlejlighederne i stueetagen forsynes med et terrasseareal til den ene side, hvorover den enkelte Ejer har en eksklusiv brugsret og til den anden side et område, hvorover der ligeledes skal være en eksklusiv benyttelsesret, jf. bilag 11 og afsnit 15.4, og som hver for sig kan kræves afskærmet ved en bøgehæk, der dog ikke må overstige en højde af 120 – ethundredeogtyve - centimeter. Disse arealer er indtegnet på bilag 2. Hækken i hele skellet mod nord ind til parken etableres som en bøgehæk, der ikke uden samtykke fra hver enkelt af Ejerne til Ejerlejlighederne i stueetagen i de pågældende punkthuse må klippes til under 1,20 m. Der etableres desuden to låger ved stierne fra Ejendommen ud til parken med tydelig markering af, at der er tale om et privat område, hvortil der ikke er almindelig offentlig adgang eller gennemgang til Aastrupvej - og ej heller i modsat retning fra Aastrupvej ind til parken.

11 Indvendig vedligeholdelse, reparation, udskiftning og fornyelse samt modernisering af de enkelte Ejerlejligheder

- 11.1 Den indvendige vedligeholdelse samt reparationen udskiftninger og fornyelser samt modernisering af og i den enkelte Ejerlejlighed (herunder et betegnet som "Indvendig Vedligeholdelse og Udskiftning") påhviler de enkelte Ejere, principielt svarende til samme vilkår som for ejerne af fritliggende parcelhuse. Denne forpligtelse omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør, som skyldes forringelse samt slid og ælde. Såfremt der måtte være tvivl om, hvorvidt en udgift skal betragtes som en individuel udgift for den enkelte Ejer eller en fællesudgift for Ejerforeningen, vil udgangspunktet være, at der er tale om en individuel udgift for Ejeren.
- 11.2 Under betegnelsen Indvendig Vedligeholdelse og Udskiftning indgår bla., men ikke udtømmende:
 - 1) Alle indvendige gulve, vægge, lofter, træværk, vinduesglas, murværk og puds.
 - 2) Den indvendige side af døre og vinduer, samt nøgler og låse.

- 3) Alt Ejerlejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, stikkontakter, forbrugsmålere, sanitetsinstallationer, vandhaner, vandleddninger og tilgangs- og afløbsrør til fællesstammerne, gulvvarmeelementer.
 - 4) Alle skabe, badeværelsesudstyr, køkkenudstyr og hårde hvidevarer.
 - 5) Eventuelle supplerende installationer som aircondition.
- 11.3 Hvis en Ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for øvrige Medlemmer, kan Bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan Bestyrelsen sætte den pågældende Ejerlejlighed i stand for Ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant. Tilsvarende skal gælde i relation til depotrum og arealer, som en Ejer har en eksklusiv brugsret til.
- 11.4 Enhver Ejer er pligtig at give de af Bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin Ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer mv. i henhold til afsnit 11.3
- 11.5 Vinduespudsning vedrørende den enkelte Ejerlejlighed påhviler Ejerforeningen.
- 11.6 Ejeren skal passe, renholde og vedligeholde andre lokaler og områder, som er knyttet til Ejerlejligheden, fx opgange, pulterrum, altaner, terrasser, haveareal og p-arealer. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og faciliteter.
- 11.7 Ejeren skal udføre sine forpligtelser efter dette afsnit håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende myndighedskrav.
- 11.8 Ejeren er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele, installationer mv. omfattet af Ejerens ovennævnte forpligtelser. Er der opstået skade på en anden Ejers Ejerlejlighed, er det et anliggende mellem disse to Ejere. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen, jf. afsnit 11.4. Det fritager ikke Ejeren for ansvar, hvis Ejerforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge Ejeren at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.

12 Udvendig vedligeholdelse af Fælles Faciliteter - renholdelse

12.1 Den fælles vedligeholdelse i forhold til bygningerne omfatter vedligeholdelse, reparationer, udskiftninger og fornyelse af:

- 1) Ydermure samt bærende, indvendigt murværk - bortset fra indvendig puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, trappeopgange, udvendig behandling af entredøre ind til den enkelte Ejerlejlighed samt fælles anlæg i øvrigt,
- 2) Elevatorer og trapper,
- 3) Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger/-anlæg til fælles brug, herunder uanset at disse er ført ind i eller gennem Ejerlejligheder, dog kun til den forgrening eller tilsvarende, hvorfra forsyning sker til den enkelte Ejerlejlighed,
- 4) Udvendig behandling samt udskiftning af vinduer,
- 5) Udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer i fællesareal. Udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte Ejerlejligheder afholdes derimod af Ejerne hver for sig,
- 6) Istandsættelse af en Ejerlejlighed som følge af vandskade, stormskade,.... brandskade eller lignende, for hvilke ingen ejerlejlighedsejer har noget ansvar, idet disse effekter indgår under begrebet "Fælles Faciliteter" i Vedtægterne.

12.2 Ejerlejlighedernes udseende og disses omgivelser må ikke ændres uden Bestyrelsens samtykke. Det gælder bla. følgende forhold:

- 1) Facader, malede flader, herunder udvendige døre, vinduesrammer, altaner og lignende må ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur, og vinduer må ikke blændes eller matteres, hverken udvendigt eller indvendigt,
- 2) Malede og behandlede overflader må kun vedligeholdes og nybehandles i henhold til gældende metoder og farvekoder godkendt af Ejerforeningen,
- 3) Glas må ikke udskiftes eller ændres i forhold glastype ved overtagelsestidspunktet,
- 4) Altanværn og altaner må ikke afskærmes på anden vis end tilstanden ved overtagelsen, ligesom trædæk på altaner ikke må ændres, herunder tildækkes eller gives afvigende farve eller struktur i forhold til tilstanden ved overtagelsen, bortset fra vindafskærmning i form af gennemsigtigt panserglas eller tilsvarende forsvarligt materiale af den type, som er anvist af Bestyrelsen (udføres på ensartet måde for alle) opsat i gavlerne ved altanerne fra "gulv til loft" og i den langsgående side af bygningen i den af Bestyrelsen beskrevne rækværkshøjde.

- 5) Fliser og hegn må ikke ændres, udskiftes, fornyes eller behandles med hverken træbeskyttelse, maling eller andre materialer,
 - 6) Blomsterkummer samt hække og anden beplantning må ikke beskæres, forandres eller udskiftes.
- 12.3 Ejerforeningen foretager al ren- og vedligeholdelse af grønne områder, veje, stier og parkeringsarealer samt andre fællesarealer og fællesanlæg, der udgør øvrige "Fælles Faciliteter". Dette sker efter følgende retningslinjer:
- 1) Fællesarealer og fællesanlæg skal altid fremstå rene, velvedligeholdte og fri for affald og ukrudt,
 - 2) Der skal ske pasning af tilplantede områder, herunder beskæring og klipning af træer og buske, græsslåning, pasning af blomster og fjernelse af ukrudt og affald,
 - 3) Alle arbejder, der udføres, skal opfylde eventuelle myndighedskrav og offentlige forskrifter, herunder gældende lokalplan, samt de af Ejerforeningen fastsatte ordensforskrifter.
 - 4) Tilsvarende skal de Indvendige Fællesfaciliteter altid fremstå rene og velvedligeholdte.
- 12.4 Enhver Ejer er pligtig til - efter et skriftligt varsel på syv dage - at give de af Ejerforeningen anviste personer, herunder håndværkere og teknikere, adgang til Ejerlejligheden, inklusive de arealer og faciliteter, for hvilke Ejerforeningen forestår pasning og vedligeholdelse samt fornyelse, fx i forhold til tag, murkroner, altaner og andet, herunder med henblik på besigtigelse og kvalitetskontrol.
- 12.5 Enhver Ejer er ansvarlig for skader tilføjet trappeopgangen – herunder indgangsdør, vægge, gelændere, elevator og andre skader – i forbindelse med ind- og udflytning eller andre transportsituationer af møbel- og andre større indboeffekter, herunder hvidevarer til eller fra Ejerlejligheden.

Generalforsamlingen er berettiget til at fastsætte nærmere retningslinjer for

- 1) Krav om Ejerens skriftlige forhåndsunderretning til bestyrelsen om sådanne transportsituationer med større effekter eller en flæthed af effekter, herunder håndværkeres medbringelse af udstyr, som vil kunne indebære en skadesrisiko på opgangsarealet,
- 2) For iværksættelse af beskyttelsesforanstaltninger af forskellig art til skadesundgåelse, herunder transportregler, afdækning af gelændere eller andre forholdsregler,
- 3) For fotografering før og efter transportbegivenheden, idet det er Ejerens ansvar/risiko at sikre sig bevis for, at konstaterede skader efter transporten var

til stede allerede før denne,

- 4) For fastsættelsen af et rimeligt sikkerhedsbeløb, som Ejeren skal stille før transportbegivenheden til sikkerhed for skadesudbedring,
- 5) For den konkrete beslutning om udbedringen af konstaterede skader samt sikkerhedens efterfølgende frigivelse efter skadens udbedring og betaling.

Pantesikkerheden efter afsnit 26 omfatter også sådanne reparaionsudgifter.

13 Fælles nyinstallationer, fællesanlæg og moderniseringer

- 13.1 Enhver Ejer er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel (efter fordelingstallet) af anlægs- og driftsudgifterne for mindre nyinstallationer, fællesanlæg og moderniseringer, for så vidt et flertal af Ejere efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Som "mindre" nyinstallationer mv. defineres en anskaffelsessum, der ikke overstiger et beløb svarende til 25 - fem og tyve - procent af det aktuelle, årlige beløb for det samlede Ordinære Bidrag i henhold til afsnit 9.2. Ejerne er forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer, internet-opkobling, fællesanlæg og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.
- 13.2 Enhver Ejer er forpligtet til at medvirke til - samt til at betale en forholdsmæssig andel af - større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og nyinstallationer, som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 - to tredjedele - af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal. Simpelt stemmeflertal finder

anvendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelser eller udskiftninger af eksisterende indretninger og installationer.

- 13.3 Udgiftsfordelingen for samtlige vedtagelser efter nærværende bestemmelse sker efter fordelingstal.
- 13.4 Såfremt Ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter Ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres følgearbejder i den enkelte Ejerlejlighed, er den enkelte Ejer forpligtet til at lade disse udføre - som en del af fællesudgiften - herunder at give de af Bestyrelsen udpegede tekniske rådgivere og håndværkere fornøden adgang til lejligheden.

14 Indvendige forandringer af Ejerlejligheden

- 14.1 Enhver Ejer er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin Ejerlejlighed indvendigt (Indvendige Forandringer), herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for øvrige Ejere.
- 14.2 Ejeren skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en sådan er påkrævet, og fremsende kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning over ændringerne til Bestyrelsen. Dette skal ske i umiddelbar forlængelse af dokumenternes udfærdigelse.
- 14.3 Med hensyn til Udvendige Forandringer, der har relation til den enkelte Ejerlejlighed, henvises til afsnit 12.2.

15 Eksklusive og uopsigelige benyttelsesrettigheder

Pulterrum

- 15.1 Til hver Ejerlejlighed medfølger vederlagsfrit en eksklusiv og uopsigelig benyttelsesret til et pulterrum (depotrum), som er aflåseligt, samt den fornødne adgangsret hertil. Denne ret medfølger ved ejerskifte. Disses placeringer og fordeling på den enkelte Ejerlejlighed er indtegnet på **bilag 9**. Disse pulterrum befinder sig i henholdsvis matr. nr. 1305b og 1305 c, som aktuelt tilhører Selskabet. Det er Selskabets plan at foretage en opdeling af begge disse matrikelnumre i ejerlejligheder. I så fald er det meningen, at de samlede arealer for disse pulterrum i det enkelte matrikelnummer skal udgøre en særskilt ejerlejlighed. Såfremt en sådan opdeling finder sted, er Selskabet forpligtet til straks at foretage en vederlagsfri - og gældfri - overdragelse af denne ejerlejlighed til Ejerforeningen. Ejerforeningen vil skulle indgå som medlem i den ejerlejlighedsforening, der i så fald skal oprettes og med fordelingstal, som skal beregnes efter samme retningslinjer som i denne Ejerforening, dog alene med en faktor på halvtreds - 50 - procent som følge af beliggenheden i kælderetagen.

Pulterrummet må alene anvendes som et almindeligt depotrum for en beboelseslejlighed, men fx ikke som hobbyrum, værksted eller til anbringelse af elforbrugende udstyr så som dybfrysere. Der etableres en stikkontakt i hvert rum, og Medlemmet er berettiget til at anbringe en sædvanlig belysningsmulighed i rummet, som må være tændt under benyttelsen, men som skal slukkes, når rummet forlades. Der må ikke anbringes ulovlige, farlige eller ildelugtende genstande i rummet. Pulterrummet må alene anvendes af ejerlejlighedsejeren, dennes husstand eller andre med lovligt ærinde i ejerlejligheden, herunder lejere og disses husstande. Ved ejerskifte af ejerlejligheden skal brugsretten medoverdrages, og den kan kun overdrages til en ny ejer af ejerlejligheden. Vedligeholdelsen af pulterrummet, herunder af vægadskillelserne, døren og låsen påhviler Medlemmet. Der skal tinglyses en deklaration om disse brugsrettigheder (samt om denne erhvervelsesrettighed) på den tjenende ejendom med prioritet forud for al pantegæld og med den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer som påtaleberettiget for det pulterrum, som denne ejerlejlighedsejer har brugsret til (for så vidt angår erhvervelsesretten indgår Ejerforeningen dog som påtaleberettiget).

Gæsteværelser

- 15.2 Anvendelsesrettighederne til eventuelle øvrige, Indvendige Fællesfaciliteter administreres af Bestyrelsen efter nogle af generalforsamlingen godkendte retningslinjer. Disse skal udarbejdes ud fra objektive kriterier, og hvor der skal lægges vægt på ligebehandling, og at der ikke sker forskelsbehandling. Hvor der er tale om enkeltværelser, som er beregnet til kortvarig benyttelse for gæster til de enkelte Ejere ("Gæsteværelser"), etableres der et bookingsystem (reservationssystem med fastsættelse af priser og benyttelsesvilkår), ligesom der skal fastsættes et betalingssystem pr. overnatning til en non profitbaseret dækning af udgifterne til værelsets rengøring og vedligehold samt lejeudgift. Tilsvarende system skal gælde, såfremt Ejerforeningen indgå en aftale med Selskabet om benyttelse af et festlokale eller anden fælles facilitet med Selskabet. Indgåelse af lejeaftale om Gæsteværelser og andre faciliteter til fælles anvendelse skal af bestyrelsen forelægges til godkendelse på en generalforsamling! Disse brugsretsftaler skal tinglyses som deklaration på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld

P-pladser

- 15.3 **Bilag 10** indeholder en nummereret oversigt over parkeringspladser på Ejerforeningens areal, som er fordelt med en p-plads pr. Ejerlejlighed, og hvorover den enkelte, på denne liste angivne Ejer har erhvervet en vederlagsfri, eksklusiv og uopsigelig brugsret til denne p-plads. Ved ejerskifte af ejerlejligheden skal brugsretten medoverdrages, og den kan kun overdrages til en ny ejer af ejerlejligheden. Den enkelte Ejer er dog berettiget til, alene for sin ejerperiode, fremlåne eller fremleje sin brugsret til en anden

person eller virksomhed ("Ekstern Brugsret") hjemmehørende inden for Den Oprindelige Ejendom. Ved ejerskifte af en Ejerlejlighed bortfalder en sådan Ekstern Brugsret automatisk. Disse brugsretsftaler skal tinglyses som deklaration på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld.

Terrassearealer

- 15.4 **Bilag 11** indeholder en indtegnning af de terrassearealer, der hører til de respektive Ejerlejligheder i stueplan, og hvorover de pågældende Ejere tilsvarende har en eksklusiv og uopsigelig brugsret.

Vognly

- 15.5 **Bilag 12** indeholder en indtegnning af de syv vognly, som indgår i Projektet. Vognlyene indgår principielt under Ejerforeningens fællesarealer. Det er imidlertid aftalt som et basisvilkår i forbindelse med etableringen af Ejerforeningen og som et led i aftalen om overdragelsen af Ejendommen til Ejerforeningen, at der tilkommer Selskabet en vederlagsfri, uopsigelig og overdragelig brugsret til samtlige disse vognly. De gælder dog den begrænsning i overdrageligheden, at brugsretten alene kan overlades til en af Ejerne eller brugerne af en af Ejerlejlighederne eller til andre ejere eller brugere i Den Oprindelige Ejendom som et led i benyttelsen heraf, enten til beboelse eller til drift af en virksomhed her. Brugsretten kan således ikke overlades til en person eller virksomhed, der ikke har tilknytning til Den Oprindelige Ejendom. Den, som har brugsretten skal selv betale for udgifterne til ren- og vedligeholdelse ud fra de standarder herfor, som fastlægges af Bestyrelsen. Ejerforeningen forestår disse opgaver, og der udarbejdes et særskilt regnskab herfor, ligesom Bestyrelsen kan opkræve særskilte bidrag hertil efter retningslinjer og vilkår svarende til afsnit 9.
- Denne brugsretsftale skal tinglyses som deklaration på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld med Selskabet og senere brugsretserhververe på påtaleberettiget.

III Ejerforeningens ledelsesforhold:

16 Ejerforeningens ledelse

16.1 Ejerforeningens ledelse består af:

- 1) Generalforsamlingen
- 2) Bestyrelsen
- 3) Eventuel administrator.

17 Generalforsamlingen

Generelt om generalforsamlinger og indkaldelser

- 17.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed i alle dens anliggender.
- 17.2 Generalforsamlinger afholdes i Haderslev Kommune på et nærmere af Bestyrelsen fastsat sted.
- 17.3 Enhver Ejer er berettiget til at deltage på generalforsamlingen. Voksne medlemmer fra Ejerens husstand - herunder ægtefælle, samlever, registreret partner, myndige børn - er desuden berettiget til at deltage og tage ordet. Der kan herudover gives møde sammen med en rådgiver eller ved en befuldmægtiget, jf. afsnit 17.6. Revisor, eventuel ejendomsadministrator samt andre personer, der er inviteret af Bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i samt tage ordet på generalforsamlingen.

Indkaldelse

- 17.4 Generalforsamlinger indkaldes med højst fire ugers og mindst fjorten dages varsel, jf. dog afsnit 17.10. Indkaldelsen sker i henhold til reglerne for Kommunikationsmåden i afsnit 5.5 ff.
- 17.5 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt indeholde dagsordenen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling - eller dog senest syv dage før generalforsamlingen - skal endvidere medfølge kopi af:
- 1) Den af Bestyrelsen og revisionen underskrevne årsrapport,
 - 2) Bestyrelsens forslag til budget og Medlemsbidrag,
 - 3) Eventuelle forslag i deres fulde tekst,
 - 4) Andre dokumenter, som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Fuldmagt

- 17.6 Enhver Ejer er berettiget til at møde ved en befuldmægtiget, som har medtaget en skriftlig, dateret og underskrevet fuldmagt, der ikke må være mere end et år gammel. Fuldmagten skal forevises Bestyrelsen og dirigenten, som er berettiget til at tage en kopi heraf.

En ægtefælle/registreret partner eller samlever, der møder selv, betragtes som havende en fuldmagt. Der kan højst tildeles samme person 2 - to - fuldmagter.

Ordinær generalforsamling

- 17.7 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned, men dog tidligst den 15. april. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal mindst indeholde følgende dagsordenspunkter:
- 1) Valg af dirigent
 - 2) Valg af referent
 - 3) Bestyrelsens årsberetning for det forløbne år
 - 4) Forelæggelse til godkendelse af revideret årsrapport med årsregnskab og status med påtegning af den generalforsamlingsvalgte revision, herunder med opgørelse i henhold til afsnit 9.3 om eventuel tilbagebetaling (Overskydende Bidrag) henholdsvis efterbetaling (Efterbetalingsbidrag) af Medlemsbidrag for regnskabsåret
 - 5) Forelæggelse til godkendelse af Bestyrelsens forslag til budget for indeværende regnskabsår samt forslag til Medlemsbidrag frem til næste ordinære generalforsamling i henhold til afsnit 9.3
 - 6) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse
 - 7) Behandling af eventuelle forslag fra Bestyrelsen
 - 8) Behandling af eventuelle Medlemsforslag
 - 9) Valg af formand for Bestyrelsen
 - 10) Valg af andre medlemmer til Bestyrelsen
 - 11) Valg af suppleanter til Bestyrelsen
 - 12) Valg af eventuel administrator
 - 13) Valg af revision
 - 14) Beslutning om etablering af eventuel grundfond, jf. afsnit 24
 - 15) Valg af et eventuelt yderligere medlem til Grundejerforeningens Bestyrelse, jf. Afsnit 20.14
 - 16) Eventuelt
- 17.8 Enhver Ejer har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæringen herom skal være fremsendt skriftligt til Bestyrelsens formand senest den 1. april samme år. Emnet skal være formuleret så præcist, at det egner sig til at blive behandlet og eventuelt sat under afstemning. For sent indgivne forslag kan ikke tages til behandling, med mindre Bestyrelsen beslutter at fremsætte det som sit eget forslag inden for fristen i afsnit 17.4. Uklart formulerede forslag kan af Bestyrelsesformanden søges afklaret med forslagsstilleren inden generalforsamlingen.

Ekstraordinære generalforsamlinger

17.9 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes i følgende tilfælde:

- 1) Når det er besluttet af en generalforsamling, eller
- 2) Når det er besluttet af Bestyrelsen, eller
- 3) Når det begæres af revisionen, eller
- 4) Når det begæres af en eventuel administrator, eller
- 5) Når begæring herom er fremsat skriftligt af mindst fem - 5 - Ejere over for Bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet.

17.10 Indkaldelse til ekstraordinære generalforsamlinger foretages af Bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i afsnit 17.4, idet begæring herom fremsendes til Bestyrelsens formand. Indkaldelse skal finde sted senest fjorten dage efter at have modtaget begæring i henhold til afsnit 17.9. Bestyrelsen kan - hvis den betragter emnet som presserende - beslutte at indkalde med et varsel på alene syv dage.

18 Dirigent - forhandlingsprotokol - bilag

18.1 Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der vælges af generalforsamlingen ved simpel stemmeflerhed. Dirigenten kan vælges blandt Ejerne eller uden for deres kreds. Dirigenten skal være myndig. Dirigenten må ikke være medlem af Bestyrelsen eller suppleant til denne eller revisor for Ejerforeningen og ej heller en nærtstående til en af disse.

18.2 Dirigenten leder forhandlingerne på generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens indkaldelse og lovlige afholdelse, sagernes behandling, stemmeret og stemmeafgivning samt afstemningernes resultat. Dirigenten kan fastsætte taletidsbegrænsning samt begrænse taleretten, således at denne alene kan udøves af en enkelt repræsentant for hver Ejerlejlighed.

18.3 Dirigenten skal sammen med de tilstedeværende Bestyrelsesmedlemmer underskrive den over generalforsamlingen førte protokol. En kopi af det underskrevne protokollat skal senest fjorten dage efter generalforsamlingens afholdelse udsendes til samtlige Ejere.

18.4 Forhandlingsprotokollen for generalforsamlingen ("Generalforsamlingsprotokollen") skal føres efter sædvanlig god skik for førelse af sådanne protokoller.

Generalforsamlingsprotokollen skal opbevares i minimum 10 - ti - år regnet fra den enkelte generalforsamling. Det samme gælder bilagene til generalforsamlingen.

Opbevaringen skal ske såvel i papirudgave som elektronisk. Papirudgaven opbevares i et aflåseligt, brandsikret pengeskab i et af fælleslokalerne på Den Oprindelige Ejendom eller et af Bestyrelsen besluttet andet eksternt sted. Ethvert Medlem kan kræve en elektronisk kopi af protokollaterne og bilagene for de sidste ti år tilbage i tiden.

Bestyrelsen kan fastsætte et rimeligt gebyr herfor.

19 Stemmeret og repræsentation - beslutninger

- 19.1 Til hver Ejerlejlighed hører 1 - en - stemme, uanset Ejerlejlighedens størrelse. Den enkelte stemme har dog en stemmevægt, der svarer til Ejerlejlighedens fordelingstal.
- 19.2 En Ejer, der på datoen for generalforsamlingens afholdelse er i restance med sit Medlemsbidrag i henhold til afsnit 9 - uanset om det er det Ordinære Bidrag, et Ekstraordinært Bidrag eller et Efterbetalingsbidrag - kan dog hverken give møde eller udøve sin stemmeret. Dette tab af møde- og stemmeret kræver dog, at Bestyrelsen har afsendt det i afsnit 9.6 anførte Påkravsbrev til Ejeren.
- 19.3 Stemmeretten udøves af Ejeren personligt. Er der flere ejere, udøves den af disse i fællesskab.
- Er ejeren en juridisk person, udøves stemmeretten af den tegningsberettigede ved forevisning af dokumentation herfor. Ved personligt ejerforhold kan stemmeretten udøves af en ægtefælle/registreret partner eller samlever, såfremt Ejeren ikke selv er til stede. Stemmeret kan også udøves via skriftlig fuldmagt som beskrevet i afsnit 17.6. Såfremt en beslutning skal træffes over to sammenhængende generalforsamlinger, betragtes en fuldmagt som gældende for begge generalforsamlinger, medmindre den udtrykkeligt angiver kun at gælde for den ene af disse.
- 19.4 Beslutninger på generalforsamlingen træffes - medmindre andet fremgår af nærværende Vedtægter eller af lovgivningen - ved stemmeflerhed efter fordelingstal, jf. afsnit 19.1, opgjort ud fra de afgivne, gyldige stemmer (simpel stemmeflerhed).
- 19.5 Til følgende beslutninger om:
- 1) Ændringer af disse Vedtægter,
 - 2) Væsentlige forandringer, forbedringer eller fornyelser af fælles faciliteter, . herunder fællesarealer og fællesanlæg, jf. herved også afsnit 9.4 og 13.2,
 - 3) Helt eller delvist salg af fællesareal eller sammenlignelig disponering såsom langtidsudleje til tredjemand,
 - 4) Erhvervelse af yderligere fællesareal,
 - 5) Sammenlægning med naboejendomme og de eksisterende eller kommende Ejerlejligheder herpå,
- kræves, at mindst 2/3 - to tredjedele - af stemmerne, såvel efter antal Ejere som efter fordelingstal - er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst sådanne to tredjedele stemmer for det foreslåede.
- 19.6 Såfremt det fornødne antal Ejere og stemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen i henhold til afsnit 19.5, men dog således at mindst sådanne to tredjedele af de repræsenterede stemmer for forslaget, skal Bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling - til afholdelse tidligst fjorten dage og senest fire uger senere - hvorpå det samme forslag skal sættes til afstemning. På denne ekstraordinære generalforsamling vedtages forslaget, hvis to tredjedele - efter antal Ejere og fordelingstal af de repræsenterede stemmer for forslaget.

- 19.7 Det skal fremhæves, at der i lovgivningen vil kunne være vedtagelser, der alene vil kunne ske med tiltræden af hver enkelt Ejer. Ændring af fordelingstallene til skade for en Ejer kan alene ske med samtykke fra denne.

20 Bestyrelsen

Bestyrelsens valg og sammensætning - valgbarhed

- 20.1 Generalforsamlingen vælger en Bestyrelse ("Bestyrelsen"), der skal varetage den daglige ledelse af Ejerforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen består af en formand ("Formanden") og yderligere 1 - 6 medlemmer efter generalforsamlingens beslutning. Generalforsamlingen kan beslutte, at der primært (hvis der er opstillingsparate kandidater) skal vælges et medlem pr: blok. Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv med eventuel næstformand, kasserer og sekretær eller andet.
- 20.2 Formanden og de øvrige Bestyrelsesmedlemmer vælges for en periode på to år ad gangen. Formanden og mindst et Bestyrelsesmedlem vælges i de lige år, medens de øvrige Bestyrelsesmedlemmer vælges i de ulige år. For at få denne valgmønstre til at passe vil det kunne være nødvendigt med en valgperiode alene på et år i en overgangsperiode. Formanden vælges særskilt.
- 20.3 Generalforsamlingen kan beslutte at vælge 1 - 2 suppleanter, med en angivet prioriteringsfølge som henholdsvis første og anden suppleant.
- 20.4 Valgbare til Bestyrelsen er Ejeren samt disses ægtefæller/registrerede partnere og samlevende samt andre myndige medlemmer af husstanden. Er Ejeren en juridisk person, kan denne repræsenteres af en fysisk person, som er udpeget af Medlemmet. Som Bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver Ejerskab/Ejer (fysisk eller juridisk). Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsesmedlemmets fratræden

- 20.5 Hvis et Bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder en eventuel valgt suppleant i Bestyrelsen frem til næste ordinære generalforsamling. Hvis Formanden fratræder, udpeger Bestyrelsen et af de andre valgte Bestyrelsesmedlemmer som ny Formand frem til næste ordinære generalforsamling. Har Bestyrelsen i forvejen konstitueret sig med en næstformand, indtræder denne som ny Formand, medmindre Bestyrelsen beslutter sig for en ændret konstituering. Bliver antallet af Bestyrelsesmedlemmer ved fratræden mindre end tre i alt, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af Bestyrelsesmedlemmer for tiden frem til næste ordinære generalforsamling.
- 20.6 I tilfælde af ejerskifte med hensyn til den Ejerlejlighed, hvorfra et Bestyrelsesmedlem har sin valgbarhed, fratræder dette Bestyrelsesmedlem automatisk (pligtigt) senest pr. ejerskiftedatoen.

Bestyrelsens opgaver og kompetencer

- 20.7 Det påhviler Bestyrelsen at lede Ejerforeningen i overensstemmelse med nærværende Vedtægter, generalforsamlingens beslutninger og gældende love og regler. Desuden skal Bestyrelsens drift været baseret på principper om en forsigtig og forsvarlig forretningsførelse.
- 20.8 Bestyrelsesmøder afholdes i Haderslev.
Bestyrelsesmøder indkaldes af Formanden. Bestyrelsesmøder indkaldes så ofte, som Formanden finder det nødvendigt, eller når det begæres af et andet Bestyrelsesmedlem med angivne dagsordenspunkter. Der skal dog som et minimum afholdes tre Bestyrelsesmøder årligt, der så vidt muligt fastlægges et år forud. Indkaldelse skal ske med et varsel på minimum fjorten dage, medmindre konkrete forhold nødvendiggør et kortere varsel. I presserende tilfælde vil et Bestyrelsesmøde kunne afvikles som et telefonmøde eller en anden form for elektronisk møde. Med indkaldelsen udsendes dagsordenen for mødet samt dertil hørende bilag.
- 20.9 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af Bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved almindelig stemmeflertal. Ved stemmelighed er Formandens stemme afgørende.
- 20.10 Bestyrelsesmøderne ledes af Formanden og i dennes forfald af næstformanden. Bestyrelsen fører en forhandlingsprotokol over møderne. Protokollatet for det enkelte møde skal underskrives af samtlige Bestyrelsesmedlemmer, også de ikke tilstedeværende. Protokollatet skal give en rimelig gengivelse af de førte forhandlinger. Et Bestyrelsesmedlem - herunder også ikke deltagende på et møde - har ret til at få sin eventuelle afvigende mening tilført protokollatet. Ikke tilstedeværende skal ved underskriften angive, at de har læst protokollatet, herunder om de måtte være uenige i

trufne beslutninger. Protokollatet skal udsendes til samtlige Bestyrelsesmedlemmer senest fjorten dage efter mødets afholdelse.

- 20.11 Bestyrelsen udfærdiger sin egen forretningsorden. Ejerforeningen tegner - som en ret og en pligt - en Bestyrelsesansvarsforsikring som sikkerhed for Bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for Ejerforeningen, Ejerne og tredjemand. Policen forelægges for generalforsamlingen til godkendelse.
- 20.12 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre andet besluttet af generalforsamlingen.
- 20.13 Et Bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af sager, hvor han efter almindelige regler må betragtes som inhabil.
- 20.14 Det påhviler Bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Ejerforeningens anliggender, herunder overholdelse af nærværende Vedtægter, ordensforskrifter, betaling af medlemsbidrag, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser vedrørende fællesarealer og fællesanlæg og samarbejde med grundejerforeningen. Formanden er automatisk medlem af Grundejerforeningens Bestyrelse.
- 20.15 Bestyrelsen skal endvidere sørge for, at der udarbejdes driftsbudget for det kommende regnskabsår samt et likviditetsbudget For Ejerforeningen, inklusive den forholdsmæssige andel af Grundejerforeningens udgifter, løbende bogføring samt årsrapport over de afholdte udgifter og oppebårne indtægter samt en forsvarlig opbevaring af Ejerforeningens midler. Specielt skal der sikres en adskillelse mellem bogføringsfunktionen og betalingsfunktionen. Bestyrelsen skal udarbejde en vedligeholdelsesplan for fællesarealer og fællesanlæg samt ordensforskrifter. Bestyrelsen skal sørge for, at der er tegnet de nødvendige forsikringer. Bestyrelsen skal have en ajourført ejerfortegnelse. Med hensyn til eventuel udarbejdelse af (delbudgetter og) delregnskaber henvises til afsnit 9.8.

21 Administrator

- 21.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at der skal vælges en professionel ejendomsadministrator til at administrere Ejerforeningen. Administrator må ikke være Medlem af Ejerforeningen, heller ikke indirekte via et ejerforhold i selskabsform, eller revisor for denne. Administrator skal have tegnet en professionel ansvarsforsikring. Administrator vælges på den ordinære generalforsamling. I tilfælde af administrators misligholdelse kan Bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af en anden administrator eller ophævelse af administratorordningen.
- 21.2 Alle Ejerforeningens midler skal indsættes på en særskilt konto i Ejerforeningens navn i et dansk pengeinstitut. Alle indbetalinger til Ejerforeningen skal ske til denne konto. Bestyrelsen giver en eventuel administrator fuldmagt til kontoen. Udbetalinger eller overførsler fra kontoen kan kun ske ved underskrift af to befuldmægtigede i forening. Hvis administrator er et advokatfirma, vil en underskrift være tilstrækkelig. Udstedes der et kreditkort eller andet elektronisk betalingsmiddel, skal det være tilknyttet en særlig konto med et begrænset indestående - fastsat af Bestyrelsen - eller et loft for, hvor meget der kan hæves.
- 21.3 Der oprettes en skriftlig administrationsaftale vedrørende administrators bistand og fuldmagt til at handle på Ejerforeningens vegne vedrørende den daglige drift. Administrationsaftalen skal indgås med en opsigelsesfrist på tre måneders varsel til den første i en måned.
- 21.4 Administrator skal føre et forsvarligt regnskab efter Bestyrelsens og revisionens anvisninger og under disses kontrol.
- 21.5 Administrators honorar for sædvanlig administration af Ejerforeningen indarbejdes i Bestyrelsens forslag til budget og afholdes som en fællesudgift.

22 Tegningsret

- 22.1 Ejerforeningen forpligtes ("tegnes") således':
- 1) Af den samlede Bestyrelse, eller
 - 2) Af Formanden sammen med et andet Bestyrelsesmedlem, eller
 - 3) Af næstformanden sammen med et andet Bestyrelsesmedlem, eller
 - 4) I henhold til en af Bestyrelsen udstedt, skriftlig fuldmagt, herunder til en administrator eller en advokat, herunder til tinglysningssekspeditioner.

IV Ejerforeningens kapitalforhold:

23 Kapitalforhold

- 23.1 Ejerforeningen skal ikke - bortset fra eventuel grundfond i henhold til afsnit 24, eventuelle vedtagne henlæggelser i henhold til afsnit 25 samt en rimelig driftskapital - oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos Ejerne foretage en løbende opkrævning af de nødvendige bidrag til at bestride Ejerforeningens udgifter. Et eventuelt driftsoverskud reguleres i henhold til afsnit 9.3.

24 Grundfond - generel opsparing

- 24.1 Når det på en generalforsamling begæres af mindst $\frac{1}{4}$ - en fjerdedel - af Ejerne efter antal og fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedringer oprettes en opsparing ("Grundfonden"), hvortil den enkelte Ejer årligt skal bidrage med 10 - ti - procent af det årlige, Ordinære Bidrag, indtil Grundfondens størrelse for den enkelte udgør 4 - fire - procent af Ejerlejlighedens kontante ejendomsværdi. Beslutning herom kan træffes på en ordinær generalforsamling, uden at forslagsproceduren efter afsnit 17.8 er fulgt.
- 24.2 Den enkelte Ejer kan ikke disponere over sin andel af Grundfonden, der heller ikke kan gøres til genstand for udlæg for forpligtelser vedrørende denne, som er Ejerforeningen uvedkommende. Enhver Ejer er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at overdrage sin andel af Grundfonden ved ejerskifte af Ejerlejligheden.
- 24.3 Grundfondens midler skal efter Bestyrelsens nærmere bestemmelse anbringes i et pengeinstitut eller i sikre obligationer. Optjente renter skal tillægges kapitalen.
- 24.4 Regnskab vedrørende Grundfonden - indeholdende en opgørelse af hver enkelt Ejers andel - forelægges på hvert års ordinære generalforsamling som en integreret del af årsregnskabet.
- 24.5 Bestyrelsen er - i overensstemmelse med og inden for rammerne af det generalforsamlingsgodkendte budget - dispositionsberettiget over Grundfondens midler til afholdelse af ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra Ejerne.

25 Henlæggelser i øvrigt

- 25.1 Det kan på en generalforsamling vedtages, at der - ved siden af en eventuel Grundfondsordning eller i stedet for denne - skal ske henlæggelser (opsparing) til konkrete, større forandringer, for bedringer, fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at Ejerforeningen optager lån til bestemte formål ("Fælleslån"). Alene såfremt generalforsamlingen vedtager, at der skal optages Fælleslån, er Bestyrelsen bemyndiget til at optage sådanne lån, og dette alene uden personlig hæftelse for Medlemmerne.

V Pantesikkerhed i Ejerlejlighederne:

26 Panteret - tinglysning af Vedtægterne som pantstiftende

- 26.1 Vedtægterne tinglyses pantestiftende på hver enkelt Ejerlejlighed for et beløb på kr. 25.000 - fem og tyve tusinde kroner. Der henvises til afsnit 27.1 med hensyn til tinglysningsbemyndigelse.
- 26.2 Det under afsnit 26.1 anførte pantebeløb indekseres efter nettoprisindekset. Regulering sker hver den 1. januar på basis af det foregående indekstal for september. Som basisindeks anvendes indekset for september 2016. Første regulering foretages den 1. januar 2018 på basis af indekssstigningen fra september 2016 til september 2017, og så fremdeles fremover en gang årligt.
- 26.3 Pantesikkerheden respekterer de før nærværende Vedtægters tinglysning lyste servitutter samt respekterer yderligere Vedtægterne for Ejerforeningen og vedtægterne for Grundejerforeningen.
- 26.4 Panteretten tjener som sikkerhed for Medlemsbidrag af enhver art samt ethvert tilgodehavende i øvrigt uanset af hvilken grund, som Ejerforeningen måtte have og/eller få hos den enkelte Ejer, inklusive renter, gebyrer og omkostninger og ligeledes omfattende krav i henhold til afsnit. 11.3, samt ligeledes den forholdsmæssige andel for hver Ejerlejlighed af Ejerforeningens udgifter til Grundejerforeningen, jf. afsnit 3.
- 26.5 Nærværende pantesikkerhed har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev og kan derfor uden foregående dom eller forlig tjene som umiddelbart grundlag for tvangsfuldbyrdelse for enhver forfalden, ikke betalt gæld til Ejerforeningen, og pantesikkerheden kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6, jf. herved afsnit 26.6.
- 26.6 I tilfælde, hvor Ejerforeningen skridder til retsforfølgning mod en Ejer i henhold til bestemmelserne i dette afsnit for manglende betaling af skyldige beløb til Ejerforeningen, skal en udskrift af Ejerforeningens regnskaber eller et af Ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse sammen med fremlæggelsen af et påkravsbrev fra Bestyrelsen eller administrator til Ejeren med en opgørelse af det eller de forfaldne, skyldige beløb i henhold til nærværende Vedtægter. Ejerlejlighedsejeren har bevisbyrden for at have betalt det således opgjorte beløb, fuldtud. En Ejer, der mener, at en modtaget opgørelse er forkert, kan ej heller udelukke denne retsvirkning ved fremsættelse af en indsigelse mod opgørelsen, men vil være nødsaget til at betale det opkrævede beløb med et eventuelt tilbagesøgningsforbehold og derpå selv indbringe sagen for domstolene.
- 26.7 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til Ejerforeningen, er Ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200. Dette

beløb kan af Bestyrelsen beslattes reguleret i overensstemmelse med indekseringsreglen i afsnit 26.2.

- 26.8 Det skyldige beløb forrentes årligt, uden særligt påkrav, fra den førstkommende måned efter forfaldsdagen med den i henhold til renteloven fastsatte referencerente med et tillæg på seks procent.
- 26.9 Opnås der ved salg af en Ejerlejlighed på tvangsauktion ikke dækning til Ejerforeningen som panthaver, har auktionskøberen pligt til efter påkrav fra Ejerforeningen eller en administrator på ny at lade Vedtægterne tinglyse pantstiftende som beskrevet i nærværende afsnit.
- 26.10 Ved overdragelse eller anden form for ejerskifte af en Ejerlejlighed indtræder erhververen i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

VI Tinglysning af Vedtægterne samt af Grundejerforeningens vedtægter:

Tinglysning som servitutstiftende - påtaleret

- 27.1 Nærværende Vedtægter samt Grundejerforeningens vedtægter, jf. bilag 3 begæres tinglyst servitutstiftende - med prioritet forud for al pantegæld, men med respekt af allerede tinglyste servitutter - på hele matr. nr. 1305a Haderslev samt på hver enkelt af de 30 Ejerlejligheder på denne Ejendom.
- 27.2 Bestyrelsen er uigenkaldeligt bemyndiget til på vegne Ejerlejlighedsejerne (foruden Ejerforeningen) at gennemføre tinglysningerne i henhold til dette afsnit og afsnit 26, nemlig til at tinglyse:
- 1) Vedtægterne servitutstiftende på såvel hovedejendommen, matr. nr. 1305 a Haderslev som på de enkelte Ejerlejligheder herpå, jf. herved afsnit 27.6.
 - 2) Grundejerforeningens vedtægter servitutstiftende på såvel matr. nr. 1305a, 1305b og 1305c Haderslev som på de enkelte Ejerlejligheder, jf. herved afsnit 27.6.
 - 3) Vedtægterne pantestiftende i henhold til afsnit 26 på hver enkelt Ejerlejlighed.
- 27.3 Med hensyn til de på Ejendommen tinglyste servitutter henvises til tingbogen.
- 27.4 Påtaleberettiget såvel med hensyn til servitutrettighederne efter denne bestemmelse som med hensyn til panterettighederne efter afsnit 26 er Ejerforeningen ved dennes Bestyrelse.
- 27.5 Der skal således være følgende indbyrdes prioritetsstilling i henhold til afsnit 26 og 27:
- 1) Første prioritet skal være Vedtægterne som servitutstiftende på Ejendommen og de enkelte Ejerlejligheder,
 - 2) Anden prioritet skal være vedtægterne for Grundejerforeningen som servitutstiftende på Ejendommen og de enkelte Ejerlejligheder,
 - 3) Sidste prioritet skal være Vedtægterne (som også omfatter den enkelte Ejerlejlighedsejers andel af Ejerforeningens betalingsforpligtelser over for Grundejerforeningen) som pantestiftende for kr. 25.000 - fem og tyve tusinde kroner - hver enkelt Ejerlejlighed med den beskrevne indeksregulering.

VII Årsrapport og revision - ikrafttræden:

28 Regnskabsår, årsrapport og revision

- 28.1 Vedtægterne træder i kraft med virkning fra stiftelsen, den 21.12-2018.
- 28.2 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen den 21.12-2018 til den 31. december 2019.
- 28.3 Årsrapporten underskrives af den samlede Bestyrelse samt eventuel administrator. Årsrapporten skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsrapporten skal ikke revideres, der afgives assistanceerklæring af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Revisor må ikke være medlem af Bestyrelsen.
- 28.4 Revisor skal have adgang til at efterse alle regnskaber og regnskabsbilag samt alle beholdninger og kan anmode om at få enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv. Revisor skal løbende have tilsendt kopi af Bestyrelsesprotokollaterne samtidigt med udsendelsen til Bestyrelsesmedlemmerne, samt skal også have kopi af Bestyrelsens forretningsorden. Revisor deltager desuden i de ordinære generalforsamlinger, såfremt dette måtte blive begæret af et Bestyrelsesmedlem, eller såfremt revisor selv fremsætter ønske herom.
- 28.5 Revisor skal føre en revisionsprotokol, hvori revisor skal fremkomme med sin beretning om revisionen af årsrapporten, herunder hvorvidt forretningsgangen i Bestyrelsen er betryggende, herunder i relation til adskillelsen mellem bogføringsfunktionen og betalingsfunktionen. Enhver indførsel i revisionsprotokollen skal forelægges på førstkommande Bestyrelsesmøde. Samtlige Bestyrelsesmedlemmer skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af revisionsprotokollatet.

VIII Misligholdelse:

29 Misligholdelse

29.1 Hvis en Ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for Ejerforeningen eller en anden Ejer fx - men ikke udtømmende - ved:

- i 1) At komme i restance over for Ejerforeningen med sine betalingsforpligtelser af Medlemsbidrag til Ejerforeningen, jf. afsnit 9, og ikke at have berigtiget en sådan restance efter at have modtaget et skriftligt betalingspåkrav - fra Bestyrelsen eller Administrator - afsendt efter sidste rettidige betalingsdag, og som indeholder et yderligere betalingsvarsel på 7 - syv - kalenderdage, samt indeholdende en advarsel om generalforsamlingsforelæggelse som nedenfor beskrevet,
- 2) Ikke inden for en fastsat frist at efterkomme lovlige påbud eller forbud, som Bestyrelsen eller generalforsamlingen har pålagt Ejeren, og efter at Bestyrelsen eller Administrator - efter den angivne frists udløb - har fremsendt et nyt ... påtalebrev indeholdende advarsel om en generalforsamlingsforelæggelse som nedenfor beskrevet og med en fornyet frist af minimum samme længde som det første, som ej heller efterkommes,
- 3) At krænke husordenen samt - efter tilsvarende påbuds- og fristprocedurer som anført under punkt 2) - ikke at være ophørt hermed,
- 4) At udvise chikanøs eller på anden måde hensynsløs adfærd over for andre Ejere eller beboere i Ejendommen, samt - efter tilsvarende påbuds- og fristprocedurer som anført under punkt 2) - ikke at være ophørt hermed,

kan Bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med indstilling om, at en Ejer og dennes husstand skal tilpligtes at fraflytte sin Ejerlejlighed med 3 - tre - måneders varsel til den første i en måned. Det samme gælder, hvis denne misligholdelse udvises af nogen af Ejers husstand. Denne generalforsamling indkaldes efter de almindelige regler.

29.2 Samtidigt med indkaldelsen - som også skal tilgå Ejeren - skal denne skriftligt gives en oplysning om, at Ejeren eller en repræsentant for denne har adgang til at give et skriftligt indlæg inden for en frist af 7 - syv - kalenderdage, hvor Ejeren giver udtryk for sine synspunkter. Dirigenten styrer proceduren på generalforsamlingen, herunder taletid, idet et Bestyrelsesmedlem eller en af denne udpeget person forelægger sagen og redegør for Bestyrelsens synspunkter. Ejeren - eller dennes repræsentant - skal derpå have adgang til mundligt at udtale sig. Herefter følger en ret for Bestyrelsen til at replicere og et afsluttende svar herpå fra Ejeren.

29.3 Der skal gælde følgende som grundlag for behandlingen af de enkelte krænkelser som beskrevet under afsnit 29.1:

- 1) Såfremt den underpunkt 1) beskrevne samlede restance - med et tillæg på et yderligere gebyr på kr. 1.000 - et tusinde - er bevisligt indbetalt inden generalforsamlingens afsluttende behandling i henhold til afsnit 29.4, bortfalder sagen,
 - 2) Generalforsamlingen kan ved vurderingen af krænkelse efter punkt 2), 3) og 4) dels tage krænkelsesens art og omfang samt årsag, herunder væsentlighed og grovhed, i betragtning, dels foretage en vurdering af, hvorvidt krænkelse efter generalforsamlingens behandling må skønnes allerede at være ophørt eller dog at ville ophøre. Generalforsamlingen vil også i denne situation kunne pålægge Ejeren at betale et gebyr til Ejerforeningen på kr. 1.000 for sagens opståen.
 - 3) De under punkt 1) og 2) anførte gebyrer indeksreguleres i overensstemmelse med afsnit 26.2.
- 29.4 Generalforsamlingen træffer herefter beslutning om, hvorvidt der skal ske en sådan fraflytning. Dette sker ved almindelig stemmeflerhed. Den pågældende Ejer har ingen stemmeret i denne situation. Afstemningen skal foregå skriftligt.
- 29.5 Har generalforsamlingen truffet beslutning om en sådan fraflytningsforpligtelse, skal fraflytning være sket senest 1 - en - måned efter generalforsamlingsdatoen. Er dette ikke sket, er Bestyrelsen bemyndiget til om fornødent at gennemføre udsættelsen ved fogedens hjælp i form af en umiddelbar fogedforretning. Bestyrelsen kan også beslutte at anlægge retssag herom mod Ejeren.
- 29.6 Den Ejer, som således er blevet pålagt at fraflytte sin Ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge Ejerlejligheden hurtigst muligt.
- 29.7 Ejeren er dog berettiget til i stedet for et salg at disponere over Ejerlejligheden til anden side i form af udlejning. For at gøre brug af denne ret skal følgende vilkår dog være opfyldt:
- 1) Senest 4 - fire - uger efter generalforsamlingens afholdelse skal Ejeren give Bestyrelsen en skriftlig underretning om, at denne udlejningsret ønskes benyttet,
 - 2) Senest 6 - seks - måneder efter samme dato skal forslag til lejer forelægges for Bestyrelsen, jf. punkt 4),
 - 3) Udlejning kan dog ikke ske til Ejeren familie eller pårørende og ej heller til eventuelle ansatte i Ejeren virksomhed eller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd,
 - 4) Den pågældende lejer skal forelægges til godkendelse for Bestyrelsen, som - i tilfælde af, at den angivne lejer ikke kan godkendes af Bestyrelsen - er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår. Bestyrelsens godkendelsesvurdering skal være baseret på saglighed og objektivitet.

Bestyrelsen skal meddele sin godkendelsesbeslutning senest 14 - fjorten - dage efter at være præsenteret for lejerer, idet denne ellers betragtes som godkendt.

- 29.8 Generalforsamlingens afgørelse efter afsnit 29.4 kan - såfremt Ejeren har givet meddelelse om udlejning efter afsnit 29.7 i stedet for et salg - senere efter herom fremsat forslag tages op til en fornyet vurdering. Efter en periode på 3 - tre - år fra afgørelsens dato, er Ejeren berettiget til at begære spørgsmålet taget op på en generalforsamling, ordinær eller ekstraordinær. Der skal herom gælde følgende:
- 1) Der skal følges en tilsvarende procedure som i afsnit 29.2 beskrevet,
 - 2) Generalforsamlingen skal træffe sin nye beslutning ud fra en samlet vurdering af, hvorvidt der er rimelig grund til at tro, at den eller de begivenheder, som gav anledning til fraflytningsbeslutningen tre år i forvejen, ikke vil gentage sig. Der skal herved også tillægges den forløbne tid en relevant betydning. Generalforsamlingen er forpligtet til at udvise saglighed og objektivitet i sin sagsbehandling og afgørelse.

IX Opløsning:

30 Opløsning

- 30.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at Ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.
- 30.2 Såfremt en Ejerlejlighed er behæftet med pantebrevslån, vil en opløsning desuden kræve samtykke fra samtlige panthavere.

X Bilag:

31 Bilag

31.1 Følgende bilag indgår som en integreret og bindende del af Vedtægterne:

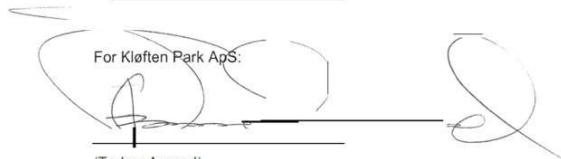
- 1) Matrikelkort for opdelingen af matr. nr. 1305 Haderslev, jf. afsnit 3.1
- 2) Vedtægter for Grundejerforeningen, jf. afsnit 3.9
- 3) Kopi af aftale (ekstrakt) med Naboejeren, Aastrupvej 15, jf. afsnit 3.10
- 4) Udkast til overdragelsesdokument til Ejerforeningen for Grundområde 1, jf. afsnit 4.1
- 5) Retningslinjer for pasning og vedligeholdelse af Indendørs Faciliteter, jf. afsnit 4.2, 1)
- 6) Retningslinjer for pasning og vedligeholdelse af Udendørs Faciliteter, jf. afsnit 4.2, 2)
- 7) Retningslinjer for pasning og vedligeholdelse af Udvendige Grundanlæg, jf. afsnit 4.2, 3)
- 8) Husorden, jf. afsnit 10.1
- 9) Oversigtsrids over pulterrum for Ejerlejlighederne, jf. afsnit 15.1
- 10) Oversigt over p-pladser med fordeling pr. Ejerlejlighed, jf. afsnit 15.3
- 11) Oversigt over terrassearealer med angivelse af tilhørsforhold til Ejerlejligheder, jf. afsnit 15.4
- 12) Oversigt over vognly, jf. afsnit 15.5

Således vedtaget på Ejerforeningens stiftende generalforsamling, den 21.12 2018

Som ejer af hele Den Oprindelige Ejendom, matr. nr. 1305 Haderslev:

Dato 21.12.2018

For Kløften Park ApS:



(Torben Arevad)

Rettet maj 2021

Lars Lindstrøm Madsen

Formand

Rettet Maj 2026

Lars Lindstrøm Madsen

Formand