

VEDTÆGTER

for Ejerforeningen Havneøen Vejle etape 2

1.0 NAVN

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Havneøen Vejle etape 2 (herefter benævnt "foreningen").

2.0 HJEMSTED OG VÆRNETING

- 2.1 Foreningens hjemsted er Vejle Kommune.
- 2.2 Foreningens værneting er Retten i Kolding.
- 2.3 Enhver tvist indbyrdes mellem såvel medlemmer, som mellem foreningen og medlemmerne, skal afgøres ved foreningens værneting. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles forpligtelser og rettigheder i foreningens anliggender.

3.0 FORMÅL

- 3.1 Foreningens overordnede formål er at administrere ejendommen matr.nr. 34be og 34bg Engene, Vejle Jorder, herunder fællesforsyningsledninger og fællesinstallationer samt varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, som ejerlejlighedsejere i ovennævnte ejendom, herunder:
- 3.1.1 at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang det efter bygningernes karakter må anses som påkrævet for at sikre, at bygningerne opretholdes i det høje kvalitetsniveau, som etableringen er sket i,
 - 3.1.2 at sørge for at ro og orden opretholdes i bygningerne,
 - 3.1.3 at varetage medlemmernes fælles interesser i Grundejerforeningen Havneøen Vejle samt
 - 3.1.4 at påtage sig alle andre sædvanlige opgaver, der knytter sig til foreningens overordnede formål.
- 3.2 Foreningen varetager således alle forhold, der vedrører fællesarealer, fællesforsyningsledninger og fællesinstallationer på ejendommen, herunder vedligeholdelse, tegning af sædvanlige forsikringer i henhold til foreningens formål og udarbejdelse af energimærke. Foreningen

varetager i øvrigt bygningernes forsyning med varme og vand, og sørger for udarbejdelse af varme- og vandregnskab.

- 3.3 Foreningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med denne vedtægt at opkræve fællebidrag hos medlemmerne, at betale fællesudgifter og i øvrigt sørge for bygningernes drift. Foreningen er berettiget til at indgå aftaler med tredjemand om den praktiske udførelse af de opgaver, som påhviler foreningen.

4.0 MEDLEMMER

- 4.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne i ovennævnte ejendom. Flere ejere af en ejerlejlighed betragtes som ét medlem.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt, og indtræder ved erhvervelsen af ejerlejligheden, og vedvarer, indtil medlemmet overdrager sin ejerlejlighed. Skæringsdag for ind- og udtræden er overtagelsesdagen i henhold til adkomstdokument.
- 4.3 Ved stiftelsen af foreningen besidder Havneøen E + G A/S (herefter benævnt "oprindelig ejer") samtlige medlemsrettigheder og forpligtelser for ejerlejlighederne. Disse rettigheder og forpligtelser overdrages i forbindelse med, at de enkelte ejerlejligheder sælges med overtagelsesdagen i henhold til adkomstdokument som skæringsdag.
- 4.4 Et udtrædende medlem af foreningen har ved udtræden af foreningen intet krav på en andel af foreningens formue, ligesom andele i denne formue ikke kan gøres til genstand for særskilt overdragelse, pantsætning eller nogen form for retsforfølgning.
- 4.5 Den nye ejer kan først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning og dokumentation for ejerskiftet, dog tidligst fra overtagelsesdagen. Det accepteres dog, at en udtrædende ejer meddeleler fuldmagt til ny ejer til at møde og stemme på generalforsamlingen på dennes vegne i perioden mellem endelig købsaftale og frem til overtagelsesdagen.
- 4.6 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører først, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

- 4.7 Det til enhver tid værende medlem indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.
- 4.8 Foreningen foretager altid opkrævning af fællesbidrag over for det til enhver tid værende medlem på opkrævningstidspunktet. Tilsvarende er foreningen berettiget til at foretage eventuel tilbagebetaling med frigørende virkning overfor det til enhver tid værende medlem på betalingstidspunktet. Ovennævnte gør sig gældende uanset en eventuel modstående aftale mellem det tidligere medlem og det nye medlem.

5.0 GRUNDEJERFORENINGEN HAVNEØEN VEJLE

- 5.1 Foreningen er forpligtet til at være medlem af "Grundejerforeningen Havneøen Vejle", der varetager en række forpligtelser vedrørende renholdelse, vedligeholdelse og drift m.v. af fællesarealerne tilhørende grundejerforeningen samt forhold i tilknytning til parkeringskælderen.
- 5.2 Bestyrelsen er forpligtet til at repræsentere og varetage foreningens interesser i Grundejerforeningen Havneøen Vejle's regi samt forpligtet til at forelægge alle væsentlige forhold i grundejerforeningen til afstemning på en generalforsamling forud for deltagelse i behandling eller afstemning om forholdene i grundejerforeningen. Ved væsentlige forhold forstås forhold, der væsentligt påvirker det enkelte medlem økonomisk eller væsentligt indskrænker det enkelte medlems rådighed eller brugsret over fællesarealerne i Grundejerforeningen Havneøen Vejle.
- 5.3 Foreningens formand og et bestyrelsesvalgt medlem skal repræsentere foreningen på generalforsamlingerne i Grundejerforeningen Havneøen Vejle, således at foreningen er stemmeberettiget på generalforsamlingen. Repræsentanterne skal stemme i overensstemmelse med det mandat, foreningen har meddelt repræsentanterne i henhold til den aktuelle dagsorden for den pågældende generalforsamling.
- 5.4 I det omfang at oprindelig ejer har afholdt udgifter til Grundejerforeningen Havneøen Vejle, der vedrører en periode, hvor foreningen i henhold til vedtægterne for grundejerforeningen har været medlem af Grundejerforeningen Havneøen Vejle, er foreningen forpligtet til at refundere oprindelig ejer for disse udgifter ved påkrav.

6.0 HÆFTELSESFORHOLD OG FORDELINGSTAL

- 6.1 For foreningens forpligtelser hæfter foreningen. Medlemmerne hæfter subsidiært og pro rata i henhold til det tinglyste fordelingstal, såvel over for tredjemand, som indbyrdes.
- 6.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i henhold til det tinglyste fordelingstal, medmindre andet følger af ufravigelige lovregler eller disse vedtægter.
- 6.3 Fordelingstallene for de enkelte ejerlejligheder er fastsat, således at ejerlejlighedens tinglyste areal udløser et tilsvarende fordelingstal i forhold til det samlede tinglyste areal af samtlige ejerlejligheder i foreningen.
- 6.4 Medlemmernes fordelingstal fremgår af **bilag 1** til denne vedtægt.

7.0 GENERALFORSAMLING

- 7.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 7.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Indbringelse af afgørelsen vil i det omfang, formålet med afgørelsen ikke forspildes, have opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt medlemmet fremsætter begæringen herom senest 1 uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 7.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i Vejle Kommune.
- 7.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.
- 7.5 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab.
 4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

7. Valg af revisor.
8. Behandling af indkomne forslag.
9. Eventuelt.

7.6 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlige, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat. Dirigenten skal herudover fastsætte taletidsbegrænsning og begrænse taleretten, således at denne alene kan udøves af en enkelt ud af flere ejere af samme ejerlejlighed.

7.7 Bestyrelsen sikrer udarbejdelse af et referat fra generalforsamlingen, som underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. En kopi heraf udsendes til medlemmerne senest 2 uger efter generalforsamlingen.

8.0 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING M.V.

8.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 og højst 4 uger.

8.2 Indkaldelse til generalforsamlingen samt anden korrespondance mellem foreningen og medlemmerne kan ske pr. elektronisk post til e-mailadresser oplyst af medlemmerne.

8.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt en dagsorden, der tilstrækkeligt klart beskriver hvilke eventuelt indkomne forslag, der skal behandles på generalforsamlingen.

8.4 Med indkaldelsen skal følge regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal følge forslag fra bestyrelsen, der ønskes behandlet på generalforsamlingen.

8.5 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 2 uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

9.0 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 9.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal fremsætter begæring herom, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 9.2 Indkaldelse af medlemmer til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger, dog således at juli måned ikke tæller med. Indkaldelse kan ske pr. elektronisk post.
- 9.3 Med indkaldelsen skal følge det forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

10.0 STEMMERET OG ADGANG TIL GENERALFORSAMLINGEN

- 10.1 Foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen i henhold til medlemmets fordelingstal.
- 10.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet har givet skriftlig fuldmagt til.
- 10.3 Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af bestyrelsen for Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2, foreningens medlemmer og deres ægtefæller, eventuel administrator, revisor og dirigenten. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Herudover kan bestyrelsen indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.
- 10.4 Retten til at møde og stemme på generalforsamlingen bortfalder, såfremt et medlem på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse i foreningens bøger er registeret som værende i restance med forfaldent fællesbidrag eller andet til foreningen, medmindre medlemmet kan dokumentere, at der er ydet vedkommende henstand med betalingen.

11.0 BESLUTNINGER

- 11.1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, såfremt ikke andet er udtrykkeligt bestemt.

- 11.2 Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fællesarealer, fælles bestanddele og tilbehør, om salg af væsentlige dele af disse, eller om optagelse af lån, kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og stemmer for forslaget. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter foranstående regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.
- 11.3 Enhver af de repræsenterede medlemmer er berettiget til at forlange, at afstemningerne afholdes skriftligt.
- 11.4 Så længe oprindelig ejer er medlem af foreningen, kræver enhver ændring i vedtægten, at oprindelig ejer kan godkende ændringen. Ligeledes kræver enhver beslutning efter pkt.11.2, at oprindelig ejer kan godkende beslutningen. Oprindelig ejer kan overdrage rettighederne i dette punkt til selskaber, der er nært forbundne med oprindelig ejer.
- 11.5 Ændring i pkt. 21.3 kræver enstemmighed.

12.0 BESTYRELSEN

- 12.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, og består af op til 5 medlemmer, ligesom der skal vælges 2 suppleanter.
- 12.2 Så længe oprindelig ejer er medlem af foreningen, er oprindelig ejer berettiget til at udpege et medlem af bestyrelsen. Dette bestyrelsesmedlem behøver ikke være medlem af foreningen.
- 12.3 I perioden indtil der kan afholdes ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med deltagelse af ejerrepræsentanter (repræsenterende førstegangskøbere) for de opdelte ejerlejligheder, består bestyrelsen af 1 person udpeget af oprindelig ejer. Den til enhver tid udpegede person er beslutningsdygtig på bestyrelsens vegne. Denne bestemmelse udgår af vedtægterne efter valg af den første bestyrelse med deltagelse af ejerrepræsentanter for de opdelte ejerlejligheder.

- 12.4 Valgbare til bestyrelsen er foreningens medlemmer og disses nærtstående husstandsmedlemmer. Hvert medlem kan alene opstille en person til bestyrelsen eller suppleant pr. ejerlejlighed, som medlemmet ejer.
- 12.5 Bestyrelsen vælges for to år ad gangen. Hvert andet år afgår formanden og næstformanden, dog ikke det samme år. Halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår hvert andet år. Efter den første generalforsamling med deltagelse af ejerrepræsentanter for de først opdeltede ejerlejligheder gælder dog, at formanden afgår efter to år, mens næstformanden afgår efter et år. Endvidere afgår halvdelen af bestyrelsens medlemmer samt suppleanter efter to år, og den anden halvdel efter et år. Afgangsrækkefølgen for alle valg bestemmes i øvrigt efter den rækkefølge, efter hvilken de er valgt. Genvalg kan ske.
- 12.6 På det første bestyrelsesmøde efter hver ordinær generalforsamling – eller ekstraordinær generalforsamling, hvor der er valgt bestyrelsesmedlemmer – konstituerer bestyrelsen sig selv med formand, næstformand, kasserer og eventuelt sekretær.
- 12.7 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med denne vedtægt og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.

13.0 BESTYRELSESMØDER

- 13.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen anmoder herom.
- 13.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden.
- 13.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal stemmer. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Er formanden fraværende, er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.
- 13.4 Der udarbejdes referat af bestyrelsens møder, som underskrives af samtlige bestyrelsens medlemmer. Bestyrelsesmedlemmer, som ikke var til stede på bestyrelsesmødet, skal have referatet til gennemlæsning og underskrift med notering om, at bestyrelsesmedlemmet var fraværende på bestyrelsesmødet.

14.0 ADMINISTRATOR

- 14.1 Bestyrelsen kan vælge at antage en administrator til hel eller delvis varetagelse af driften af foreningens anliggender i overensstemmelse med bestyrelsens nærmere instruks, herunder kan bestyrelsen meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.
- 14.2 Administrators honorar indarbejdes i bestyrelsens forslag til budget, og afholdes som en fællesudgift.
- 14.3 Ved foreningens stiftelse er DEAS A/S valgt som administrator.

15.0 TEGNINGSRET

- 15.1 Indtil etablering af den første bestyrelse med deltagelse af ejerrepræsentanter (repræsenterende førstegangskøbere) for de opdelte ejerlejligheder under foreningen tegner det af oprindelig ejer udpegede bestyrelsesmedlem foreningen. Denne bestemmelse udgår af vedtægterne efter valg af den første bestyrelse med deltagelse af ejerrepræsentanter for de opdelte ejerlejligheder.
- 15.2 Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen sammen med et andet bestyrelsesmedlem.

16.0 ÅRSREGNSKAB

- 16.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse til den førstkommende 31. december.
- 16.2 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen, og påtegnes af revisor.

17.0 REVISION

- 17.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

- 17.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 17.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger, og kan kræve enhver oplysning, som revisor anser af betydning for udførelsen af sit hverv.

18.0 KAPITALFORHOLD

- 18.1 Foreningen skal – bortset fra etableringen af eventuelle henlæggelser og en rimelig driftskapital – ikke oparbejde nogen væsentlig formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 18.2 Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser (opsparing) til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser.
- 18.3 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån. Forslag om foreningens optagelse af lån skal angive medlemmernes individuelle hæftelse efter fordelingstallet, for gyldigt at kunne vedtages.
- 18.4 Foreningens kontante midler skal indsættes i bank eller sparekasse i foreningens navn.

19.0 GRUNDFOND

- 19.1 Når det begæres af mindst 2/3 af foreningens medlemmer efter antal og efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med højst 10 % af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil fondens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag.
- 19.2 Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og rente af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 19.3 Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.
- 19.4 Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejlighedsandel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

19.5 Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel af grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

20.0 BUDGET OG FÆLLESBIDRAG

20.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der angiver foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

20.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal et á conto fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes på grundlag af et af generalforsamlingen godkendt driftsbudget.

20.3 Á conto fællesbidraget betales forholdsmæssigt kvartalsvis eller månedsvis forud til foreningen efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

20.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, der ikke overstiger 25 % af det årlige fællesbidrag godkendt på sidste generalforsamling.

20.5 Hvert medlem indbetaler á conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af det pågældende medlems andel af varme- og vandudgifter. Forbruget opgøres årligt ved aflæsning af individuelle målere, og udgifterne fordeles og afregnes med hvert enkelt medlem.

20.6 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal det på ethvert medlem eventuelt påhvilende restbeløb, indbetales til foreningen senest 2 uger efter påkrav.

21.0 DEPOTRUM OG LEJLIGHEDENS ANVENDELSE

21.1 Til hver ejerlejlighed hører en eksklusiv og uopsigelig brugsret til et depotrum beliggende i parkeringskælderen på Grundejerforeningen Havneøen Vejles areal eller i kælderen på boligblokkene idet omfang, at depotrum er beliggende adskilt fra ejerlejligheden. Der vil på ejendommene blive tinglyst en servitut om eksklusiv brugsret til depotrum, der sikrer ejerlejlighedernes brugsret.

- 21.2 Grundejerforeningen Havneøen Vejle og Ejerforeningen Havneøen Vejle etape 2 fører register over hvilket depotrum, der hører til den enkelte ejerlejlighed, idet det enkelte medlem selv har forpligtelsen til at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af depotrummet.
- 21.3 Ejerlejligheden skal anvendes til bolig eller erhverv i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan. Dog gælder der, at der ikke må drives virksomhed af krænkende karakter, såsom bordel, sexshop mv.

22.0 VEDLIGEHOLDELSE M.V.

- 22.1 Den indvendige vedligeholdelse, renholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler det enkelte medlem, ligesom den udvendige renholdelse af vinduer, der enten naturligt kan nås fra den enkelte ejerlejlighed, eller kan nås via vippe-vendeanordning, påhviler det enkelte medlem.
- 22.2 Den indvendige vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men eksempelvis også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, vægge og lofter, murværk og puds, samt den indvendige side af døre og vinduer, ruder både indvendig og udvendig og al ejerlejlighedens udstyr, herunder elektroniske installationer, gulvvarmeelementer med tilhørende ventiler, elkontakter og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne samt låse og nøgler.
- 22.3 Det enkelte medlem er forpligtet til at vedligeholde og forny gulvbrædder/belægninger på det enkelte medlems udvendige opholdsarealer. Øvrig vedligeholdelse af de udvendige opholdsarealer foretages af foreningen.
- 22.4 Modernisering betyder, at et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke medfører gener eller udgifter for andre medlemmer af foreningen eller foreningen.
- 22.5 Forinden arbejde med modernisering igangsættes, skal medlemmet indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra de relevante byggemyndigheder og dokumentere disse over for bestyrelsen.
- 22.6 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen

på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge sig fyldestgjort i foreningens pant. I nødvendigt omfang kan bestyrelsen forlange, at medlemmet fraflytter lejligheden, så længe arbejdet med istandsættelsen pågår. Hvis forholdene tillader det, gives medlemmet et varsel på minimum 10 dage.

- 22.7 Foreningen foretager indenfor foreningens område renholdelse af fællesarealer, forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer og udvendig side af vinduer samt terrasser/altaner, elevatorer, fællesforsyningsledninger og fællesinstallationer. Udgifter, der hører under foreningens vedligeholdelsespligt, betales kun af foreningen, såfremt arbejdet er rekvireret gennem bestyrelsen eller med samtykke fra bestyrelsen.
- 22.8 Foreningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af foreningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt.
- 22.9 Såfremt foreningen foranstalter udført udvendige vedligeholdelsesarbejder – eller moderniseringsarbejder - hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at lade disse udføre.
- 22.10 Medlemmerne er pligtige til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed eller depotrum, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 22.11 Foreningen påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme-, varmtvands- og vandforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser. Foreningen er berettiget til i sommertiden, uden erstatning, at afbryde varmtvandsforsyningen i fornødent omfang af hensyn til anlæggets eftersyn m.v.

23.0 ORDENSFORSKRIFTER

- 23.1 Medlemmer og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, er forpligtet til, at efterkomme den af bestyrelsen fastsatte husorden samt pligtig til at udøve sin medbenyttelsesret til arealer, installationer, anlæg og indretninger, der er undergivet fælles ejendomsret, på en hensynsfuld måde. I det omfang der ikke er fastsat en husorden, gælder de forskrifter for god ro og orden, der kan udledes af den gældende lejelovgivning.

- 23.2 Det er tilladt at holde et almindeligt husdyr, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for de andre ejerlejlighedsejere ved støj, lugtgener, aggressiv adfærd eller på anden måde. I disse tilfælde er bestyrelsen berettiget til at bestemme, at et medlem ikke længere må holde husdyret og drage omsorg for, at få husdyret fjernet senest 14 dage efter beslutningen er meddelt medlemmet. I modsat fald er bestyrelsen berettiget til at fjerne medlemmets husdyr med fogedens bistand, og samtlige omkostninger forbundet hermed skal betales af medlemmet.
- 23.3 Det er ikke tilladt at holde kamphunde eller krydsninger heraf eller krybdyr eller lign. eksotiske dyr. Hunde skal til enhver tid føres i snor på fællesarealerne, og efterladenskaber skal samles op. Bestemmelser om husdyrshold m.v. må kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 23.4 Et blindt eller svagtseende medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrshold.
- 23.5 Overtrædelse af forbuddet om husdyrhold, udover ovennævnte, skal betragtes som en væsentlig misligholdelse af vedtægterne.
- 23.6 Der må ikke foretages nogen ændringer af det enkelte medlems udvendige opholdsarealer. Dog gælder pkt. 23.7.
- 23.7 Bygningernes facader skal fremtræde ensartet, og medlemmerne må ikke foretage ændring af bygningernes ydre, herunder det enkelte medlems udvendige opholdsareal. Der må ikke opsættes markiser, antenne, parabol, reklamer m.v. På de ejerlejligheder, hvor medlemmets udvendige opholdsareal består af tagterrasse, må der dog opsættes markiser, parasoller, sejldug og lignende, idet farverne på disse skal være i råhvid eller i jordfarver, og i øvrigt udføres således at markiser, parasoller, sejldug og lignende ikke væsentlig ændrer den pågældende bygnings udtryk.
- 23.8 Der må ikke foretages ændringer, reparationer eller maling af eller i bygningerne uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer og døre m.v.

24.0 UDLEJNING OG FREMLEJE

- 24.1 Det enkelte medlem har ret til at udleje sin lejlighed uden foreningens samtykke.

24.2 Udlejning må dog ikke foretages af enkelte værelser eller af hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at ejerlejligheden bebos af flere personer, end der er værelser, ligesom ejerlejligheden ikke må få karakter af klublejlighed eller lignende opholdssted.

25.0 PANTESIKKERHED

25.1 Vedtægterne vil være at tinglyse pantstiftende for kr. 40.000 med 1. prioritets panteret i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som foreningen måtte optage til finansiering af foreningens udgifter.

25.2 Ovennævnte panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysningen af panteret.

25.3 For foreningens medlemmer gælder det, at denne pantstiftende bestemmelse har karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

25.4 Generalforsamlingen kan efter vedtægtsens regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

25.5 Eventuelle beløb, som medlemmerne er skyldige til foreningen, forrentes årligt fra den førstkommande 1. i en måned efter forfaldsdagen med den i renteloven fastsatte rentesats. Dette gælder uden særligt påkrav.

26.0 MISLIGHOLDELSE

26.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til denne vedtægt, f.eks. ved manglende betaling af sine økonomiske forpligtelser til foreningen eller gentagne overtrædelser af husordenen, ikke efterkommer lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet eller anden form for hensynsløs adfærd på foreningen / Grundejerforeningens område, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og dennes husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 6 måneders varsel til den 1. i en måned. Tilsvarende gør sig gældende, hvis der konstateres forhold, som efter lejelovgivningen ville berette bestyrelsen til at forlange det pågældende medlem udsat med fogedens bistand.

26.2 Hvis nødvendigt er bestyrelsen berettiget til at udsætte medlemmet og dennes husstand med fogedens bistand.

26.3 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge lejligheden på markedskonforme vilkår snarest muligt til personer, som ikke er nærtstående til det pågældende medlem. Tilsvarende suspenderes det pågældende medlems ret til at møde eller gøre sin stemme gældende på generalforsamlingen.

27.0 OPLØSNING

27.1 Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den alene opløses ved enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommenes ejerlejlighedsstatus ophører.

28.0 TINGLYSNING

28.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 34be og 34 bg Engene, Vejle Jorder samt de enkelte ejerlejligheder i bygningerne E + F, jf. bilag 1.

Påtaleretten i henhold til nærværende vedtægt tilkommer Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2 (CVR. nr. #####), Havneøen E + G A/S (CVR. nr. 39932539) vedrørende vedtægternes pkt. 11.4 og 12.2.

28.2 Efter endt opdeling i ejerlejligheder tilkommer påtaleretten Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2 (CVR. nr. #####), Havneøen E + G A/S (CVR. nr. 39932539) vedrørende vedtægternes pkt. 11.4 og de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne 1-48 på matr.nr. 34be og 34 bg Engene, Vejle Jorder.

28.3 Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2 (CVR. nr. #####) er forpligtet til at medvirke til og respektere tinglysning af de servitutter – også fremtidige – på fællesejendommen, der er hjemlet i de købsaftaler, som solget af ejerlejligheder er sket på baggrund af.

28.4 Med hensyn til tinglyste servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

29.0 BILAG

Bilag 1: Foreløbig fortegnelse over ejerlejligheder – Fordelingstal.

Bilag 2: Tinglysningsrids af den 5. september 2019.

Godkendt efter planlovens § 42

Vejle Kommune