

# **Vedtægter**

**Ejerforeningen Abildgård Ferielejligheder  
med begrænset ansvar**

Version 10. april 2022

## **§1 Navn og hjemsted**

Foreningens navn er "Ejerforeningen Abildgård Ferielejligheder med begrænset ansvar" – herefter benævnt "Ejerforeningen". Ejerforeningens hjemsted er Bornholms Regionskommune.

## **§2 Foreningens medlemmer**

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne beliggende på matr. nr. XXXXXXXXXX , Tejnvej 100, Sandkås, 3770 Allinge (*matrikelnummer tilpasses, når det endelige matrikelnummer er fastlagt af Kort- og Matrikelstyrelsen efter udmatrikuleringen*).

## **§3 Ejerlejlighederne**

Ejerforeningen består af 77 ejerlejligheder. Ejerlejlighedernes fordelingstal fremgår af §7 i nærværende vedtægter.

## **§4 Foreningens formål**

Ejerforeningen har til formål at varetage de fælles anliggender, der er knyttet til ejerskabet af de 77 ejerlejligheder.

Ejerforeningen skal alene opkræve de til driften af Ejerforeningen fornødne bidrag fra medlemmerne. Ejerforeningen har således ikke til formål at oparbejde nogen formue, om end der dog skal sikres en tilstrækkelig driftskapital. Ejerforeningens driftskapital skal være placeret på bankkonti i et dansk pengeinstitut, medmindre generalforsamlingen har givet tilladelse til andre placeringer.

## **§5 Medlemspligt og medlemsret**

Enhver ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen har ret og pligt til at være medlem af Ejerforeningen. Medlemsretten og –pligten indtræder, når der foreligger betinget eller endeligt tinglyst skøde for ejerlejligheden. Medlemsretten og -pligten har retsvirkning fra skødets overtagelsesdag.

Et medlems forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog først, når medlemmet har opfyldt alle sine forpligtelser over for Ejerforeningen – herunder indbetaling af skyldige beløb til Ejerforeningen.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen hæfter for eventuelle skyldige beløb vedrørende ejerlejligheden til Ejerforeningen.

## **§6 Hæftelse over for tredjemand**

Det er alene Ejerforeningens formue – og således ikke Ejerforeningens individuelle medlemmer – der hæfter for Ejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand.

## **§7 Fordeling af indtægter og omkostninger**

Ejerforeningens fællesindtægter og fællesomkostninger fordeles mellem ejerne af ejerlejlighederne i henhold til følgende fordelingstal:

- Ejerlejlighed 1 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 2 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 3 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 4 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 5 med 137/10.000
- Ejerlejlighed 6 med 137/10.000
- Ejerlejlighed 7 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 8 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 9 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 10 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 11 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 12 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 13 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 14 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 15 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 16 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 17 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 18 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 19 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 20 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 21 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 22 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 23 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 24 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 25 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 26 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 27 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 28 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 29 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 30 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 31 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 32 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 33 med 157/10.000
- Ejerlejlighed 34 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 35 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 36 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 37 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 38 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 39 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 40 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 41 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 42 med 118/10.000

- Ejerlejlighed 43 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 44 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 45 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 46 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 47 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 48 med 157/10.000
- Ejerlejlighed 49 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 50 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 51 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 52 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 53 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 54 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 55 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 56 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 57 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 58 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 59 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 60 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 61 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 62 med 157/10.000
- Ejerlejlighed 63 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 64 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 65 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 66 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 67 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 68 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 69 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 70 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 71 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 72 med 118/10.000
- Ejerlejlighed 73 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 74 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 75 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 76 med 138/10.000
- Ejerlejlighed 77 med 157/10.000

### **§8 Fællesindtægter**

Fællesindtægter defineres som alle indtægter, der tilfalder Ejerforeningen, og som vedrører fællesanliggender.

## §9 Fællesomkostninger

Fællesomkostninger omfatter alle omkostninger, som anvendes til drift, vedligehold, renovering, reparation, nyindkøb og forbedring af medlemmernes fællesanliggender. Fællesanliggender omfatter eksempelvis, men ikke udtømmende:

- Administrationsomkostninger
- Bygnings- og indboforsikringer. Ved Ejerforeningens start er der oprettet en fælles bygnings- og indboforsikring for alle ejerlejligheder
- Dørlåse i hoveddøre, idet disse indgår i Ejerforeningens fælles låsesystem
- Elforbrug til udvendig fællesbelysning
- Facader
- Fællesrum
- Gavle
- Havemøbler til brug på fællesarealer
- Indgangsdøre inklusive udvendig del af dørhåndtag
  - Indvendig maling og reparation af hoveddøre betragtes som indvendig vedligeholdelse, der beskrives i §10
- Indvendige små vedligeholdelsesopgaver
  - Ved ejerforeningens start har ejerforeningen indgået en serviceaftale, som omfatter små indvendige vedligeholdelsesopgaver. Små indvendige vedligeholdelsesopgaver defineres som opgaver af en varighed på under 1 time. Denne driftsaftale sikrer således, at der kommer administrative besparelser ved at kunne håndtere denne type opgaver samlet.
- Køkkeninventar
  - For at opnå storkøbsfordele foretager Ejerforeningen fælles indkøb af standard køkkeninventar som eksempelvis gafler, knive, skeer, tallerkner, kopper, glas, gryder, pander, skærebrætter, piskeris, køkkenknive og øvrigt køkkenservice. "Standard køkkeninventar" defineres som det inventar, som forefindes i ejerlejlighederne ved Ejerforenings start. Ejerforeningens bestyrelse kan beslutte at udvide eller mindske omfanget af standard køkkeninventar. Enhver ejer er berettiget til for egen regning at indkøbe yderligere køkkeninventar til sin egen ejerlejlighed.
- Ledninger, rør og installationer
  - Vedligeholdelse, reparationer og nyetablering af ledninger, kabler, rør, afløb og øvrige installationer for el, varme, vand og kloak defineres som fællesomkostninger i det omfang, at disse er placeret udenfor ejerlejlighederne, eller hvis ledninger, kabler, rør og afløb er placeret i adskillelserne mellem ejerlejlighederne. Fritliggende ledninger, rør og kabler, der er placeret efter bimålere, betragtes som indvendige vedligeholdelse, der varetages af den enkelte ejer jævnfør §10.
- Loftsrums
- Nedløbsrør
- Parkeringspladser, stier og veje
- Renovationsomkostninger
- Ruder i vinduer og indgangsdøre
- Sternbrætter
- Tagbelægninger
- Taghætter
- Tagkonstruktioner

- Tagrender
- Tv- og internetsignal jævnfør ejerforeningens valg af tv- og internetleverandør
- Udenomsarealer - herunder græs- og flisearealer samt træer
- Underslag
- Vindskeder
- Vinduer
  - Indvendig maling og reparation af vinduer betragtes som indvendig vedligeholdelse, der jævnfør §10 er en individuel omkostning.

Såfremt Ejerforeningens bestyrelse måtte beslutte jævnfør §12, at der generelt skal etableres terrasser ved ejerlejlighederne, vil følgende også være at betragte som udvendig vedligeholdelse:

- Adskillelseshegn mellem terrasser
- Terrassebelægninger
- Terrassemøbler og parasoller, således at der sikres et ensartet udtryk af terrasserne
- Ejerforeningens bestyrelse kan give tilladelse til, at en ejer for egen regning kan indkøbe egne terrassemøbler, parasoller eller andet terrasseudstyr, såfremt ejeren måtte ønske dette. Det skal dog til enhver tid sikres, at ejerforeningens bygninger og terrassearealer fremtræder i ensartet og pæn stand.

### **§10 Individuelle omkostninger**

Hvert medlem afholder sine egne omkostninger til drift, vedligehold, renovering, reparation, nyindkøb og forbedring af indvendige forhold i medlemmets ejerlejlighed, såfremt omkostningen ikke er omfattet af §9. Indvendige omkostninger, som skal afholdes af det enkelte medlem, kan eksempelvis, men ikke udtømmende, være:

- Badeværelsesinteriør
- Belysning, indvendigt
- El-installationer i det omfang, at ledninger, rør, kabler og installationer er placeret efter bimåler for el
- Gulvbelægninger
- Indvendige reparationer og vedligeholdelsesopgaver, såfremt disse ikke er omfattet af den i §9 nævnte driftsaftale for småopgaver.
  - Såfremt et medlem af Ejerforeningen ønsker at udføre indvendig vedligeholdelse, reparation eller nymontering, skal medlemmet sikre, at dette arbejde udføres på en sådan måde, at det ikke giver unødige gene for de øvrige medlemmer i Ejerforeningen – herunder gælder det specielt, at:
    - Vedligeholdelse, som giver væsentlige støv- eller støjgener, i videst muligt omfang skal udføres i perioden 1. november til 1. april. Såfremt dette ikke er muligt, skal vedligeholdelsesarbejdet varsles over for Ejerforeningens bestyrelse, så snart at medlemmet bliver bekendt med, at vedligeholdelsesarbejdet kan medføre væsentlige støv- eller støjgener. I tilfælde af væsentlige støv- eller støjgener har bestyrelsen bemyndigelse til at kræve vedligeholdelsesarbejdet stoppet og udskudt til en periode udenfor udlejningssæsonen.
  - Alt vedligeholdelse skal foretages på betryggende vis, og såfremt lovgivningen kræver det af autoriserede personer.
- Køkken samt eventuelt køkkeninventar udover standard køkkeninventar jævnfør §9
- Møbler

- Radiatorer
- Indvendigt vedligehold af vinduer (eksempelvis maling)
- Skabe
- TV
- Vandinstallationer i det omfang disse sidder udenpå vægge som ex brusearmatur, og er placeret efter bimåler for vand
- Varmeinstallationer i det omfang, at ledninger og installationer er placeret efter bimåler for varme
- Vægge og lofter indvendigt i ejerlejlighederne

Det enkelte medlem er frit stillet til at indrette sin ejerlejlighed indvendigt efter egne ønsker. Ejerforeningens bestyrelse kan dog fastsætte minimumsstandarder for omfanget og kvaliteten af den indvendige indretning og stand for at sikre, at Ejerforeningen samlet set til stadighed fremtræder som et indbydende, vedligeholdet og pænt feriested.

Forsikring af indbo sker via en fælles forsikring for Ejerforeningen - som beskrevet i §9 – idet en sådan fællesforsikring oftest er billigere, end at Ejerforeningens medlemmer individuelt skulle tegne hver sin forsikring.

Udover ejerforeningsbidrag betaler hver enkelt ejer for sit eget forbrug af el, varme og vand i henhold til bimålere i ejerlejligheden. Ejerforeningen er berettiget til at opkræve aconto-bidrag herfor.

### **§11 Tvivl om placering af omkostning**

Såfremt der måtte opstå tvivl om, hvorvidt en omkostning skal betragtes som en fællesomkostning eller individuel omkostning, gælder følgende:

- Hvis omkostningen er mellem kr. 0 og kr. 100.000, afgør Ejerforeningens bestyrelse, hvor omkostningen skal placeres.
  - Bestyrelsens beslutning kan indbringes til afstemning på den førstkommende ordinære generalforsamling.
- Hvis omkostningen er over kr. 100.000, afgør en generalforsamling ved simpelt flertal, hvor omkostningen skal placeres.
- Beløbsgrænsen på kr. 100.000 indexreguleres i henhold til det til enhver tid værende nettoprisindex med Ejerforeningens oprettelsesdato som startdato.

### **§12 Ejerlejlighedernes udvendige udseende**

Ejerforeningen skal tilsikre, at ejerlejlighederne udvendigt fremtræder i pæn, harmonisk og ensartet stand.

For at sikre den pæne, harmoniske og ensartede standard på Ejerforeningens bygninger, er den enkelte ejer af en ejerlejlighed ikke berettiget til at foretage vedligeholdelse, nyetableringer eller andre former for påvirkninger/ændringer på forhold, der som beskrevet i nærværende vedtægters §9 betragtes som udvendige forhold. Ligeledes gælder det, at ejerne ikke er berettiget til at opsætte plakater, reklamer, skulpturer eller andre genstande udvendigt i Ejerforeningen, med mindre at Ejerforeningens bestyrelse har givet skriftlig godkendelse. Dette gælder ligeledes, såfremt

plakater eller andre genstande placeres indvendigt, og at dette efter ejerforeningens bestyrelse vurdering kan skabe gene eller ulempe for forbipasserende. Der må eksempelvis ikke opsættes tilsalg-skilte ind- eller udvendigt på ejerlejlighederne.

Uanset ovenstående regel - og de øvrige forhold i nærværende vedtægter - så er det tilladt for det enkelte medlem af Ejerforeningen for egen regning:

- at etablere en dør i vinduespartiet i retning mod havet
- at etablere en terrasse i retning mod havet

Der gælder følgende regler for etablering af dør i vinduesparti samt terrasse:

- Dør og vinduesparti skal være i samme udvendige farve som den resterende del af vinduespartierne i lejlighedsrækken. Den udvendige farve er ved Ejerforeningens etablering hvid.
- Terrassen må udføres i hele lejlighedens længde mod havet, og dybden skal være 3,5 meter målt fra lejligheden. Højden på terrassen må maksimalt være 10 centimer fra jordniveau målt ved døren i vinduespartiet i retning mod havet.
- Terrassens synlige partier skal være udført i træ, med mindre at andet er godkendt ved en generalforsamlingsbeslutning.
- Terrassen må ikke males, men det er tilladt at oliere med olie uden farve.
- Der må ikke opsættes hegn eller lignende ind mod naboledigheder, med mindre at Ejerforeningen ved en generalforsamlingsbeslutning har godkendt dette.
- Der må ikke opsættes parasoller, markiser eller lignende, med mindre at Ejerforeningen ved en generalforsamlingsbeslutning har godkendt dette.
- En eventuel etablering af dør og terrasse skal ske i perioden 1. november til 1. april, således at etableringen ikke skaber støj- og støvgener for naboer i den primære udlejningsperiode.
- Etablering af dør og terrasse skal overholde den til enhver tid gældende lovgivning - herunder kommunale regler, lokalplaner, deklARATIONER, servitutter og eventuelle fredningsbestemmelser.
- Ejerforeningens bestyrelse kan fastsætte yderligere regler for udformning, størrelse, farve og materialevalg for, hvordan døre og terrasser skal etableres med henblik på at skabe størst mulig udvendig synsmæssig harmoni på lejlighedsrækken. Dette gælder ligeledes for valg af terrassemøbler.
- Den udvendige vedligeholdelse af dør og terrasseparti vil være for medlemmets egen regning, frem til at der eventuelt etableres en fællesordning for døre og/eller terrasser i Ejerforeningen jævnfør nedenfor.

Såfremt det på en generalforsamling besluttet, at Ejerforeningen generelt skal etablere døre i vinduespartierne mod havet og/eller etablere terrasser i retning mod havet, gælder følgende regler:

- Lejligheder, som allerede for egen regning har etableret dør og/eller vindue, skal ikke medvirke til betaling af denne fællesomkostning.
- Vedligeholdelsen af dør i vinduespartier og terrasse overgår til at være en fællesomkostning.
- Et generalforsamlingsforslag om en generel etablering af døre i vinduespartier og/eller terrasser skal indeholde finansieringsforslag med en varighed på mindst 5 år, således at det enkelte medlem er fristillet til, om at medlemmet ønsker at betale investeringen med det samme eller fordele investeringen over en årrække og således sikre, at eventuelle stigninger i ejerforeningsbidraget grundet etablering af dør og/eller terrasse kan holdes på et minimum for det enkelte medlem af Ejerforeningen.



### **§13 Generalforsamling**

Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed. Generalforsamlingen afholdes på Bornholm.

På generalforsamlingen vælges en bestyrelse, der skal varetage Ejerforeningens interesser og disponere på Ejerforeningens vegne. Det er dog alene en generalforsamling, der kan træffe afgørelse i følgende tilfælde:

- Beslutning om optagelse af fælles lån i Ejerforeningen.
- Væsentlige nyindkøb, reparationer og vedligeholdelsesarbejder for fælles anliggender. "Væsentlige" defineres i denne forbindelse som enkeltstående tiltag til en værdi af over kr. 100.000. Beløbsgrænsen på kr. 100.000 indexreguleres i henhold til det til enhver tid værende netto-prisindex med ejerforeningens oprettelsesdato som startdato.

### **§14 Generalforsamling – Stemmeregler**

Hver ejerlejlighed har én stemme på generalforsamlingen. Dette gælder uanset fordelingstal, og uanset om ejerlejligheden ejes af en eller flere personer. Såfremt et medlem ejer flere ejerlejligheder, har medlemmet én stemme pr. ejerlejlighed, idet intet medlem dog kan have over 30 stemmer uanset antallet af ejede ejerlejligheder.

Et medlem kan afgive fuldmagt til møde på generalforsamlingen til en ægtefælle, en livsarving, et andet medlem af Ejerforeningen, Ejerforeningens administrator eller en advokat.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed. Ændringer af vedtægterne forudsætter dog 2/3-dels flertal, samt at minimum 50% af Ejerforeningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen.

Såfremt en vedtægtsændring vedtages med mindst 2/3-dels flertal, men at 50% af Ejerforeningens medlemmer målt efter fordelingstal ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, indkaldes til ny generalforsamling til afholdelse senest 3 uger efter den første afstemning om vedtægtsændringen. På denne generalforsamling kan vedtægtsændringen vedtages med 2/3-dels flertal blandt de afgivne stemmer.

Afstemninger foretages med håndsoprækning på generalforsamlinger, med mindre at en eller flere af de stemmeberettigede på generalforsamlingen ønsker skriftlig afstemning.

### **§15 Generalforsamling – Ordinær generalforsamling**

Den årlige ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af maj. Den ordinære generalforsamling afholdes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskab – herunder disposition af årets resultat
4. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne
5. Godkendelse af budget for det kommende år – herunder fastsættelse af acontobidrag til Ejerforeningen. Budget og acontobidrag skal tage hensyn til påvirkningen fra eventuelle forslag, som måtte være besluttet under punkt 4

6. Valg af bestyrelse – herunder suppleanter
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Ejerforeningens bestyrelse sørger for, at der bliver udarbejdet referater af generalforsamlinger, som senest 14 dage efter afholdelsen af generalforsamlingen udsendes til alle Ejerforeningens medlemmer pr. mail.

### **§16 Generalforsamling – Extraordinær generalforsamling**

Bestyrelsesformanden skal indkalde til ekstraordinær generalforsamling, såfremt et flertal af bestyrelsen fremsætter ønske herom, eller at mindst 25% af Ejerforeningens medlemmer målt efter antallet af ejerlejligheder fremsætter ønske til bestyrelsen herom. På den ekstraordinære generalforsamling gælder samme indkaldelses-, stemme og referatregler som for ordinære generalforsamlinger.

### **§17 Generalforsamling - Indkaldelse**

Bestyrelsen varetager indkaldelse til generalforsamlinger. Indkaldelsen sker pr. brev eller mail til hvert medlem af Ejerforeningen med minimum 14 dages varsel til generalforsamlingens afholdelsesdato. Varslet regnes fra den dato, hvor indkaldelsen er afsendt. Indkaldelsen skal som minimum indeholde:

- Angivelse af tid og sted for afholdelsen af generalforsamlingen
- Dagsorden
- Eventuelle dokumenter til brug for dagsordenspunkterne

Såfremt en ejerlejlighed ejes af to eller flere personer, skal ejerne af ejerlejligheden i forbindelse med indtrædelsen i Ejerforeningen orientere Ejerforeningens bestyrelse – eller en af bestyrelsen udpeget administrator - om, hvilken af ejerne som er kontaktperson for ejerlejligheden. Denne kontaktperson har herefter ansvaret for at videreformidle information fra Ejerforeningen til de øvrige ejere af ejerlejligheden, ligesom kontaktpersonen er den person, som på vegne af ejerlejligheden afgiver stemme på generalforsamlinger.

Ejerforeningens generalforsamling kan ved simpelt flertal beslutte på en generalforsamling, at indkaldelsesformen ændres, således at et andet elektronisk medie end mail også kan anvendes som indkaldelsesform.

### **§18 Generalforsamling – Forslag**

Ethvert medlem har ret til at få behandlet et emne eller forslag på generalforsamlingen. Emnet/ forslaget skal være fremsendt til bestyrelsen pr. brev eller mail samt være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før afholdelsen af generalforsamlingen. Bestyrelsen udsender herefter emnet/ forslaget til Ejerforeningens øvrige medlemmer.

### **§19 Generalforsamling - Bestyrelsesvalg**

Ejerforeningens daglige drift varetages af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse. Bestyrelsen består af op til 5 medlemmer. Valgbare til bestyrelsen er:

- Ejere af ejerlejligheder i Ejerforeningen. Såfremt ejeren er et selskab, er den eller de tegningsberettigede personer for selskabet valgbare
- En ægtefælle til en ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen
- En livsarving til en ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen
- En advokat, som repræsenterer en ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen

Generalforsamlingens dirigent afgør, hvordan valgproceduren for bestyrelsesvalget skal være.

### **§20 Generalforsamling - Bestyrelsessuppleanter**

På generalforsamlingen vælges op til to suppleanter til bestyrelsen. Valget foregår på samme måde som valg af bestyrelseskandidater som beskrevet i §19.

Suppleanten indtræder i bestyrelsesarbejdet, såfremt ét bestyrelsesmedlem i en længere tidsperiode ikke har mulighed for at deltage i bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsesformanden afgør, hvornår en suppleant skal indkaldes.

### **§21 Bestyrelsen - Bestyrelsens arbejde**

Bestyrelsen skal tilsikre en god og forsvarlig varetagelse af Ejerforeningens interesser. Det er bestyrelsen, der varetager den daglige drift af Ejerforeningen – herunder indgåelse af aftaler med administratorer, håndværkere og øvrige leverandører til Ejerforeningen.

Med udgangspunkt i Ejerforeningens budgetter fastsætter bestyrelsen regler for opkrævning af ejerforeningsbidrag samt acontobidrag for el-, varme- og vandforbrug.

Ejerforeningen kan uddelegere driftsopgaver til en administrator i henhold til særskilt aftale med administrator herom. Bestyrelsen kan dog ikke give administrator større bemyndigelse end bestyrelsens egen bemyndigelse i henhold til nærværende vedtægters §27.

Såfremt et medlem af Ejerforeningen ønsker udført opgaver, som medfører fællesomkostninger jævnfør §9, skal medlemmet kontakte bestyrelsen med orientering om sit ønske, hvorefter bestyrelsen vil behandle ønsket. Det enkelte medlem er således ikke berettiget til på egen hånd at indgå aftaler med administratorer, håndværkere eller øvrige leverandører på vegne af Ejerforeningen.

Bestyrelsen kan indgå administrator-, service- og abonnementsaftaler med en varighed/opsigelsesvarsel på op til 3 år. Såfremt bestyrelsen ønsker at indgå aftaler af længere varighed end 3 år, skal dette godkendes af en generalforsamling.

Bestyrelsen skal udarbejde skriftlige referater fra bestyrelsesmøder, og disse referater skal opbevares fysisk eller elektronisk i mindst 10 år efter mødet hos et bestyrelsesmedlem og/eller administrator.

## **§22 Bestyrelsen - Udvalgsarbejde**

Bestyrelsen kan vælge at etablere arbejdsudvalg, såfremt der er specielle opgaver, som skal udføres. Eksempelvis vil der kunne nedsættes arbejdsudvalg, såfremt der skal ske større vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen kan give fuldmagt til, at udvalget kan disponere på den samlede Ejerforenings vegne under respekt af nærværende vedtægter – herunder beløbsgrænser.

## **§23 Bestyrelsen - Formand**

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

## **§24 Bestyrelsen – Bestyrelsesmøder**

Bestyrelsesmøder indkaldes af bestyrelsesformanden, såfremt der foreligger anledning hertil. Ligeledes indkaldes der til bestyrelsesmøde, såfremt 2 eller flere af bestyrelsens medlemmer fremsætter ønske herom.

Bestyrelsen træffer afgørelser ved simpelt stemmeflertal. Såfremt stemmeantallet måtte være lige, afgøres beslutningen af formandens stemme.

## **§25 Bestyrelsen - Valgperioder**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen. Bestyrelsessammensætningen kan dog ændres inden forløbet af dette år, såfremt en ny bestyrelse vælges på en ekstraordinær generalforsamling. På en generalforsamling kan det ved simpelt stemmeflertal besluttes, at valgperioden kan forhøjes – dog maksimalt til 3 år.

## **§26 Udlejning**

Enhver ejer er berettiget, men ikke forpligtet overfor Ejerforeningen, til at udleje sin ejerlejlighed. Eventuelle udlejningsaftaler indgår medlemmet selv – eventuelt via et udlejningsbureau. Ejerforeningen er således ikke aftalepart i udlejningen.

## **§27 Tegningsregel**

Ejerforeningen tegnes af bestyrelsesformanden. Såfremt formanden grundet sygdom eller af anden årsag ikke har mulighed for at behandle et emne, kan to af bestyrelsens øvrige medlemmer i forening tegne Ejerforeningen. Ligeledes kan bestyrelsen give fuldmagt til, at administrator indenfor specifikke områder kan disponere på Ejerforeningens vegne. Fuldmagtsaftaler med administrator kan alene indgås skriftligt, og kun i det omfang at sådanne aftaler er i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

## **§28 Revision**

Ejerforeningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor. Revisor kan være statsautoriseret eller registreret revisor, men der er ikke krav herom. Revisor vælges for et år ad gangen, idet genvalg dog kan finde sted. Bestyrelsen og en eventuel administrator skal efterkomme ethvert ønske fra revisor om indblik i de foretagne regnskabsposter.

## **§29 Årsregnskab**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsperiode er dog fra stiftelsesdatoen og frem til 31. december 2022.

## **§30 Sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for ejernes opfyldelse af deres forpligtelser over for Ejerforeningen tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende i hver ejerlejlighed med kr. 20.000. Den herved stiftede panteret respekterer med oprykkende prioritet de ved vedtægternes tinglysning allerede tinglyste servitutter og hæftelser. For panteretten gælder i øvrigt de i Justitsministeriets pantebrevsformular A trykte bestemmelser.

Såfremt et medlem af Ejerforeningen trods gentagne henvendelser ikke har indbetalt skyldige bidrag til Ejerforeningen, kan Ejerforeningen foretage retslige skridt til inddrivelse af tilgodehavendet – herunder fyldestgørelse via pantet. Ejerforeningens rimelige omkostninger ved inddrivelse af Ejerforeningens tilgodehavende, skal refunderes af medlemmet.

Ejerforeningen har ligeledes ret til transport i lejeindtægter fra en ejerlejlighed, såfremt Ejerforeningen har et forfaldent tilgodehavende hos ejeren af den pågældende ejerlejlighed.

## **§31 Brugsret**

Ejerforeningens medlemmer har brugsret til det tilhørende fællesareal. Som fællesareal defineres alt det til ejerlejlighederne hørende grundstykke. Såfremt der som beskrevet i §12 etableres terrasser, er det dog kun ejeren af de respektive ejerlejligheder, som har brugsret til det tilhørende terrasseareal.

Brugsrettighederne til terrassearealerne - som beskrevet - ovenfor kan opsiges af Ejerforeningen med et varsel på 30 år. Dette varsel er indsat som følge af reglen i Udstykningslovens §6, som kræver, at der skal være en mulighed for Ejerforeningen til at kunne opsige. Såfremt Udstykningslovens §6 ændres eller bortfalder, således at ejerlejlighedsejerne kan få et endnu længere opsigelsesvarsel end 30 år - eller en uopsigelig brugsrettighed - til terrassearealerne, ændres nærværende vedtægtsafsnit automatisk i overensstemmelse med den ændrede lovgivning.

## **§32 Husorden**

Bestyrelsen kan fastsætte regler for benyttelsen af ejerlejlighederne og fællesarealer. Såfremt et medlem – eller medlemmets lejer eller anden anvender af ejerlejligheden - tilsidesætter husordenen, kan bestyrelsen ved grov og/eller gentagen misligholdelse af medlemmets forpligtelser over for Ejerforeningen pålægge medlemmet at sælge sin ejerlejlighed. Medlemmet har herefter 14 dages varsel til at acceptere bestyrelsens beslutning eller kræve indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, hvorefter den ekstraordinære generalforsamling kan stadfæste eller ændre bestyrelsens afgørelse.

Såfremt medlemmet ikke gør indsigelse mod bestyrelsens afgørelse inden 14 dage – eller at en ekstraordinær generalforsamling stadfæster bestyrelsens afgørelse - er kravet om salg herefter at betragte som endeligt.

Når der foreligger en endelig afgørelse om, at et medlems ejerlejlighed skal sælges, er medlemmet forpligtet til straks derefter at sætte ejerlejligheden til salg til markedsprisen. Såfremt der er tvivl om markedsprisen, fastsættes denne til værende den sidst handlede pris for en ejerlejlighed med tilsvarende beliggenhed og stand i Ejerforeningen.

### **§33 Adgang til ejerlejligheder**

Såfremt det i forbindelse med vedligeholdelses- eller installationsarbejde af fælles bygningsdele - som defineret i §9 i nærværende vedtægter - er nødvendigt at få adgang til en eller flere ejerlejligheder, er ejerforeningen berettiget til at få adgang til de pågældende ejerlejligheder i forbindelse med sådanne vedligeholdelses- og installationsarbejder. Dette gælder ligeledes i forbindelse med aflæsning af målere for el, vand og varme.

### **§34 Tilpasning til lovgivning**

Ejerforeningen skal til enhver tid overholde den gældende lovgivning. Såfremt ændringer i lovgivning eller påbud fra offentlige myndigheder medfører behov for ændring af nærværende vedtægter, er Ejerforeningens bestyrelse bemyndiget og berettiget til at gennemføre ændring af vedtægterne i overensstemmelse med lovgivningen og/eller påbud uden afholdelse af særskilt generalforsamling herom, uanset reglerne i nærværende vedtægters §14.

### **§35 Værneting**

Eventuelle tvister i forbindelse med nærværende vedtægter afgøres af Retten i Rønne.

### **§36 Tinglysning**

Nærværende vedtægter begæres tinglyst pant- og servitutstiftende på ejendommen matrikel XXXXX og de 77 ejerlejligheder, der er beliggende herpå (*matrikelnummer tilpasses, når det endelige matrikelnummer er fastlagt af Kort- og Matrikelstyrelsen efter udmatrikuleringen*). Tinglysningen sker med respekt af de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende byrder, servitutter samt hæftelser på tinglysnings-tidspunktet. Påtaleberettigede efter nærværende vedtægter er, hvor ikke andet er anført, Ejerforeningen repræsenteret ved dennes bestyrelse.