

**BENT SKOV & PARTNERE**  
**ADVOKATAKTIESELSKAB**

Matr.nr. 34 ap Engene, Vejle Jorder

ejerlejlighedsnr.:

101, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110  
111, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119,  
120, 121, 122, 123, 201, 203, 204, 205,  
207, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 215,  
216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223,

Anmelder af 1. udgave  
Advokat Erik Svanvig  
Havneparken 1,  
7100 Vejle  
Tlf. 76 40 70 00  
J.nr. ES22.607

**VEDTÆGTER**  
  
**FOR**  
  
**EJERFORENINGEN BØLGEN 1 og 2**

ES22607HBN /jes

**BENT SKOV & PARTNERE**  
**ADVOKATAKTIESELSKAB**

2.

**1    Navn:**

- 1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Bølgen 1 og 2.

**2    Hjemsted og værneting.**

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Vejle Kommune.
- 2.2 Ejerforeningens værneting er retskreds for alletvister i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem medlemmerne indbyrdes som mellem ejerforeningen og medlemmerne. Ejerforeningen er, ved dennes formand, som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

**3    Formål.**

- 3.1 Ejerforeningens formål er at administrere og herunder at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser vedrørende ejendommen 34 ap Engene, Vejle Jorder, under udstykning betegnet som delnr. 1 af areal 3.368 kvm.
- 3.2 Ejerforeningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med vedtægterne at opkræve fællesbidrag; at betale fællesudgifter; at tegne sædvanlige forsikringer; at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

**4    Medlemskreds.**

- 4.1 Som medlemmer af ejerforeningen kan kun optages ejere af ejerlejlighederne i ovennævnte ejendom.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor det/n enkelte medlems/ejers skøde, uanset om det er betinget eller ubetinget, anmeldes til tinglysning. Såfremt det/n pågældende medlem/ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Det nye medlem kan først udøve sin stemmeret, når ejerforeningen har modtaget behørig dokumenteret underretning om ejerskiftet.

**BENT SKOV & PARTNERE**  
**ADVOKATAKTIESELSKAB**

3.

- 4.3 Det tidligere medlems medlemskab ophører samtidigt med det nye medlems indtræden, men det tidligere medlems forpligtelser over for ejerforeningen ophører først, når det nye medlems skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt.
- 4.4 Det til enhver tid værende medlem indtræder i det tidligere medlems rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således blandt andet for det tidligere medlems restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

**5 Hæftelsesforhold og fordelingstal.**

- 5.1 Medlemmerne hæfter pro rata i forhold til deres fordelingstal over for tredjemand, herunder over for evt. grundejerforening.
- 5.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, dog således at hvert medlem har en stemme uanset fordelingstal.
- 5.3 Ejendommens og de enkelte ejerlejligheders fordelingstal er fastsat således, at hver tinglyst kvm. udløser et forholdsmæssigt fordelingstal på 1000/1000.

**6 Generalforsamling.**

- 6.1 Ejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen fremsættes senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem, medmindre formålet med afgørelsen vil forspildes ved udsættelse.
- 6.3 Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Vejle Kommune.
- 6.4 Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.
- 6.5 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
  2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
  3. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
  5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
  6. Valg af revisor og eventuel revisorsuppleant.
  7. Behandling af indkomne forslag.
  8. Eventuelt.
- 6.6 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig og som leder generalforsamlingen, herunder afgør spørgsmål vedrørende denne.
- 6.7 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.
- 7 Indkaldelse til generalforsamling m.v.**
- 7.1 Indkaldelse af medlemmer til ejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst fire uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.
- Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest to uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.
- 7.5 Senest en måned før overtagelse af den første ejerlejlighed indkalder Bølgen A/S til ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af ny bestyrelse.

# BENT SKOV & PARTNERE

## ADVOKATAKTIESELSKAB

5.

### 8 Ekstraordinær generalforsamling.

- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et givent emne begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, samt når administrator forlanger dette.
- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst to uger, dog således at juli ikke medregnes.
- 8.3 Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt, kan indkaldelse til generalforsamling ske med et forkortet varsel, dog senest otte dage før afholdelsen.
- 8.4 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling. Medlemmerne har ikke ret til at forlange et givent emne behandlet på en allerede indkaldt ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen kan dog beslutte at optage og behandle et givent emne, bragt i forslag af et medlem på den allerede indkaldte generalforsamling.

### 9 Stemmeret m.v.

- 9.1 Samtlige ejerforeningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.  
  
Hvert medlem har en stemme uanset fordelingstal.  
  
Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.
- 9.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed.
- 9.3 Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst  $\frac{2}{3}$  de stemmeberettigede stemmer for forslaget.
- 9.4 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter pkt. 9.3 har opnået tilslutning fra mindst  $\frac{2}{3}$  af de fremmødte stemmeberettigede, er bestyrelsen forpligtet til at indkalde til ny generalforsamling, der skal afholdes inden fire uger, og på denne kan forslaget -uanset antallet af fremmødte -vedtages med  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer.

# BENT SKOV & PARTNERE

## ADVOKATAKTIESELSKAB

6.

### 10 Bestyrelsen.

- 10.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af mellem tre og fem medlemmer.

Desuden vælges to suppleanter.

- 10.2 Valgbare er ejerforeningens medlemmer og disses nærtstående husstandsmedlemmer. Hvert medlem kan kun opstille en person.

- 10.3 Bølgen A/S er berettiget til at vælge et bestyrelsesmedlem, så længe Bølgen A/S ejer en ejerlejlighed i ejerforeningen. Såfremt Bølgen A/S ejer ti ejerlejligheder eller derover, er Bølgen A/S berettiget til at vælge to medlemmer til bestyrelsen. Såfremt Bølgen A/S ejer tyve ejerlejligheder eller derover, er Bølgen A/S berettiget til at vælge tre medlemmer af bestyrelsen. De af Bølgen A/S valgte bestyrelsesmedlemmer kan vælges til bestyrelsen, uanset om disse bebor en ejerlejlighed.

- 10.4 Bestyrelsen vælges for to år ad gangen. Halvdelen af bestyrelsens medlemmer og suppleanter afgår hvert andet år. Afgangssordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleanter ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

- 10.5 Bestyrelsen konstituerer sig selv.

- 10.6 Det påhviler bestyrelsen at lede ejerforeningen i overensstemmelse med denne vedtægt og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hvert.

- 10.7 Bestyrelsen er forpligtet til fra sin midte at opstille kandidater til grundejerforeningens bestyrelse for derigennem at varetage ejerforeningens interesser.

### 11 Bestyrelsesmøder.

- 11.1 Bestyrelsens formand eller, i dennes længerevarende fravær, næstformand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

- 11.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre medlemmer er tilstede.

**BENT SKOV & PARTNERE**  
ADVOKATAKTIESELSKAB E3

7.

- 11.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Er formanden fraværende, er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.
- 11.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal efterfølgende gennemgå og underskrive beretningen samt tilføje "fraværende" ud for sin underskrift.

**12 Administrator.**

- 12.1 Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.
- 12.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på ejerforeningens vegne i alle forhold vedr. den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

- 12.3 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

**13 Tegningsret.**

- 13.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af den fulde bestyrelse, et medlem af bestyrelsen sammen med formanden, eller i formandens længerevarende fravær, næstformanden.

**14 Årsregnskab.**

- 14.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Det første regnskabsår i ejerforeningen kan løbe i op til 18 måneder efter stiftelsen. Uanset, at regnskabsåret kan løbe i op til 18 måneder, skal regnskabsåret slutte ved udgangen af et kalenderår.
- 14.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af den samlede bestyrelse og påtegnes af revisor.

**BENT SKOV & PARTNERE**  
**ADVOKATAKTIESELSKAB**

8.

**15 Revision.**

- 15.1 Ejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Når det begæres af mindst 1/2 af ejerforeningens medlemmer, skal revisor være statsautoriseret.

- 15.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- 15.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hver.

- 15.4 Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal ved førstkommande lejlighed ved deres underskrift bekræfte at have gjort sig bekendt med indførelsen.

**16 Kapitalforhold.**

- 16.1 Ejerforeningen skal, bortset fra en evt. grundfond, jfr. pkt. 17 og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride ejerforeningens udgifter hos medlemmerne.

- 16.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen optager lån. Såfremt det foreslås, at ejerforeningen skal optage lån, skal medlemmernes evt. individuelle hæftelse angives i forslaget.

- 16.3 Ejerforeningen kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator – eller bestyrelsen, såfremt administrator ikke er valgt – tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

**17 Grundfond.**

- 17.1 Når det begæres af mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer, skal der til opfyldes af fællesudgifter, jfr. pkt. 3.2. oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrag med 0,25% af ejendomsværdien. Dersom der akkumuleres et beløb, som andrager 4% af den samlede ejendomsværdi for ejendommen, ophører henlæggelsen af midler.
- 17.2 Midlerne i grundfonden anvendes til større vedligeholdelsesudgifter, der ikke er omfattet af den almindelige vedligeholdelse, som ejerforeningen udfører i h.t. de på generalforsamlingen vedtagne budgetter. På generalforsamlingen fremlægges selvstændigt regnskab for fonden.

**18 Budget og medlemsbidrag.**

- 18.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser ejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 18.2 Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 18.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 18.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 18.5 Vand- og varmforsyningen drives for fælles regning. Hvert medlem indbetaler a conto et af administrator - eller af bestyrelse, såfremt administrator ikke er valgt - fastsat beløb til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i boliglejelovgivningen.
- 18.6 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ethvert medlem evt. påhvillende restbidrag indbetales til ejerforeningen senest fire uger efter påkrav.
- 18.7 Ejerforeningen er berettiget til at opkræve et rimeligt gebyr for for sent indbetalte restancer samt beregne rente i h.t. reglerne i renteloven med referencerenten med tillæg af seks procent.

19 Antenneforhold og sikringssystem m.v.

- 19.1 Medlemmerne er uberettigede til at placere antenne, herunder parabolantenne, på ejendommen.
- 19.2 Ejerforeningen skal indgå aftale med Jansson Alarm A/S om finansiering af sikringsanlæg, som betales kontant eller med månedlig ydelser pr. lejlighed uopsigeligt i indtil 96 måneder. Herudover kan ejerforeningen indgå serviceaftale med Jansson Alarm A/S eller anden operatør om service og vedligeholdelse af sikringsanlægget.

20 Vedligeholdelse, renholdelse og modernisering m.v.

- 20.1 Den indvendige vedligeholdelse, renholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte medlemmer.

Den udvendige renholdelse af vinduer i ejerlejlighederne påhviler ejerforeningen.

- 20.2 Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af ejerforeningen for dennes regning og aflødes som en fælles udgift, jfr. pkt. 3.2.
- 20.3 Ejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde, renholde og modernisere bebyggelsen, således at denne altid fremstår vel vedligeholdt.
- 20.4 Vedligeholdelse, renholdelse og modernisering af udenomsarealer foretages af ejerforeningen.
- 20.5 Ved indvendig vedligeholdelse forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruders, som den indvendige side af døre og vinduer, samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne samt låse og nøgler.
- Vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedernes forsyningsledninger og fælles installationer uden for de enkelte lejligheder påhviler ejerforeningen.
- Det enkelte medlem er forpligtet til at vedligeholde, herunder forny, gulvbrædder på det enkelte medlems altan. Al anden vedligeholdelse m.v. af altanerne foretages af ejerforeningen.
- 20.6 Ved modernisering forstås, at et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge, i det omfang dette ikke er til væsentlig gene eller medfører udgifter for øvrige medlemmer.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette over for ejerforeningen.

- 20.7 Såfremt ejerforeningen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter bestyrelsen skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at lade disse udføre.
- 20.8 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller en forsømmelse er til gene for de 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 medlemmets regning. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at medlemmet fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- 20.9 Ethvert medlem er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 20.10 Vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af ejerforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af et bestyrelsesmedlem, administrator eller vicevært, og regninger vedr. arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.
- 20.11 Ejerforeningen påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme-, varmtvands- og vandforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser. Ejerforeningen er berettiget til i sommertiden uden erstatning at afbryde varmtvandsforsyningen i fornødent omfang af hensyn til anlæggets eftersyn m.v.

## **21 Ordensforskrifter.**

- 21.1 Ethvert medlem er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til arealer, installationer, anlæg og indretninger, der er undergivet fælles ejendomsret på hensynsfuld måde.
- 21.2 Medlemmer og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 21.3 Det er tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

- 21.4 Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte markiser, skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhvervsvirksomhed.

## 22 Parkering.

- 22.1 Til hver ejerlejlighed hører mindst en opmærket parkeringsplads beliggende i kælderen. Ejerforeningen anviser denne. Denne ene parkeringsplads hører til lejligheden og kan ikke overdrages som en selvstændig p-plads.
- 22.2 Vedligeholdelse og renholdelse af parkeringspladserne foretages af ejerforeningen.
- 22.3 Såfremt der til lejligheden hører mere end 1 p-plads, eller der er tilkøbt ekstra p-pladser må disse alene sælges til ejere af boliger i Bølgen 1 - 5.

Både de til lejligheden tilhørende p-pladser og eventuel tilkøbte p-pladser må alene udlejes til ejere eller lejer af boliger i Bølgen 1 – 5.

## 23 Udlejning og fremleje.

- 23.1 Det enkelte medlem har ret til at udleje sin ejerlejlighed uden ejerforeningens samtykke.
- 23.2 Medlemmet må dog ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere voksne personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.
- 23.3 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har ejerforeningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de på lejeren hvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i h.t. lejeloven og den gældende husorden, og ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med medlemmet.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved udtrykkelig oplysning herom i lejekontrakten.

## **BENT SKOV & PARTNERE**

### **24 Misligholdelse.**

- 24.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i h.t. denne vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de på medlemmet hvilende økonomiske ydelser til ejerforeningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husorden eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med fem måneders varsel til den 1. i en måned.
- 24.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

### **25 Opløsning.**

- 25.1 Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ikke opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

### **26 Panteret.**

- 26.1 Medlemmer er forpligtet til at lade disse vedtægter tinglyse pantstiftende med første prioritet for kr. 41.000,00 i dennes ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos det pågældende medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.
- 26.2 I tilfælde, hvor ejerforeningen indleder retsforfølgning mod et medlem i h.t. denne bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældende størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 26.3 For ejerforeningens medlemmer gælder det, at denne pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og den kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i h.t. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr.6.
- 26.4 En generalforsamling kan efter vedtægtens regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.
- 26.5 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at opkræve det af bestyrelsen til enhver tid fastsatte gebyr.
- 26.6 Det skyldige beløb forrentes årligt herudover uden særligt påkrav fra den førstkomende første i en måned efter forfaldsdagen med den i h.t. renteloven fastsatte morarente.

## BENT SKOV & PARTNERE

### 27 Påtaleret.

27.1 Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen.

### 28 Tinglysning.

28.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 34 ap Engene, Vejle Jorder.

28.2 Vedtægternes punkt 26 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 41.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 34 ap Engene, Vejle Jorder, idet der henvises til det i "Anmeldelse af - og fortegnelse over ejerlejligheder -bølge 1 og 2" anførte om, at matr. nr. 34 ap Engene, Vejle Jorder er under udstykning, og at pantet efter endt udstykning alene omfatter den enkelte lejlighed med tilhørende andel affællesarealet, så relaxation i forbindelse hermed vil være ufornöden.

28.3 Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Således vedtaget på generalforsamlingen, den 31.5.2017.

For bestyrelsen:

  
Klaus Andersen

  
Bertel Nielsen

  
Jens Uth

  
Høger Simonsen

  
Inga Lykke