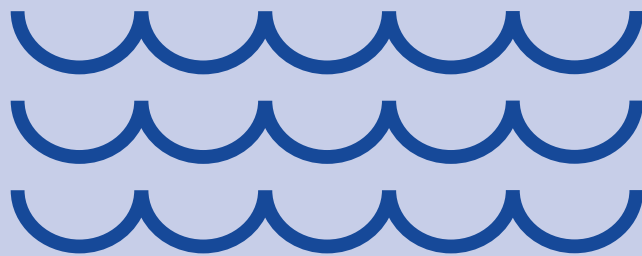


# Kongebro Huset



Vedtægter

**VEDTÆGTER**  
**EJERFORENINGEN KONGEBROHUSET**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1	NAVN .....	4
2	HJEMSTED OG VÆRNETING .....	4
3	STIFTELSE AF EJERFORENINGEN.....	4
4	FORMÅL .....	4
5	MEDLEMSKREDS .....	5
6	SPUNSLAUGET SØNDERBORG SYDHAVN .....	6
7	FORDELINGSTAL OG HÆFTELSESFORHOLD .....	6
8	SÆRLIGE RETTIGHEDER.....	8
9	DEPOTRUM.....	8
10	PARKERING OG CYKELSKUR .....	8
11	GENERALFORSAMLINGEN .....	9
12	ORDINÆR GENERALFORSAMLING .....	10
13	FORSLAG .....	10
14	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING .....	10
15	STEMMERET OG FULDMAGT .....	11
16	DIRIGENT OG REFERAT .....	11
17	BESTYRELSENS MEDLEMMER.....	11
18	BESTYRELSEN.....	12
19	ADMINISTRATION .....	12
20	TEGNINGSRET .....	12
21	OPSPARING TIL VEDLIGEHOLDELSE (GRUNDFOND) .....	12
22	REVISION .....	13
23	ÅRSREGNSKAB.....	13
24	EJENDOMSSKATTER .....	13
25	EL, VAND OG VARMEFORBRUG .....	14
26	INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE M.V. ....	14
27	UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE M.V. ....	15
28	UDLEJNING .....	16
29	KOMMUNIKATION .....	16
30	OPLØSNING .....	17
31	TINGLYSNING.....	17

32	PÅTALERET .....	17
33	BILAG.....	17

## **1 NAVN**

- 1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Kongebrohuset (herefter kaldet "Ejerforeningen").

## **2 HJEMSTED OG VÆRNETING**

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Sønderborg Kommune.
- 2.2 Ejerforeningens værneting er Retten i Sønderborg.
- 2.3 Værnetinget gælder for alle tvister i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem medlemmerne indbyrdes som mellem Ejerforeningen og medlemmerne.
- 2.4 Ejerforeningen er, ved dennes bestyrelse, som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender.

## **3 STIFTELSE AF EJERFORENINGEN**

- 3.1 Ejerforeningen stiftes senest, når 75 % af ejerlejlighederne er solgt eller taget i brug, eller når byrådet kræver det.

## **4 FORMÅL**

- 4.1 Ejerforeningens formål er at administrere og varetage medlemmernes fællesanliggender vedrørende ejerlejlighederne i ejendommen matr.nr. 5601e Sønderborg, beliggende Nørre Havnegade 29A og 29B, 6400 Sønderborg (herefter kaldet "Ejendommen").
- 4.2 Ejerforeningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, betale fællesudgifter, tegne sædvanlige forsikringer, sørge for Ejendommens administration, drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet for at sikre, at Ejendommen kan opretholdes i det kvalitetsniveau, som etableringen sker i, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i og på Ejendommen.
- 4.3 Den endelige ejerforening forventes at omfatte 28 beboelsesejerlejligheder.
- 4.4 Ejerforeningen skal tilstræbe sig på at tilrettelægge forholdene omkring ejerlejlighederne således, at økonomiske sammenhænge begrænses mest muligt, og således at ejerlejlighederne så vidt muligt stilles som om, der var tale om selvstændigt matrikulerede ejendomme.
- 4.5 Ejerforeningens formål er desuden at være medlem af Spunslauget Sønderborg Sydhavn.  
Vedligeholdelse af områder og anlæg m.v., som er fælles for alle medlemmer af Spunslauget Sønderborg Sydhavn's område, varetages gennem Spunslauget, som Ejerforeningen er pligtigt medlem af.

## 5 MEDLEMSKREDS

- 5.1 Ejerforeningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i Ejendommen, der alle har pligt til medlemskab af Ejerforeningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i Ejendommen kan optages som medlemmer af Ejerforeningen.
- 5.2 Såfremt en ejerlejlighed ejes af to eller flere personer, har disse i forening de eneejer påhvilende rettigheder og forpligtelser.
- 5.3 De enkelte ejerlejligheder indgår i Ejerforeningen i takt med færdiggørelse - det vil sige, når ejerlejlighedsopdelingen er endeligt tinglyst, og der er udstedt ibrugtagningstilladelse af Sønderborg kommune.
- 5.4 Ved Ejendommens opdeling i yderligere ejerlejligheder eller videreopdeling af eksisterende ejerlejligheder, indgår ejerne af disse nye ejerlejligheder som pligtmæssige medlemmer af Ejerforeningen, jf. pkt. 5.3.
- 5.5 Medlemskabet af Ejerforeningen er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor det pågældende medlems skøde på en ejerlejlighed i Ejendommen, uanset om det er betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Såfremt det pågældende medlem overtager ejerlejligheden forinden nævnte anmeldelsestidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.
- 5.6 Det nye medlem kan udøve stemmeretten, når Ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet for en ejerlejlighed og dokumentation herfor, dog tidligst fra overtagelsesdagen for ejerlejligheden.
- 5.7 Et tidligere medlemskab af Ejerforeningen ophører samtidig med det nye medlems indtræden, men det tidligere medlems forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog tidligst, når det nye medlems skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer over for Ejerforeningen pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 5.8 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder som pligtmæssigt medlem af Ejerforeningen i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers medlemsrestancer til Ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

## 6 SPUNSLAUGET SØNDERBORG SYDHAVN

- 6.1 Ejerforeningen er forpligtet til at være medlem af Spunslauget Sønderborg Sydhavn (herefter kaldet "Spunslauget").
- 6.2 Spunslauget har til formål at varetage medlemmernes fælles interesser for så vidt angår de ejendomme, der hører under Spunslaugets område, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af spunsen på den strækning af kajen, der er omfattet af Spunslauget samt de opgaver, der i øvrigt henlægges til Spunslauget i medfør af vedtægterne herfor. Spunslaugets vedtægter vedlægges som **bilag 6.2**.
- 6.3 Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at respektere, at Spunslaugets vedtægter tinglyses på ejerlejlighederne.
- 6.4 Bidrag til Spunslauget opkræves hos Ejerforeningen og indgår således som en fællesudgift i Ejerforeningen.
- 6.5 Ejerforeningen varetager medlemmernes interesser overfor Spunslauget. Ejerforeningen repræsenteres i forhold til Spunslauget af Ejerforeningens bestyrelse.

## 7 FORDELINGSTAL OG HÆFTELSESFORHOLD

- 7.1 Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af Ejendommens/ejerlejlighedernes fælles rettigheder og forpligtelser.
- 7.2 Fordelingstallet fastsættes i overensstemmelse med det som **bilag 7.2** vedlagte udkast til anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder af 2. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektør A/S.
- 7.3 Fordelingstallene kan foreløbigt (med opførelse af i alt 28 ejerlejligheder) opgøres således, idet fordelingstallene endeligt fastsættes ved byggeriets færdiggørelse:

Ejerlejlighed nr. 1	147/3718
Ejerlejlighed nr. 2	74/3718
Ejerlejlighed nr. 3	131/3718
Ejerlejlighed nr. 4	141/3718
Ejerlejlighed nr. 5	74/3718
Ejerlejlighed nr. 6	118/3718
Ejerlejlighed nr. 7	147/3718
Ejerlejlighed nr. 8	74/3718
Ejerlejlighed nr. 9	131/3718
Ejerlejlighed nr. 10	141/3718
Ejerlejlighed nr. 11	74/3718
Ejerlejlighed nr. 12	118/3718
Ejerlejlighed nr. 13	147/3718
Ejerlejlighed nr. 14	74/3718
Ejerlejlighed nr. 15	131/3718

Ejerlejlighed nr. 16	141/3718
Ejerlejlighed nr. 17	74/3718
Ejerlejlighed nr. 18	118/3718
Ejerlejlighed nr. 19	147/3718
Ejerlejlighed nr. 20	74/3718
Ejerlejlighed nr. 21	131/3718
Ejerlejlighed nr. 22	230/3718
Ejerlejlighed nr. 23	147/3718
Ejerlejlighed nr. 24	126/3718
Ejerlejlighed nr. 25	211/3718
Ejerlejlighed nr. 26	147/3718
Ejerlejlighed nr. 27	214/3718
Ejerlejlighed nr. 28	236/3718

- 7.4 I det omfang ejerlejlighedernes arealer og/eller det samlede areal af samtlige ejerlejligheder omfattet af Ejerforeningen ændrer sig, ændres Ejerforeningens fordelingstal tilsvarende, hvilket medlemmerne accepterer.
- 7.5 Enhver ejer af en ejerlejlighed er berettiget til at videreopdele sin ejerlejlighed.
- 7.6 Sammenlægning af ejerlejligheder må kun foretages med samtykke fra et simpelt flertal (efter fordelingstal) af medlemmerne af Ejerforeningen. Sådant samtykke må dog ikke nægtes uden saglig begrundelse.
- 7.7 Ved videreopdeling og/eller sammenlægning af ejerlejligheder ændres fordelingstallene for de herved ændrede ejerlejligheder. Øvrige ændringer af fordelingstallene kan kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af Ejerforeningen.
- 7.8 Det er en betingelse for videreopdeling, at der er indhentet nødvendige tilladelser fra myndighederne.
- 7.9 For Ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne over for tredjemand subsidiært, personligt og pro rata i forhold til deres fordelingstal. Internt mellem medlemmerne hæfter medlemmerne personligt og pro rata i forhold til fordelingstal.
- 7.10 Medlemmerne kan ikke kræve nogen del af Ejerforeningens formue udbetalt undtagen ved Ejerforeningens opløsning.
- 7.11 Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal.
- 7.12 Ejerforeningsvedtægterne tinglyses pantstiftende for kr. 40.000 på hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Ejerforeningen måtte få hos et medlem.



## 8 SÆRLIGE RETTIGHEDER

- 8.1 Ejere samt brugere/lejere af ejerlejlighed nr. 1 - 28 har eksklusiv og vederlagsfri brugsret til enhver altan/tagterrasse, som er etableret i direkte tilknytning til det pågældende medlems ejerlejlighed (uden adgang hertil fra fællesarealet for så vidt angår altanerne/tagterrassen). Ejere af ejerlejlighederne nr. 22, 25, 27 og 28 har eksklusiv brugsret til de på tagterrasserne monterede orangerier samt spabade.
- 8.2 Det påhviler den enkelte rettighedshaver vedrørende ovennævnte altaner/tagterrasser at renholde, vedligeholde og forny de pågældende altaner/tagterrasser, samt for ejerne af ejerlejlighederne nr. 22, 25, 27 og 28 de på tagterrasserne monterede orangerier samt spabade.
- 8.3 Nærværende forpligtelse ophører dog for den enkelte rettighedshaver, såfremt den eksklusive brugsret måtte blive bragt til ophør af Ejerforeningen.
- 8.4 Brugsretten til ovennævnte altaner/tagterrasse kan alene udøves således, at de pågældende arealer stedse fremstår pænt og anvendes til sædvanligt formål. Arealerne må således ikke anvendes til opmagasinering af løsøre og lignende.
- 8.5 Der er på Ejendommen placeret en siddeplint som vist på vedhæftede rids af 18. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S, der vedlægges som **bilag 8.5**. Siddeplinten er til offentlig vederlagsfri brug, hvilket Ejerforeningens medlemmer respekterer. Ejerforeningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse af siddeplinten, jf. nærmere herom nedenfor i pkt. 27.8.

## 9 DEPOTRUM

- 9.1 Til hver ejerlejlighed hører eksklusiv brugsret til et depotrum på minimum 4 m<sup>2</sup> placeret i Ejendommens kælder. Der henvises til fortegnelse over depotrum i kælderen af 20. maj 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S, der vedlægges som **bilag 9.1**.

## 10 PARKERING OG CYKELSKUR

- 10.1 Der etableres 28 parkeringspladser og 2 parkeringspladser til kassevogne til brug for handicapparkering på terræn mellem bygningen på hovedejendommen og Nørre Havnegade. De 21 parkeringspladser er overdækket, jf. rids af 5. juni 2020 udarbejdet af Geopartner landinspektører A/S, der vedlægges som **bilag 10.1**. Brugsretten til en parkeringsplads er vederlagsfri for medlemmet.
- 10.2 Ejere af ejerlejlighed nr. 1, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28 har brugsret til en nummeret parkeringsplads, der er overdækket. Det påhviler ejerne af de overdækkede parkeringspladser at betale et særligt ekstra bidrag til Ejerforeningen til dækning af alle udgifter til drift, vedligeholdelse og fornyelse af den overdækkende konstruktion såvel ind- som udvendigt. Der udarbejdes et særskilt budget/regnskab for denne

udgiftspost. De øvrige medlemmer af Ejerforeningen kan således ikke pålægges at betale noget bidrag hertil.

- 10.3 Ejere af ejerlejlighed nr. 2, 5, 8, 11, 14, 17 og 20 har brugsret til en nummeret parkeringsplads på terræn, der ikke er overdækket.
- 10.4 Ejeren af ejerlejlighed nr. 20 er forpligtet til at tåle, at i det omfang, der måtte blive et dokumenterbart behov for en handicapparkeringsplads til et medlem af Ejerforeningen eller af dennes husstand, skal det andet medlem af Ejerforeningen have ret til at overtage brugsretten til parkeringspladsen hørende til ejerlejlighed nr. 20 mod, at det medlem, der overtager pladsen, overlader brugsretten til den parkeringsplads, medlemmet har brugsretten til, til ejeren af ejerlejlighed nr. 20. Dette gælder uanset om brugsretten til den parkeringsplads, der overdrages, er overdækket eller ej. Der betales ikke noget vederlag til ejeren af ejerlejlighed nr. 20. Forpligtelsen er kun gældende, så længe det andet medlem af ejerforeningen eller medlemmet af dennes husstand har et behov for en handicapparkeringsplads. Når dette behov ophører uanset af hvilken årsag, har ejeren af ejerlejlighed nr. 20 igen brugsretten til den på bilag 10.1 markerede parkeringsplads.
- 10.5 Der er mulighed for at leje yderligere en parkeringsplads efter først til mølle princippet på del af ejendommen matr.nr. 5687 Sønderborg, jf. rids af 16. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S, der vedlægges som **bilag 10.5**. Retten hertil vil blive sikret ved en deklaration, der tinglyses på ejendommen matr.nr. 5687 Sønderborg. Der indgås særskilt aftale herom.
- 10.6 Der etableres på terræn på Ejendommen overdækket cykelparkering med plads til minimum 28 cykler, der er markeret på rids af 4. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S, der vedlægges som **bilag 10.6**.
- 11 GENERALFORSAMLINGEN**
- 11.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.
- 11.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 11.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 11.4 Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af nærværende vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal og efter antal medlemmer stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal og antal medlemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 2 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede medlemmer efter fordelingstal - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal medlemmer.
- 11.5 Generalforsamlingens beslutning om ændring af medlemmernes hæftelse, jf. pkt. 7, kan kun ændres ved énstemmighed blandt samtlige medlemmer/stemmeberettigede.

## 12 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

12.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

12.2 Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Fremlæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmer.
- 5) Forelæggelse af næste års budget til godkendelse.
- 6) Valg til bestyrelsen samt suppleanter.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Valg af administrator.
- 9) Eventuelt.

12.3 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

## 13 FORSLAG

13.1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

13.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

13.3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

13.4 Der skal på den første ordinære generalforsamling efter, at Ejerforeningen er stiftet, træffes beslutning om indkøb af fitness-/legeredskaber til udendørs opstilling. Der er i budgettet for Ejerforeningen afsat kr. [\*] til dette formål.

## 14 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

14.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

14.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

14.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

14.4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

## **15 STEMMERET OG FULDMAGT**

- 15.1 Ethvert medlem har stemmeret efter fordelingstal.
- 15.2 Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller Ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.
- 15.3 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

## **16 DIRIGENT OG REFERAT**

- 16.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af Ejerforeningen.
- 16.2 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 2 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## **17 BESTYRELSENS MEDLEMMER**

- 17.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3 medlemmer.
- 17.2 Desuden vælges 2 suppleanter.
- 17.3 Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er Ejerforeningens medlemmer.
- 17.4 Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. Suppleanter vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 17.5 Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand af sin midte.
- 17.6 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
- 17.7 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

## **18 BESTYRELSEN**

- 18.1 Bestyrelsen har ledelsen af Ejerforeningens anliggender.
- 18.2 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 18.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når alle medlemmer, eventuelt via suppleant, er til stede.
- 18.4 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, udgør formandens stemme udslaget.
- 18.5 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

## **19 ADMINISTRATION**

- 19.1 Ejerforeningens daglige drift forestås af en administrator, som over for bestyrelsen har ansvaret for udfærdigelse af Ejerforeningens regnskab, budget og for drift af Ejendommens fællesanliggender samt udarbejder vedligeholdelsesplan for Ejendommen.
- 19.2 Administrator må ikke være medlem af Ejerforeningen og må ikke være Ejerforeningens revisor. Det påhviler administrator at være omfattet af en sædvanlig forsikring, der dækker administrators ansvar over for Ejerforeningen og dens medlemmer.

## **20 TEGNINGSRET**

- 20.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og næstformanden i forening eller af den samlede bestyrelse.

## **21 OPSPARING TIL VEDLIGEHOLDELSE (GRUNDFOND)**

- 21.1 Når det begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse påbegyndes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 % af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparings størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag.
- 21.2 Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.
- 21.3 Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindelig stemmeflerhed efter fordelingstal og antal medlemmer beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

## **22 REVISION**

- 22.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 22.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 22.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 22.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

## **23 ÅRSREGNSKAB**

- 23.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 23.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 23.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

## **24 EJENDOMSSKATTER**

- 24.1 Indtil de enkelte ejerlejligheder er selvstændigt vurderet af SKAT, fordeles de ejendomsskatter og afgifter, der påhviler Ejendommen, mellem de respektive ejerlejligheder efter fordelings-tallet, medmindre ejendomsvurderingen indeholder specifikationer, som giver anledning til en anden fordeling.
- 24.2 Pkt. 24.1 finder tilsvarende anvendelse på andre udgifter, der måtte blive pålagt Ejendommen af nogen offentlig myndighed eller af private virksomheder.

## **25 EL, VAND OG VARMEFORBRUG**

- 25.1 Der etableres måler for måling af forbrug af el og varme i hver enkelt ejerlejlighed. Medlemmerne afregner direkte over for forsyningselskaberne.
- 25.2 Der monteres bimålere for måling af forbrug af vand i hver enkelt lejlighed. Hovedmåleren placeres i det fælles teknikrum i stueetagen. Administrator udarbejder et vandregnskab.
- 25.3 Der etableres separate målere til måling af forbrug af el og varme vedrørende fællesarealer (fordelingsgange, trapper, elevatorer, uden- og indendørs belysning m.v.). Ejerforeningen forestår udarbejdelse af forbrugsregnskab for el og varme vedrørende fællesarealer, som fordeles mellem medlemmerne af Ejerforeningen i henhold til medlemmernes fordelingstal.
- 25.4 Betaling af forbrugsudgifter, som via forbrugsmålere lader sig henføre til de enkelte ejerlejligheder, er således ikke et anliggende for Ejerforeningen.
- 25.5 Udgifter til belysning m.v. af fællesarealer fordeles mellem ejerlejlighederne i henhold til fordelingstal, i det omfang solcellerne på taget ikke producerer den nødvendige el til dækning af forbruget.

## **26 INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE M.V.**

- 26.1 Al indvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- 26.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds samt indvendige sider af døre og vinduer/ruder samt alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, sanitetsinstallationer og tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne.
- 26.3 Vedligeholdelse og pudsning af vinduer med tilhørende glas og adgangsdøre afholdes alene af ejeren af den ejerlejlighed, hvortil de pågældende genstande er knyttet, eller som udelukkende benyttes af den enkelte ejerlejlighed.
- 26.4 I det omfang fælles bygningsbestanddele alene tjener en ejerlejlighed, påhviler renholdelses-, vedligeholdelses- og fornyelsespligten den pågældende ejerlejlighed.
- 26.5 Det påhviler den enkelte ejerlejlighedsindehaver at holde ejerlejligheden og dens installationer i en sådan stand, at de øvrige beboere eller Ejendommen som helhed ikke generes eller lider skade.
- 26.6 Såfremt vedligeholdelsen af en ejerlejlighed groft forsømmes, således at forsømmelserne vil være til skade for Ejendommen eller til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på Ejerforeningens vegne foranledige, at ejerlejligheden sættes i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pantesikkerhed i henhold til nærværende vedtægter.

## 27 UDVENDIG VEDLIGEHOVELSE M.V.

- 27.1 Den udvendige vedligeholdelse påhviler Ejerforeningen, og de med vedligeholdelsen og fornyelsen forbundne omkostninger belastes Ejerforeningens regnskab således, at omkostningen fordeles efter fordelingstal.
- 27.2 I det omfang fælles bygningsbestanddele alene tjener en ejerlejlighed eller gruppe af ejerlejligheder, påhviler vedligeholdelses- og fornyelsespligten den pågældende ejerlejlighed/ gruppe af ejerlejligheder. Det påhviler særligt ejerne af ejerlejlighed nr. 22, 25, 27 og 28 selv at forsikre, forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af det på tagterrassen med eksklusiv brugsret for ejeren monterede orangeri og spabad med tilhørende installationer.
- 27.3 Den udvendige vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse end det i pkt. 26 omtalte, som for eksempel vedligeholdelse og fornyelse af tag, facader, fundamenter, alle fællesanlæg, herunder varme- og varmtvandsanlæg, fælles forsyningsrør, hovedledninger, kloak, afløb samt fitness-/legeredskaber på terræn m.v. Ejerforeningen forestår - medmindre dette forestås af Spunslauget - ren- og vedligeholdelse af udvendige arealer, herunder sneafrydning og glatførebekæmpelse af fortove, idet omkostningerne i givet fald fordeles mellem ejerlejlighederne efter fordelingstal.
- 27.4 Ejerforeningen foretager vedligeholdelse af parkeringspladserne placeret i terræn foran Ejendommen, som er markeret på det som bilag 10.1 vedlagte rids af 5. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S. For så vidt angår vedligeholdelse af parkeringspladserne, der er overdækket, henvises til pkt. 10.2.
- 27.5 Ejerforeningen foretager udvendig pudsning af vinduer på fællesarealer.
- 27.6 Renovation og affaldsbortskaffelse forestås af Ejerforeningen, og udgifterne hertil betales som bidrag til Ejerforeningen. Der vil på del nr. 10 af matr.nr. 5601e Sønderborg blive etableret affaldsmolokker, jf. det som **bilag 27.6** vedlagte rids af 16. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S, der kan benyttes af Ejerforeningens medlemmer og Ejendommens brugere. Der vil i Ejerforeningens budget/regnskab være en særskilt post til dækning af udgifter til drift, vedligeholdelse, fornyelse, snerydning og glatførebekæmpelse m.v. af dette areal samt af molokkerne.
- 27.7 Ejerforeningens medlemmer har fælles ind- og udkørsel med ejere og brugere af del nr. 10 af matr.nr. 5601e Sønderborg over nævnte ejendom, jf. det som bilag 27.6 vedlagte rids. Der vil i Ejerforeningens budget/regnskab være en særskilt post til dækning af udgifter til drift, vedligeholdelse, fornyelse, snerydning og glatførebekæmpelse m.v. af dette areal.
- 27.8 Ejerforeningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse af siddeplinten placeret på Ejendommen, jf. pkt. 8.5. Der vil i Ejerforeningens budget/regnskab være en særskilt post til dækning af udgifterne hertil.
- 27.9 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af Ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduesrammerne eller udvendige døre eller lade opsætte skilte uden forudgående godkendelse af Ejerforeningens bestyrelse.



- 27.10 Det er blandt andet ikke tilladt at etablere udestuer, opsætte markiser og paraboler m.v. uden sådan forudgående godkendelse.
- 27.11 Alle ejerlejlighedsejere er pligtige at give de af bestyrelsen eller administrator anviste teknikere eller håndværkere adgang til deres ejerlejligheder, når dette er påkrævet. Det påhviler særligt ejerne af ejerlejlighederne med nr. 22, 25, 27 og 28 at give adgang til eftersyn, drift, vedligeholdelse og fornyelse af taget og solcellerne efter behov.
- 27.12 Beplantningen på Ejendommen skal vedligeholdes og plejes, så den ikke bliver højere end til bunden af altanerne på stuelejlighederne. Der henvises i øvrigt til § 8.1-8.4 i lokalplan nr. 4.2-22 - Kongebrohuset - etageboliger ved Nørre Havnegade i Sønderborg.

## **28 UDLEJNING**

- 28.1 Ejere af ejerlejlighederne er berettiget til at udleje de respektive ejerlejligheder. Det påhviler medlemmet at orientere bestyrelsen eller administrator om enhver udlejning. Der må ikke ske udlejning af enkeltværelser/klubværelser.
- 28.2 I forhold til Ejerforeningen hæfter ejerlejlighedsejeren ved udlejning for de ejerlejligheden påhvilende forpligtelser.
- 28.3 Stemme- og adgangsret på Ejerforeningens generalforsamlinger tilkommer alene de respektive ejerlejlighedsejere.

## **29 KOMMUNIKATION**

- 29.1 Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger m.v. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via Ejerforeningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.
- 29.2 Medlemmet skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.
- 29.3 Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator for at være kommet frem til medlemmet. Dokumenter fremlagt via Ejerforeningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog fremsendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.
- 29.4 Bestyrelsen og administrator har, uanset pkt. 29.1 - 29.3, ret til at give meddelelser m.v. med post.

### **30 OPLØSNING**

- 30.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at Ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

### **31 TINGLYSNING**

- 31.1 Nærværende ejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 5601e Sønderborg samt på ejerlejlighed nr. 1 - 28 af matr.nr. 5601e Sønderborg.
- 31.2 Vedtægterne tinglyses pantstiftende for DKK 40.000 på hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter pkt. 26.6.
- 31.3 Panteretten efter pkt. 31.2 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

### **32 PÅTALERET**

- 32.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dens bestyrelse.

### **33 BILAG**

- Bilag 6.2: Vedtægter for Spunslauget Sønderborg Sydhavn
- Bilag 7.2: Udkast til anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder af 2. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S
- Bilag 8.5: Rids af 18. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S vedr. siddeplint
- Bilag 9.1: Fortegnelse over depotrum i kælderen af 20. maj 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S
- Bilag 10.1: Rids af 5. juni 2020 udarbejdet af Geopartner landinspektører A/S vedr. parkeringspladser
- Bilag 10.5: Rids af 16. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S vedr. parkeringspladser på ejendommen matr.nr. 5687 Sønderborg
- Bilag 10.6: Rids af 4. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S vedr. cykelparkering
- Bilag 27.6: Rids af 16. juni 2020 udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S vedr. affaldsmolokker og fælles ind- og udkørsel

---

Undertegnede ejere begærer herved nærværende ejerforeningsvedtægter tinglyst på ejendommen matr.nr. 5601e Sønderborg samt på ejerlejlighed nr. 1 - 28 af matr.nr. 5601e Sønderborg, samt pantstiftende med første prioritet for DKK 40.000 på ejerlejlighed nr. 1 - 28 af matr.nr. 5601e Sønderborg.

Som tinglyst adkomsthaver til matr.nr. 5601e Sønderborg samt ejerlejlighed nr. 1 - 28 af matr.nr. 5601e Sønderborg:

Dato [\*]

BMC AE A/S