

Krøyers Pakhus
Krøyers Stræde 3, DK-5700 Svendborg
Telefon: 62212124
J.nr. 12-44761/LF//BS

Ejerlav: Svendborg Bygrunde

Matr. nr.: 262a Svendborg Bygrunde

Ejerlejligheder nr.: 1-40

Beliggenhed: Jessens Mole 7, 5700 Svendborg

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Jessens Mole 7

Prolog:

Disse vedtægter vedrører matr. nr. 262a Svendborg Bygrunde, hvorpå der er projekteret 1 etageejendom med i alt 38 ejerlejligheder, heraf en parkeringskælder (ejerlejlighed nr. 38), samt 2 yderligere erhvervsejerlejligheder nummer 39 og 40.

Ejerforeningen Jessens Mole 7 (Herefter benævnt Foreningen) består således af i alt 40 lejligheder.

Parkeringskælderen, ejerlejlighed 38, er fra stiftelsen ejet af Foreningen, men Jessens Mole A/S har den fulde brugs – og råderet over p-pladserne, jf. nedenfor.

Det præciseres således, at Jessens Mole A/S fra tidspunktet for udstykningen i ejerlejligheder har den fulde råderet og ejendomsret til alle brugsrettigheder over samtlige p-pladser i kælderen – det vil sige 58 pladser til biler og motorcykler/scootere.

Med råderetten menes, at Jessens Mole A/S har ejendomsretten og samtidig eneretten til at sælge samtlige p-pladser, og endelig uindskrænket krav på at oppebære alle indtægter i den forbindelse.

Brugsretten til de enkelte p-pladser afgives først til køberne af disse, når brugsretten bliver solgt af Jessens Mole A/S.

Det præciseres, at fordelingstallet for kælderen, ejerlejlighed 38, og ejerlejlighederne 39 og 40, Jessens Mole 9A og 9C alle er fastsat til tallet 0, og ejerne af de nævnte ejerlejligheder har derfor ingen stemmeret i Foreningen og ejerne betaler ej heller det faste almindelige ejerforeningsbidrag, jf. nedenfor under pkt. A). Ejerne af ejerlejlighederne 38-40 kan derfor ikke medvirke til beslutninger overhovedet i Foreningen.

Der fastsættes dog et årligt beløb, som ejerne af ejerlejlighederne 39 og 40 skal betale i bidrag for at Foreningen passer arealerne omkring de 2 små huse op mod og ved etageejendommen. Endvidere skal ejerne af ejerlejlighederne 39 og 40 betale et forsikringsbidrag til Foreningen, idet Foreningen får tegnet en samlet forsikring for alle ejerlejligheder 1-40. Dette bidrag opgøres specifikt på de 2 ejerlejligheder 39 og 40 efter beregning fra forsikringsselskabet.

Foreningen har ingen vedligeholdelsespligt, hverken indvendigt eller udvendigt for så vidt angår ejerlejlighederne 39 og 40. Denne pligt ligger alene hos de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne 39 og 40. Modsat betaler ejerne af ejerlejlighederne 39 og 40 ikke ejerforeningsbidrag til Foreningen, jf. nedenfor under pkt. A).

Foreningen har ingen bestemmelsesret i øvrigt over ejerlejlighederne 39 og 40, herunder vedrørende ejerlejlighedernes udseende m.m.

Ejerne af ejerlejlighederne 1-40, skal alle respektere deklaration om byggeret, løbende udvidelse af ejerlejligheder samt forhåndsrelaksation af fællesarealer.

Alle 40 ejerlejligheder skal i det hele administreres af Foreningen, jf. dog det ovenfor anførte vedrørende ejerlejlighederne 39 og 40.

Alle ejerlejlighedsejere af ejerlejlighederne 1-37 har adgang til kælderen, hvor der bl.a. forefindes depotrum til de enkelte lejligheder, fælles "cykelværksted" samt p-pladser. Fra kælderen er der udgang til Foreningens fællesområder, herunder til postkasseområde og renovationsafdeling. Ejere af ejerlejlighederne 39 og 40 har kun adgang til kælderen, hvis de pågældende ejere har købt brugsrettigheder til en eller flere p-pladser, men de pågældende ejere har ikke derudover adgang til de samme faciliteter som ejerne af ejerlejlighederne 1-37, jf. ovenfor.

I Foreningen betales ejerforeningsbidrag som følger:

- A) Fast almindeligt ejerforeningsbidrag, jf. nedenfor pkt. 20, stk. 2.
- B) Fast bidrag for brugsret til en eller flere p-pladser i kælderen, idet der betales for hver enkelt plads, uanset om det er til bil eller motorcykel/ scooter.

De 2 nævnte typer bidrag til Foreningen fastsættes på den årlige generalforsamling, jf. pkt. 9.1. og pkt. 20, stk. 1, og alle beløb, der betales til Foreningen skal bidrage til vedligeholdelse og fornyelse af såvel etageejendommen, kælderen og fællesområder.

Ejerforeningen Jessens Mole 7, skal således fra stiftelsen af Foreningen både eje og drive p-kælderen.

Når der i denne vedtægt henvises til fordelingstallet, skal dette forstås som det af Geopartner Landinspektør A/S udarbejdede fordelingstal, som samlet er på i alt 4.737 (for alle 40 lejligheder).

Foreningen er pligtig at respektere eventuelle servitutter og deklarationer, som kræves tinglyst af myndighederne både før og efter valg af bestyrelse blandt Foreningens medlemmer.

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om Foreningens ledelse, regnskabsafleggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling m.v. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder.

Parkeringskælder / ejerlejlighed nr. 38.

Ejerne af ejerlejlighederne 39 og 40 kan købe en eller flere brugsrettigheder til p-pladser i p-kælderen.

Bortset fra brug af evt. købte brugsrettigheder til p-pladser har ejerne af ejerlejlighederne 39 og 40 ikke ret eller adgang til at bruge fællesfaciliteter overhovedet.

Såfremt ejerne af ejerlejlighed 39 og/eller 40 køber brugsrettigheder til en eller flere parkeringspladser, skal de pågældende ejere betale et fast bidrag til Foreningen, jf. ovenfor under pkt. B).

De købte brugsrettigheder må generelt kun benyttes til biler og motorcykler/scootere.

P-pladser må ikke bruges til andet end parkeringsplads for motorkøretøjer under 3.500 kg., og motor-køretøjerne skal være indregistreret i ejerlejlighedsejerens navn/ køberen af brugsrettigheden, eller på en person, som tilhører husstanden i den pågældende ejerlejlighed.

Opmagasiner og må ikke finde sted på p-pladserne, og ej heller i kælderen, bortset fra i depotrum tilhørende de enkelte ejerlejlighedsejere. Der må således ikke hensættes effekter overhovedet, herunder til vinter-/sommerhjul, flyttekasser, barnevogne m.v., og ej heller parkering af trailer eller et ikke indregistreret motorkøretøj, f.eks. en veteranbil.

En ejerlejlighedsejer kan købe brugsrettigheder til flere p-pladser i kælderen mod at ejeren betaler bidrag efter købte antal pladser i.h.t. ovennævnte punkt B).

Når en ejerlejlighedsejer har købt en parkeringsbrugsrettighed, skal denne (eller disse) i al fremtid følge selve lejligheden, og kan således ikke sælges særskilt, bortset fra salg til andre ejerlejlighedsejere i Foreningen, idet bemærkes, at Foreningens bestyrelse straks skal orienteres om et sådant salg, således at ændringen kan blive noteret i Foreningen og hos dennes administrator.

Det er tilladt mellem ejerlejlighedsejere i Foreningen at bytte parkeringsbrugsrettigheder, hvis det godkendes af Foreningens bestyrelse.

Det er ikke tilladt for de enkelte ejerlejlighedsejere, at udleje en parkeringsbrugsrettighed, bortset fra til de andre ejerlejlighedsejere, og kun hvis Foreningens bestyrelse kan godkende udlejningen. Dog kan parkeringsbrugsretten altid udlejes sammen med selve ejerlejligheden.

De nævnte faste 58 pladser kan bruges til både biler og motorcykler/scootere. Uanset om det er en bil eller en motorcykel/scooter, skal køretøjet altid placeres inden for de streger, der markerer den enkelte p-plads.

Placering af knallerter, el - cykler m.m., skal ske efter nærmere bestemmelse fastsat af Jessens Mole A/S ved udstykningen. Cykler placeres altid i de dertil indrettede områder.

Foreningen Jessens Mole 7 har forkøbsret til at købe eventuelle ledige brugsrettigheder til p-pladser m.m., der ikke er blevet købt af ejerlejlighedsejerne. Hvis Foreningen ikke kan blive enige med Jessens Mole A/S om overtagelse af eventuelle ledige brugsrettigheder til p-pladser, er Jessens Mole A/S berettiget til at sælge eller udleje de ledige brugsrettigheder til 3. mand udenfor Foreningen. Bliver brugsrettighederne solgt til 3. mand udenfor Foreningen, skal den pågældende køber betale bidrag som anført ovenfor under pkt. B).

Det præciseres, at Jessens Mole A/S ikke betaler bidrag overhovedet for ikke solgte brugsrettigheder til p-pladser m.m. Dette gælder for begge typer bidrag, jf. ovenfor pkt. A) og B).

Dog betaler Jessens Mole A/S for bidrag B), hvis ikke solgte pladser bliver udlejet af Jessens Mole A/S.

Når Jessens Mole A/S har solgt samtlige brugsrettigheder til alle 58 p-pladser, skal ejendomsretten overdrages til Foreningen for en kr. 1,00, skriver en krone og 00 ører. Jessens Mole A/S sørger for udarbejdelse af skøde og tinglysning heraf.

1. Navn:

1.1. Foreningens navn er Ejerforeningen Jessens Mole 7.

2. Hjemsted og værning:

2.1.

Foreningens hjemsted er Svendborg kommune.

2.2.

Foreningens værneting er Svendborg Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem Foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dens formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Foreningens anliggender.

3. Formål:

3.1.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 262a Svendborg Bygrunde, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser i det omfang det er beskrevet i disse vedtægter.

3.2.

Foreningen har endvidere til formål at eje, drive og vedligeholde ejerlejlighed nr. 38, som består af parkeringskælderen.

3.3.

Foreningen er bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter 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 og nærværende vedtægter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen. Det nævnte gælder alene for ejerlejlighederne 1-38. Ejerlejlighederne 39-40 har en anden placering og økonomisk rolle i Foreningen, jf. ovenfor under Prologen.

4. Medlemskreds:

4.1.

Som medlemmer af Foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

4.2.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejerlejlighedskøber overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejerlejlighedsejer kan dog først udøve stemmeretten, når Foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.3.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for Foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

4.4.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under Foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til Foreningen af enhver art og til enhver tid.

5. Hæftelsesforhold:

5.1.

Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for Foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

6. Generalforsamling:

6.1.

Foreningens 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 afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

6.3.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

6.4.

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

7. Indkaldelse til generalforsamling:

7.1.

Indkaldelse af medlemmer til Foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt/ pr. mail eller via e-Boks af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger.

7.2.

Indkaldelsen skal 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. Ethvert medlem har ret til at få et givent emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 14 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8. Ekstraordinær generalforsamling:

8.1.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et givent emne begæres af mindst halvdelen af Foreningens 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, eller når administrator eller revisor forlanger det.

8.2.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt/ pr. mail eller via e-boks af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge.

8.3.

Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære

generalforsamling.

9. Dagsorden:

9.1.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal mindst omfatte følgende punkter:

- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår, herunder fastsættelse af de årlige ejerforeningsbidrag, jf. pkt. 20.
- d) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- e) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
- f) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- g) Valg af administrator.
- h) Behandling af indkomne forslag.
- i) Eventuelt.

10. Valg af dirigent:

10.1.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

11. Stemmeret og fuldmagt:

11.1.

Samtlige Foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

11.2.

Beslutninger, som ændrer forholdet imellem de ejerlejlighederne påhvilende forpligtelser til ulempe for parkeringskælder-ejerlejligheden, kan kun vedtages med samtykke fra Jessens Mole A/S. Denne regel gælder indtil Jessens Mole A/S ikke længere er ejer af alle brugsrettigheder til p-pladser i kælderen.

Jessens Mole A/S kan i øvrigt nedlægge veto på alle andre beslutninger indtil alle ejerlejligheder 1-37 er blevet solgt.

11.3.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

11.4.

Til beslutning 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 3/4 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 3/4 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 3/4 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte – vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

Der er ikke tilknyttet stemmer, hverken efter antal eller fordelingstal for så vidt angår ejerlejlighederne 38-40.

12. Optagelse af beretning:

12.1.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Kopi heraf udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter det enkelte mødes afholdelse.

13. Bestyrelsen:

13.1.

Foreningens bestyrelse vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer. Desuden vælges 1 suppleant. Valgbare er Foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Jessens Mole A/S har, hvis det ønskes, krav på en af nævnte bestyrelsesposter indtil alle lejligheder 1-37 er blevet solgt.

13.2.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, idet Jessens Mole A/S, om ønsket, har krav på formandsposten i Foreningen indtil alle ejerlejligheder 1-37 er blevet solgt.

13.3.

Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år, og den anden halvdel af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i ulige år, jf. dog pkt. 13.2. vedrørende formandsposten. Genvalg kan finde sted.

Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

13.4.

Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

13.5.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

14. Bestyrelsesmøder:

14.1.

Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

14.2.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede.

14.3.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Jessens Mole A/S kan dog nedlægge veto mod alle beslutninger indtil alle ejerlejligheder 1-37 er blevet solgt.

14.4.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

15. Administrator:

15.1.

Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

15.2.

Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke valgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.

15.3.

Administrator er befuldægtiget til at handle på Foreningens vegne i alle forhold vedrørende 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.

16. Tegningsret:

16.1.

Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.

16.2.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

17. Årsregnskab:

17.1.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

17.2.

Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

18. Revision:

18.1.

Foreningens årsregnskab revideres af en godkendt revisor, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af Foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

18.2.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

18.3.

Der føres en revisionsprotokol.

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

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

19. Opsparing /Grundfond mm:

19.1.

Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Foreningens udgifter.

Foreningens bestyrelse, skal dog senest 5 år efter Foreningens stiftelse tage stilling til om der bør oprettes en Grundfond, hvor opsparing kan finde sted. I givet fald skal punktet behandles på en årlig generalforsamling, hvor 50 procent af stemmerne efter fordelingstal kan beslutte at oprette en Grundfond.

19.2.

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 Foreningen optager lån.

19.3.

Foreningen er forpligtet til at optage maksimal belåning i bank og/eller realkreditinstitut til betaling af et evt. køb af ledige brugsretter til p-pladser i kælderen.

19.4.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

20. Budget og medlemsbidrag:

20.1.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

20.2.

Til dækning af Foreningens udgifter til fælles drift 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.

20.3.

Udover det under pkt. 20.2. faste ejerforeningsbidrag fastsættes og betales ligeledes bidrag, der relaterer sig til p-kælderen jf. det under prologen på side 1 anførte:

- Fast bidrag for brugsret til en eller flere p-pladser i kælderen, idet der betales for hver enkelt plads, uanset om det er til bil, eller motorcykel/scooter.

Der betales ikke bidrag for henstillen af op til 2 cykler pr. lejlighed i kælderen, jf. i øvrigt Foreningens Husordensreglement.

20.4.

Den årlige ydelse i henhold til pkt. 20.2- 20.3 betales kvartalsvis eller månedsvi forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.

20.5.

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.

20.6.

Ejerne af ejerlejlighederne er pligtige at betale direkte til værkerne for el, varme – og vandforsyning.

Hvis et eller flere værker/leverandører ikke vil acceptere dette, skal el, varme- og varmtvandsforsyningen samt vand og renovation drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler, i denne situation, et a conto beløb fastsat af bestyrelsen til dækning af den pågældende ejerlejlighedsandel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt for så vidt angår el, varme og vand i h.t. opsatte målere tilknyttet hver enkelt ejerlejlighed.

Foreningen betaler for alt forbrug i fællesområder.

20.7.

Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal eventuelle påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

21. Panteret:

21.1.

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som Foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 50.000,00, skriver femtitusindekroner 00/100.

21.2.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder. Herudover respekteres ingen pantegæld.

22. Vedligeholdelse:

22.1.

Den indvendige vedligeholdelse, modernisering og udskiftning i de enkelte ejerlejligheder påhviler alene de enkelte ejerlejlighedsejere.

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af lofter, gulve, træværk, murværk og puds, samt den indvendige side af døre og vinduer, og desuden alt lejlighedens udstyr, herunder alle elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, alle hvidevarer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, og som, hvad det i øvrigt efter den til enhver tid værende og gældende lejelovgivning måtte påhvile en lejer at vedligeholde og forny.

22.2.

I det omfang de enkelte ejerlejlighedsejere har eksklusiv brugsret til altaner, terrasser eller tagterrasser m.v. påhviler renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse heraf de enkelte ejerlejlighedsejere. Fornyelsen vedrører dog alene gulve, som ved udskiftning skal være lig de oprindelige gulve.

For så vidt angår altaner og tagterrasser omfatter vedligeholdelsespligten alene gulvet på altanen eller terrassen, dvs. terrassebrædderne, hvorimod øvrige bygningsdele hører til den fælles udvendige vedligeholdelse.

22.3.

Depotrum renholdes af den ejerlejlighedsejer til hvis lejlighed depotrummet hører, hvorimod vedligeholdelse og fornyelse påhviler Foreningen.

22.4.

Den fælles udvendige vedligeholdelse af etageejendommen omfatter vedligeholdelse og opretning af ydermure/udvendige facader samt bærende indvendigt murværk — bortset fra puds og vægbeklædning — bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, altaner, udvendig behandling af entredøre samt alle anlæg der i øvrigt er fælles. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset om disse er ført igennem lejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed. Tilsvarende gælder udgifter til udvendig behandling af vinduer og udskiftning af glas, herunder termoruder i vinduer i ejerlejligheder eller fællesareal. Punkterede ruder skiftes på Foreningens regning. Foreningen har ligeledes den udvendige vedligeholdelse angående trappeopgange, elevatorer, og træ – alu - glas i fællesarealer, samt glasværn på altaner og terrasser.

22.5.

Den fælles udvendige vedligeholdelse som påhviler Foreningen omfatter endvidere alle udendørs arealer, herunder gårdhave med plantekasser, trappearealer, postkasseområde, renovationsområde og alle elevatorer. Foreningen har ikke vedligeholdelsespligt overhovedet for så vidt angår ejerlejlighederne 39 og 40, bortset fra, at Foreningen passer arealerne omkring de 2 små huse op mod og ved etageejendommen, jf. ovenfor under prologen.

Den fælles udvendige vedligeholdelse, som påhviler Foreningen, jf. lokalplan 607, § 12, stk. 3, omfatter endvidere drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg som fælles opholds og parkeringsanlæg, tekniske anlæg og kollektive varmforsyningsanlæg samt særlige bygninger til fællesformål som depotrum, hobbyrum, vaskeri, beboerlokale o.l.

22.6.

I forbindelse med tilsyn og nødvendige reparations- og vedligeholdelsesarbejder eller evt. fornyelse er Foreningen pligtig at søge at reducere eventuelle gener for de øvrige ejerlejlighedsejere mest muligt, ligesom Ejerforeningen er forpligtet til at reetablere og udbedre enhver skade, som entreprenører m.v. måtte påføre havearealer, grønne arealer, vejarealer, bygninger eller bygningsbestanddele.

22.7.

Såfremt Foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter Foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

22.8.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed herunder område med eksklusiv brugsret i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

22.9.

Enhver ejerlejlighedsejer 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.

22.10.

Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af Foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af viceværten og et bestyrelsesmedlem i forening, og regninger vedrørende 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.

22.11.

Jessens Mole A/S ved selskabets entreprenører er også efter overtagelsesdagen af ejerlejlighederne i Foreningen berettiget til at arbejde i de enkelte ejerlejligheder, områder med eksklusiv brugsret og fællesarealer. Ejerforeningen og de enkelte ejere af ejerlejligheder kan ikke gøre krav gældende mod Jessens Mole A/S i den anledning.

23. Ejendommens udtryk, facader mm.

23.1.

Generelt har Foreningen det helt faste princip, at ejendommens udtryk ikke må ændres overhovedet, men at ejendommen **altid** skal fremstå fuldstændig som ved ibrugtagningen. **Intet** i ejendommens ydre må således ændres af den enkelte ejer i Foreningen, uden det er godkendt på en generalforsamling, hvor både 3/4 af alle medlemmerne efter antal og efter fordelingstal skal godkende et forslag om ændring af ejendommens ydre.

23.2.

Murede, malede flader må fx ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur.

23.3.

Altan, altanværn og terrasser samt værn på terrasser må ingensinde ændres af den enkelte ejerlejlighedsejer. Det samme gælder lamper på altaner og terrasser.

23.4.

Vinduer må ikke blændes eller matteres, udover hvad de måtte være ved ibrugtagningen, hverken ud- eller indvendigt. Dog kan det nævnte tillades, hvis det ikke overhovedet er synligt udefra, fx hvis en ejer skal have bygget en "vinkælder", hvor der ikke må komme lys ind i rummet.

23.5.

Malede og behandlede overflader må kun vedligeholdes og nybehandles i henhold til gældende metoder og farvekoder, godkendt af Foreningen.

24. Eksklusiv brugsret

24.1.

Ejerne af de enkelte ejerlejligheder har eksklusiv brugsret til de til ejerlejlighederne hørende altaner, terrasser og tagterrasser.

24.2.

Den eksklusive brugsret i pkt. 24.1 kan opsiges med 30 års varsel overfor den til enhver tid værende ejer af den enkelte ejerlejlighed. Beslutning om opsigelse af den eksklusive brugsret kan dog alene træffes på og af generalforsamlingen, hvor alle ejere, bortset fra rettighedshaveren, skal være enige om beslutningen.

25. Ordensforskrifter/udlejning m.m.

25.1.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme Foreningens gældende Husordensreglement.

25.2.

Angående **husdyr** er følgende gældende, idet der i øvrigt henvises til ovennævnte Husordensreglement:

Ved førstegangskøb af en ejerlejlighed, er det tilladt at holde max én hund eller én kat i hver ejerlejlighed, forudsat at dyret ikke er til gene eller fare for de øvrige beboere, herunder ved støj, lugt og lignende.

Det præciseres, at en hund maksimalt må have en ståhøjde på 70 cm. i fuldt udviklet tilstand. Nævnte 70 cm. er højeste punkt på hundens isse.

Det præciseres desuden, at når den pågældende hund eller kat afgår ved døden, vil det derefter ikke være tilladt, at have hund eller kat i den pågældende lejlighed. Generhvervelse af hund eller kat er således ikke tilladt.

Det præciseres endvidere, at ovennævnte husdyrhold kun er muligt for de første ejere af ejerlejligheder i Foreningen i forbindelse med købet. Det indebærer, at ved videresalg af en ejerlejlighed, vil det **ikke** være muligt for køberen af en lejlighed, at medtage en hund eller kat. Sælgere af lejligheder er således i nævnte situation forpligtet til at meddele dette til potentielle købere.

De første ejere af ejerlejligheder, skal ved købet af ejerlejligheden meddele ejendomsmægleren, hvilken hund eller kat der medtages og samtidig aflevere et farvefoto af det pågældende dyr, og oplyse alder og højde på dyret.

Det er i øvrigt ikke tilladt at holde kamphunde, krybdyr, edderkopper eller lignende.

Det er endvidere ikke tilladt at have andre dyr end én hund eller én kat. Dyr og fugle i bure er således ej heller tilladt. Småfisk i akvarier er tilladt.

Hunde skal altid føres i snor på foreningens fællesarealer og må ikke medføre gene for de øvrige beboere i den forbindelse. Katte må ingensinde opholde sig uden for lejligheden.

Hundes efterladenskaber skal straks fjernes fra Foreningens fællesarealer af den pågældende ejer eller fører.

Tilladte dyr og akvarier må ikke have ophold eller placeres på altaner og terrasser. Kattebakker må aldrig nogensinde placeres på altaner eller terrasser.

25.3.

Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed indvendigt, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skille rum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for andre ejerlejlighedsejere og Foreningen.

25.4.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor Foreningen – **før** ændringer foretages.

25.5.

En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed,

kan benyttes til liberalt erhverv, dog kun i det omfang, bestyrelsen giver samtykke hertil og hvis det er i overensstemmelse med gældende regler i Svendborg Kommune.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

25.6.

Medlemmer af Foreningen må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

Endvidere må der ikke overhovedet udlejes via Airbnb eller lignende ordninger.

25.7.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har Foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeoven og den gældende husorden, og Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen – inden udlejning foretages.

26. Misligholdelse

26.1.

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt eller Husordensreglementet, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til Foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af Husordensreglementet eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

26.2.

Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

27. Opløsning:

27.1.

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

28. Påtaleret:

28.1.

Påtaleberettiget er Foreningen ved dennes bestyrelse.

29. Tinglysning / godkendelse:

29.1.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 262 a Svendborg Bygrunde, beliggende Jessens Mole 7, 5700 Svendborg og hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-40 af matr.nr. 262-a Svendborg bygrunde.

29.2.

Endvidere begæres vedtægterne lyst pantstiftende for kr. 50.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed, jf. pkt. 21.1. og 29.1.

29.3.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen, idet den servitutstiftende tinglysning af nærværende vedtægt respekterer sådanne servitutter/byrder, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på ejerlejlighederne og hovedejendommen. Herudover respekteres de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt ejendommen og de enkelte lejligheder i forbindelse med ejendommens bebyggelse og efterfølgende opdeling i ejerlejligheder.

29.4.

Under hensyn til gældende lokalplan forelægges disse vedtægter til godkendelse i Svendborg Kommune før tinglysning.

Svendborg, den

20**.