

Aarhus · april 2019

---

Sagsnr. 061014-0003 pec/mebr  
Dok.nr. 13942168.1

## Vedtægter

---

For Ejerforeningen Valdemars Have.

**København**

Langelinie Allé 35  
2100 København Ø  
Danmark

**Aarhus**

Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C  
Danmark

**Shanghai**

Suite 1818, 18/F  
No. 699 Nanjing West Road  
Jing an District, Shanghai, 200041

T +45 72 27 00 00  
F +45 72 27 00 27  
E [info@bechbruun.com](mailto:info@bechbruun.com)

Advokatfirma  
CVR-nr. 25089944  
[www.bechbruun.com](http://www.bechbruun.com)

## Indholdsfortegnelse

1.	Navn .....	3
2.	Hjemsted og værneting .....	3
3.	Ejerforeningens område .....	3
4.	Formål .....	4
5.	Medlemskreds .....	5
6.	Grundejerforeningen Valdemars Have .....	6
7.	Hæftelsesforhold og fordelingstal .....	6
8.	Fællesudgifter .....	7
9.	Generalforsamling .....	8
10.	Ordinær generalforsamling .....	9
11.	Forslag .....	9
12.	Ekstraordinær generalforsamling .....	10
13.	Stemmeret og fuldmagt .....	10
14.	Dirigent og referent .....	11
15.	Bestyrelsens medlemmer .....	11
16.	Bestyrelsens forpligtelser .....	12
17.	Administration .....	13
18.	Tegningsret .....	13
19.	Årsregnskab .....	13
20.	Brugsret til fællesarealer mv. ....	14
21.	Vedligeholdelse .....	15
22.	Renholdelse og renovation .....	16
23.	Fælles nyinstallationer og moderniseringer .....	17
24.	Ordensforskrifter .....	18
25.	Udlejning .....	18
26.	Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen .....	18
27.	Grundejerforeningens pant .....	19
28.	Tinglysning af servitutter .....	19
29.	Opløsning .....	20
30.	Godkendelse m.v. ....	20

## Bilag

Bilag 3.1:	Kort over Hovedejendommen
Bilag 20.1:	Brugsret til fællesarealer
Bilag 20.2:	Servitut om p-pladser, færdselsret og fællesareal

## 1. Navn

- 1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Valdemars Have ("Ejerforeningen").

## 2. Hjemsted og værneting

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.
- 2.2 Ejerforeningens værneting er Retten i Aarhus for alle tvister 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. Ejerforeningens område

- 3.1 Det kombinerede ejer- og lejeboligbyggeri "Valdemars Have" er opført på matr. nr. 1294v og matr. nr. 1294x, begge Århus Bygrunde, Aarhus, beliggende med adresse på Valdemars Have 5, 7, 9, 26, 28, 30 henholdsvis Lønvejen 11, alle 8000 Aarhus C ("Hovedejendommen"). De på Hovedejendommen opførte bygninger, dog undtaget den særskilt udstykkede opgang A benævnes "Ejendommene". Kort over Hovedejendommen og Grundstykket, jf. nedenfor i punkt 3.2, vedlægges som bilag 3.1.
- 3.2 Ejerlejligheds- og lejeboligbyggeriet består af to bygningsstænger med syv opgange (opgang A - G) med tilhørende parkeringsanlæg under terræn. Hovedejendommen og Ejendommene er overordnet opdelt således, at opgang A er udstykket på en selvstændig matrikel efter sokkeludstykningsprincippet og opgangene B - G henstår på en anden matrikel ("Grundstykket"). Ejendommene er opdelt i 108 ejerlejligheder ("Ejerlejlighederne"), herunder 106 ejerlejligheder til beboelse, én ejerlejlighed (nr. 107) til parkeringskælder ("Parkeringskælderen") og én ejerlejlighed (nr. 108) til brug for depotrum for beboere i opgang A.
- 3.3 Grundstykket består af fælles udendørs arealer udenfor de på Grundstykket opførte bygninger. De udendørs fællesarealer anlægges som offentligt opholds- og færdselsareal. Udstrækning og udformning af fællesarealerne og fællesanlæggene fastlægges endeligt i forbindelse med myndighedsbehandlingen af bebyggelsen af Grundstykket. Vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, af alle udendørs fællesarealer på Grundstykket varetages af Grundejerforeningen, jf. pkt. 21.1.7.

- 3.4 Ejerforeningen er ved påkrav fra den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderens forpligtet til at overtage og købe Ejerlejlighed nr. 107, hvor Parkeringskælderens er beliggende mod betaling af 1 krone. Ejerforeningen skal respektere de rettigheder og forpligtelser, der påhviler Parkeringskælderens, herunder eksklusive brugsrettigheder og andre brugsretsftaler. Der gennemføres en mangelgennemgang forud for aflevering af Parkeringskælderens til Ejerforeningen. Forhold der kan henføres til almindeligt slid og ælde betragtes ikke som en mangel. Det er en betingelse for overdragelsen af Parkeringskælderens, at mangler konstateret ved mangelgennemgangen udbedres forud for overdragelsen.
- 3.5 Parkeringskælderens indeholder en række depotrum, hvortil ejere af Ejerlejligheder har eksklusiv brugsret, samt en række parkeringspladser, hvortil ejere af Ejerlejligheder i henhold til særskilte købsftaler har erhvervet en tidsubestemt eksklusiv brugsret.
- 3.6 Der er endvidere tillagt visse ejere af Ejerlejligheder samt ejeren af den særskilt udmatrikulerede opgang A, jf. pkt. 3.1, særlige brugsrettigheder til en del af Grundstykkets fællesarealer, herunder til 9 parkeringspladser i terræn, altaner og tagterrasser, jf. pkt. 20. Ejerlejlighed nr. 108 er ejet af ejeren af den særskilt udmatrikulerede opgang A og indeholder depotrum til brug for opgang A.

## 4. Formål

- 4.1 Foreningens formål er:
- (i) at administrere, vedligeholde og drive Ejendommene med tilhørende indvendige fællesarealer, herunder indgangspartier, trappeopgange og gangarealer, teknikrum, depotrum mv. for så vidt pligten hertil påhviler Ejerforeningen som et fælles anliggende,
  - (ii) eventuelt at eje Parkeringskælderens, jf. pkt. 3.4, samt forestå den løbende administration, vedligeholdelse og drift heraf, inklusive parkeringspladser, cykelparkring, teknikrum og depotrum,
  - (iii) at repræsentere medlemmerne over for offentlige myndigheder mv. i sager, der vedrører Ejerforeningen, og
  - (iv) i øvrigt at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, herunder i relation til det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen, jf. pkt. 4.3.

- 4.2 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 bygningernes og de hertil knyttede fællesarealers karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes, og i det omfang sådanne foranstaltninger ikke påhviler Grundejerforeningen.
- 4.3 Ejerforeningen varetager medlemmernes interesser i Grundejerforeningen.
- 4.4 Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål.
- 4.5 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder eller private foretagender om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen.

## **5. Medlemskreds**

- 5.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages nuværende og kommende ejere af Ejerlejlighederne.
- 5.2 Medlemskabet er pligtmæssigt. Medlemspligt- og ret til Ejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en Ejerlejlighed og vedvarer indtil medlemmet overdrager sin Ejerlejlighed, således at medlemskabet og ejendomsretten til en Ejerlejlighed inden for Ejerforeningens område stedse skal være samhørende. Skæringsdag for ind- og udtræden er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet. Ved første erhvervelse af en Ejerlejlighed efter opførelse indtræder medlemskabet således ikke før overtagelsesdagen.
- 5.3 Det nye medlem kan først udøve sin stemmeret, når Ejerforeningen har modtaget behørig dokumenteret skriftlig underretning om ejerskiftet.
- 5.4 Såfremt en Ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 5.5 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle Ejerlejlighedens forpligtelser over for Ejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Ejerforeningen at hæfte for eventuelle

restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af Ejerlejligheden. Den tidligere ejers forpligtelser over for Ejerforeningen ophører 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. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye erhverver, er Ejerforeningen uvedkommende.

## **6. Grundejerforeningen Valdemars Have**

- 6.1 I henhold til vedtægterne for Grundejerforeningen er Ejerforeningen pligtig at være medlem af Grundejerforeningen.
- 6.2 Bestyrelsen for Ejerforeningen varetager på medlemmernes vegne Ejerforeningens interesser i Grundejerforeningen. Bestyrelsen er forpligtet til at deltage i generalforsamlingerne i Grundejerforeningen med de nødvendige antal personer således, at Ejerforeningen er tegningsberettiget på generalforsamlingen.
- 6.3 Bestyrelsen er pligtig til at forelægge alle væsentlige forhold i Grundejerforeningen til afstemning på en generalforsamling i Ejerforeningen forud for deltagelse i behandlingen eller afstemningen om forholdet i Grundejerforeningen. Med væsentlige forhold forstås forhold, der væsentligt påvirker det enkelte medlem i økonomisk sammenhæng eller på væsentlig måde indskrænker det enkelte medlems rådighed eller brugsret over sin Ejerlejlighed.
- 6.4 Medlemmerne er forpligtet til at acceptere, at Grundejerforeningen har sekundær panteret i henhold til disse vedtægters pkt. 26.

## **7. Hæftelsesforhold og fordelingstal**

- 7.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. For Ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne principielt pro rata efter fordelingstal, jf. dog pkt. 8.2, hvilket også skal gælde for tab, som Ejerforeningen har på de enkelte medlemmer.
- 7.2 Medlemmerne hæfter pro rata efter fordelingstal for Ejerforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen. Såfremt Grundejerforeningen gør krav gældende mod et eller flere medlemmer i Ejerforeningen i henhold til den tinglyste sikkerhed, hæfter de resterende medlemmer i Ejerforeningen ubegrænset og solidarisk for dette krav.

- 7.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen tinglyses disse vedtægter pantstiftende.
- 7.4 Til hver Ejerlejlighed er knyttet et tinglyst fordelingstal, der fremgår af den tinglyste ejerlejlighedsopdeling.
- 7.5 Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal for de enkelte Ejerlejligheder, jf. dog punkt 8.2.

## 8. Fællesudgifter

- 8.1 Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne á conto fællesudgifter efter tinglyst fordelingstal, jf. pkt. 7.4, i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget.

Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at foretage indbetalingerne via PBS.

- 8.2 Parkeringskælderens og ejerlejlighed nr. 108 (depotrum til opgang A) tinglyses som hver én Ejerlejlighed, og deltager efter fordelingstal i Ejerforeningens omkostninger, herunder til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommene.
- 8.3 Udgifterne til forbrug og drift af Parkeringskælderens afholdes og indbetales af brugerne af parkeringspladser i medfør af købsaftaler vedrørende disse. Ejerforeningen udarbejder særskilt forbrugsregnskab for driften af Parkeringskælderens, når Parkeringskælderens måtte blive overdraget til Ejerforeningen.
- 8.4 Á conto fællesudgifter betales forud med 1/12 hver den 1. i måneden.
- 8.5 Kontingentet skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- Medlemsbidrag til Ejerforeningen,
  - Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorar,
  - Udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af indendørs fællesarealer samt disses forsyning med el samt afledning, herunder kloakering,
  - Ejerforeningens andel af drift og vedligeholdelse af Parkeringskælderens,
  - Udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fundament, klimaskærm samt Ejendommenes forsyning med el, vand, varme og afledning, herunder kloakering,
  - Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
  - Forsikringsudgifter,

- h. Bidrag til Grundejerforeningen, som Ejerforeningen er pligtig at være medlem af, og
  - i. Udgifter til revisor.
- 8.6 Det årlige kontingent fastsættes på grundlag af budget for Ejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling. Kontingentets størrelse indtil første ordinære generalforsamling fastsættes af Ejendommenes ejer.
- 8.7 Pligten til at betale kontingent til Ejerforeningen indtræder for samtlige medlemmer af Ejerforeningen på den dag, hvor overtagelsesdagen er indtruffet for den første Ejerlejlighed, der overdrages fra Ejendommenes ejer til tredjemand efter opførelsen af Ejendommene.
- 8.8 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed kontingentopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling, samlet overstige 25 % af de på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget. Indtil samtlige af Ejerlejlighederne er solgt, er bestyrelsen ikke berettiget til at ændre poster på budgettet uden samtykke fra Ejendommenes ejer.

## **9. Generalforsamling**

- 9.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.
- 9.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 9.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingsstal.
- 9.4 Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer for. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.



- 9.5 Ejerforeningen kan på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling træffe beslutning om opdeling af drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelsen, således at drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsespligten opdeles på de bygninger, der er i Ejerforeningen. De nærmere vilkår for opdelingen skal fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen. Beslutning om opdeling af drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelsen kræver tilslutning efter reglerne i pkt. 9.4 beregnet for hver af bygningerne.
- 9.6 Kun Ejerforeningens medlemmer, deres ægtefæller/samlever og/eller deres repræsentanter har adgang til generalforsamlingen. Bestyrelsen kan invitere andre til at overvære generalforsamlingen med taleret, men uden stemmeret.

## **10. Ordinær generalforsamling**

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

10.2 Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for Grundstykket til godkendelse.
5. Forslag, jf. pkt. 11.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen, hvis denne er på valg.
8. Valg af andre medlemmer, som er på valg, til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

10.3 Bestyrelsen kan, såfremt den finder det hensigtsmæssigt, ændre rækkefølgen for de enkelte punkters behandling.

## **11. Forslag**

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

- 11.2 Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt forslag, som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 11.3 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Meddelelse kan fremsendes pr. e-mail. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 11.4 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

## **12. Ekstraordinær generalforsamling**

- 12.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et givent emne begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 12.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 12.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

## **13. Stemmeret og fuldmagt**

- 13.1 Ethvert medlem har stemmeret.
- 13.2 Stemmeretten kan udøves af medlemmer eller af en myndig person, som medlemmet har givet fuldmagt til. En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter. Bestyrelsen kan dog afgive stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.
- 13.3 Dirigenten kan begrænse taleretten til én person pr. Ejerlejlighed.

## **14. Dirigent og referent**

- 14.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af Ejerforeningen.
- 14.2 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## **15. Bestyrelsens medlemmer**

- 15.1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer, inklusive en formand, der alle vælges af generalforsamlingen.
- 15.2 Bestyrelsen vælger af sin midte en evt. næstformand. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun Ejerforeningens medlemmer, disse ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer.
- 15.3 Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen, 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. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 15.4 Ved første generalforsamling vælges der 2 medlemmer for 1 år og 2 medlemmer for 2 år. Formanden vælges for 1 eller to år afhængigt af om, om den første generalforsamling finder sted i et lige eller et ulige år, jf. pkt. 15.3.
- 15.5 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne 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 en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.
- 15.6 Såfremt en bestyrelse ikke har antaget administrator, vælger bestyrelsen en kasserer blandt medlemmerne af bestyrelsen.
- 15.7 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

## **16. Bestyrelsens forpligtelser**

- 16.1 Bestyrelsen har ledelsen af Ejerforeningens anliggender.
- 16.2 Ejerforeningen er pligtig til at være medlem af Grundejerforeningen. Bestyrelsen repræsenterer Ejerforeningen på Grundejerforeningens generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Ejerforeningen vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Grundejerforeningen.
- 16.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.
- 16.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 16.5 Hvor Ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 16.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelse af Ejerforeningens opgaver, derunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af indendørs fællesarealer.
- 16.7 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i tilfældet af formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 16.8 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 16.9 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.
- 16.10 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 16.11 Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at Ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$

af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at Ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

## **17. Administration**

- 17.1 Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at Ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af Grundstykkets og Ejendommenes daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.
- 17.2 Administrator må ikke være medlem af Ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.
- 17.3 Indtil Ejerforeningen har valgt administrator, kan Ejendommenes ejer vælge en administrator.

## **18. Tegningsret**

- 18.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

## **19. Årsregnskab**

- 19.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 19.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 19.3 Årsregnskabet revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 19.4 Indtil Ejerforeningen har valgt en revisor på en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med overtagelsesdagen for de første Ejerlejligheder, der overdrages fra Ejendommenes ejer til tredjemand efter opførelsen af Ejendommene, revideres Ejerforeningens regnskab af en revisor udpeget af Ejendommenes ejer.
- 19.5 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

19.6 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.

## **20. Brugsret til fællesarealer mv.**

20.1 Ejerforeningen og dennes medlemmer skal respektere, at der er tillagt den/de til enhver tid værende ejere af nærmere bestemte Ejerlejligheder i Ejerforeningen eksklusiv brugsret til et nærmere bestemt fællesareal i form af enten et tagareal eller en altan, jf. bilag 20.1. Brugsret ifølge dette pkt. 20.1 kan ikke opsiges af Ejerforeningen eller ændres ved beslutning på en generalforsamling eller i forbindelse med en vedtægtsændring.

20.2 Ejerforeningen og dennes medlemmer skal endvidere respektere, at der er tillagt den til enhver tid værende ejer af den til opgang A knyttede ejendom samt beboerne i denne ejendom en ubegrænset færdselsret over Grundstykket samt en eksklusiv brugsret til 9 parkeringspladser i terræn, jf. den som bilag 20.2 vedlagte servitut. Ovenstående aftale om brugsret kan af Ejerforeningen opsiges med et varsel på 30 år. Såfremt brugsretten til de 9 parkeringspladser opsiges, så er Ejerforeningen forpligtet til at anvise 9 andre parkeringspladser på Grundstykket. Opsigelsen skal tinglyses, som påtegning på den som bilag 20.2 vedlagte servitut.

20.3 Ejeren af Parkeringskælderen accepterer og skal sikre, at der er adgang for de øvrige ejere af Ejerlejligheder til Parkeringskælderen, idet adgangen skal ske under overholdelse af de af ejeren rimeligt fastsatte retningslinjer.

20.4 Ejeren af Parkeringskælderen er forpligtet til at sikre, at der er fri og uhindret adgang for de øvrige ejere af Ejerlejligheder til depotrum i Parkeringskælderen samt ethvert rum, der disponeres af disse/Ejerforeningen i Parkeringskælderen, herunder installationsrum, storskald, flugtvejstrapper, transformatorrum, cykelparkering mv.

20.5 Den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderen er på ethvert tidspunkt berettiget, men ikke forpligtet til at overdrage Parkeringskælderen til Ejerforeningen, idet den ved denne bestemmelse fastlagte salgsret ikke begrænser den til enhver tid værende ejers ret til at overdrage Parkeringskælderen til tredjemand.

## **21. Vedligeholdelse**

### **21.1 Fælles vedligeholdelse**

- 21.1.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, af Ejendommens facader, udvendige vinduer, tag og tagkonstruktion, sokkel, bærende konstruktioner, ydermure, etageadskillelse og fælles forsynings- og afløbsledninger med tilhørende fælles installationer, ind til disses individuelle forgreninger til de enkelte Ejerlejligheder samt udenomsarealer på grunden med derpå værende belægning, herunder fortovsbelægning, i det omfang forpligtelsen ikke påhviler Grundejerforeningen i medfør af pkt. 21.1.7.
- 21.1.2 Parkeringskælderen er etableret under terræn. Den samlede konstruktion til brug for Parkeringskælderen, herunder membranen over parkeringsanlægget, installationer, tilkørselsramper, ventilationskakker, elevatorer udgange under og over terræn etc. er ikke en del af Ejerforeningen drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse. Denne drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse påhviler den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderen.
- 21.1.3 Ejerforeningen foretager endvidere forsvarlig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, af de til Ejendommene knyttede fællesarealer, herunder trapper, Ejendommens døre udvendigt ud mod og mellem fællesarealer, elevatorer og døre, i det omfang forpligtelsen ikke påhviler Grundejerforeningen i medfør af pkt. 21.1.7. Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse af altaner og tagterrasser bortset fra den del heraf, som påhviler de pågældende ejere, jf. pkt. 21.2.2.
- 21.1.4 Omkostningerne til vedligeholdelse omfattet af pkt. 21.1.1 og 21.1.3 fordeles indbyrdes på Ejerlejlighederne i henhold til disses respektive fordelingstal.
- 21.1.5 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i Ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af Ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- 21.1.6 Ethvert medlem er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin Ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer mv. eller ombygninger.
- 21.1.7 Grundejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, af alle udendørs fællesarealer på Grundstykket, herunder grønne udenomsarealer og beplantninger, hegn og skel, adgangsveje, parkeringspladser i terræn, fællesveje, stier mv. som anført med grønt på bilag 3.1. Omkostningerne

hertil fordeles mellem Grundejerforeningens medlemmer i medfør af Grundejerforeningens vedtægter.

## **21.2 Ejerlejlighedsejerens vedligeholdelse**

- 21.2.1 Den enkelte ejer foretager forsvarlig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, af de til Ejerlejligheden hørende vinduesrammer indvendigt, ruder såvel ind- som udvendigt, samt indvendige døre mod fællesarealer.
- 21.2.2 Den enkelte ejer foretager forsvarlig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, af alt inden for Ejerlejligheden afgrænset af dennes ydervægge og etageadskillelser, og som ikke udtrykkeligt er anført som Ejerforeningens vedligeholdelsespligt, jf. pkt. 21.1.1 og 21.1.3. Vedligeholdelsespligten omfatter bl.a. hvidtning, maling og tapetsering, gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt Ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør og afløbsrør. Den enkelte ejer er endvidere ansvarlig for vedligeholdelse og fornøden fornyelse af den på altaner og tagterrasser værende belægning, herunder træbelægning, samt eventuelt særlige installationer. Ejerforeningen foretager al anden vedligeholdelse og fornyelse af altaner og tagterrasser.
- 21.2.3 Hvis en Ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på Ejerforeningens vegne sætte Ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.
- 21.2.4 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af Grundstykkets ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre udvendigt mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens samtykke.

## **22. Renholdelse og renovation**

- 22.1 Renholdelse af vinduer og ruder, såvel ind- som udvendigt, påhviler den respektive ejer af Ejerlejligheden. Ejerforeningen kan beslutte, at renholdelsen varetages af Ejerforeningen og udgifter hertil afholdes som en fællesudgift.
- 22.2 Renholdelse af samtlige udenomsarealer på grunden, fællesarealer, adgangsveje m.v. påhviler Grundejerforeningen. Renholdelse omfatter bl.a. fejning/snerydning



og glatførebekæmpelse, således at fællesarealer stedse fremstår pæne og renholdte. Omkostningerne hertil fordeles mellem Grundejerforeningens medlemmer i medfør af Grundejerforeningens vedtægter.

- 22.3 Renholdelse af øvrige fællesarealer, herunder facader, tag mv. på Ejendommene, påhviler Ejerforeningen.

### **23. Fælles nyinstallationer og moderniseringer**

- 23.1 Enhver ejer af en Ejerlejlighed er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel efter fordelingstal af anlægs- og driftsudgifterne ved mindre nyinstallationer og moderniseringer, for så vidt et flertal af ejerne af Ejerlejligheder efter tinglyst fordelingstal på en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse.

Ejerlejlighedsejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.

- 23.2 Enhver ejer af en Ejerlejlighed er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne ved større ændringer, nyinstallationer og moderniseringer af fællesanlæg, som vedtages af en generalforsamling med mindst 2/3 af samtlige de stemmeberettigede både efter antal og tinglyst fordelingstal, jf. pkt. 9.4. Simpelt stemmeflertal efter tinglyst fordelingstal finder anvendelse ved beslutninger om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftninger af eksisterende indretning og installationer.
- 23.3 Udgiftsfordelingen efter nærværende paragraf sker efter tinglyst fordelingstal, jf. pkt. 7.4.
- 23.4 Såfremt Ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling med det hertil fornødne flertal udfører udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter Ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte Ejerlejlighed, herunder fremføring af forsyningsledninger i enkelte Ejerlejligheder, har den enkelte ejerlejlighedsejer pligt til at lade disse arbejder udføre, herunder pligt til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til lejligheden. Ejerforeningen skal foretage fuldstændig retablering og udføre nødvendige og rimelige inddæknings- og malerarbejder i de berørte lokaliteter.

## 24. Ordensforskrifter

- 24.1 Ethvert medlem er pligtig til at udøve sin medbenyttelsesret til arealer, installationer, anlæg og indretninger, der er undergivet fælles ejendomsret, på hensynsfuld måde.
- 24.2 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets Ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 24.3 Det er tilladt at holde husdyr i Ejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke. Krybdyr kræver dog bestyrelsens forudgående samtykke. Ved husdyr forstås kat, hund, marsvin, hamster, kanin, fisk, fugle i bur m.v.
- 24.4 Såfremt et husdyr er til væsentlig gene for de øvrige beboere i ejendommen, f.eks. som følge af støj, lugtgener eller aggressiv adfærd overfor beboerne m.v., er bestyrelsen berettiget til at bestemme, at det pågældende medlem ikke længere må holde husdyret og derfor må drage omsorg for senest en måned efter at beslutningen er meddelt at fjerne husdyret fra ejerlejligheden. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at fjerne medlemmets husdyr fra Ejerlejligheden med fogedens bistand. Samtlige omkostninger forbundet hermed, herunder til advokat, afholdes af det pågældende medlem efter påkrav. Bestyrelsens afgørelse i henhold til nærværende bestemmelse kan ikke indbringes for generalforsamlingen.
- 24.5 Bestemmelser om husdyrhold mv. kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 24.6 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

## 25. Udlejning

- 25.1 Hel eller delvis udlejning af en Ejerlejlighed til beboelse er tilladt. Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejers navn og kontaktoplysninger.

## 26. Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen

- 26.1 Nærværende vedtægter tinglyses servitutstiftende på Grundstykket og Ejerlejlighederne.

- 26.2 Påtaleberettigede er Ejerforeningen ved dens bestyrelse samt den til enhver tid værende ejer(e) af Ejerlejlighederne hver især. Grundejerforeningen er endvidere tillagt begrænset påtaleret.
- 26.3 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende med 1. prioritet på Ejerlejlighederne, for et beløb stort kr. 41.000 pr. lejlighed.
- 26.4 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Grundstykket og Ejerlejlighederne påhvilende servitutter, hvorom henvises til Hovedejendommens blad i tingbogen, samt servitutter, der vil blive overført fra Hovedejendommen til de ejendomme, der udstykses herfra, herunder Grundstykket og Ejerlejlighederne. Desuden respekterer vedtægterne servitutter, som bliver tinglyst på Grundstykket og Ejerlejlighederne i forbindelse med udstykning af Grundstykket fra Hovedejendommen og opdelingen af Grundstykket i ejerlejligheder.
- 26.5 Omkostningerne til Ejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af Grundstykkets ejer.

## **27. Grundejerforeningens pant**

- 27.1 Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav over for Ejerforeningen tillægges Grundejerforeningen sekundær panteret/underpant på alle bidragspligtige ejendomme indenfor Grundejerforeningens område, herunder Grundstykket og Ejerlejlighederne, indenfor det pant, de til enhver til værende ejere af Ejerlejlighederne etablerer til fordel for Ejerforeningen ved den pantstiftende tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen, jf. pkt. 26.
- 27.2 Vedtægternes pkt. 27.1 kan ikke ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Grundejerforeningen, som derfor tillægges påtaleret ved vedtægternes tinglysning.

## **28. Tinglysning af servitutter**

- 28.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de deklARATIONER, som de første ejerlejlighedskøbere i Grundstykket har købt deres Ejerlejlighed på baggrund af, samt offentlige vilkårsdeklARATIONER, herunder med pantstiftende sikkerhed i Ejerlejlighederne.

Bestyrelsen – og Ejerforeningen – er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysning af disse deklARATIONER.

## 29. Opløsning

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

## 30. Godkendelse m.v.

- 30.1 Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Ejerforeningen den 17. april 2019.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Valdemars Have



Lars Rahbek



Peter Heide Wessel



Benita Støckler Ørskov



Claus Porsgaard



Per Hansen