

Ejendommen:

Del nr. 3 af matr. nr. 110b, Nymarken, Roskilde Jorder
Ejerlejlighed nr. 1-56

**VEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN POPPELLUNDEN**

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Navn _____	3
2	Hjemsted og værneting _____	3
3	Formål _____	3
4	Medlemskreds _____	3
5	Hæftelsesforhold og fordelingstal _____	4
6	Grundejerforening _____	4
7	Generalforsamling _____	4
8	Indkaldelser til generalforsamling m.v. _____	5
9	Ekstraordinær generalforsamling _____	5
10	Stemmeret, flertal m.v. _____	6
11	Bestyrelsen _____	6
12	Bestyrelsesmøder _____	7
13	Administrator _____	8
14	Tegningsret _____	8
15	Årsregnskab _____	9
16	Revision _____	9
17	Kapitalforhold _____	9
18	Grundfond (opsparing til vedligeholdelse / forbedring) _____	9
19	Driftsbudget og medlemsbidrag _____	10
20	Antenneforhold _____	10
21	Pulterrum _____	11
22	Cykelkælder _____	11
23	Parkeringskælder _____	11
24	Vedligeholdelse – indvendig og udvendig – eksklusive brugsrettigheder _____	13
25	Forandringer _____	14
26	Ordensforskrifter _____	15
27	Udlejning _____	15
28	Digital kommunikation _____	16
29	Misligholdelse _____	16
30	Opløsning _____	17
31	Påtaleret _____	17
32	Tinglysning _____	17

1 Navn

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Poppellunden" (i det følgende benævnt "Ejerforeningen").

2 Hjemsted og værneting

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Roskilde Kommune.
- 2.2 Ejerforeningens værneting er Roskilde retskreds. Dette værneting omfatter alle tvister i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem medlemmerne indbyrdes som mellem Ejerforeningen og medlemmerne. Ejerforeningen er – repræsenteret ved dennes formand – som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender.

3 Formål

- 3.1 Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen beliggende del nr. 3 af matr. nr. 110b, Nymarken Roskilde Jorder, Ejerlejlighed nr. 1-56, herunder at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser indbyrdes samt at varetage Ejerforeningens rettigheder og forpligtelser som medlem af Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner.
- 3.2 Ejerforeningen er blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med vedtægterne at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter Ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden oprettholdes i ejendommen.
- 3.3 Ejerforeningens formål er endvidere at administrerer de i kælderen under ejerlejlighedsbyggeriet værende parkeringsdæk.

4 Medlemskreds

- 4.1 Som medlemmer af Ejerforeningen kan kun optages ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.
- 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 ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.
- Det nye medlem kan først udøve sin stemmeret, når Ejerforeningen har modtaget behørig dokumenteret skriftlig underretning om ejerskiftet.
- 4.3 Det tidligere medlems medlemskab ophører samtidig med det nye medlems indtræden, men det tidligere medlems forpligtelser over for Ejerforeningen ophører først, når det nye medlems skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

- 4.4 Det til enhver tid værende medlem indtræder i det tidligere medlems rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen og hæfter således blandt andet for det tidligere medlems restancer til Ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

5 Hæftelsesforhold og fordelingstal

- 5.1 Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for Ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.
- 5.2 Ejendommens og de enkelte ejerlejligheders fordelingstal fremgår af Ejerforeningens ejerlejlighedsfortegnelse.
- 5.3 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

6 Grundejerforening

- 6.1 Ejerforeningen er underlagt medlemskab af "Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner" (i det følgende benævnt "Grundejerforeningen").
- 6.2 Ejerforeningens bestyrelse repræsenterer Ejerforeningen i forhold til Grundejerforeningen og er pligtig til at afgive sin stemme, således som Ejerforeningens generalforsamling har vedtaget.

7 Generalforsamling

- 7.1 Ejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 7.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen fremsættes senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem, jf. pkt. 9.1.
- 7.3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har ethvert medlem, dennes ægtefælle/samlever eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberechtigede har ret til at lade sig ledsage af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, Ejerforeningens advokat og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 7.4 Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Ejerforeningens hjemstedskommune.
- 7.5 Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.
- 7.6 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal som minimum omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent.

2. Formandens beretning.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

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

7.8 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

8 Indkaldelser til generalforsamling m.v.

8.1 Indkaldelse af medlemmer til Ejerforeningens ordinære generalforsamling skal ske skriftligt af bestyrelsen eller administrator og med et varsel på mindst tre uger.

8.2 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede årsregnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

8.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest to uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes senest 1 uge før generalforsamlingen.

9 Ekstraordinær generalforsamling

9.1 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det til behandling af et givent emne begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det, *når* et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsens afgørelse indbragt for generalforsamlingen, jf. pkt. 7.2, eller *når* administrator forlanger dette.

9.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst to uger.

9.3 Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt, kan indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling ske med et forkortet varsel, dog senest otte dage før afholdelsen.

10 Stemmeret, flertal m.v.

10.1 Samtlige Ejerforeningens lovlige medlemmer, jf. pkt. 4, har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan på medlemmets vegne udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

10.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

10.3 Til beslutninger om ændring af vedtægterne, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer, er bestyrelsen forpligtet til at indkalde til ny generalforsamling, der skal afholdes inden fire uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer. Fuldmagt givet til den første generalforsamling gælder kun til den anden generalforsamling, såfremt det specifikt fremgår af fuldmagten.

11 Bestyrelsen

11.1 Indtil afholdelsen af den første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med deltagelse af de første ejere af ejerlejligheder i Ejerforeningen, hvor en bestyrelse bestående af individuelle ejerlejlighedsejere (førstegangskøbere) kan vælges, består bestyrelsen af 2 personer udpeget af sælger af Ejerforeningens samlede ejendom - Trekroner Center A/S. Denne bestemmelses retsvirkninger bortfalder når den første bestyrelse bestående af individuelle ejerlejlighedsejere (førstegangskøbere) er valgt.

11.2 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer. Herudover vælges to suppleanter.

11.3 Valgbare til bestyrelsen er Ejerforeningens medlemmer, disses ægtefælle/samlever, og disses myndige husstandsmedlemmer. Hvert medlem kan kun opstille en person til bestyrelsen og kun en person, der bebor ejerlejligheden.

11.4 Bestyrelsen og suppleanterne vælges for to år ad gangen. Hvert andet år afgang formanden og næstformanden, således at formanden afgang det ene år, og næstformanden det andet år. Halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgang hvert andet år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning. Genvalg kan finde sted.

- 11.5 Såfremt formand eller næstformand er på valg, konstituerer bestyrelsen sig på det første bestyrelsesmøde efter den generalforsamling, hvor bestyrelsen vælges. I så fald vælger bestyrelsen af sin midte en formand eller næstformand afhængig af hvilken post, der er på valg.
- 11.6 Såfremt formanden eller næstformanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse af sin midte en ny formand eller næstformand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 11.7 Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid fratræde sit hverv. Såfremt der herved opstår en bestyrelse med mindre 3 medlemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med pkt. 9 til ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af det fornødne antal medlemmer til bestyrelsen.
- 11.8 Det påhviler bestyrelsen at lede Ejerforeningen i overensstemmelse med vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.
- 11.9 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Såfremt bestyrelsen beslutter at udarbejde forretningsorden skal alle siddende medlemmer af bestyrelsen ved underskrift på forretningsordenen tiltræde denne. Ved valg af nye medlemmer af bestyrelsen skal disse nyvalgte medlemmer ved første bestyrelsesmøde efter valget ved deres underskrift på forretningsordenen tiltræde denne.
- 11.10 Bestyrelsen er bemyndiget til at antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift, jf. pkt. 13, og bestyrelsen er bemyndiget til at opkræve honoraret til administrator over Ejerforeningens driftsbudget.
- 11.11 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for Ejerforeningen, Ejerforeningens medlemmer og tredjemand, tegner Ejerforeningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

12 Bestyrelsesmøder

- 12.1 Bestyrelsens formand – eller i dennes længerevarende fravær - næstformanden – indkalder til bestyrelsesmøde så ofte, der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette, dog minimum 4 gange pr. år.
- 12.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede.
- 12.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal af deltagende medlemmer af bestyrelsen. Formandens stemme er afgørende ved stemmelighed. Næstformandens stemme er afgørende ved stemmelighed, såfremt formanden er fraværende.
- 12.4 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

- 12.5 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal efterfølgende gennemgå og underskrive beretningen samt tilføje "fraværende" ud for sin underskrift.

13 Administrator

- 13.1 Bestyrelsen kan vælge en kvalificeret administrator. Såfremt bestyrelsen vælger at antage en administrator skal nedenstående gælde:
- 13.1.1 Bestyrelsen meddeler administrator fuldmagt til at handle på Ejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.
- 13.1.2 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- 13.1.3 Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen og øvrige vilkår aftales mellem bestyrelsen og administrator.
- 13.2 Såfremt generalforsamlingen måtte vælge at ændre vedtægterne således, at der ikke længe skal være antaget en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og i så fald kan bestyrelsen helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af fællesafgifter, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste periodiske betalinger til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. Såfremt bestyrelsen ikke vælger dette, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- 13.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal Ejerforeningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning med underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening eller af administrator i henhold til fuldmagt. Alle indbetalinger til Ejerforeningen, være sig fællesudgifter, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af ejerlejligheder eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

14 Tegningsret

- 14.1 Indtil den første bestyrelse bestående af individuelle ejerlejlighedsejere (førstegangskøbere) er valgt, tegner de af sælger af Ejerforeningens ejendom - Trekrøner Center A/S - valgte bestyrelsesmedlemmer Ejerforeningen i forening. Denne bestemmelse bortfalder når den første bestyrelse bestående af individuelle ejerlejlighedsejere (førstegangskøbere) er valgt.
- 14.2 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse eller af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden (i formandens længerevarende fravær sammen med næstformanden).

15 Årsregnskab

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

16 Revision

- 16.1 Ejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/2 af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal af stemmeberettigede medlemmer, skal revisor være statsautoriseret.
- 16.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 16.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 16.4 Bestyrelsen skal føre en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet 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. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal ved førstkommende lejlighed ved deres underskrift bekræfte at have gjort sig bekendt med indførelsen.

17 Kapitalforhold

- 17.1 Ejerforeningen skal, bortset fra en evt. grundfond, jf. pkt. 18, og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Ejerforeningens udgifter.
- 17.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at Ejerforeningen optager lån. Såfremt det foreslås, at Ejerforeningen skal optage lån, skal medlemmernes eventuelle personlige hæftelse angives i forslaget.

18 Grundfond (opsparing til vedligeholdelse / forbedring)

- 18.1 Når det begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal stemmeberettigede medlemmer, skal der oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 % af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparings

størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

- 18.2 Midlerne i grundfonden anvendes til vedligeholdelse og forbedring, som Ejerforeningen udfører i henhold til de på generalforsamlingerne vedtagne budgetter. Beslutning om anvendelse af grundfonden træffes af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan med almindeligt flertal efter fordelingstal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

19 Driftsbudget og medlemsbidrag

- 19.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et driftsbudget, der viser Ejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 19.2 Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 19.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 19.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 19.5 Betaling for elektricitet og varme sker direkte overfor forsyningsselskaberne.
- 19.6 Vand- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hvert medlem indbetaler a conto et af administrator fastsat beløb til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.
- 19.7 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til Ejerforeningen i forbindelse med førstkommende opkrævning af fællesudgifter.
- 19.8 Ejerforeningen er berettiget til at opkræve et rimeligt gebyr for for sent indbetalte restancer samt beregne rente af skyldige beløb med referencerenten med tillæg af 6 procent p.a. i henhold til reglerne i renteloven.

20 Antenneforhold

- 20.1 Medlemmerne er uberettigede til at placere antenner, herunder parabolantener, på ejendommen.

20.2 Hvis ejendommen er tilsluttet kabel-tv afregnes forbrugsudgifter direkte af udbyderen overfor de enkelte medlemmer.

20.3 Ved eventuel installering af øvrige fælles antenneanlæg m.m., afholdes etablerings- og driftsudgifterne ligeligt af de medlemmer, som kan modtage signalerne, medmindre det pågældende forsyningselskab kan håndtere opkrævningerne direkte hos det enkelte medlem, i hvilket tilfælde denne løsning skal vælges.

21 Pulterrum

21.1 Til hver beboelseslejlighed hører brugsret til et pulterrum i ejendommens kælder. Det pulterrum, der hører til en lejlighed første gang, ejerlejligheden sælges, skal til stadighed tilhøre ejerlejligheden.

21.2 Bestyrelsen i Ejerforeningen Poppellunden fører register over hvilke pulterrum, der hører til de enkelte ejerlejligheder.

22 Cykelkælder

22.1 Til beboelsesejerlejlighederne hører brugsret til den i ejendommens kælder indrettede cykelkælder.

22.2 Cykelkælderen kan anvendes til henstilling af cykler og barnevogne, og bestyrelsen for ejerforeningen kan optage bestemmelser herom i ejerforeningens ordensregler.

23 Parkeringskælder

23.1 Der er i kælderen under ejerlejlighedsbyggeriet opført et til ejerforeningen hørende fælles underjordisk parkeringsanlæg i 2 plan. Til hver beboelselejlighed hører en tidsubegrænset eksklusiv brugsret til én parkeringsplads i det underjordiske parkeringsanlæg, jf. vedhæftede rids over parkeringspladser (**bilag 1**).

Der føres i ejerforeningen en fortegnelse over tilhørsforholdet til brugsrettigheder til parkeringspladserne.

23.2 Til ovennævnte brugsret knytter sig endvidere vederlagsfri brugsret for rettighedshaveren til brug af ned-/opkørselsrampe og adgangsveje til det underjordiske parkeringsanlæg beliggende i ejerlejlighedsbyggeriet.

23.3 Ejerforeningen forestår ved sin bestyrelse driften af det underjordiske parkeringsanlæg. Bestyrelsen er bemyndiget til at antage en administrator til bistand ved varetagelsen af parkeringsanlæggets daglige drift, jf. pkt. 13.

23.4 Vilkår for udøvelsen af brugsretten:

23.4.1 Rettighedshaver har ret til parkering hele døgnet i alle ugens 7 dage.

- 23.4.2 Parkeringspladsen må ikke bruges til andet end parkeringsplads for personbiler og varebiler under 3.500 kg.
- 23.4.3 Rettighedshaver er berettiget til at foretage fremleje af brugsretten til p-pladsen til personer, der i forvejen bebor en ejerlejlighed i ejerforeningen. Fremlejeforholdet skal ophøre senest samtidig med en rettighedshavers salg af dennes ejerlejlighed i ejerforeningen.
- Det skal være rettighedshaverne til p-pladserne tilladt indbyrdes at bytte brugsrettigheder til deres p-pladser. Et sådant bytte skal registreres i ejerforeningen. Et bytte af brugsretten ophører senest pr. overtagelsesdagen ved salget af en af bytteparternes ejerlejlighed, og er kommende ejere af ejerlejligheder uvedkommende. Ophører et bytte eksisterer de oprindeligt fastsatte eksklusive brugsrettigheder uforandret. Skal et bytte bestå efter et salg af en ejerlejlighed, må dette bero på særskilt aftale med den nye ejer af ejerlejligheden.
- Sker udleje af brugsretten til p-pladsen selvstændigt, skal ejerforeningens bestyrelse orienteres med fremsendelse af kopi af den lejekontrakt, der i givet fald skal indgås mellem parterne. Kopi skal fremsendes inden lejemålet tager sin begyndelse.
- 23.4.4 Parkering må alene inde sted inden for parkeringspladsens afmærkede område og i øvrigt under overholdelse af de af ejerforeningen eventuelt fastsatte øvrige ordensforskrifter. Eventuelle ordensforskrifter vedtages af bestyrelsen, men kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen, jf. pkt. 7.2. Ordensforskrifter skal opslås i parkeringsanlægget.
- 23.4.5 Signalhorn må ikke benyttes i parkeringsanlægget, medmindre dette sker i forbindelse med eller for at undgå farlige situationer.
- 23.4.6 Biler må ikke henstilles på nedkørselsrampen, på adgangsvejene eller i øvrigt således de generer ind- og udkørsel for andre.
- 23.4.7 Brændstof må ikke opbevares i særskilte beholdere eller lignende i parkeringskælderen. Parkering på Parkeringspladsen sker i enhver henseende for Rettighedshavers regning og risiko og Ejerforeningen påtager sig intet ansvar for tyveri eller tab, der skyldes beskadigelse, påkørsel eller lignende. Forsikring af de på Parkeringspladsen værende effekter, der tilhører Rettighedshaver, er ejerforeningen uvedkommende.
- 23.4.8 Ejerforeningen kan lade parkeringsanlægget videoovervåge. Beslutning herom træffes på generalforsamlingen, jf. pkt. 7.
- 23.4.9 Rettighedshaver må ikke uden forudgående skriftligt samtykke fra bestyrelsen foretage forandringer af Parkeringspladsen, herunder male eller lade opsætte skilte af nogen art i parkeringsanlægget.
- 23.4.10 Rettighedshaver er forpligtet til at medvirke til at renholde Parkeringspladsen. Rettighedshaver har risikoen for hædelige skader på Parkeringspladsen, herunder for spild af olie og benzin, og er forpligtet til straks – for egen regning - på anfordring fra Bestyrelsen at foretage udbedring af skader på Parkeringspladsen.
- 23.4.11 Overtrædelse af vilkårene i punkt 23.5 anses som misligholdelse.
- 23.5 Forbrugs- og driftsudgifter

- 23.5.1 Rettighedshaver betaler – så længe brugsretten er gældende – til Ejerforeningen en andel af samtlige udgifter relateret til parkeringsanlæggets løbende drift, ren- og vedligeholdelse samt fornyelse i øvrigt, herunder udgifter til vedligeholdelse af membraner i eller under etageadskillelsen mellem kælder og stueplan, rengøring af adgangs- og færdselsarealer, vedligeholdelse samt henlæggelser til fornyelse af sprinklings- og ventilationsanlæg m.v., forsikring samt ejendomsskatter og dækningsafgift pålagt parkeringsanlæg i ejerlejlighedsbyggeriet.
- 23.5.2 Tilsvarende betaler Rettighedshaver – så længe brugsretten er gældende – til Ejerforeningen en andel af samtlige forbrugsudgifter, herunder el, vand og varme, relateret til parkeringsanlæg i ejerlejlighedsbyggeriet.
- 23.5.3 Bestyrelsen udarbejder særskilt budget og regnskab for driften af parkeringsanlægget, jf. de i denne vedtægt i øvrigt anvendte principper herfor.
- 23.5.4 Samtlige forbrugs- og driftsudgifter til det underjordiske parkeringsanlæg fordeles lige mellem rettighedshaverne, der samtidig er ejere af en beboelseslejlighed.
- 23.5.5 Opkrævning af rettighedshavers bidrag til parkeringsanlægget sker i samtidig med de bidrag, der er nævnt i pkt. 19.

24 Vedligeholdelse – indvendig og udvendig – eksklusive brugsrettigheder

- 24.1 Den indvendige vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler det respektive medlem. Herunder påhviler vedligeholdelsespligten for en eventuel terrasse, altan eller fransk altan det enkelte medlem.
- Ejerlejlighedernes afgrænsning inklusiv eventuel terrasse og have, hvortil der fra tinglysnings-tidspunktet for disse vedtægter er eksklusiv brugsret i 30 år, jf. udstykningslovens § 16, fremgår af vedlagte tinglysningsrids, **bilag 2**. Nærværende bestemmelse er ikke til hinder for, at der om 30 år tinglyses en forlængelse af brugsretten.
- Den udvendige renholdelse af vinduer i den enkelte ejerlejlighed påhviler det respektive medlem.
- 24.2 Ejerforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse af bygningerne, mens vedligeholdelse af græs, havearealer og parkeringspladser forestås af den i pkt. 6 nævnte grundejerforening.. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en af bestyrelsen udarbejdet og generalforsamlingen godkendt vedligeholdelsesplan. Bygningen opføres i øvrigt på en sokkelgrund.
- 24.3 Ejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde og forny ejendommen i nødvendigt omfang, således at bebyggelsen og fællesarealer til enhver tid fremstår vel vedligeholdt.
- 24.4 Ved indvendig vedligeholdelse forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruder, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne samt låse og nøgler.

Vedligeholdelse og fornyelse af centralvarmeanlæg, fælles forsyningsledninger og fælles installationer uden for de enkelte lejligheder påhviler Ejerforeningen.

- 24.5 Medlemmets vedligeholdelsesforpligtelse omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til medlemmets ejerlejlighed, såsom for eksempel udskiftning af gulve og køkkenborde. Medlemmernes vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 24.6 Det enkelte medlem er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til ejerlejligheden såsom pulterrum, altaner og lignende. For så vidt angår sådanne lokaler og områder i ejendommen omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige flader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 24.7 Forsømmer et medlem groft sin vedligeholdelsespligt efter pkt. 24.1, pkt. 24.5, eller pkt. 24.6, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejerlejligheden for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan Ejerforeningen efter beslutning fra bestyrelsen lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for det pågældende medlems regning.
- 24.8 Ethvert medlem er pligtigt at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer, ombygninger eller vedligeholdelsesarbejder som nævnt i pkt. 24.7.
- 24.9 Såfremt Ejerforeningen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at acceptere, at disse følgearbejder udføres af Ejerforeningen for Ejerforeningens regning, herunder er medlemmet forpligtet til at give den nødvendige adgang til sin ejerlejlighed.
- 24.10 Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der skal foranstalles af Ejerforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af et bestyrelsesmedlem, administrator eller vicevært, 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.
- 24.11 Ejerforeningen påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme-, varmtvands- og vandforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser. Ejerforeningen er berettiget til i sommertiden, uden at medlemmerne kan kræve erstatning, at afbryde varmtvandsforsyningen i fornødent omfang af hensyn til anlæggets eftersyn mv.
- 24.12 Den vedligeholdelse, der af ejerforeningen kan henføres til de pulterrum og cykel P-pladser, der anvendes af ejerforeningens medlemmer, betales af ejerforeningen.

25 Forandringer

- 25.1 Medlemmet må ikke foretage udvendige forandringer i ejerlejligheden, medmindre bestyrelsen forudgående har givet sit skriftlige samtykke.

- 25.2 Medlemmerne er berettiget til at foretage forandringer indvendigt i ejerlejligheden.
- 25.3 Medlemmerne er herudover med bestyrelsens samtykke berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejerlejligheder, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.
- Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra bestyrelsen og uden samtykke fra de ejere af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.
- 25.4 Medlemmet skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

26 Ordensforskrifter

- 26.1 Bestyrelsen fastsætter en husorden, som ethvert medlem er pligtig at efterleve på lige fod med nærværende vedtægter. I husordenen skal indgå bestemmelse om husdyr, og der kan indgås bestemmelser om anvendelse af pulterrum, cykelkælder, brug af terrasser og altaner, brug af fællesarealer i øvrigt m.m. Bestyrelsen kan om ønskeligt indarbejde parkeringsanlæggets ordensforskrifter i denne husorden, jf. dog pkt. 23.4.4, 3. pkt.
- 26.2 Ethvert medlem er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til arealer, installationer, anlæg og indretninger, der er undergivet fælles ejendomsret, på hensynsfuld måde.
- 26.3 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte ordensregler og påbud.
- 26.4 En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhvervsvirksomhed.

Bestyrelsens samtykke til sådan erhvervsudnyttelse kan gives, såfremt det er tilladt i henhold til den til enhver tid gældende lokalplan, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for Ejerforeningens øvrige medlemmer i form af lugt, støj, røg eller lignende. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med tre måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

27 Udlejning

- 27.1 Medlemmerne har ret til at udleje deres ejerlejligheder med tilhørende p-plads uden Ejerforeningens samtykke. Medlemmet er dog ved udlejning af medlemmets ejerlejlighed forpligtet til at fremsende kopi af lejekontrakten til Ejerforeningens bestyrelse til orientering, hvis der er tale om en boligejerlejlighed.

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

27.3 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har Ejerforeningen over for lejerens samlede beføjelser med hensyn til krænkelse af de på lejeren hvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejelejen og den gældende husorden, og Ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med medlemmet. Uanset dette består lejeforholdet alene mellem medlemmet og dennes lejer, og ethvert forhold mellem lejer og medlemmet er bortset fra Ejerforeningens indsigelsesret Ejerforeningen uvedkommende.

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

28 Digital kommunikation

28.1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail samt ved giler vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

28.2 Ved korrespondance forstås blandt andet: indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkræv af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

28.3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har indgået aftale med bestyrelsen eller administrator herom.

28.4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondancen er afsendt til den seneste af medlemmet oplyste e-mailadresse.

28.5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

28.6 Bestyrelsen fastsætter eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation.

29 Misligholdelse

29.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til vedtægterne, herunder ved undladelse af betaling af de på medlemmet hvilende økonomiske ydelser til Ejerforeningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet eller medlemmets eventuelle lejer, ved gentagen krænkelse af husorden

eller ved hensynsløs adfærd over for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med fem måneders varsel til den 1. i en måned.

29.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

30 Opløsning

30.1 Eftersom Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ikke opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

31 Påtaleret

31.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

32 Tinglysning

32.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen del nr. 3 af matr. 110b, Nymarken, Roskilde Jorder, ejerlejlighed nr. 1-56.

32.2 Vedtægterne begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 50.000,00 på hver enkelt beboelse-ejerlejlighed under del nr. 3 matr. nr. 110b, Nymarken, Roskilde Jorder, ejerlejlighed nr. 1-56. Pantet tjener til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Ejerforeningen eller Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner, CVR-nr.: 33223420, måtte få hos et medlem, herunder til sikkerhed for medlemsbidrag og for lån, som Ejerforeningerne optager til finansiering af disses udgifter.

32.3 Panteretten efter punkt 32.2 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

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

33 Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Rids over parkeringspladser

Bilag 2: Rids over eksklusive brugsrettigheder

-----oo0oo-----

Roskilde Kommune meddeler i h.t. Planlovens § 42 samtykke til tinglysning af nærværende vedtægter og erklærer samtidig at lokalplan - ud over gældende lokalplan - er uforholden:

Således vedtaget på konstituerende generalforsamling afholdt den