

Vedtægter

**Ejerforeningen Årsdale Søpark
med begrænset ansvar**

§1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er "Ejerforeningen Årsdale Søpark med begrænset ansvar" – herefter benævnt "Ejerforeningen". Ejerforeningens hjemsted er Bornholms Regionskommune.

§2 Foreningens medlemmer

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne beliggende på matrikel 54h Hovedejervædet, Ibsker, beliggende Norre Bakke 3E, 3F, 3G og 3H, Årsdale, 3740 Svaneke.

§3 Ejerlejlighederne

Ved Ejerforeningens stiftelse består Ejerforeningen af 20 ejerlejligheder med ejerlejlighedsnumrene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20.

§4 Foreningens formål

Ejerforeningen har til formål at varetage de fælles anliggender, der er knyttet til ejerskabet af de i §2 og §3 nævnte ejerlejligheder.

Ejerforeningen skal alene opkræve de til driften af Ejerforeningen fornødne bidrag fra medlemmerne. Ejerforeningen har således ikke til formål at oparbejde nogen formue, om end der dog skal sikres en tilstrækkelig driftskapital. Ejerforeningens driftskapital skal være placeret på bankkonti i et dansk pengeinstitut, medmindre at der ved en generalforsamlingsbeslutning er givet tilladelse til andre placeringer.

§5 Medlemspligt og medlemsret

Enhver ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen har ret og pligt til at være medlem af Ejerforeningen. Medlemsretten og -pligten indtræder, når der foreligger betinget eller endeligt tinglyst skøde for ejerlejligheden. Medlemsretten og -pligten har retsvirkning fra skødets overtagelsesdag.

Et medlems forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog først, når medlemmet har opfyldt alle sine forpligtelser over for Ejerforeningen – herunder indbetaling af skyldige beløb til Ejerforeningen.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen hæfter for eventuelle skyldige beløb vedrørende ejerlejligheden til Ejerforeningen.

§6 Hæftelse over for tredjemand

Det er alene Ejerforeningens formue – og således ikke Ejerforeningens individuelle medlemmer – der hæfter for Ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.

§7 Fordelingstal

Ejerlejlighederne, som beskrevet i §2 og §3, har fordelingstal, der afhænger af ejerlejlighedernes størrelse:

Lejl.nr.	Størrelse i m2	Fordelingstal
1	53	53/1028
2	54	54/1028
3	54	54/1028
4	54	54/1028
5	47	47/1028
6	53	53/1028
7	57	57/1028
8	45	45/1028
9	57	57/1028
10	46	46/1028
11	82	82/1028
12	46	46/1028
13	47	47/1028
14	54	54/1028
15	46	46/1028
16	47	47/1028
17	47	47/1028
18	45	45/1028
19	46	46/1028
20	48	48/1028
Total	1.028	1028/1028

Fællesindtægter jævnfør §8 og fællesomkostninger jævnfør §9 fordeles mellem ejerne af ejerlejlighederne i henhold til ovenstående fordelingstal.

§8 Fællesindtægter

Fællesindtægter defineres som alle indtægter, der tilfalder Ejerforeningen, og som vedrører fællesanliggende.

§9 Fællesomkostninger

Fællesomkostninger omfatter alle omkostninger, som anvendes til drift, vedligehold, renovering, reparation, nyindkøb og/eller forbedring af medlemmernes fællesanliggende. Fællesanliggende omfatter eksempelvis, men ikke udtømmende:

- Administrationsomkostninger
- Adskillelseshegn mellem ejerlejlighederne samt hegn omkring terrasser
- Bygnings- og indboforsikringer. Ved Ejerforeningens start er der oprettet en fælles bygnings- og indboforsikring for alle ejerlejligheder
- Dørlåse i hoveddøre, idet disse indgår i Ejerforeningens fælles låsesystem
- Elforbrug til ind- og udvendig fællesbelysning

- Facader
- Fællesrum inklusive kælder
- Gavle
- Græs- og øvrige udenomsarealer
- Indgangsdøre og terrassedøre
 - Indvendig maling og reparation af indvendige døre og terrassedøre betragtes som indvendig vedligeholdelse jævnfør §10.
- Indvendige mindre vedligeholdelsesopgaver
 - Ved Ejerforeningens start har Ejerforeningen indgået en serviceaftale, som omfatter mindre indvendige vedligeholdelsesopgaver. Mindre indvendige vedligeholdelsesopgaver defineres som opgaver af en varighed på under 1/2 time. Denne driftsaftale sikrer således, at der kommer administrative besparelser ved at kunne håndtere denne type opgaver samlet.
- Køkkeninventar
 - For at opnå storkøbsfordele foretager Ejerforeningen fælles indkøb af standard køkkeninventar som eksempelvis gafler, knive, skeer, tallerkner, kopper, glas, gryder, pander, skærebrætter, piskeris, køkkenknive og øvrigt køkkeninventar. "Standard køkkeninventar" defineres som det inventar, der forefindes i ejerlejligheden ved ejerlejlighedens indtræden i Ejerforeningen. Ejerforeningens bestyrelse kan beslutte at udvide eller mindske omfanget af standard køkkeninventar. Enhver ejer er berettiget til for egen regning at indkøbe yderligere køkkeninventar til sin egen ejerlejlighed.
- Ledninger, rør og installationer for el, vand, varme samt kloak. El-kontakter inde i ejerlejlighederne betragtes som individuelle omkostninger jævnfør §10.
- Nedløbsrør
- Parkeringspladser og stier
- Renholdelse og renovation
- Sternbrætter
- Underslag og vindskeder
- Tagbelægninger
- Taghætter
- Tagkonstruktioner
- Tagrender
- Terrassebelægninger
- Terrassemøbler og parasoller til brug på terrasser
 - Ejerforeningens bestyrelse kan give tilladelse til, at en ejer for egen regning kan indkøbe egne terrassemøbler, parasoller eller andet terrasseudstyr, såfremt ejeren måtte ønske dette. En sådan eventuel tilladelse skal være skriftlig for at have retsvirkning. Ejerforeningens bestyrelse skal også i denne forbindelse sikre, at Ejerforeningens bygninger og terrassearealer til stadighed fremtræder i en ensartet og pæn stand.
- Tv- og internetsignal
- Vinduer og Ruder
 - Udvendig pudsning af ruder betragtes som en fællesomkostning.
 - Udvendig maling og reparation af vinduer betragtes som en fællesomkostning.
 - Indvendig pudsning af ruder betragtes som en individuel omkostning jævnfør §10.
 - Indvendig maling og reparation af vinduer betragtes som en individuel omkostning jævnfør §10.

§10 Individuelle omkostninger

Hvert medlem af Ejerforeningen afholder sine egne omkostninger til drift, vedligehold, renovering, reparation, nyindkøb og/eller forbedring af indvendige forhold i medlemmets ejerlejlighed, med mindre at denne omkostning betragtes som en "fællesomkostning" jævnfør ovenstående §9.

Indvendige forhold omfatter eksempelvis, men ikke udtømmende, følgende forhold:

- Badeværelsesinteriør
- Belysning, indvendigt
- El-, vand- og varmeinstallationer i det omfang, at ledninger, rør, kabler og installationer er placeret over gulvniveau samt efter gennemføringen til den respektive ejerlejlighed.
- Gulvbelægninger
- Indvendige reparationer og vedligeholdelsesopgaver, såfremt disse ikke er omfattet af den i §9 nævnte driftsaftale for indvendige småopgaver.
 - Såfremt et medlem af Ejerforeningen ønsker at udføre indvendig vedligeholdelse, reparation eller nymontering, skal medlemmet sikre, at dette arbejde udføres på en sådan måde, at det ikke giver unødige gene for de øvrige medlemmer i Ejerforeningen – herunder gælder det specielt, at:
 - Vedligeholdelse, som giver væsentlige støv- eller støjgener, i videst muligt omfang skal udføres i perioden 1. november til 1. april. Såfremt dette ikke er muligt, skal vedligeholdelsesarbejdet varsles over for Ejerforeningens bestyrelse, så snart at medlemmet bliver bekendt med, at vedligeholdelsesarbejdet kan medføre væsentlige støv- eller støjgener. I tilfælde af væsentlige støv- eller støjgener har Ejerforeningens bestyrelse bemyndigelse til at kræve vedligeholdelsesarbejdet stoppet og udskudt til perioden 1. november til 1. april.
 - Alt vedligeholdelse skal foretages på betryggende vis, og såfremt lovgivningen kræver det af autoriserede personer.
- Vinduer og Ruder, indvendigt
 - Indvendig maling og reparation af vinduer betragtes som en individuel omkostning.
 - Indvendig pudsning af ruder betragtes som en individuel omkostning.
 - Udvendig maling og reparation af vinduer betragtes som nævnt i §9 ovenfor som en fællesomkostning.
 - Udvendig pudsning af ruder betragtes som nævnt i §9 ovenfor som en fællesomkostning.
- Møbler og øvrigt inventar i ejerlejlighederne
- Radiatorer
- Skabe
- TV
- Vægge og lofter indvendigt i ejerlejlighederne

Forsikring af såvel bygningsdele som indbo sker via en fælles forsikring for Ejerforeningen - som beskrevet i §9 – idet en sådan fællesforsikring oftest er billigere, end at Ejerforeningens medlemmer individuelt skulle tegne hver sin forsikring.

Det enkelte medlem er frit stillet til at indrette sin ejerlejlighed indvendigt efter egne ønsker. Ejerforeningens bestyrelse kan dog fastsætte minimumsstandarde for omfanget og kvaliteten af den indvendige indretning og stand for at sikre, at Ejerforeningen samlet set til stadighed fremtræder som et indbydende, vedligeholdt og pænt feriested.

Hver enkelt ejer betaler endvidere for forbrug af el i henhold til bimåler i ejerlejligheden. Forbrug af vand og varme betales i henhold til fordelingstal jævnfør §7. Ejerforeningens generalforsamling kan ved simpelt flertal på en generalforsamling beslutte at ændre opkrævningsformen for vand og varme til at være baseret på bimålere.

Ejerforeningen er berettiget til at opkræve aconto-bidrag for forbrug af strøm, vand og varme.

§11 Tvivl om placering af omkostning

Såfremt der måtte opstå tvivl om, hvorvidt en omkostning skal betragtes som en fælles- eller individuel omkostning, gælder følgende:

- Hvis omkostningen er mellem kr. 0 og kr. 50.000, afgør Ejerforeningens bestyrelse, hvor omkostningen skal placeres.
 - Bestyrelsens beslutning kan indbringes til afstemning ved simpelt flertal på den førstkomende ordinære generalforsamling.
- Hvis omkostningen er over kr. 50.000, afgør en generalforsamling ved simpelt flertal, hvor omkostningen skal placeres.
- Beløbsgrænsen på kr. 50.000 indexreguleres i henhold til det til enhver tid værende netto-prisindex med Ejerforeningens oprettelsesdato som startdato.

§12 Ejerlejlighedernes udvendige udseende

Ejerforeningens bestyrelse skal tilsikre, at Ejerforeningen udvendigt fremtræder i pæn, harmonisk og ensartet stand. Dette betyder blandt andet, at den enkelte ejer af en ejerlejlighed ikke er berettiget til at foretage vedligeholdelse, nyetableringer eller andre former for påvirkninger/ændringer på forhold, der som beskrevet i nærværende vedtægters §9 er omfattet af fællesrelaterede forhold.

Ligeledes gælder det, at ejerne ikke er berettiget til at opsætte plakater, reklamer, skulpturer eller andre genstande udvendigt, med mindre at Ejerforeningens bestyrelse har givet skriftlig godkendelse. Dette gælder ligeledes, såfremt plakater eller andre genstande placeres indvendigt, og at dette efter Ejerforeningens bestyrelse vurdering kan skabe gene eller ulempe for forbipasserende. Der må eksempelvis ikke opsættes til-salg-skilte ind- eller udvendigt på ejerlejlighederne.

§13 Generalforsamling

Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed. Generalforsamlingen afholdes i Bornholms Regionskommune.

På generalforsamlingen vælges en bestyrelse, der skal varetage Ejerforeningens interesser og disponere på Ejerforeningens vegne. Det er dog alene en generalforsamling, der kan træffe afgørelse i følgende tilfælde:

- Beslutning om optagelse af fælles lån i Ejerforeningen.
- Væsentlige nyindkøb, reparationer og vedligeholdelsesarbejder for fælles anliggender. "Væsentlige" defineres i denne forbindelse som enkeltstående tiltag til en værdi af over kr. 100.000. Beløbsgrænsen på kr. 100.000 indexreguleres i henhold til det til enhver tid værende netto-prisindex med Ejerforeningens oprettelsesdato som startdato.

§14 Generalforsamling – Stemmeregler

På generalforsamlinger har hver ejerlejlighed én stemme pr. ejerlejlighed.

Et medlem kan afgive fuldmagt til møde på generalforsamlingen til en ægtefælle, en livsarving, et andet medlem af Ejerforeningen, Ejerforeningens administrator eller en advokat.

Hvis en ejerlejlighed ejes af et selskab, er det alene den eller de tegningsberettigede personer for selskabet, som kan afgive stemme på Ejerforeningens generalforsamlinger. Den eller de tegningsberettigede person/personer kan også vælge at give fuldmagt til tredjemand jævnfør ovenfor.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed. Ændringer af vedtægterne forudsætter dog mindst 2/3-dels flertal, samt at mindst 50% - svarende til minimum 10 ejerlejligheder - af Ejerforeningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen.

Såfremt en vedtægtsændring vedtages med mindst 2/3-dels flertal, men at 50% af Ejerforeningens medlemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, indkaldes til en ny generalforsamling til afholdelse senest 3 uger efter den første afstemning om vedtægtsændringen. På denne generalforsamling kan vedtægtsændringen vedtages med 2/3-dels flertal blandt de afgivne stemmer.

Afstemninger foretages med håndsoprækning på generalforsamlinger, med mindre at en eller flere af de stemmeberettigede på generalforsamlingen ønsker skriftlig afstemning.

For at sikre mindretalsbeskyttelse kan en person maksimalt afgive stemme for 5 ejerlejligheder inklusive fuldmagter. Ligeledes kan en ejer maksimalt afgive fuldmagt for 5 ejerlejligheder, uanset om at disse fordeles på en eller flere fuldmagtshavere.

§15 Generalforsamling – Ordinær generalforsamling

Den årlige ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af maj. Den ordinære generalforsamling afholdes med minimum følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskab
4. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne
5. Godkendelse af budget for det kommende år – herunder fastsættelse af acontobidrag til Ejerforeningen. Budget og acontobidrag skal tage hensyn til påvirkningen fra eventuelle forslag, som måtte være besluttet under punkt 4
6. Valg af bestyrelse – herunder suppleanter
7. Valg af revisor
8. Eventuelt – herunder forventet dato for næste års ordinære generalforsamling

Ejerforeningens bestyrelse sørger for, at der bliver udarbejdet referater af generalforsamlinger, som senest 14 dage efter afholdelsen af generalforsamlingen udsendes til alle Ejerforeningens medlemmer pr. mail.

§16 Generalforsamling – Extraordinær generalforsamling

Bestyrelsesformanden skal indkalde til ekstraordinær generalforsamling, såfremt et flertal af bestyrelsen fremsætter ønske herom, eller at mindst 25% af Ejerforeningens medlemmer fremsætter ønske til bestyrelsen herom. På den ekstraordinære generalforsamling gælder samme stemme-, indkaldelses- og referatregler som for ordinære generalforsamlinger.

§17 Generalforsamling - Indkaldelse

Bestyrelsen varetager – eventuelt via en af bestyrelsen udpeget administrator - indkaldelse til generalforsamlinger. Indkaldelsen sker pr. e-mail til hvert medlem af Ejerforeningen med minimum 14 dages varsel til generalforsamlingens afholdelsesdato. Varslet regnes fra den dato, hvor indkaldelsen er afsendt. Indkaldelsen skal som minimum indeholde:

- Angivelse af tid og sted for afholdelsen af generalforsamlingen
- Dagsorden
- Eventuelle dokumenter til brug for dagsordenspunkterne

Såfremt en ejerlejlighed ejes af to eller flere personer, skal ejerne af ejerlejligheden i forbindelse med indtrædelsen i Ejerforeningen orientere Ejerforeningens bestyrelse – eller en af bestyrelsen udpeget administrator – om, hvilken af ejerne som er kontaktperson for ejerlejligheden. Denne kontaktperson har herefter ansvaret for at videreformidle information fra Ejerforeningen til de øvrige ejere af ejerlejligheden, ligesom kontaktpersonen er den person, som på vegne af ejerlejligheden afgiver stemme eller fuldmagt i forbindelse med generalforsamlinger.

Ejerforeningens generalforsamling kan ved simpelt flertal beslutte, at indkaldelsesformen ændres, således at et andet elektronisk medie end e-mail også kan anvendes som indkaldelsesform. Dette gælder ligeledes for udsendelse af referater fra generalforsamlinger samt Ejerforeningens øvrige kommunikation med Ejerforeningens medlemmer.

§18 Generalforsamling – Forslag

Ethvert medlem har ret til at få behandlet et emne eller forslag på generalforsamlingen. Emnet/forslaget skal være fremsendt til bestyrelsen pr. brev eller mail samt være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før afholdelsen af generalforsamlingen. Bestyrelsen udsender herefter emnet/forslaget til Ejerforeningens øvrige medlemmer.

§19 Generalforsamling - Bestyrelsesvalg

Ejerforeningens daglige drift varetages af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse. Bestyrelsen består af op til 5 medlemmer. Generalforsamlingens dirigent afgør, hvordan valgproceduren for bestyrelsesvalget skal være.

Valgbare til bestyrelsen er:

- Ejere af ejerlejligheder i Ejerforeningen. Såfremt ejeren er et selskab, er den eller de tegningsberettigede personer for selskabet valgbare
- En ægtefælle til en ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen
- En livsarving til en ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen
- En advokat, som repræsenterer en ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen

På generalforsamlingen kan der ligeledes vælges op til to suppleanter til bestyrelsen. Et eventuelt valg af suppleanter foregår på samme måde som for valg af bestyrelsesmedlemmer.

En suppleant indtræder i bestyrelsesarbejdet, såfremt ét bestyrelsesmedlem i en længere tidsperiode ikke har mulighed for at deltage i bestyrelsesarbejdet.

§20 Bestyrelsen - Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen skal sikre en god og forsvarlig varetagelse af Ejerforeningens interesser. Det er bestyrelsen, der varetager den daglige drift af Ejerforeningen – herunder indgåelse af aftaler med administratorer, håndværkere og øvrige leverandører til Ejerforeningen.

Med udgangspunkt i Ejerforeningens budgetter fastsætter bestyrelsen regler for opkrævning af ejerforeningsbidrag samt acontobidrag for el-, vand- og varmemeforbrug.

Ejerforeningen kan uddelegere driftsopgaver til en administrator i henhold til særskilt aftale med administrator herom. Bestyrelsen kan dog ikke give administrator større bemyndigelse end bestyrelsens egen bemyndigelse i henhold til reglerne i nærværende vedtægter.

Såfremt et medlem af Ejerforeningen ønsker udført opgaver, som medfører fællesomkostninger jævnfør §9, skal medlemmet kontakte bestyrelsen med orientering om sit ønske, hvorefter bestyrelsen vil behandle ønsket. Det enkelte ejerforeningsmedlem er således ikke berettiget til på egen hånd at indgå aftaler med administratorer, håndværkere eller øvrige leverandører på vegne af Ejerforeningen.

Bestyrelsen kan indgå administrator-, service- og abonnementsaftaler med en varighed/opsigelsesvarsel på op til 2 år. Såfremt bestyrelsen ønsker at indgå aftaler af længere varighed end 2 år, skal dette forudgående godkendes af en generalforsamling, undtaget herfra er dog forsikringsaftaler, hvor bestyrelsen kan indgå aftaler med en varighed op til 5 år jævnfør kutymen for forsikringer.

Bestyrelsen skal udarbejde skriftlige referater fra bestyrelsesmøder, og disse referater skal opbevares fysisk eller elektronisk i mindst 5 år efter mødet hos et bestyrelsesmedlem og/eller administrator.

§21 Bestyrelsen - Udvalgsarbejde

Bestyrelsen kan vælge at etablere arbejdsudvalg, såfremt der er specielle opgaver, som skal udføres. Eksempelvis vil der kunne nedsættes arbejdsudvalg, såfremt der skal ske større vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen kan give fuldmagt til, at udvalget kan disponere på den samlede Ejerforenings vegne under respekt af nærværende vedtægter – herunder beløbsgrænser.

§22 Bestyrelsen - Formand

Bestyrelsen vælger selv sin formand. Såfremt der er stemmelighed mellem to kandidater, afgøres formandsvalget ved lodtrækning.

§23 Bestyrelsen – Bestyrelsesmøder

Bestyrelsesmøder indkaldes af bestyrelsesformanden, såfremt der foreligger anledning hertil. Ligeledes indkalder bestyrelsesformanden til bestyrelsesmøde, såfremt 2 eller flere af bestyrelsens medlemmer fremsætter ønske herom. Afholdelsen af bestyrelsesmødet skal ske senest 14 dage efter, at bestyrelsesformanden har modtaget ønsket om afholdelse af bestyrelsesmødet.

Bestyrelsen træffer afgørelser ved simpelt stemmeflertal. Såfremt stemmeantallet måtte være lige, afgøres beslutningen af formandens stemme.

§24 Bestyrelsen - Valgperioder

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen. Bestyrelsessammensætningen kan dog ændres inden forløbet af dette år, såfremt en ny bestyrelse vælges på en ekstraordinær generalforsamling. På en generalforsamling kan det ved simpelt stemmeflertal besluttet, at valgperioden kan forhøjes – dog maksimalt til 2 år.

§25 Udlejning

Enhver ejer er berettiget, men ikke forpligtet overfor Ejerforeningen, til at udleje sin ejerlejlighed. Eventuelle udlejningsaftaler indgår medlemmet selv – eventuelt via et udlejningsbureau. Ejerforeningen er således ikke aftalepart i udlejningen. Medlemmet er ansvarlig overfor Ejerforeningen for, at udlejningen overholder de til enhver tid gældende regler for udlejning og anvendelse af ejerlejligheden.

§26 Tegningsregel

Ejerforeningen tegnes af bestyrelsesformanden. Såfremt formanden grundet sygdom eller af anden årsag ikke har mulighed for at behandle et emne, kan to af bestyrelsens øvrige medlemmer i forening tegne Ejerforeningen. Ligeledes kan bestyrelsen give fuldmagt til, at administrator indenfor specifikke områder kan disponere på Ejerforeningens vegne. Fuldmagtsaftaler med administrator kan alene indgås skriftligt, og kun i det omfang at sådanne aftaler er i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

§27 Revision

Ejerforeningens regnskab gennemgås og godkendes af en af generalforsamlingen valgt revisor. Revisor kan være statsautoriseret eller registreret revisor, men der er ikke krav herom. Revisor vælges for et år ad gangen, idet genvalg dog kan finde sted. Bestyrelsen og en eventuel administrator skal efterkomme ethvert ønske fra revisor om indblik i de foretagne regnskabsposter.

§28 Årsregnskab

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsperiode er dog fra stiftelsesdatoen og frem til 31. december 2025.

§29 Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ejernes opfyldelse af deres forpligtelser over for Ejerforeningen tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende i hver ejerlejlighed med kr. 25.000. Den herved stiftede pantet respekterer med oprykkende prioritet de ved vedtægternes tinglysning allerede tinglyste servitutter og hæftelser. For panteretten gælder i øvrigt de i Justitsministeriets pantebrevsformular A trykte bestemmelser.

Såfremt et medlem af Ejerforeningen trods gentagne henvendelser ikke har indbetalt skyldige bidrag til Ejerforeningen, kan Ejerforeningen foretage retslige skridt til inddrivelse af tilgodehavendet – herunder fyldestgørelse via pantet. Ejerforeningens rimelige omkostninger ved inddrivelse af Ejerforeningens tilgodehavende, skal refunderes af medlemmet.

Ejerforeningen har ligeledes ret til transport i alle indtægter – herunder lejeindtægter - fra en ejerlejlighed, såfremt Ejerforeningen har et forfaldent tilgodehavende hos ejeren af den pågældende ejerlejlighed.

§30 Brugsret

Ejerforeningens medlemmer har brugsret til det tilhørende fællesareal. Som fællesareal defineres alt det til ejerlejlighederne hørende grundstykke og fællesrum. Det er dog kun ejeren af de respektive ejerlejligheder, som har brugsret til ejerlejligheden og de til ejerlejligheden tilhørende terrassearealer. I fællesarealets kælderareal har hver ejerlejlighed en eksklusiv brugsret til ét nummereret opbevaringsrum.

Bestyrelsen kan fastsætte regler for anvendelse af fællesarealer samt fælles- og opbevaringsrum.

Brugsrettighederne til terrassearealerne og opbevaringsrum som beskrevet ovenfor kan opsiges af Ejerforeningen med et varsel på 30 år. Dette varsel er indsat som følge af reglen i Udstykningslovens §16, som kræver, at der skal være en mulighed for Ejerforeningen til at kunne opsiges. Såfremt Udstykningslovens §16 ændres eller bortfalder, således at ejerlejlighedsejerne kan få et endnu længere opsigelsesvarsel end 30 år - eller en uopsigelig brugsrettighed - til terrassearealerne og/eller opbevaringsrummene, ændres nærværende vedtægtsafsnit i overensstemmelse med den ændrede lovgivning.

§31 Såfremt et medlem misligholder sine forpligtelser overfor Ejerforeningen

Såfremt et medlem – eller medlemmets lejer eller anden anvender af ejerlejligheden - groft og/eller gentagne gange misligholder medlemmets forpligtelser overfor Ejerforeningen, og/eller udøver chikane overfor andre af Ejerforeningens medlemmer, kan Ejerforeningens bestyrelse pålægge medlemmet at sælge sin ejerlejlighed. Medlemmet har herefter 10 dages varsel til at acceptere bestyrelsens beslutning eller kræve indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, hvorefter den ekstraordinære generalforsamling ved simpelt flertal kan stadfæste eller ændre bestyrelsens afgørelse.

Såfremt en ejer ikke gør indsigelse mod bestyrelsens afgørelse inden 10 dage – eller at en ekstraordinær generalforsamling stadfæster bestyrelsens afgørelse - er kravet om salg herefter at betragte som endeligt.

Når der foreligger en endelig afgørelse om, at et medlems ejerlejlighed skal sælges, er medlemmet forpligtet til straks derefter at sætte ejerlejligheden til salg til markedsprisen. Såfremt der er tvivl om markedsprisen, fastsættes denne til værende den sidst handlede pris for en ejerlejlighed i samme afdeling.

§32 Adgang til ejerlejligheder

Såfremt det i forbindelse med aflæsnings-, vedligeholdelses- og/eller installationsarbejder er nødvendigt for Ejerforeningen at få adgang til en eller flere ejerlejligheder, er Ejerforeningen berettiget til at få adgang til de pågældende ejerlejligheder i forbindelse med sådanne arbejder.

§33 Tilpasning til lovgivning

Ejerforeningen skal til enhver tid overholde den gældende lovgivning. Såfremt ændringer i lovgivning eller påbud fra offentlige myndigheder medfører behov for ændring af nærværende vedtægter, er Ejerforeningens bestyrelse bemyndiget og berettiget til at gennemføre og tinglyse eventuelle ændringer af vedtægterne i overensstemmelse med lovgivningen og/eller påbud uden afholdelse af særskilt generalforsamling herom, uanset reglerne i nærværende vedtægter.

§34 Værneting

Eventuelle tvister i forbindelse med nærværende vedtægter afgøres af Retten på Bornholm.

§35 Tinglysning

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på:

- Ejerlejlighed 1-20 beliggende på matrikel 54h Hovedejerværet, Ibsker.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende med kr. 25.000 på:

- Ejerlejlighed 1-20 beliggende på matrikel 54h Hovedejerværet, Ibsker.

Tinglysningen sker med respekt af de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende byrder, servitutter samt hæftelser på tinglysningstidspunktet. Påtaleberettigede efter nærværende vedtægter er, hvor ikke andet er anført, Ejerforeningen Årsdale Søpark repræsenteret ved den til enhver tid værende bestyrelse for Ejerforeningen Årsdale Søpark.