Bilag B

Forslag til ændring af
VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN PROMENADEN

Bestyrelsen i Ejerforeningen Promenaden foreslår, at ejerforeningens vedtægter ændres.

På de følgende sider vises bestyrelsens ændringsforslag. Med rød skrift er ændringerne i forhold til de oprindelige tinglyste vedtægter fra 2008 vist. Den røde kursive skrift skal ikke med i vedtægterne men er medtaget for at forklare ændringerne nærmere.

I ændringsforslaget er medtaget de vedtægtsændringer, der blev vedtaget på generalforsamlingerne i 2017:

- elektronisk kommunikation, pkt. 8.7-8.11
- antal bestyrelsesmedlemmer i A/F-bestyrelser, pkt. 16.1
- inddækning af terrasser, pkt. 34 og 34.2

samt på generalforsamlingerne i 2019:

- vedligeholdelse af evt. inddækning, pkt. 32.2

Derudover indeholder forslaget følgende ændringer:

- alle medlemmer får stemmeret på ejerforeningens generalforsamling – ikke som nu hvor det kun er ejerforenings bestyrelsesmedlemmer, pkt. 14.1 m.fl.
- tydeliggørelse af brugen af fordelingstal, pkt. 14.5
- tydeliggørelse af hvordan ejerforeningens bestyrelsesmedlemmer udpeges af A/F-bestyrelserne, pkt. 16.7 m.fl.
- Odense Havneudvikling A/S fjernes fra vedtægterne, pkt. 36.1 m.fl.
- begrebet "eksklusiv brugsret til P-plads" tilpasses jura – har ingen reel betydning, pkt. 38.2
- ejerlejlighedsejernes påtaleret fjernes – efter anbefaling fra vores advokat, pkt. 40.1
- samt ændringer som følge af ovenstående punkter

Promenadebyen, den 1. august 2020

Bestyrelsen i Ejerforeningen Promenaden
v/bestyrelsesformand Erik Nielsen

VEDTÆGTER FOR
EJERFORENINGEN PROMENADEN

Gældende for:
matr.nr. 537 B Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerl. nr. 101-139, Promenadebyen 2-4,
matr.nr. 537 C Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerl. nr. 201-231, Promenadebyen 6-10,
matr.nr. 537 E Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerl. nr. 301-340, Promenadebyen 12-16,
matr.nr. 537 F Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerl. nr. 401-464, Promenadebyen 18-34 og
matr.nr. 537 G Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerl. nr. 501-556, Promenadebyen 36-38
beliggende på matr.nr. 537 A Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, 5000 Odense C.

Godkendt den 8. oktober 2008.
Revideret på ekstraordinær generalforsamling den 31. maj 2017. (Pkt. 8.7-8.11, 16.1, 34 og 34.2).
Revideret på ekstraordinær generalforsamling den 3. juni 2019. (Pkt. 32.2).
Revideret på ekstraordinær generalforsamling den 8. oktober 2020 (Pkt. 3.1, 9.5, 14.1, 14.5, 16.7, 36.1, 38.2, 40.1 m.fl.).

PRÆAMBEL

Del af matr.nr. 537 A Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, som er benævnt område BS1 i lokalplan 1- 653 er projekteret og forventes opført med 8 punkthuse i 6-10 etager med gennemgående underjordisk parkeringskælder. Omkring punkthusene etableres veje, stier og fælles friarealer i forbindelse med opførelse af de enkelte bygninger.

I forbindelse med påbegyndelse af de enkelte bygninger/byggeetaper udstykkes en sokkelgrund, hvorpå tinglyses pligt til at respektere etablering og eksistens samt nødvendig adgang til den underjordiske parkeringskælder under den udstykkede sokkelgrund. Efter opførelse indenfor den enkelte byggeetape opdeles bygningen/bygningerne endeligt i ejerlejligheder, der nummereres i springende intervaller (punkthus 1 i intervallet 101-139, punkthus 2 i intervallet 201-231 osv.). Samtidig med opdeling af første byggeetape tinglyses vedtægter for den nyoprettede Grundejerforening Promenadebyen, som overtager ren- og vedligeholdelse af de ydre arealer (fællesarealer), som anlægges til brug for den (de) pågældende bygninger indenfor byggeetapen, uanset disse anlæg er beliggende på restejendommen matr.nr. 537 A Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, som fortsat tilhører Projektudvikleren (den til enhver tid værende ejer af restejendommen matr.nr. 537 A Åløkkegård Hgd., Odense Jorder – oprindelig Odense Havneudvikling A/S).

Før nævnte proces gentages for de første 7 punkthuse. De nyopførte bygninger inddrages løbende efter ejerlejlighedsopdeling i den overordnede ejerlejlighedsforening for hele området "Ejerforeningen Promenaden", medens de enkelte bygninger bevares som underliggende administrative enheder.

Når det sidste punkthus skal opføres på restejendommen udstykkes til dette hus et delareal, som sammen med de sokkelgrunde, der er udstykket til tidligere opførte punkthuse i projektet har en udstrækning, så hele parkeringskælderanlægget ligger indenfor det udstykkede delareal. Projektudvikleren er berettiget, men ikke forpligtet til at opføre alle 8 punkthuse på området. Projektudvikleren er ligeledes berettiget til, men ikke forpligtet til at overdrage hele eller dele af grunden til den for området eksisterende Grundejerforening Promenadebyen.

Samtlige ejerlejlighedsejere og Ejerforeningens bestyrelse meddeler ved nærværende ejerforeningsvedtægter endelig uigenkaldeligt samtykke til de påtænkte fremtidige udstykninger og opdelinger og inddragelse af nyopdelte ejerlejligheder under nærværende ejerforeningsvedtægt, som Projektudvikleren måtte ønske, samt pligt til at acceptere ændringer af fællesarealer m.v. såvel i den eksisterende bygningsmasse som på jorden, der sker som følge af forandringer og opdeling i ejerlejligheder, samt som følge af en eventuel overdragelse af arealer til Grundejerforeningen Promenadebyen.

Ved stiftelse af nærværende Ejerforening er samtlige ejerlejlighedsejere enige om, at der oprettes administrationsfællesskaber for så vidt angår hvert af de første to punkthuse og fortløbende, idet det samtidig er besluttet at delegere bestyrelsens kompetence til hvert af disse administrationsfællesskaber (herefter "Administrationsfællesskaber"), hvorefter Ejerforeningen alene tager sig af de overordnede forhold, så som grundejerforening og forhold som ikke kan henføres til en eller flere af Administrationsfællesskaberne. Dette betyder, at fællesudgifter begrænses til et minimum, idet udgifterne administreres selvstændigt af Administrationsfællesskaberne for hvert punkthus. Hovedreglen er således, at en udgiftstype, der kan henføres til et punkthus/parkeringskælderen alene skal bæres af det pågældende punkthus/parkeringskælderen, uanset om de pålignes Ejerforeningen samlet.

I PRÆAMBEL er "Odense Havneudvikling A/S" erstattet af "Projektudvikleren".

VEDTÆGTER

1. NAVN

1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Promenaden" (herefter "Ejerforeningen").

2. HJEMSTED

2.1 Foreningens hjemsted er Odense Kommune.

2.2 Ejerforeningens værneting er Retten i Odense for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem Ejerforeningen, Administrationsfællesskaberne og ejerlejlighedsejerne. Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender.

3. FORMÅL

3.1 Foreningens formål er at administrere ejerlejlighed nr. 101-139 af matr.nr. 537 B Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 201-231 af matr.nr. 537 C Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 301-340 af matr.nr. 537 E Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 401-464 af matr.nr. 537 F Åløkkegård Hgd., Odense Jorder og ejerlejlighed nr. 501-556 af matr.nr. 537 G Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, beliggende Promenadebyen 2-4, 6-10, 12-16, 18-34 og 36-38, 5000 Odense C, og at varetage medlemmernes fælles anliggende, rettigheder og forpligtelser.

3.2 Foreningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, og – gennem de oprettede Administrationsfællesskaber – at sørge for vedligeholdelse og fornyelse af bygninger, faste tekniske installationer herunder vand, varme og el i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

4. MEDLEMSKREDS

4.1 Som medlemmer af Ejerforeningen anses ejerne af ejerlejlighed nr. 101-139 af matr.nr. 537 B Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 201-231 af matr.nr. 537 C Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 301-340 af matr.nr. 537 E Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 401-464 af matr.nr. 537 F Åløkkegård Hgd., Odense Jorder og ejerlejlighed nr. 501-556 af matr.nr. 537 G Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, beliggende Promenadebyen 2-4, 6-10, 12-16, 18-34 og 36-38, 5000 Odense C.

4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning, dog tidligst på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når Ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Meddelelse om ejerskifte skal tilstilles Ejerforeningens administrator.

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

4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under Ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Ejerforeningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til Ejerforeningen af enhver art.

4.5 Det enkelte Administrationsfællesskab optræder som repræsentant i forhold til Ejerforeningen på de pågældende medlemmers vegne, ligesom Administrationsfællesskabet samlet på vegne disse medlemmer betaler bidrag til Ejerforeningen på medlemmernes vegne. Uanset denne beslutning hæfter de enkelte medlemmer pro rata for betaling af bidrag til det Administrationsfællesskab, hvorunder det pågældende medlems ejerlejlighed hører, og pro rata med den pågældende ejerlejligheds fordelingstal for Administrationsfællesskabets betalinger til Ejerforeningen. Administrationsfællesskaberne varetager de respektive medlemmers interesser over for Ejerforeningen, herunder giver møde og afgiver stemmer på generalforsamlingen på vegne af ejerlejlighederne i det pågældende Administrationsfællesskab, udnyttelse af stemmerettigheder m.v.

Pkt. 4.5 ændres til:

4.5 Det enkelte Administrationsfællesskab optræder som repræsentant i forhold til Ejerforeningen på de pågældende medlemmers vegne, ligesom Administrationsfællesskabet samlet på vegne disse medlemmer betaler bidrag til Ejerforeningen på medlemmernes vegne. Uanset denne beslutning hæfter de enkelte medlemmer pro rata for betaling af bidrag til det Administrationsfællesskab, hvorunder det pågældende medlems ejerlejlighed hører, og pro rata med den pågældende ejerlejligheds fordelingstal for Administrationsfællesskabets betalinger til Ejerforeningen.

4.6 Administrationsfællesskaberne stemmer ikke med en stemme pr. punkthus, men derimod med den samlede stemmevægt, som stemmerne er fordelt med inden for det enkelte punkthus og i henhold til den beslutning, der blev truffet på det pågældende møde i det enkelte punkthus.

Pkt. 4.6 slettes.

5. EJERENS RÅDIGHED

5.1 Ejerlejlighederne kan ikke yderligere opdeles i ejerlejligheder.

5.2 Den til enhver tid værende ejer af en beboelsesejerlejlighed er ikke berettiget til at udleje sin lejlighed til tredjemand, uden forinden at have indhentet bestyrelsens samtykke. Der må for beboelsesejerlejligheder ikke ske udlejning til et antal personer, der overstiger antallet af rum i ejerlejligheden. Ejere af erhvervsejerlejligheder er berettiget til at foretage udlejning uden samtykke fra bestyrelsen, idet der dog på intet tidspunkt må ske udlejning til en virksomhed, der kan virke anstødelig.

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

5.4 Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal fremsendes i kopi til bestyrelsens godkendelse.

5.5 Der må kun drives erhverv fra beboelsesejerlejligheder i ejendommen med bestyrelsens tilladelse som alene kan gives på betingelse af, at medlemmet opnår alle nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder. Status på ejerlejlighederne kan dog ikke efterfølgende ændres fra beboelse til erhverv.

6. HUSORDEN

6.1 Samtlige ejerlejlighedsejere og brugere af ejerlejligheder er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

7. HÆFTELSESFORHOLD

7.1 For Ejerforeningens gæld hæfter principalt Ejerforeningen. Administrationsfællesskaberne hæfter for medlemmerne i det enkelte Administrationsfællesskab, idet medlemmerne derefter hæfter subsidiært, principalt pro rate efter fordelingstal, subsidiært solidarisk, for Ejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand.

7.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedernes tinglyste fordelingstal, der for så vidt angår boligerne, er beregnet efter det tinglyste boligareal.

Pkt. 7.2 ændres til:

7.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedernes tinglyste fordelingstal samt i forhold til punkthusenes BBR-arealer, jf. pkt. 14.5.

7.3 På generalforsamlingen tilkommer der medlemmerne, jf. pkt. 4 stemmeret med en stemme pr. ejerlejlighed. Stemmeretten udøves gennem Administrationsfællesskaberne, jf. pkt. 4.5.

Pkt. 7.3 slettes.

7.4 Når parkeringskælderen er opdelt som en særskilt ejerlejlighed, deltager denne med et fordelingstal svarende til 0.

Pkt. 7.4 flyttes til pkt. 14.6.

8. ADMINISTRATION

8.1 Ejerforeningens bestyrelses kompetence delegeres til Administrationsfællesskaberne for de opførte punkthuse, således at de hver især inden for rammerne af vedtægterne har ret og pligt til at stå for forvaltning og beslutning af anliggender, der alene vedrører det pågældende punkthus, herunder vedligeholdelse, reparation og fornyelse inde og ude. Samtidig overtager Administrationsfællesskaberne retten og pligten til, overfor de respektive medlemmer, at opkræve de nødvendige indtægter og afholde de nødvendige udgifter for opgavens gennemførelse.

8.2 Ejerforeningens bestyrelse påser, at Administrationsfællesskaberne og selvforvaltningen sker i overensstemmelse med vedtægternes regler således, at de enkelte ejerlejligheder og punkthuse/parkeringskælderen som helhed til enhver tid fremstår som præsentabel og vel vedligeholdt.

8.3 Ejerforeningens bestyrelse skal endvidere, såfremt vedligeholdelse og fornyelse af en ejerlejlighed eller et punkthus/parkeringskælderen væsentligt misligholdes, således at misligholdelsen vil være til skade for ejendommen eller til gene for de øvrige medlemmer, indkalde til ekstraordinær generalforsamling og stille forslag om, at det pålægges den enkelte ejer og/eller Administrationsfællesskabet/parkeringskælderen, at gennemføre den fornødne vedligeholdelse og/eller fornyelse inden for en fastsat frist. Samtidig afgives der efter generalforsamlingens beslutning meddelelse om, at bestyrelsen bemyndiges til på Ejerforeningens vegne at gennemføre den fornødne vedligeholdelse og/eller fornyelse på Administrationsfællesskabets/parkeringskælderens vegne samt om fornødent ret til for bestyrelsen at søge sig fyldestgjort i Ejerforeningens pantesikkerhed overfor Administrationsfællesskabets medlemmer/ejeren af parkeringskælderen, hvis påbuddet ikke efterkommes.

8.4 Ejerforeningens bestyrelse kan træffe afgørelse om at lade Ejerforeningens daglige anliggender vedrørende administration og vedligeholdelse af fællesarealerne m.v. varetages af en administrator i det omfang disse anliggender ikke varetages af Grundejerforeningen Promenadebyen. Tilsvarende gælder for de enkelte Administrationsfællesskaber, såfremt administrationsbestyrelsen træffer beslutning herom. Administrator kan meddeles prokura/fuldmagt. I modsat fald forestås den daglige ledelse af bestyrelsen.

8.5 Administrator kan deltage i bestyrelsesmøderne.

8.6 Det påhviler administrator at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommenes fælles anliggender, herunder udarbejdelse af budget, og i det omfang, det ikke er lagt ud til Administrationsfællesskaberne/parkeringskælderen selv, forestå betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer og foranledige, at der foretages vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer.

Pkt. 8.7-8.11 blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 31. maj 2017.

8.7 Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adres-

se, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

8.8 Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er administrator og bestyrelsen berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden). Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via f.eks. e-Boks eller lignende.

8.9 Administrator og bestyrelsen kan i al korrespondance, såvel pr. post som pr. e-mail, henvise til, at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset, om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

8.10 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om, at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

8.11 Administrator og bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post.

9. GENERALFORSAMLING

9.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

9.2 Foreningens generalforsamling afholdes i Odense Kommune.

9.3 De af Ejerforeningens bestyrelse trufne afgørelser kan af ethvert punkthus' Administrationsfællesskab, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 3 uger efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

9.4 Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.

9.5 Over det på generalforsamlingen passerede udarbejdes et referat, som underskrives af dirigenten og formanden for Ejerforeningens bestyrelse. En kopi heraf udsendes til medlemmerne eller lægges på foreningens hjemmeside senest 3 uger efter generalforsamlingen.

10. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

10.1 Indkaldelse af medlemmer til Ejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højest 4 uger.

10.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

10.3 Med indkaldelsen skal følge regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsam-

lingen.

10.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsen eller administrator senest den 1. marts. Bestyrelsen eller administrator skal medsende forslaget i indkaldelsen. Såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

11. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

11.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når Ejerforeningens bestyrelse finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et punkthus' Administrationsfællesskab i medfør af disse vedtægter kræver en Ejerforeningsbestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.

11.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af Ejerforeningens bestyrelse eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger og højest 4 uger.

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

12. DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

12.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

a) Valg af dirigent og referent. *(Nyt punkt).*

b) Ejerforeningens bestyrelses aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

c) Ejerforeningens bestyrelses forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.

d) Ejerforeningens bestyrelses forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

e) Valg af medlemmer til Ejerforeningens bestyrelse.

Pkt. e) ændres til:

e) Udpegning af medlemmer til bestyrelsen. (For Ejerforeningen).
Valg af medlemmer til bestyrelsen (For Administrationsfællesskaberne).

f) Valg af suppleanter til Ejerforeningens bestyrelse.

Pkt. f) ændres til:

f) (Ikke aktuelt for Ejerforeningen).
Valg af suppleanter til bestyrelsen. (For Administrationsfællesskaberne).

g) Valg af revisor.

h) Valg af administrator.

i) Behandling af indkomne forslag.

j) Eventuelt.

13. VALG AF DIRIGENT

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

14. STEMMERET

14.1 På Ejerforeningens generalforsamling har repræsentanter for Administrationsbestyrelsen valgt for Administrationsfællesskaberne, jf. pkt. 16.7, stemmeret.

Pkt. 14.1 ændres til:

14.1 På Ejerforeningens generalforsamling tilkommer der medlemmerne af Ejerforeningen stemmeret med en stemme pr. ejerlejlighed. Der kan stemmes via skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller til bestyrelsen.

14.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

14.3 Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt om væsentlige forbedringer eller ændringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, stemmer for forslaget.

14.4 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter ovenstående regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, jf. pkt. 14.1, såvel efter fordelingstal som efter antal, skal der med mindst 2 ugers skriftlig varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne nye generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

Pkt. 14.5 er nyt punkt:

14.5 Fordelingstallene i de eksisterende punkthuse er ikke opgjort på ensartet måde. Når fordelingstallene skal benyttes på tværs af punkthusene, skal de derfor vægtes i forhold til punkthusenes BBR-arealer. BBR-arealerne er 5.271 for punkthus 1 (ejerl. nr. 101-139), 4.538 for punkthus 2 (ejerl. nr. 201-231), 4.387 for punkthus 3 (ejerl. nr. 301-340), 4.179 for punkthus 4 (ejerl. nr. 401-464) og 3.851 for punkthus 5 (ejerl. nr. 501-556). Denne vægtning skal foretages alle steder, hvor der i denne vedtægt refereres til fordelingstal på tværs af punkthuse.

Pkt. 14.6 er flyttet fra pkt. 7.4:

14.6 Når parkeringskælderen er opdelt som en særskilt ejerlejlighed, deltager denne med et fordelingstal svarende til 0.

15. ADMINISTRATIONSFORSAMLING

15.1 Den øverste myndighed i hver enkelt Administrationsfællesskab er Administrationsforsamlingen.

15.2 Bestemmelserne i pkt. 9-14 for generalforsamlinger finder tilsvarende anvendelse for Administrationsforsamlingen.

16. ADMINISTRATIONSFÆLLESSKABERNES BESTYRELSE

16.1 For hvert Administrationsfællesskab vælges en Administrationsbestyrelse af ejerlejlighederne, beliggende i det pågældende punkthus. Administrationsbestyrelsen vælges på Administrationsforsamlingen (se ovenfor under pkt. 15). Administrationsbestyrelsen består af 3 medlemmer og vælges for 2 år, således at 1 medlem afgår i lige år, og 2 medlemmer afgår i ulige år. Medlemmer af Administrationsbestyrelsen udtræder ved salg af ejerlejligheden. Desuden vælges 2 suppleanter. Suppleanterne afgår hvert år.

Pkt. 16.1 blev ændret på ekstraordinær generalforsamling den 31. maj 2017 til:

16.1 For hvert Administrationsfællesskab vælges en Administrationsbestyrelse af ejerlejlighederne, beliggende i det pågældende punkthus. Administrationsbestyrelsen vælges på Administrationsforsamlingen (se ovenfor under pkt. 15). Administrationsbestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Før hver Administrationsforsamling beslutter den siddende bestyrelse hvor mange medlemmer, der skal sidde i bestyrelsen efter Administrationsforsamlingen. Administrationsbestyrelsen vælges for 2 år, således at halvdelen af medlemmerne (evt. rundet ned) afgår i lige år, og den anden halvdel af medlemmerne (evt. rundet op) afgår i ulige år. Medlemmer af Administrationsbestyrelsen udtræder ved salg af ejerlejligheden. Desuden vælges 2 suppleanter. Suppleanterne afgår hvert år.

16.2 Genvalg kan finde sted.

16.3 Administrationsbestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær.

16.4 Valgbare er ejere af ejerlejlighed i det punkthus, Administrationsfællesskabet vedrører.

16.5 Det påhviler Administrationsbestyrelsen at lede Administrationsfællesskabet i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

16.6 Arbejdet i Administrationsbestyrelsen er ulønnet.

16.7 Administrationsbestyrelsen vælger iblandt sig fra gang til gang en repræsentant, der kan repræsentere de enkelte ejerlejlighedsejere i Administrationsfællesskabet på Ejerforeningens generalforsamling og videregive den enkelte ejerlejligheds stemme. Dette skal dog ikke afskære den enkelte ejerlejlighedsejer i at møde på generalforsamlingen. Såfremt denne måtte ønske dette.

Pkt. 16.7 ændres til:

16.7 Senest 2 uger efter hver Administrationsforsamling udpeger Administrationsbestyrelsen iblandt sig 1 medlem til Ejerforeningens bestyrelse samt 1 medlem til Parkeringslaugets bestyrelse. Det kan være det samme medlem, der udpeges til de to bestyrelser. Hvis et udpe-

get medlem udtræder af Ejerforeningens eller Parkeringslaugets bestyrelse, udpeger Administrationsbestyrelsen straks et nyt medlem til erstatning for det udtrædende.

16.8 Administrationsbestyrelsen skal foranledige, at de enkelte punkter, der er til behandling på generalforsamlingen, forud er behandlet i Administrationsfællesskabet, således at repræsentanten efter pkt. 16.7 er i stand til som fuldmægtig at videregive stemmerne.

Pkt. 16.8 slettes.

17. BESTYRELSESMØDER I ADMINISTRATIONSFÆLLESSKABER

17.1 Administrationsbestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, dog minimum hvert kvartal, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

17.2 Administrationsbestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden.

17.3 Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens og i dennes fravær næstformandens stemme afgørende.

17.4 Der udarbejdes referat af bestyrelsens møder.

18. EJERFORENINGENS BESTYRELSE

18.1 Ejerforeningens bestyrelse vælges af generalforsamlingen og består af 2-8 medlemmer, således at bestyrelsen til hver en tid er sammensat med 1 repræsentant fra hvert af Administrationsfællesskaberne. Bestyrelsen vælges for 2 år, således at halvdelen af Ejerforeningens bestyrelse afgår i lige år, og halvdelen af Ejerforeningens bestyrelse afgår i ulige år. Medlemmer af Ejerforeningens bestyrelse udtræder ved salg af ejerlejligheden. Desuden vælges 2 suppleanter. Suppleanterne afgår hvert år.

Pkt. 18.1 ændres til:

18.1 Ejerforeningens bestyrelse består af et medlem fra hvert Administrationsfællesskab, jf. pkt. 16.7.

18.2 Genvalg kan finde sted.

Pkt. 18.2 ændres til:

18.2 Det er bestyrelsen i hvert Administrationsfællesskab, der udpeger et medlem til Ejerforeningens bestyrelse. Den udpegede skal sidde i Administrationsbestyrelsen og udpeges i forbindelse med Administrationsbestyrelsens konstituering efter en generalforsamling. Et medlem kan genudpeges.

18.3 Ejerforeningens bestyrelse konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær.

Pkt. 18.3 ændres til:

18.3 Hvis et medlem i Ejerforeningens bestyrelse udtræder af bestyrelsen i sit Administrations-

fællesskab, så skal vedkommende ligeledes udtræde af Ejerforeningens bestyrelse. I så fald udpeger Administrationsfællesskabets bestyrelse et nyt bestyrelsesmedlem til Ejerforeningens bestyrelse. Hvis et medlem af Ejerforeningens bestyrelse af anden årsag udtræder mellem to generalforsamlinger, så udpeger Administrationsfællesskabets bestyrelse ligeledes et nyt bestyrelsesmedlem til Ejerforeningens bestyrelse.

18.4 Valgbare er medlemmer i Administrationsfællesskabernes bestyrelse, således at der vælges et medlem fra hvert Administrationsfællesskab.

Pkt. 18.4 erstattes af det oprindelige pkt. 18.3:

18.4 Ejerforeningens bestyrelse konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær.

18.5 Det påhviler Ejerforeningens bestyrelse at lede Ejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

18.6 Bestyrelsesarbejdet er ulønnet.

18.7 Bestyrelsen har ret og pligt til at tegne bestyrelsesansvarsforsikring, der tillige skal omfatte arbejdet i Administrationsbestyrelserne i de enkelte Administrationsfællesskaber.

19. BESTYRELSESMØDER I EJERFORENINGEN

19.1 Ejerforeningens bestyrelsesformand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, dog minimum hvert kvartal, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

19.2 Ejerforeningens bestyrelse er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden.

19.3 Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens og i dennes fravær næstformandens stemme afgørende.

19.4 Der udarbejdes referat af bestyrelsens møder.

20. ADMINISTRATOR

20.1 Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Der kan kun vælges en administrator for Ejerforeningen. Dog er administrator valgt for en uopsigelig treårig periode fra stiftelsen af foreningen. Bestyrelsen kan til enhver tid i tilfælde af administrators misligholdelse indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af anden administrator.

20.2 Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator straks opsiges af bestyrelsen med det i administrationsaftalen aftalte varsel. Opsigelse fra administrators side kan ske med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

20.3 Der oprettes administrationsaftale vedrørende administrators bistand og fuldmagt til at handle på Ejerforeningens vegne vedrørende den daglige drift.

20.4 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

20.5 Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen indarbejdes i bestyrelsens forslag til budget og afholdes som en fællesudgift.

20.6 Så længe den oprindelige ejer af ejendommen besidder 10 % af stemmerne efter antal eller fordelingstal, kan den oprindelige ejer beslutte, hvem der skal administrere ejendommen.

21. TEGNINGSRET

21.1 Ejerforeningen tegnes af den samlede bestyrelse.

21.2 Det påhviler ejeren af parkeringskælderen og ejerne af de enkelte punkthuse, gennem deres Administrationsfællesskab, ved indgåelse af aftaler med tredjemand, klart at gøre opmærksom på, at det er de enkelte ejerlejligheder inden for punkthuset/ejeren af parkeringskælderen, der hæfter for betaling i henhold til aftalen, og ikke Ejerforeningen, idet aftalen ikke er indgået med selve Ejerforeningen.

22. FÆLLESUDGIFTER

22.1 Nærværende Ejerforening, hvor der er oprettet Administrationsfællesskaber, er fællesudgifterne begrænset til et minimum. Hovedreglen er, at en udgiftstype, der kan henføres til et punkthus/parkeringskælderen, alene skal bæres af det pågældende punkthus/parkeringskælderen, uanset om den pålignes Ejerforeningen samlet.

22.2 Ved Ejerforeningens fællesudgifter forstås således som udgangspunkt alene udgifter, der kan henføres til alle medlemmers benyttelse, brug og/eller forbrug, og som ikke direkte kan henføres til at vedrøre det enkelte medlem eller grupper af medlemmer/punkthuse.

22.3 Fællesudgifter fordeles i henhold til fordelingstal, jf.pkt.14.5.

22.4 Ved fællesudgifter forstås i overensstemmelse hermed blandt andet, men ikke begrænset til:

22.4.1 Fælles renovation til grønt affald fra haveanlæg m.v., hvor udgiften opkræves over ejendomsskattebilletten eller i øvrigt fælles for hele ejendommen.

22.4.2 Ejendomsforsikringer, herunder ejendoms-, bygnings- og arbejdsskadeforsikring.

22.4.3 Ejendomsskatter, i det omfang disse ikke pålignes hver enkelt ejerlejlighed direkte.

22.4.4 Bidrag til Grundejerforening.

22.4.5 Administration, regnskabsudarbejdelse samt PBS og diverse omkostninger.

22.4.6 Opkrævning af fællesudgifter forestås af den antagne administrator, eller såfremt en sådan ikke er valgt, af bestyrelsen. På baggrund af det godkendte budget, opkræves der a conto bidrag hos hvert medlem til dækning af de forventede fællesudgifter. Opgørelse over fællesudgifter ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges den årlige generalforsamling.

23. FORDELING AF ANDRE FÆLLESUDGIFTER

23.1 Udgifter, der vedrører drift, vedligeholdelse og/eller fornyelse, uanset om de måtte blive pålignet Ejerforeningen, afholdes af det pågældende Administrationsfællesskab/parkeringskælderen, hvortil udgiften kan henføres. Ved fællesudgifter mellem flere Administrationsfællesskaber og/eller med parkeringskælderen, fordeles udgiften efter indbyrdes samlet fordelingstal, jf. pkt. 14.5.

23.2 Udgifter til drift, vedligeholdelse eller fornyelse af forsyningsledninger, deles efter fordelingstallet mellem de medlemmer, Administrationsfællesskaber, der benytter/forbruger de enkelte ledninger m.v.

24. ÅRSREGNSKAB

24.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

24.2 Det vedtagne regnskab underskrives af Ejerforeningens bestyrelse og påtegnes af revisor.

25. REVISION

25.1 Ejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

25.2 Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

25.3 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

25.4 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.

26. KAPITALFORHOLD

26.1 Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter. Et eventuelt driftsoverskud henføres til næste regnskabsår. På generalforsamlingen vedtages, at Ejerforeningen optager lån til bestemte formål. Såfremt generalforsamlingen vedtager, at Ejerforeningen skal optage fælleslån, er bestyrelsen bemyndiget til at optage lån til bestemte formål. Tilsvarende finder anvendelse for de enkelte Administrationsfællesskaber.

26.2 Det kan i de enkelte Administrationsfællesskaber vedtages, at der skal ske henlæggelser (opsparing) til forandringer, forbedringer, fornyelser og istandsættelser.

27. GRUNDFOND

27.1 Med beslutning om at delegere kompetencen i henhold til nærværende vedtægter til Administrationsfællesskaber og til selvforvaltning for så vidt angår parkeringskælder, er der enighed om, ikke at oprette en grundfond i Ejerforeningen.

27.2 Uanset bestemmelsen i pkt. 27.1 kan de enkelte Administrationsfællesskaber dog beslutte at oprette en grundfond for det specifikke punkthus, Administrationsfællesskabet vedrører.

28. BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG I EJERFORENINGEN

28.1 Administrator eller Ejerforeningens bestyrelse udarbejder hvert år et budget, der viser Ejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

28.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal, jf. pkt. 14.5, en årsydelse (det ordinære a conto fællesbidrag), hvis størrelse fastsættes på grundlag af et af generalforsamlingen godkendt driftsbudget.

28.3 Den årlige ydelse (det ordinære fællesbidrag) betales forholdsmæssigt månedsvis forud til ejendommens administrator. I perioden indtil generalforsamlingens godkendelse af indeværende års driftsbudget opkræves fællesbidrag baseret på forrige års driftsbudget.

28.4 Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifter til varmeforsyning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifter til vandforsyning. Udgifterne fordeles og afregnes efter måler og efter aflæst forbrug.

28.5 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til Ejerforeningen er Ejerforeningen berettiget til at opkræve et fastsat påkravsgebyr. Gebyret tilfalder administrator.

29. BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG I ADMINISTRATIONSFÆLLESSKABET

29.1 På tilsvarende vis som for Ejerforeningen, jf. pkt. 28, udarbejder administrator eller det enkelte Administrationsfællesskabs bestyrelse hvert år et budget, der viser Administrationsfællesskabets forventede udgifter, og som forelægges Administrationsforsamlingen til godkendelse.

29.2 Bestemmelserne i pkt. 28.2-28.5 finder tilsvarende anvendelse.

30. BÅDPLADSER

30.1 Retten til liggepladser langs kaj/flydebro ved kanal, der etableres, skal aftales nærmere mellem grundejerne i området, Odense Havn og Odense Kommune, idet udgangspunktet er, at grundejerne i området skal kunne disponere over 75 % af pladserne og Odense Kommune/Odense Havn over de resterende 25 % af pladserne, som er til offentlig benyttelse. Det forudsættes samtidig, at der skal ske særskilt betaling for benyttelsen, uanset om det er privat eller offentlig anvendelse til henholdsvis Odense Havn/flydebros-administrationen. Taksterne for Odense Havns vedkommende vil være de til enhver tid gældende takster for fastliggere, henholdsvis til de for gæstesejlere værende takstmæssige dagspriser.

30.2 Adgang til de liggepladser, anført under pkt. 30.1, der kan henføres til Ejer- eller Grundejerforeningens område, er ikke en del af de rettigheder og pligter, der overdrages til Ejer- eller Grundejerforeningen, men vedbliver derimod at tilhøre Odense Havneudvikling A/S. Ejer- eller Grundejerforeningen er forpligtet til at tåle, at der på Grundejerforeningens område fremføres nødvendige forsyningsledninger til liggepladserne, herunder el, belysning, vand m.v., og at der tinglyses de nødvendige deklarationer i denne forbindelse.

Pkt. 30.2 ændres til:

30.2 Adgang til de liggepladser, anført under pkt. 30.1, der kan henføres til Ejer- eller Grundejerforeningens område, er ikke en del af de rettigheder og pligter, der overdrages til Ejer- eller

Grundejerforeningen. Ejer- eller Grundejerforeningen er forpligtet til at tåle, at der på Grundejerforeningens område fremføres nødvendige forsyningsledninger til liggepladserne, herunder el, belysning, vand m.v., og at der tinglyses de nødvendige deklarationer i denne forbindelse.

30.3 Odense Havneudvikling A/S er dog berettiget (men ikke forpligtet) til efterfølgende at beslutte, at de Odense Havneudvikling A/S tilhørende liggepladser med de rettigheder og forpligtelser, der knytter sig til liggepladserne, jf. pkt. 30.1, overdrages for kr. 0,- til Ejer- eller Grundejerforeningen.

Pkt. 30.3 slettes.

31. PANTERET

31.1 Til sikkerhed for fællesbidrag og for ethvert beløb, som et medlem i øvrigt er eller måtte blive Administrationsfællesskabet/Ejerforeningen Promenaden skyldig, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed nr. 101-139 af matr.nr. 537 B Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 201-231 af matr.nr. 537 C Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 301-340 af matr.nr. 537 E Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 401-464 af matr.nr. 537 F Åløkkegård Hgd., Odense Jorder og ejerlejlighed nr. 501-556 af matr.nr. 537 G Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, beliggende Promenadebyen 2-4, 6-10, 12-16, 18-34 og 36-38, 5000 Odense C, for DKK 43.000,00 skriver kroner firetitretusinde 00/100.

31.2 Pantesikkerheden respekterer de før nærværende vedtægters tinglysning lyste servitutter og byrder, men har prioritet forud for al pantegæld.

31.3 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til Administrationsfællesskabet/Ejerforeningen Promenaden er Administrationsfællesskabet/Ejerforeningen Promenaden berettiget til at opkræve et gebyr på DKK 200,- + 2% af det skyldige beløb udover DKK 1.000. Det pågældende beløb pristalsreguleres i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset med basis den 1. januar 2008.

31.4 I tilfælde af at Administrationsfællesskabet/Ejerforeningen Promenaden skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af Administrationsfællesskabets/Ejerforeningen Promenadens regnskab/vedtagne budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse for enhver forfalden ikke betalt gæld til Administrationsfællesskabet, Grundejerforeningen Promenadebyen og Ejerforeningen Promenaden, jf. Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 5.

31.5 Til sikkerhed for Ejerforeningen Promenadens betaling af medlemsbidrag til Grundejerforeningen Promenadebyen og i øvrigt for ethvert krav, som Grundejerforeningen måtte få mod Ejerforeningen, tillægges Grundejerforeningen sekundært pant indenfor det pant, som den enkelte ejerlejlighedsejer etablerer til fordel for Administrationsfællesskabet.

31.6 Panteretten tjener Administrationsfællesskabet, Ejerforeningen og subsidiært Grundejerforeningen og tertiært Ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til Ejerforeningen og Grundejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser vedrørende panteretten.

31.7 Grundejerforeningen Promenadebyen er forpligtet til først at søge sit krav gennemført overfor Ejerforeningen Promenaden.

32. INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

32.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

32.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse, reparation og vedligeholdelse af gulve, træværk, glas, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. Træbelægning på tagterrassen falder ind under den indvendige vedligeholdelse, herunder maling af den indvendige side af altanværnet. Vedligeholdelse af afskærmning af altan/terrasse, hvor afskærmningen er etableret i henhold til vedtægternes punkt 34.2, påhviler ligeledes den enkelte ejerlejlighedsejer.

Den sidste del af pkt. 32.2 blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 3. juni 2019.

32.3 Såfremt Administrationsfællesskabet efter godkendelse af Administrationsforsamlingen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter Administrationsfællesskabernes skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

32.4 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan Administrationsbestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan Administrationsbestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant.

32.5 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af Administrationsbestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer m.v.

33. UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

33.1 Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse og opretning af ydermure samt bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning – bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, altaner, trappeopgange, udvendig behandling af entredøre samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.

33.2 Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de hermed forbundne udgifter.

33.3 Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder i vinduer i fællesareal, afholdes af det enkelte Administrationsfællesskab hvortil udgiften hører. Udgifter til udskiftning af glas,

herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder, afholdes af ejerlejlighedsejerne hver for sig.

33.4 Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende for hvilke ingen ejerlejlighedsejer har noget ansvar, afholdes udgiften af Administrationsfællesskabet.

33.5 Uden Administrationsbestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af skilte, reklamer m.v. må ikke finde sted uden Ejerforeningens bestyrelses samtykke. De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke opsætte markiser, tv-antenner eller paraboler på ejendommens tag, facader og altaner.

33.6 Forpligtelsen til at udføre og afholde omkostningerne til udvendig vedligeholdelse, reparation og fornyelse i øvrige bygningsdele og/eller fællesarealer, påhviler det enkelte punkthus gennem Administrationsfællesskabet. Hertil regnes – men ikke begrænset til – tag, udvendige facader, altaner i det omfang vedligeholdelse m.v. ikke er underlagt den enkelte ejerlejlighedsejer, vinduesrammer og døre, bortset fra glas og indvendig vedligeholdelse af nævnte bygningsdele, elevator, fælles trapperum, indgangspartier, tekniske anlæg, ledninger og stik, som forsyner mere end en ejerlejlighed, tv-signal, centralvarmeanlæg, el-ledninger til hver enkelt ejerlejligheds hovedtavle, kloak- og vandledninger og lignende til ejerlejlighedens skel, belysningsarmaturer – såvel udvendigt på punkthusene som indvendigt i opgangene m.v. – og udgift til udvendig belysning på blokkene.

33.7 Vedligeholdelse, reparation og fornyelse af porte, bomme ved ind- og udgang og lignende samt ramperne ned til parkeringskælderen påhviler ejeren af parkeringskælderen.

34. FACADER

Generelt har Ejerforeningen det princip, at ejendommens udtryk ikke må ændres, men at ejendommen skal fremstå ensartet som ved ibrugtagningen, men i tilfælde, hvor dette alligevel bliver udfordret, skal ejendommen efter ændring fremstå med et udtryk, der ligger tæt op ad det oprindelige (dvs. samme bygningsstil, farve og materialevalg).

Den sidste del af pkt. 34 blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 31.maj 2017.

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

34.2 Altanværn og altan må ikke afskærmes på anden vis end til standen ved overtagelsen.

Pkt. 34.2 blev ændret på ekstraordinær generalforsamling den 31. maj 2017 til:

34.2 Altanværn og altan må ikke afskærmes, med mindre andet vedtages på en generalforsamling i det pågældende administrationsfællesskab og godkendes af bestyrelsen for Ejerforeningen Promenaden. Desuden skal ændringer overholde lokalplan og myndighedskrav.

34.3 Vinduer må ikke blændes eller matteres, udover hvad de måtte være ved ibrugtagningen, hverken ud- eller indvendigt.

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

34.5 Glas i facader må ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastype ved overtagelsestidspunktet.

35. FÆLLES NYINSTALLATIONER, FÆLLESANLÆG OG MODERNISERINGER

35.1 Enhver ejerlejlighedsejer i det Administrationsfællesskab det vedrører, er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre nyinstallationer, fællesanlæg og moderniseringer i punkthuset, for så vidt et flertal af ejerlejlighedsejere efter fordelingstal ved en Administrationsforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Ejerlejlighedsejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer, internet-opkobling, fællesanlæg og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet. Tilsvarende gælder for hele Ejerforeningen, såfremt sådan beslutning måtte blive truffet på Generalforsamlingen om nyinstallationer, fællesanlæg og moderniseringer, der vedrører samtlige punkthuse i Ejerforeningen.

35.2 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og nyinstallationer, som vedtages af Administrationsforsamlingen henholdsvis Generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal, jf. pkt. 14.3 samt pkt. 14.4. Simpel stemmeflertal finder anvendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretning og installationer.

35.3 Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende bestemmelse sker efter fordelingstal, jf. pkt. 14.5.

35.4 Såfremt Administrationsfællesskabet efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter Administrationsfællesskabets skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejer forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder at give de af Administrationsbestyrelsen udpegede håndværkere adgang til ejerlejligheden.

36. VIDEREUDVIKLING AF HAVNEAREALET

36.1 Projektudvikleren (den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 537 A Åløkkegård Hgd., Odense Jorder) er dog som udvikler af området – og så længe udviklingen pågår – berettiget til at ændre Ejerforeningens område, såfremt dette findes hensigtsmæssigt ud fra en mere samlet udvikling af arealerne ved Odense Havn.

36.2 Indtil Projektudvikleren endeligt har besluttet udviklingen af matr.nr. 537 A Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, er Ejerforeningen forpligtet til at tåle, at Projektudvikleren kan træffe enhver udviklingsorienteret beslutning over områderne, herunder – men ikke begrænset til – i forhold til vej og stisystem, beplantning, grønne områder, eventuelle hegn m.v.

I pkt. 36 er "Odense Havneudvikling A/S" erstattet af "Projektudvikleren".

37. ORDENSFORSKRIFTER

37.1 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.

37.2 Det er tilladt at holde et husdyr (hund og kat), såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere. Husdyr må ikke færdes på ejendommens arealer uden at være i snor. Der må ikke holdes krybdyr, reptiler, edderkopper eller slanger.

37.3 Bestemmelsen om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

37.4 Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

38. P-KÆLDER

38.1 I særskilt P-kælder etableres P-pladser.

38.2 Til hver P-plads i kælderen er der givet en eksklusiv brugsret (i det følgende benævnt "brugsret") til en ejerlejlighedsejer i ejendommen til en eller flere nummererede parkeringspladser. Denne brugsret er tidsubegrænset og uopsigelig fra Ejerforeningen og ejeren af parkeringskælderens side. En brugsret medfører et pligtmæssigt medlemskab af Parkeringslauget Promenaden.

Pkt. 38.2 ændres til:

38.2 Til hver P-plads i kælderen er der givet en eksklusiv brugsret (i det følgende benævnt "brugsret") til en ejerlejlighedsejer i ejendommen til en eller flere nummererede parkeringspladser. Denne brugsret er tidsubegrænset og kan opsiges med 30 års varsel af Ejerforeningen. Beslutning om opsigelse af den tidsubegrænsede brugsret skal træffes enstemmigt af generalforsamlingen.

38.3 En ejerlejlighedsejer, der har brugsret til en eller flere P-pladser i kælderen, er berettiget til at overdrage denne brugsret til en anden ejerlejlighedsejer i ejendommen (men derimod ikke til andre), således at den ejerlejlighedsejer, der har fået overdraget brugsretten, herefter indtræder i samtlige de rettigheder og forpligtelser, som tilkom den overdragende ejerlejlighedsejer af brugsretten. P-pladserne kan alene anvendes til privat parkering og må ikke anvendes erhvervsmæssigt. Nærmere vilkår for overdragelse af brugsret til en nummeret parkeringsplads fremgår af Vedtægter For Parkeringslauget Promenaden, der tinglyses servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 101-139 af matr.nr. 537 B Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 201-231 af matr.nr. 537 C Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 301-340 af matr.nr. 537 E Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 401-464 af matr.nr. 537 F Åløkkegård Hgd., Odense Jorder og ejerlejlighed nr. 501-556 af matr.nr. 537 G Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, beliggende Promenadebyen 2-4, 6-10, 12-16, 18-34 og 36-38, 5000 Odense C, i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder.

38.4 Det påhviler ejerne af ejerlejlighederne at afholde samtlige drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter vedrørende P-kælderen med tilhørende tilkørselsforhold og den indvendige vedligeholdelse af disse P-pladser. Ligeledes påhviler det foreningen til enhver tid at opretholde porte ved ind- og udgange til P-kælderen af en kvalitet og med funktioner, der mindst svarer til de porte, der forefandtes på tidspunktet for vedtagelse af nærværende vedtægter.

38.5 Som betaling for andel af drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter m.v. af P-kælderen, jf. pkt. 38.4, betaler brugerne en årsydelse til ejeren, Odense Havneudvikling A/S, svarende til et fordelingstal på 1/53 pr. P-plads svarende til et fordelingstal for samtlige P-pladser på 53/53. Administrator opkræver årsydelsen for P-pladser hos brugerne.

Pkt. 38.5 slettes.

38.6 Uanset pkt. 14 kan nærværende pkt. 38 alene ændres med samtykke fra Odense Havneudvikling A/S.

Pkt. 38.6 slettes.

39. OPLØSNING

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

40. PÅTALERET

40.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

Pkt. 40.1 ændres til:

40.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

41. TINGLYSNING

41.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 101-139 af matr.nr. 537 B Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 201-231 af matr.nr. 537 C Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 301-340 af matr.nr. 537 E Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 401-464 af matr.nr. 537 F Åløkkegård Hgd., Odense Jorder og ejerlejlighed nr. 501-556 af matr.nr. 537 G Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, beliggende Promenadebyen 2-4, 6- 10, 12-16, 18-34 og 36-38, 5000 Odense C.

41.2 Vedtægternes pkt. 31 begæres tillige tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed nr. 101-139 af matr.nr. 537 B Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 201-231, af matr.nr. 537 C Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 301-340 af matr.nr. 537 E Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 401-464 af matr.nr. 537 F Åløkkegård Hgd., Odense Jorder og ejerlejlighed nr. 501-556 af matr.nr. 537 G Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, beliggende Promenadebyen 2-4, 6-10, 12-16, 18-34 og 36-38, 5000 Odense C.

41.3 Med hensyn til de på ejendommene tinglyste servitutter og byrder henvises til tingbogen. Der respekteres ingen pantehæftelser.