

Vedtægter

Ejerforeningen AARhus

Indholdsfortegnelse:

Indhold

1	Navn	3
2	Hjemsted og værneting	3
3	Ejerforeningens område.....	3
4	Formål.....	3
5	Vedligeholdelse og fornyelse	4
6	Fællesarealer og grundejerforening.....	5
7	Medlemmer.....	5
8	Medlemsforpligtelser.....	6
9	Fordelingstal	7
10	Eksklusiv brugsret	7
11	Parkeringskælder.....	9
12	Beboerhus	10
13	Teaterbygningen	10
14	Hæftelsesforhold	11
15	Generalforsamling, indkaldelse og forslag	11
16	Dagsorden.....	12
17	Generalforsamlingens afvikling og dirigent	12
18	Stemmeret, beslutninger m.v.....	13
19	Protokol.....	14
20	Bestyrelse	14
21	Bestyrelsesmøder.....	15
22	Bestyrelsens opgaver	15
23	Tegningsregel.....	16
24	Administration.....	16
25	Regnskabsår og årsregnskab.....	16
26	Revision	16
27	Kapitalforhold.....	17
28	Grundfond	17
29	Budget og kontingent	17
30	Forbrug af el, vand og varme	18
31	Tvangsfuldbyrdelse.....	19
32	Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen.....	19
33	Tinglysning af servitutter og fuldmagt	19
34	Forsikring.....	20
35	Ordensforskrifter	20
36	Adgang til ejerlejligheden.....	21
37	Udlejning	21
38	Videreopdeling af ejerlejligheden	21
39	Misligholdelse	21
40	Opløsning.....	22
41	Overdragelse	22
42	Bilag	22

1 Navn

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen AARhus ("Ejerforeningen")

2 Hjemsted og værneting

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.
- 2.2 Ejerforeningens værneting er Retten i Aarhus for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerne af ejerlejligheder indbyrdes som mellem Ejerforeningen og de enkelte ejerlejlighedsejere. Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender.

3 Ejerforeningens område

- 3.1 Ejerforeningens område omfatter ejendommen matr. nr. 2148ep, Århus Bygrunde beliggende Irma Pedersens Gade Aarhus Ø, 8000 Aarhus C ("Ejendommen"). Kort over Ejerforeningens område vedlægges som bilag 3.1.
- 3.2 Bebyggelsen "AARhus" opføres på Ejendommen og vil efter endt opdeling i ejerlejligheder udgøre et antal ejerlejligheder ("Ejerlejlighederne"). Der henvises til den til enhver tid for Ejendommen gældende ejerlejlighedsfortegnelse for antallet af Ejerlejligheder og deres anvendelse.
- 3.3 På Ejendommen er der derudover indvendige og udvendige fællesarealer, herunder fundament og klimaskærm ("Fællesarealer") tilhørende Ejerforeningen. Ifølge kommunal vedtægt har offentligheden adgang til en del af de udvendige Fællesarealer. Der henvises til den for Ejendommen gældende lokalplan. Ejerforeningens ejerskab og øvrige forpligtelser vedrørende Fællesarealerne berøres ikke heraf.
- 3.4 Den på Ejendommen beliggende Teaterbygning (som defineret nedenfor i punkt 5.4) indgår i Ejerforeningen.
- Ejeren af ejerlejlighed nr. 308 er dog i medfør af punkt 5.4 - 5.5 og punkt 13.1, tillagt såvel vedligeholdelsespligten som råderetten over dele af Teaterbygningen.
- 3.5 Der er tillagt visse ejere særlige brugsrettigheder til dele af Fællesarealerne, herunder depotrum, altaner, tagterrasser, terrasser/forhaver m.v., jf. punkt 10.

4 Formål

- 4.1 Ejerforeningens formål er

at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere i bebyggelsen "AARhus" herunder på god og forsvarlig måde at administrere, vedligeholde og drive Ejendommen samt de herpå opførte bygninger med tilhørende Fællesarealer, for så vidt pligten hertil påhviler Ejerforeningen som et fælles anliggende,

at eventuelt eje parkeringskælderen, jf. punkt 11.3,

at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det forventeligt pligtige medlemskab af en eller flere grundejerforeninger, jf. punkt 6.2,

at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt

at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.

- 4.2 Ejerforeningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve de midler i form af fællesbidrag, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål. Ejerforeningen er videre berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at administrere Ejerforeningens midler, herunder at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for Ejendommens drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses påkrævet for at sikre, at Ejendommen og området i det hele opretholder kvalitetsniveauet ved opførelsen. Ejerforeningen er endelig berettiget og forpligtet til at sørge for at ro og orden opretholdes på Ejerforeningens område.
- 4.3 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grund- eller ejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen.

5 Vedligeholdelse og fornyelse

- 5.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig fornyelse og vedligeholdelse af Fællesarealer, fællesbestanddele og tilbehør (jf. dog punkt 5.4 - 5.5), herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af fundamenter, fugtmembraner bl.a. over parkeringskælder/plint, klimaskærm, herunder tag, facade, døre mod fællesarealer, udvendige ruder og udvendig side af vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af opgange, glasværn, altaner, sedum, tagterrasser og terrasser/forhaver (jf. dog punkt 5.2), elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder evt. fælles affaldshåndteringsanlæg. Det anførte omfatter også opholdsarealer, beplantninger, veje, stier m.v., som er beliggende indenfor Ejerforeningens område.
- 5.2 Indvendig vedligeholdelse og modernisering af Ejerlejlighederne og de til Ejerlejlighederne tilhørende depotrum påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, vægge og lofter, murværk og puds, begge sider af døre og vinduer inkl. låse, såvel som al ejerlejlighedens og depotrummets udstyr, herunder elektriske installationer, hvidevarer, vandhaner, fuger i badeværelser, gulvvarmeelementer med tilhørende ventiler og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. De enkelte ejere er endvidere ansvarlige for renholdelse, vedligeholdelse og fornøden fornyelse af den på altaner, tagterrasser, terrasser/forhaver værende belægning, herunder træbelægning, samt at foretage udvendig vask af vinduer og glasværn minimum 4 gange per år og renholdelse af synlige afløb. Ejerforeningen foretager al anden vedligeholdelse og fornyelse af altaner, tagterrasser, terrasser/forhaver.

- 5.3 Ejeren af ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) har i tillæg til det i punkt 5.2 anførte, pligten til vedligeholdelse og fornyelse af bom- og betalingsanlæg og lignende installationer, der har med driften af parkeringskælderen at gøre. Adgangsvejen til parkeringskælderen beliggende uden for den pågældende ejerlejlighed, vedligeholdes og fornyes af Ejerforeningen.
- 5.4 Uanset punkt 5.1 er ejeren af ejerlejlighed nr. 308 forpligtet til at foretage forsvarlig fornyelse og vedligeholdelse af den del af Fællesarealer, der udgøres af den på bilag 5.4 viste bygnings fundament og klimaskærm ("Teaterbygningen"), herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af fundamenter, fugtmembraner bl.a. over parkeringskælder/plint, klimaskærm, herunder tag, solceller, facade, døre mod fællesarealer, udvendige ruder og udvendig side af vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af trapperum, værn, udeserveringsarealet, evt. sedum og terrasser/forhaver (jf. dog punkt 5.2), fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder evt. fælles affaldshåndteringsanlæg.
- 5.5 Ejeren af ejerlejlighed nr. 308 er ikke forpligtet til at forny og vedligeholde den del af Teaterbygningen, der udgør facaden af ejerlejlighederne nr. 302 til 307 (aktivitetshuse i Teaterbygningen). Denne facade vedligeholdes og fornyes af Ejerforeningen, jf. punkt 5.1 og 5.2.
- 5.6 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, altaner, tagterrasser, terrasser/forhaver og depotrum, når dette er påkrævet af hensyn til udførelse af arbejder, herunder vedligeholdelse, reparationer, fornyelse, moderniseringer samt ombygninger.
- 6 Fællesarealer og grundejerforening**
- 6.1 Ejerforeningen skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne i det omfang forpligtelsen hertil ikke er overført til en grundejerforening, jf. punkt 6.2 eller påhviler enkelte ejerlejlighedsejere. Nævnte forpligtelser vedrørende Fællesarealerne overgår til Ejerforeningen på det tidspunkt, hvor Fællesarealerne afleveres til Ejerforeningen. Risikoen for brand i Fællesarealerne er dog overgået til Ejerforeningen på tidspunktet for Ejerforeningens stiftelse.
- 6.2 På tidspunktet for stiftelse af Ejerforeningen forventes etableret en eller flere grundejerforeninger for det lokalplanområde, hvori Ejendommen er beliggende ("Lokalplanområdet"). Ejerforeningen er forpligtet til at være medlem af sådanne grundejerforeninger, hvis Aarhus Kommune kræver det. Sådanne grundejerforeninger forventes at administrere og varetage rettigheder og forpligtelser, herunder renholdelse, vedligeholdelse, snerydning m.v. på alle overordnede fællesanlæg på Lokalplanområdet, eventuelt undtaget eventuelle kommunale arealer, og Ejerforeningen er forpligtet til at følge offentlige krav om medlemsskab og betaling til sådanne grundejerforeninger.
- 7 Medlemmer**
- 7.1 Ejerforeningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder i Ejendommen. Medlemsskabet er pligtsmæssigt.

- 7.2 Medlemspligt og -ret til Ejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejerlejlighed og vedvarer indtil medlemmet overdrager sin ejerlejlighed, således at medlemskabet og ejendomsretten til en ejerlejlighed inden for Ejerforeningens område stedse skal være samhör-ende. Skæringsdag for ind- og udtræden er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet. Ved første erhvervelse af en ejerlejlighed efter opførelse indtræder medlemskabet således ikke før overtagelsesdagen af ejerlejligheden.
- 7.3 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejerlejlighedens forpligtelser over for Ejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Ejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejerlejligheden. Den tidligere ejers forpligtelser overfor Ejerforeningen ophører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt. Refusionsopgørelsen, mellem den tidligere ejer og den nye erhverver, er Ejerforeningen uvedkommende.
- 7.4 Den nye ejer kan udøve stemmeretten, når Ejerforeningen (ved bestyrelse eller administrator) har modtaget underretning om ejerskiftet og dokumentation herfor, dog tidligst fra overtagelsesdagen.
- 7.5 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af Ejerforeningens formue. Andele af Ejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 7.6 Forpligtelsen til at anmelde ejerskifte til Ejerforeningen (ved bestyrelse eller administrator) senest 14 dage før fraflytning påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse, samt den tidligere ejers nye adresse.
- 7.7 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse, herunder også i det omfang, Ejerlejlighederne er udlejet til tredjemand.
- 7.8 Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 8 Medlemsforpligtelser**
- 8.1 Ethvert medlem af Ejerforeningen skal overholde disse vedtægter og den for Ejendommen og Lokalplanområdet gældende regulering, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende eller væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.

- 8.2 Et medlem er forpligtet til at renholde og vedligeholde ejerlejligheder tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejerlejligheden altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand.
- 8.3 For ejerlejlighed nr. 256-298 samt 302-307 gælder, at når der ikke opholder sig personer i ejerlejligheden må ingen del af ejerlejlighedens vinduer eller glaspazier være afdækket med gardiner, persiener eller tilsvarende afskærmning, som begrænser det frie udsyn ind i ejerlejligheden. Den enkelte ejerlejlighedsejer er ansvarlig herfor.
- 8.4 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Ejerforeningens bestyrelse lovligt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Ejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning, ligesom Ejerforeningens bestyrelse kan bestemme at omkostninger, herunder forsikringsmæssig selvrisiko, som er påført Ejerforeningen, som følge af et medlems manglende overholdelse af vedtægter og husorden kan opkræves hos det pågældende medlem.

9 Fordelingstal

- 9.1 Fordelingstallet for de enkelte ejerlejligheder fremgår af den til enhver tid gældende ejerlejlighedsfortegnelse.
- 9.2 Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal for de enkelte ejerlejligheder, jf. dog punkt 9.3.
- 9.3 Ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) deltager ikke i Ejerforeningens omkostninger, herunder til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af nogen del af Ejendommen (bortset fra, som anført i punkt 5.2 - 5.3), idet disse forpligtelser alene påhviler de øvrige ejerlejligheder i Ejerforeningen. Ejeren af ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) er forpligtet til at udleje henholdsvis overdrage en tidsbegrænset brugsret til ledige parkeringspladser til Ejerforeningens medlemmer på de af ejeren af ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) fastsatte vilkår, jf. videre punkt 11. Ejeren af ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) påtager sig derudover ikke begrænsninger i dennes ret til at foretage salg eller udlejning af parkeringspladser, herunder påtager ejeren sig ikke begrænsninger i retten til at opsigte lejeaftaler med Ejerforeningens medlemmer.

10 Eksklusiv brugsret

- 10.1 Brugsret til depotrum
- 10.1.1 Ejerlejlighed nr. 1-255 samt ejerlejlighed nr. 308 er tillagt eksklusiv brugsret til hver ét depotrum beliggende i Ejendommens plint/kælder. Angivelse af nummereret depotrum, som pågældende ejerlejlighed har eksklusiv brugsret til, samt kortskitse angivende depotrumets beliggenhed, fremgår af bilag 10.1.1.
- 10.2 Brugsret til terrasser/forhaver/udeserveringsareal
- 10.2.1 Ejerlejlighed nr. 12, 15, 16, 18, 19, 22, 23, 26, 30, 33, 34, 35, 36, 39 og 42 har eksklusiv brugsret til terrasser/forhaver beliggende ud for egen ejerlejlighed i det omfang dette fremgår af bilag 10.2.1.
- 10.2.2 I det omfang Aarhus Kommune giver tilladelse/brugsret til kajkant/anløbsbro beliggende i kanalen nord for Ejendommen, vil denne brugsret med Aarhus Kommunes samtykke være eksklusiv for de ejerlejligheder i stueplan, der er beliggende / har altan helt ud til kanalen.

10.2.2.1 Ejerne af ejerlejlighed nr. 1-8 af matr.nr. 2148ep Århus Bygrunde har ret til for egen regning og risiko at etablere glaslåge i eksisterende glasværen på deres altaner med henblik på at etablere direkte adgang til vandkanalen fra ejerlejlighederne på følgende betingelser:

- Det skal være samme detallosning for alle 8 ejerlejligheder og som beskrevet i beslutningsforslaget til generalforsamlingen den 21.05.2024 alene med forbehold for den endelige tekniske detailprojektering og for opfyldelse af eventuelle myndighedskrav hertil. Den valgte løsning indebærer mindst mulige visuel ændring af altanernes udtryk. Det skal være muligt at kunne aflåse lågen, hvis ejerne individuelt måtte ønske det herunder med henblik på at reducere indbrudsrisiko m.v.
- Kommunen skal erklære, at byggetilladelse er uforuden eller udstede nødvendig byggetilladelse til alle 8 ejerlejlighedsejere inden udførelsen igangsættes, idet de pågældende selv afholder de dermed forbundne udgifter til projektering af myndighedsafklaring/myndighedsprojekt og byggesagsgebyrer m.v. Bestyrelsen meddeler ejerfuldmagt til brug for indlevering af byggeansøgning.
- De til enhver tid værende ejere af de nævnte ejerlejligheder har den fulde vedligeholdelses- og fornyelsespligt af sin egen låge, og alle 8 ejerlejligheder skal stedse opretholde lågeløsningen som her beskrevet, således at facadebilledet omfattende alle 8 ejerlejligheder er identisk. Når først lågen er etableret, kan den således ikke kræves fjernet af en enkelt ejer af de omfattede ejerlejligheder, og skal opretholdes i velvedligeholdet stand og om nødvendigt fornyes. Ejere med de her beskrevne låger bærer det fulde ansvar for lågerne og deres anvendelse, herunder for eventuelle følgeskader herunder på ejerforeningens ejendom, og friholder ejerforeningen hvis mod denne rettes krav, herunder eksempelvis fra kommunen som ejer af bolværkerne og spunsen, eller som følge af faldulykker og lignende. Det ligger heri, at ejere med låge og adgang til vandkanalen også selv påtager sig de for en grundejer sædvanlige forpligtelser til at holde adgangsvejen ryddet for sne og udføre nødvendig saltning og anden vintervedligeholdelse med henblik på at sikre, at adgangsvejen, er sikker at benytte for ejer selv og dennes gæster, hvis lågen anvendes i vinterhalvåret.
- Den ovenfor beskrevne vedligeholdelses- og fornyelsespligt anses for omfattet af de pågældende ejeres indvendige vedligeholdelsesforpligtelse i særvedtægts afsnit 5.2, og tilsidesættelse heraf vil være omfattet af særvedtægts bestemmelse om misligholdelse i afsnit 38.
- Ejerne af de i alt 8 ejerlejligheder afholder alle de med tinglysningen af særvedtægtsændringen forbundne udgifter foruden alle etablerings- og projekteringsudgifter. Er særvedtægtsændringen omfattet af planlovens § 42, er det en betingelse, at kommunen afgiver erklæring og at endelig tinglysning sker.

- 10.2.3 Ejerlejlighed nr. 1, 256-298 samt nr. 300 har eksklusiv brugsret til arealer, der er beliggende ud for disse ejerlejligheder i det omfang dette fremgår af bilag 10.2.3.
- 10.2.4 Ejerlejlighed nr. 308 har vederlagsfri og eksklusiv brugsret til udeserveringsarealet, der er beliggende ud for denne ejerlejlighed i det omfang dette fremgår af bilag 10.2.4. Brugsretten til udeserveringsarealet skal udøves i overensstemmelse med punkt 13.3.
- 10.2.5 Brugsretten anført i punkterne 10.2.1 - 10.2.4 kan af Ejerforeningen opsiges med et varsel på 30 år. Beslutning om opsigelse efter dette punkt kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af Ejerforeningen.
- 10.3 Brugsret til altaner og tagterrasser
- 10.3.1 Ejeren af den enkelte ejerlejlighed har eksklusiv brugsret til den eller de eventuelt til ejerlejligheden hørende altaner og tagterrasser i det omfang sådanne fremgår af det enkelte ejerlejlighedskort. Eksklusiv brugsret til tagterrasse indebærer ikke ret til at disponere over eventuelt til tagterrassen tilstødende sedumareal. Herunder er ejerne uberettigede til eksempelvis (ikke udtømmende) at udvide terrassen, tage ophold eller placere effekter på sedumarealet.
- 10.3.2 Brugsretten i punkt 10.3.1 kan ikke opsiges af Ejerforeningen eller ændres ved beslutning på en generalforsamling eller i forbindelse med en vedtægtsændring.
- 10.4 De enkelte medlemmer må ikke foretage saltning eller tilsvarende vinterforanstaltninger på Ejendommens altaner, tagterrasser og terrasser/forhaver.
- 11 Parkeringskælder**
- 11.1 Ejeren af ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) accepterer og skal sikre, at der er adgang for de øvrige ejere af ejerlejligheder i Ejendommen til parkeringskælderen, idet adgangen skal ske under overholdelse af de af ejeren rimeligt fastsatte retningslinjer. Ejeren af ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) accepterer og skal tillige sikre, at der er adgang for offentligheden i det omfang dette kræves af myndighederne, og at der tinglyses en deklaration herom.
- 11.2 Ejeren af ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) er forpligtet til at sikre, at der er fri og uhindret adgang for ejerne af de øvrige ejerlejligheder til ethvert rum, der disponeres af disse/Ejerforeningen i parkeringskælderen, herunder installationsrum, disponibelt rum, storskrald, flugtvejstrapper, transformatorrum, cykelparkering og depotrum.
- 11.3 Parkering i ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) er alene tilladt for et medlem af Ejerforeningen, såfremt medlemmet har opnået ret hertil ved aftale (om leje eller køb af brugsret) med ejeren af ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen), og i så fald i overensstemmelse med de indgåede aftaler og parkeringsreglementer. Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) er på ethvert tidspunkt berettiget, men ikke forpligtet, til at overdrage ejerlejlighed nr. 301 (parkeringskælderen) til Ejerforeningen (salgsret), idet den ved nærværende bestemmelse fastlagte salgsret ikke begrænser den til enhver tid værende ejers ret til at overdrage ejerlejligheden til tredjemand. Over-

dragelse til ejerforeningen sker i givet fald vederlagsfrit og uden refusion med overtagesdag den 1. i den måned, som følger efter tidspunktet, hvor ejeren udnytter retten. Ejerlejligheden skal overdrages frigjort for pant (bortset fra pantstiftende servitutter). Overdragelsen sker med respekt af de på ejerlejligheden tinglyste servitutter med eller uden pant. Ved sådan overdragelse indtræder Ejerforeningen i enhver henseende i rettigheder og forpligtelser i henhold til indgåede aftaler om leje-, brugs- og adgangsret m.v. til parkeringskælderens. Tinglysningsafgifter ved overdragelsen afholdes af overdrageren.

12 Beboerhus

- 12.1 Ejerlejlighed nr. 300 forventes indrettet til beboerhus. Der forventes etableret en ejerstruktur omkring ejerlejligheden, som sikrer, at alene personer, som er medlemmer af en til formålet oprettet forening eller medejere af ejerlejligheden (direkte eller indirekte) disponerer over beboerhuset, herunder eksempelvis i forbindelse med fællesspisning, arrangementer m.v.

13 Teaterbygningen

- 13.1 Alene ejeren af ejerlejlighed nr. 308 har ret til at råde over eventuelt Fællesareal beliggende i Teaterbygningen. Ejer af ejerlejlighed nr. 308 har desuden ret til at ændre i Teaterbygningens udformning og udtryk, som om ejer af ejerlejlighed nr. 308 var ejer af hele Teaterbygningen, herunder ændre facade og til at foretage skiltning på Teaterbygningen.
- 13.1.1 Undtaget fra råderetten i punkt 13.1 er den i punkt 5.5 angivne del af Teaterbygningens facade.
- 13.2 Ejeren af ejerlejlighed nr. 308 er forpligtet til at bidrage til Ejeforeningens forsikringspræmie efter nedenstående retningslinjer:
- 13.2.1 Ejeren af ejerlejlighed nr. 308 er forpligtet til at tegne selvstændig bygningsforsikring for ejerlejlighed nr. 308.
- 13.2.2 Såfremt det ikke er muligt at forsikre ejerlejlighed nr. 308 selvstændigt i henhold til punkt 13.2.1, tegnes samlet bygningsforsikring for Ejendommen af Ejerforeningen efter punkt 34, og Ejeren af ejerlejlighed nr. 308 er forpligtet til at betale den andel af forsikringspræmien, der af forsikringsselskabet angives at vedrøre ejerlejlighed nr. 308.
- 13.2.3 Såfremt det heller ikke er muligt at opføre forsikringspræmien jf. punkt 13.2.2, skal ejeren af ejerlejlighed nr. 308 betale en andel af Ejerforeningens samlede forsikringspræmie efter punkt 34 opgjort på baggrund af den andel af Ejendommens samlede areal, ejerlejlighed nr. 308 omfatter.
- 13.3 Ejeren af ejerlejlighed nr. 308 drager selv omsorg for opnåelse af fornødne offentlige tilladelser og godkendelser til indretning og drift af teateret samt de restaurationer, der drives fra ejerlejligheden og skal stedse overholde gældende offentlige forskrifter for driften.
- 13.3.1 Ejeren af ejerlejlighed nr. 308 har under brugsrettens varighed renholdelses-, vedligeholdelses- og fornyelsespligt af det areal, hvortil ejeren har eksklusiv brugsret. Arealet skal stedse fremtræde i mindst ligeså god stand som de omkringliggende fællesarealer.

- 13.3.2 Det påhviler ejeren af ejerlejlighed nr. 308 at rengøre således at arealet stedse fremstår ordentligt.
- 13.4 Ejeren af ejerlejlighed nr. 308 er forpligtet til vederlagsfrit at stille den strøm, der produceres af solcelleanlægget beliggende på taget af Teaterbygningen, til rådighed for Ejerforeningen. Ejerforeningen betaler hvert år 1. januar et beløb stort kr. 150.000 til ejeren af ejerlejlighed nr. 308 til dækning af udgifterne forbundet med vedligeholdelse og fornyelse af solcelleanlægget samt det tag hvor solcellerne er placeret. Enhver omkostning forbundet med drift, vedligeholdelse og udskiftning af solcelleanlæg samt tag på Teaterbygningen er herefter Ejerforeningen udvedkommende. Beløbet betales første gang 1. januar 2020 forholdsmæssigt for perioden 1. april 2019 – 31. december 2019. Det nævnte beløb reguleres hvert år, første gang i år 2021, i henhold til nettoprisindekset.

14 Hæftelsesforhold

- 14.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. For Ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne principalt pro rata efter fordelingstal, jf. dog punkt 9.3, hvilket også skal gælde for tab, som Ejerforeningen måtte have på de enkelte medlemmer.
- 14.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, medmindre andet følger af lovgivningen eller af disse vedtægter.
- 14.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 32.

15 Generalforsamling, indkaldelse og forslag

- 15.1 Generalforsamling
- 15.1.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 15.1.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Aarhus Kommune hvert år inden udgangen af maj måned.
- 15.2 Indkaldelse og forslag
- 15.2.1 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved brev til medlemmerne.
- 15.2.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes tillige et eksemplar af årsrapporten, forslag til budget for indeværende regnskabsår samt forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.

- 15.2.3 Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet forslag behandlet på generalforsamlingen. Forslag fra medlemmerne skal – for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling – være indgivet til bestyrelsen senest den 1. april. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra andre medlemmer kort refereres eller medsendes.
- 15.2.4 Indkaldelse til generalforsamlingen samt anden korrespondance med Ejerforeningen og dennes bestyrelse skal ske til medlemmerne via e-mail til e-mailadresser oplyst til bestyrelsen.
- 15.2.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne – enten efter antal eller efter stemmetal – til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt, dog ikke i juli måned, og indkaldes som anført i punkterne 15.2.1, 15.2.2 og 15.2.4.

16 Dagsorden

16.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning fra Ejerforeningens revisor, samt beslutning om anvendelse eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af det igangværende års driftsbudget, herunder fastsættelse af kontingent.
6. Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand, næstformand og kasserer.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

17 Generalforsamlingens afvikling og dirigent

17.1 Bestyrelsen vælger en dirigent, som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultat heraf.

- 17.2 Dirigenten kan fastsætte begrænsning af såvel taletiden som taleretten, således at denne alene kan udøves af en enkelt af flere ejere af samme ejerlejlighed.
- 17.3 Kun Ejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen.
- 17.4 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt, der skal forevises på generalforsamlingen. Fuldmagten kan gives til bestyrelsen eller et andet medlem, som har adgang på generalforsamlingen eller et myndigt husstandsmedlem. Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.
- 17.5 Bestyrelsen kan, ud over en ekstern dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.
- 18 Stemmeret, beslutninger m.v.**
- 18.1 Ethvert stemmeberettiget medlem kan på generalforsamlingen stemme i forhold til fordelingstallet for ejerlejligheden. Hvis en ejerlejlighed ejes af flere personer og/eller selskaber udøves stemmeretten af ejerne i forening for denne ejerlejlighed. Ejer en ejer mere end én ejerlejlighed i Ejerforeningen, har den pågældende ejer stemme svarende til det samlede fordelingstal for de pågældende ejerlejligheder.
- 18.2 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 18.3 Til vedtagelse af beslutning
1. af meget væsentlig økonomisk betydning for Ejerforeningen,
 2. begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. punkt 37.2.
 3. om salg af fast ejendom tilhørende Ejerforeningen,
 4. om vedtægtsændringer,
- kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer efter fordelingstal, stemmer herfor (kvalificeret flertal) jf. dog punkt 33.
- 18.4 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter punkt 18.3 har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal, indkalder bestyrelsen efter

reglerne om ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

18.5 (Udgået)

18.6 Beslutning om ændring af punkterne 9, 10, 13, 18 og 37 kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af Ejerforeningen.

19 Protokol

19.1 Over det på en generalforsamling passerende indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af mødets dirigent.

19.2 Kopi af protokollen udsendes snarest muligt til Ejerforeningens medlemmer.

20 Bestyrelse

20.1 Ejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5-7 medlemmer, der vælges for en to-årig periode. Genvalg kan finde sted. Der vælges i lige årstal 2-3 af medlemmerne for en to-årig periode (næstformand er på valg i lige årstal) og i ulige årstal vælges 3-4 af medlemmerne for en to-årig periode (formand er på valg i ulige årstal).

20.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen samt personer, som er værgе for eller medlem af bestyrelse eller direktion i et medlem af Ejerforeningen.

20.3 På den for Ejerforeningen stiftende generalforsamling og frem til afholdelse af næstkommende generalforsamling i Ejerforeningen er medlemmer af Ejerforeningens rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige tillige valgbare til bestyrelsen.

20.4 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

20.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.

20.6 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

20.7 Formand og næstformand vælges af bestyrelsen blandt de bestyrelsesvalgte medlemmer. Kassereren vælges direkte af generalforsamlingen.

20.8 I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

- 20.9 Kassereren behøver ikke at være medlem af Ejerforeningen. Såfremt dette ikke er tilfældet, modtager kassereren for sit hverv et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen. Er kassereren ikke medlem af Ejerforeningen, har han ingen stemmeret i bestyrelsen.

21 Bestyrelsesmøder

- 21.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, eller når et medlem af bestyrelsen begærer dette. Bestyrelsesformanden, eller i dennes længerevarende fravær, næstformanden, leder bestyrelsesmødet.
- 21.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens, eller i dennes forfald næstformandens, stemme afgørende.
- 21.3 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 21.4 Over det på bestyrelsesmøderne passerende føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Protokollen underskrives senest på det næstfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der deltog i mødet. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 21.5 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 21.6 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

22 Bestyrelsens opgaver

- 22.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Ejerforeningens anliggender.
- 22.2 I det omfang Ejerforeningen er pligtig at være medlem af en grundejerforening, repræsenterer bestyrelsen Ejerforeningen på grundejerforeningens generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Ejerforeningen.
- 22.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.
- 22.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 22.5 Hvor Ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.

22.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealer.

22.7 Bestyrelsen kan overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 24.

23 Tegningsregel

23.1 Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller i formandens længerevarende fravær af næstformanden i forening med et bestyrelsesmedlem eller af den samlede bestyrelse.

23.2 Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til administrator, jf. punkt 24, i nødvendigt omfang.

24 Administration

24.1 Ejerforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Ejerforeningens og ejendommens drift – enten helt eller delvis – i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.

24.2 Administrator skal være ansvarsforsikret og må ikke være hverken medlem af eller revisor for Ejerforeningen.

24.3 Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes af bestyrelsen og afholdes som en fællesudgift.

25 Regnskabsår og årsregnskab

25.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Ejerforeningens stiftelse til udløbet af det pågældende kalenderår.

25.2 Årsregnskabet skal indeholde såvel en resultatopgørelse som en balance.

25.3 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, jf. punkt 26.

25.4 Efter generalforsamlingens godkendelse forsynes årsregnskabet med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

26 Revision

26.1 Årsrapporten revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen. Genvalg kan finde sted.

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

27 Kapitalforhold

- 27.1 Ejerforeningen skal, bortset fra en eventuel grundfond, jf. punkt 28, og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Ejerforeningens udgifter.
- 27.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at Ejerforeningen optager lån.
- 27.3 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse, dog skal det være kassereren og administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

28 Grundfond

- 28.1 Når det begæres af mindst 2/3 af Ejerforeningens medlemmer efter antal, skal der til bestridelse af fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med højst 10 % af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil fondens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag.
- 28.2 Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og rente af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 28.3 Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.
- 28.4 Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.
- 28.5 Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel af grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

29 Budget og kontingent

- 29.1 Bestyrelsen (eller den antagne administrator) udarbejder hvert år et budget, der viser Ejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 29.2 Alle medlemmer af Ejerforeningen skal betale et månedligt a conto kontingent forud til dækning af Ejerforeningens administration og øvrige udgifter.
- 29.3 Kontingentet skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
1. Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
 2. Udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fundament, klimaskærm, Fællesarealer samt disses forsyning med el, vand, varme samt afledning, herunder kloakering,

3. Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
 4. Forsikringsudgifter,
 5. Bidrag til grundejerforeninger, som Ejerforeningen er pligtig at være medlem af,
 6. Udgifter til revisor.
- 29.4 Det årlige kontingent fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede budget for Ejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling. Kontingentets størrelse indtil første ordinære generalforsamling fastsættes af Anpartsselskabet Kilden & Mortensen.
- 29.5 Indbetaling af kontingent skal ske til Ejerforeningens konto, eventuelt hos administrator, efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale kontingentet via PBS.
- 29.6 Pligten til at betale kontingent til Ejerforeningen indtræder for hvert enkelt medlem af Ejerforeningen på den dag, hvor ejerlejligheden overdrages fra Anpartsselskabet Kilden & Mortensen til medlemmet.
- 29.7 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed kontingentopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt, f.eks. i tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter. 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.
- 29.8 Kontingent afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet, jf. dog punkt 9.3, og forfalder til betaling hver den 1. i måneden.
- 30 Forbrug af el, vand og varme**
- 30.1 Der er oprettet selvstændige målere for hvert enkelt ejerlejligheds forbrug af el, således at afregning af ejerlejlighedens forbrug sker direkte overfor forsyningsselskabet.
- 30.2 Ejerforeningen leverer varme, varmt og koldt vand til de enkelte ejerlejligheder. Der er opsat bimålere i de enkelte ejerlejligheder til registrering af forbruget, og medlemmerne betaler til Ejerforeningen i henhold til vand- og varmeregnskab for ejerlejlighedens forbrug.
- 30.3 Medlemmerne betaler ud over kontingent et aconto beløb til dækning af ejerlejlighedens andel af udgifterne til ejerlejlighedens forsyning med varme samt varmt og koldt vand. Aconto beløbet fastsættes af bestyrelsen og opkræves månedligt forud på samme vis som kontingentet, jf. punkt 29.

31 Tvangsfuldbyrdelse

31.1 I de tilfælde, hvor Ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, som følge af restance med betaling i henhold til nærværende vedtægter, skal udskrift af Ejerforeningens regnskab og et af Ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

31.2 For Ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

32 Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen

32.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og pant- og servitutstiftende på enhver af ejerlejlighederne i Ejendommen.

32.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dens bestyrelse.

32.3 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen inkl. renter og omkostninger, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende med 1. prioritet på Ejerlejlighederne, for et beløb stort kr. 50.000 pr. ejerlejlighed, dog så vidt angår ejerlejlighed nr. 256-298 samt 302-307 (badehusene/aktivitetshusene) udgør det pantstiftende beløb kr. 25.000.

32.4 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Ejendommen og Ejerlejlighederne påhvillende servitutter, hvorom henvises til hovedejendommens blad i tingbogen. Desuden respekterer vedtægterne servitutter, som bliver tinglyst på Ejendommen og Ejerlejlighederne i forbindelse med udstykning af Ejendommen fra hovedejendommen og opdelingen af Ejendommen i ejerlejligheder.

32.5 Omkostningerne til Ejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af Anpartsselskabet Kilden & Mortensen, med mindre andet er aftalt med det enkelte medlem i forbindelse med medlemmets erhvervelse af ejerlejlighed.

33 Tinglysning af servitutter og fuldmagt

33.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de offentlige og private servitutter og deklarationer, jf. også den købsaftale, som de første ejerlejlighedskøbere har købt deres ejerlejlighed på baggrund af, samt offentlige vilkårsdeklarationer, herunder med pantstiftende sikkerhed i Ejerlejlighederne. Bestyrelsen og Ejerforeningen er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af disse deklarationer.

33.2 Bestyrelsen har fuldmagt til, på vegne af alle ejerlejlighedsejere i Ejerforeningen uagtet bestemmelserne i punkt 18, på deres vegne at tiltræde tinglysning af deklarationer, der har været forudsat og iværksat forud for stiftelse af foreningen f.eks. vedtægter til den pligtige grundejerforening omfattende lokalplanområdet for lokalplan nr. 1000.

- 33.3 Den til enhver tid siddende bestyrelse i Ejerforeningen er på vegne af alle ejerlejligheds-ejerne berettiget til, uagtet bestemmelserne i punkt 18, at tiltræde nødvendige erklæringer i forbindelse med den matrikulære ændring (skelregulering ved Teaterbygningen) mellem matr.nr. 2148ep og 2148dh, som den er vist på bilag 3.1, idet denne skelregulering er iværksat forud for foreningens stiftelse. På samme måde er bestyrelsen berettiget til at kunne tiltræde samtykke til vejret ved udstykning af de selvstændigt beliggende badehuse, der opføres på matr.nr. 2148dh og hvortil adgang sker via matr.nr. 2148ep.
- 33.4 Den til enhver tid siddende bestyrelse i Ejerforeningen er på vegne af alle ejerlejlighedsejere, uagtet punkt 18, berettiget til at meddele fuldmagt i byggesager til enkelte ejerlejlighedsejere vedrørende Ejendommen eller Ejerlejlighederne. Endvidere er bestyrelsen forpligtet til at meddele fuldmagt til ejerne af de ejerlejligheder, der jf. lokalplan nr. 1000 er meddelt en mulighed for at kunne etablere et indskudt dæk i deres ejerlejlighed.
- 34 Forsikring**
- 34.1 Ejendommen skal stedse holdes forsikret via en af Ejerforeningen tegnet bygningsforsikring, inkl. brand, på sædvanlige vilkår.
- 34.2 Bygningsforsikringen, inkl. brand, træder i kraft senest når overtagelsesdagen er indtruffet for den første ejerlejlighed, der overdrages fra Anpartsselskabet Kilden & Mortensen til tredjemand efter opførelse af AARhus på Ejendommen.
- 35 Ordensforskrifter**
- 35.1 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af Ejerforeningen fastsatte ordensforskrifter. I det omfang, der ikke er fastsat ordensforskrifter, gælder de forskrifter for god ro og orden, der kan udledes af den til enhver tid gældende lejelovgivning. Ordensforskrifterne skal ikke være gældende for ejeren af ejerlejlighed nr. 308, der råder over Teaterbygningen som var denne selvstændig ejer af denne bygning jf. punkt. 13.
- 35.2 Ejendommens facade skal fremtræde ensartet, og medlemmerne må ikke foretage ændring af ejendommens ydre, herunder af altaner, terrasser eller opsætte markiser eller foretage ændring af farverne på ydersiderne af vinduerne, opsætte paraboler, skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens skriftlige samtykke, jf. dog punkt 13.1 og 10.2.2.1.
- 35.3 Det er tilladt at holde mindre husdyr i Ejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke. Krybdyr og større husdyr kræver bestyrelsens forudgående samtykke. Ved mindre husdyr forstås katte, mindre hunde, marsvin, hamster, kanin, fisk, fugle i bur m.v.
- 35.4 Såfremt husdyret er til væsentlig gene for de øvrige beboere i ejendommen, f.eks. som følge af støj, lugtgener eller aggressiv adfærd overfor beboerne m.v., er bestyrelsen berettiget til at bestemme, at det pågældende medlem ikke længere må holde husdyret og derfor må drage omsorg for senest en måned efter at beslutningen er meddelt at fjerne husdyret fra ejerlejligheden. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at fjerne medlemmets husdyr fra ejerlejligheden med fogedens bistand. Samtlige omkostninger forbundet hermed, herunder til advokat, afholdes af det pågældende medlem efter påkrav. Bestyrelsens afgørelse i henhold til nærværende bestemmelse kan ikke indbringes for generalforsamlingen.

36 Adgang til ejerlejligheden

- 36.1 Enhver ejerlejlighedsejer skal med 8 dages skriftligt varsel give Anpartsselskabet Kilden & Mortensen, dennes totalentreprenør, eventuelle underentreprenører og rådgivere m.v. adgang til ejerlejligheden inkl. tagterrasser, terrasser/forhaver og altaner samt det til ejerlejligheden hørende depotrum med henblik på besigtigelse og kvalitetskontrol af byggeriet i relation til fejl og mangler.
- 36.2 Samme forpligtelser påhviler Ejerforeningen for så vidt angår fællesarealer, installationer m.v.

37 Udlejning

- 37.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.
- 37.2 Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter punkt 18.3.2, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.
- 37.3 Restriktioner for korttidsudlejning også skal overholdes af et medlems lejer og således, at det udlejende medlem er forpligtet til straks at underrette bestyrelsen om en sådan fremlejeudlejning som beskrevet i punkt 37.2
- 37.4 Bestemmelserne i punkt 37.1 og 37.2 gælder ikke for ejerlejlighed nr. 256-298 samt 302-307 (aktivitetshusene), ejerlejlighed nr. 300 (Beboerhuset), ejerlejlighed nr. 301 (P-kælderen) samt ejerlejlighed 308 (Teaterbygningen).

38 Videreopdeling af ejerlejligheden

- 38.1 Nærværende vedtægter begrænser ikke medlemmernes adgang til at videreopdele deres ejerlejligheder.

39 Misligholdelse

- 39.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til Ejerforeningen eller ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen, såfremt medlemmet efter skriftligt påkrav ikke inden 14 dage bringer sin misligholdelse til ophør, forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 39.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 39.3 Konstateres der forhold, som ville kunne betinge en udsættelse efter lejelovgivningens regler herom, er bestyrelsen ligeledes berettiget til at begære medlemmet udsat af ejerlejligheden med fogedens bistand.

- 39.4 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget til og forpligtet til at udleje eller sælge ejerlejligheden til personer, der ikke er nærtstående.
- 40 Opløsning**
40.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingen-
sinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at Ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.
- 41 Overdragelse**
41.1 (Udgået)
- 42 Bilag**
- | | |
|--------------|---|
| Bilag 3.1 | Kort over Ejerforeningens område |
| Bilag 5.4 | Kort over Teaterbygningen |
| Bilag 10.1.1 | Oversigt over eksklusiv brugsret til depotrum |
| Bilag 10.2.1 | Oversigt over eksklusiv brugsret til terrasser/forhaver/udeserveringsareal |
| Bilag 10.2.3 | Oversigt over eksklusiv brugsret til arealer ud for badehusene/aktivitetshusene |
| Bilag 10.2.4 | Oversigt over eksklusiv brugsret til udeserveringsareal |

--oOo--

Vedtaget og godkendt på stiftende generalforsamling i Ejerforeningen AARhus, den 6. februar 2019.

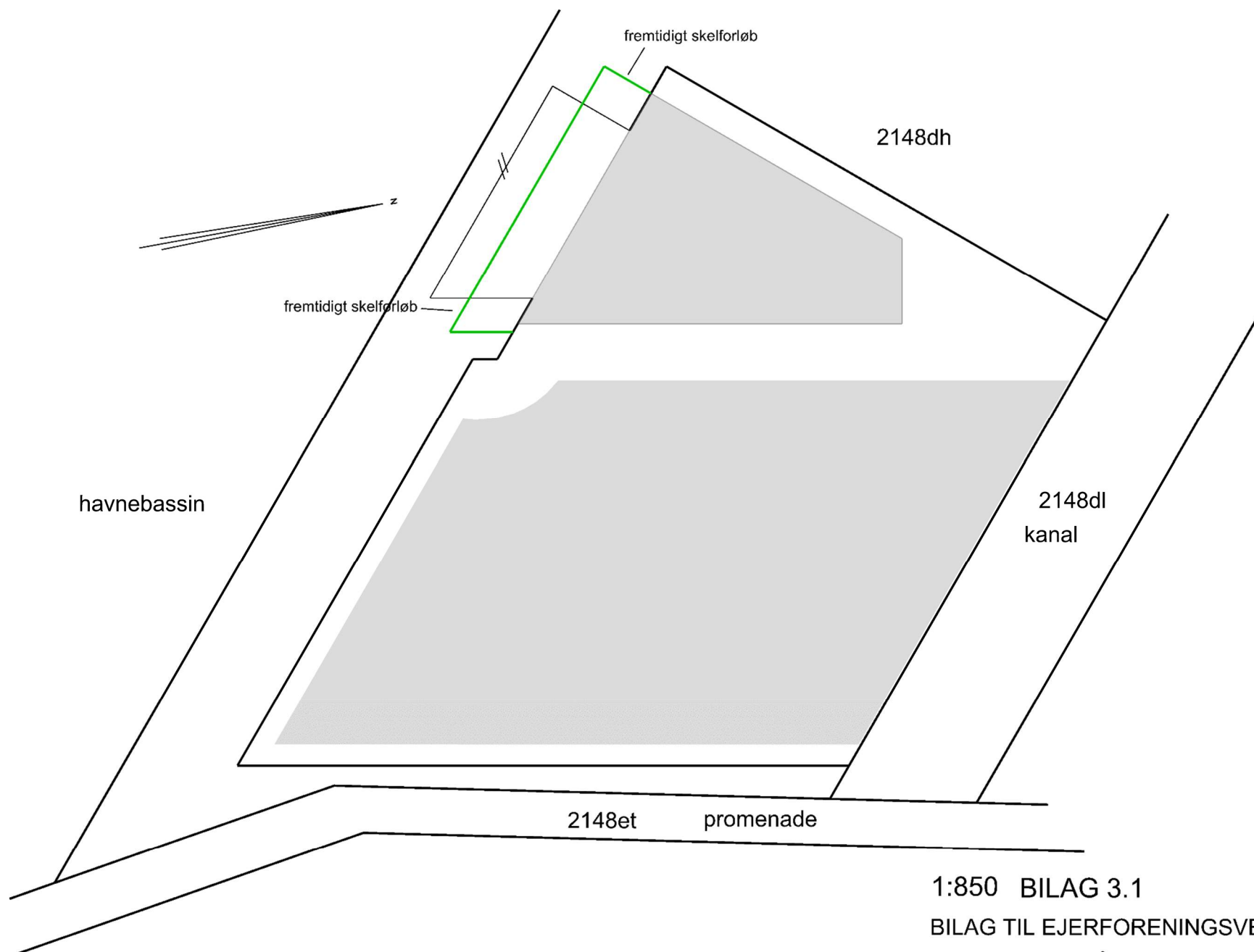
Ajourført og godkendt på ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen AARhus, den 6. oktober 2021.

Ajourført og godkendt på generalforsamling i Ejerforeningen AARhus, den 27. juni 2023 (bortfald af Bygherres rettigheder i pkt. 4.3, punkt 18.5 og punkt 40.1 som en del af forliget med Bygherre)

Ajourført og godkendt på ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen AARhus, den 21. maj 2024 (etablering af låg i glasværn for 8 ejerlejligheder ved tilføjelse af nyt pkt. 10.2.2.1 og supplement i pkt. 35.2)

Ajourført og godkendt på ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen AARhus, den 19. juni 2025 (vedligeholdelse og fornyelse ved ændringer i pkt. 5.2, tilføjelse i pkt. 5.5 og 8.4)

Ajourført og godkendt på ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen AARhus, den 19. juni 2025 (Korttidsudlejning) ved tilføjelse af nyt punkt 18.3.2 og tilføjelse af nyt afsnit 37 (hvorefter tidligere afsnit 37 bliver afsnit 38 osv.)



1:850 BILAG 3.1

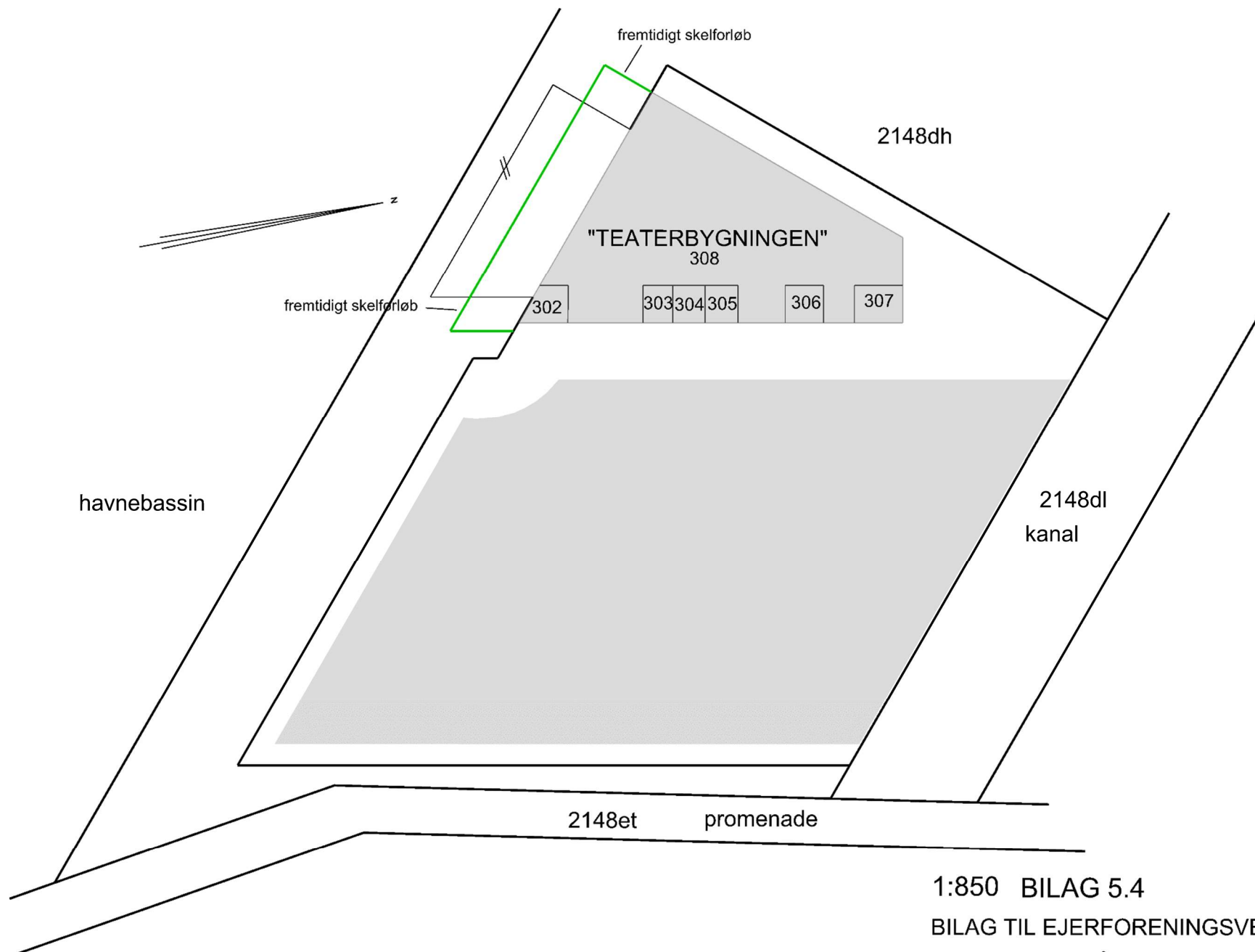
BILAG TIL EJERFORENINGSVEDTÆGT

Matr.nr. 2148ep Århus Bygrunde

04.01.2019

BØGH & KRABBE landinspektørfirma

ROSENSGADE 36 8000 AARHUS C
www.bk-land.dk tlf. 86 12 63 88
7359bilag31



1:850 BILAG 5.4

BILAG TIL EJERFORENINGSVEDTÆGT

Matr.nr. 2148ep Århus Bygrunde

04.01.2019

BØGH & KRABBE landinspektørfirma

ROSENSGADE 36 8000 AARHUS C

www.bk-land.dk tlf. 86 12 63 88

7359bilag31



1:250 BILAG 10.1.1 , KORT 2 AF 2 (A3)

BILAG TIL EJERFORENINGSVEDTÆGT

Matr.nr. 2148ep Århus Bygrunde

07.12.2018

BØGH & KRABBE landinspektørfirma

ROSENGADE 36 8000 AARHUS C

www.bk-land.dk tlf. 86 12 63 88

7359bilag31

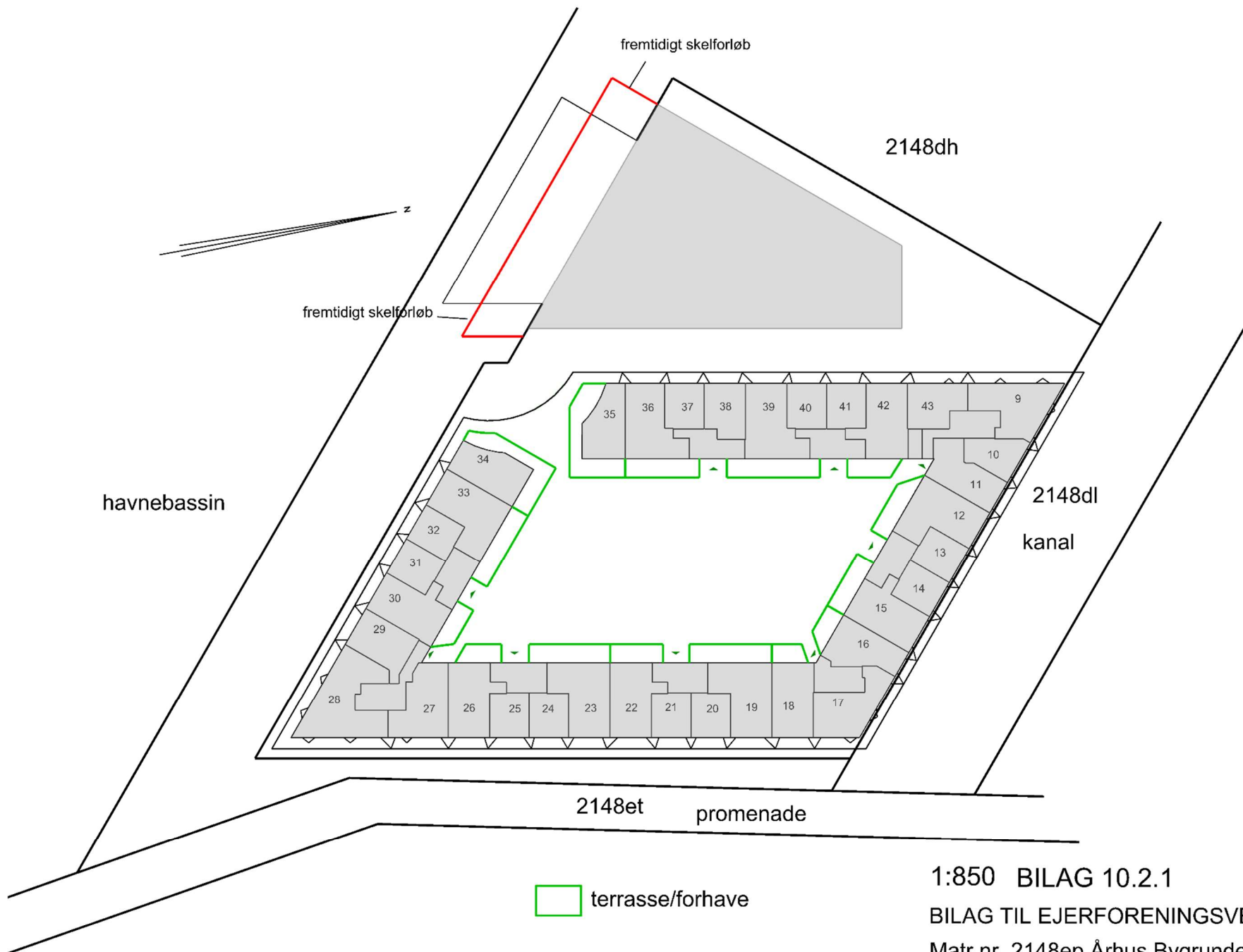
FORDELING AF DEPOTRUM

Ejerlejlighedsnr.	Trappe	Depotrum nummer
1	T6	1
2	T6	2
3	T6	3
4	T5	21
5	T5	22
6	T5	23
7	T5	24
8	T4	48
9	T6	52
10	T6	51
11	T6	50
12	T5	76
13	T5	61
14	T5	66
15	T5	77
16	T4	84
17	T4	85
18	T4	86
19	T3	113
20	T3	114
21	T3	115
22	T3	118
23	T2	191
24	T2	190
25	T2	187
26	T2	186
27	T1	161
28	T1	155
29	T1	196
30	T9	228
31	T9	224
32	T9	229
33	T9	232
34	T9	233
35	T8	238
36	T8	234
37	T8	231
38	T8	230
39	T7	245
40	T7	244
41	T7	237
42	T7	240
43	T6	46
44	T6	47
45	T6	44
46	T6	49
47	T5	70
48	T5	71
49	T5	72
50	T5	73
51	T4	80
52	T4	81
53	T4	87
54	T3	112
55	T3	111
56	T3	110
57	T3	109

58	T2	185
59	T2	184
60	T2	183
61	T2	182
62	T1	195
63	T1	194
64	T1	193
65	T9	223
66	T9	225
67	T9	226
68	T9	227
69	T8	236
70	T8	235
71	T7	261
72	T7	243
73	T7	242
74	T7	241
75	T6	36
76	T6	41
77	T6	42
78	T6	43
79	T5	56
80	T5	67
81	T5	68
82	T5	69
83	T4	74
84	T4	82
85	T4	83
86	T3	101
87	T3	102
88	T3	103
89	T3	104
90	T2	181
91	T2	174
92	T2	176
93	T2	175
94	T1	189
95	T1	188
96	T1	201
97	T9	207
98	T9	215
99	T9	217
100	T9	222
101	T8	239
102	T7	257
103	T7	258
104	T7	259
105	T7	260
106	T6	38
107	T6	39
108	T6	40
109	T6	45
110	T5	62
111	T5	63
112	T5	64
113	T5	65
114	T4	78
115	T4	79
116	T3	97
117	T3	98
118	T3	99
119	T3	100
120	T2	179
121	T2	177
122	T2	178
123	T2	180
124	T1	202

125	T1	199
126	T1	200
127	T9	214
128	T9	205
129	T9	216
130	T7	262
131	T7	263
132	T7	246
133	T7	247
134	T6	33
135	T6	34
136	T6	35
137	T6	37
138	T5	57
139	T5	58
140	T5	59
141	T5	60
142	T3	93
143	T3	94
144	T3	95
145	T3	96
146	T2	173
147	T2	172
148	T2	171
149	T2	170
150	T1	130
151	T1	154
152	T1	192
153	T9	198
154	T9	208
155	T9	209
156	T7	253
157	T7	254
158	T7	255
159	T7	256
160	T6	26
161	T6	27
162	T6	28
163	T6	32
164	T5	55
165	T5	54
166	T5	53
167	T5	30
168	T3	88
169	T3	89
170	T3	90
171	T3	91
172	T2	166
173	T2	167
174	T2	168
175	T2	169
176	T1	153
177	T1	152
178	T1	151
179	T9	204
180	T9	203
181	T7	248
182	T7	251
183	T7	252
184	T6	13
185	T6	14
186	T6	15
187	T6	25
188	T5	31
189	T5	29
190	T3	92
191	T3	75
192	T2	165

193	T2	164
194	T2	163
195	T2	162
196	T1	137
197	T1	160
198	T1	159
199	T9	197
200	T9	206
201	T7	249+250
203	T6	18
204	T6	19
205	T6	20
206	T6	9
207	T2	123
208	T2	121
209	T2	105
210	T2	122
211	T1	158
212	T1	131
213	T1	132
214	T1	157
215	T6	17
216	T6	4
217	T6	5
218	T6	6
219	T6	16
220	T2	120
221	T2	119
222	T2	133
223	T2	126
224	T1	150
225	T1	149
226	T1	148
227	T1	156
228	T6	7
		8
229	T6	12
230	T6	11
231	T2	106+107+108
234	T1	147
235	T1	146
236	T1	145
237	T1	143
239	T6	10
240	T2	116+117
242	T1	144
243	T1	140
244	T1	125
245	T1	136
246	T1	135
247	T1	134
248	T1	142
249	T1	141
250	T1	128+129
252	T1	139
253	T1	138
254	T1	124
255	T1	127
308		"depot teater"



1:850 BILAG 10.2.1

BILAG TIL EJERFORENINGSVEDTÆGT

Matr.nr. 2148ep Århus Bygrunde

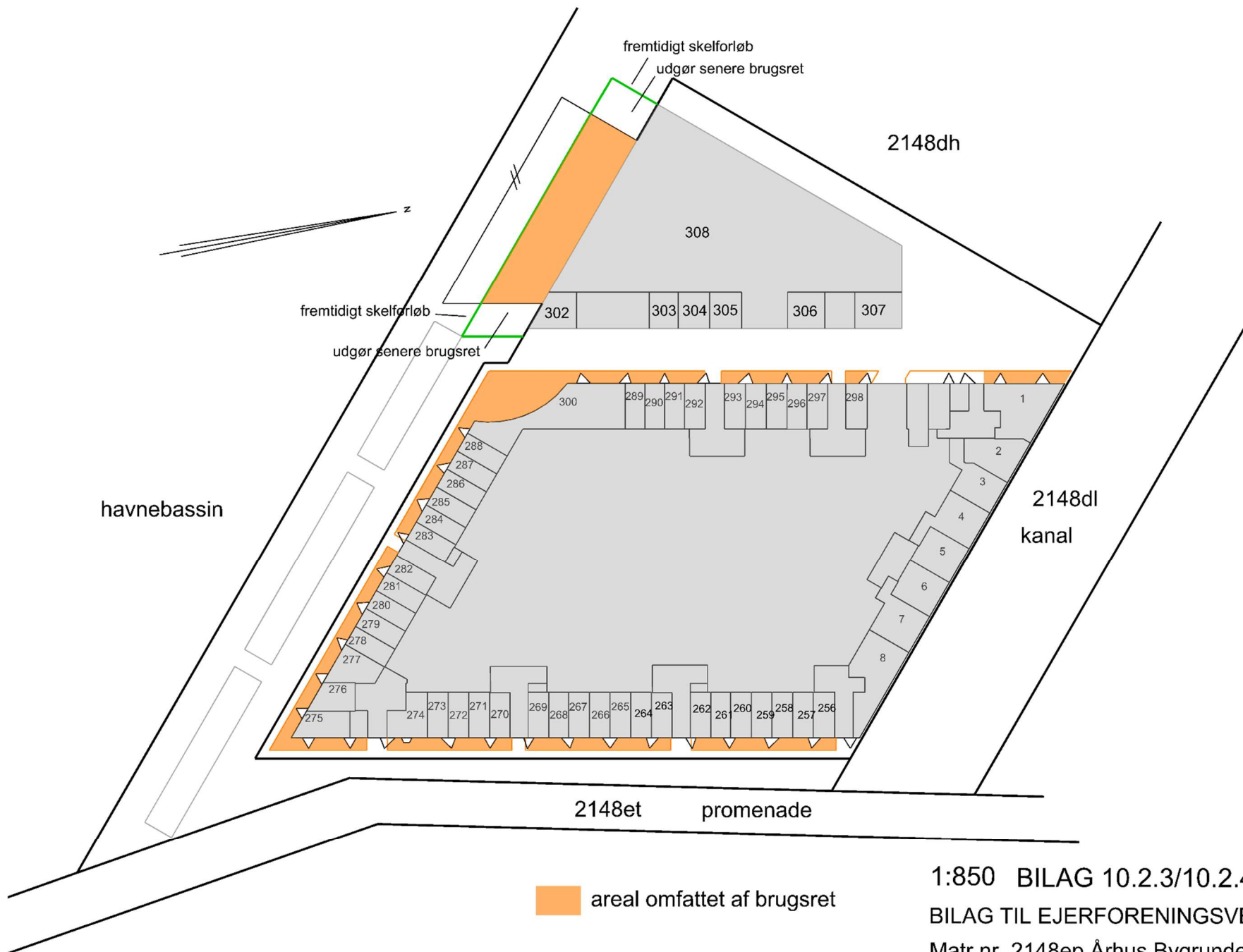
04.01.2019

BØGH & KRABBE landinspektørfirma

ROSENSGADE 36 8000 AARHUS C

www.bk-land.dk tlf. 86 12 63 88

7359bilag31



areal omfattet af brugsret

1:850 BILAG 10.2.3/10.2.4

BILAG TIL EJERFORENINGSVEDTÆGT

Matr.nr. 2148ep Århus Bygrunde

04.01.2019

BØGH & KRABBE landinspektørfirma

ROSENSGADE 36 8000 AARHUS C

www.bk-land.dk tlf. 86 12 63 88

7359bilag31