

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN

SKÅDE SKOVVEJ 5-85

Disse vedtægter regulerer forholdene om ledelse, regnskabsafklæggelse, revision, vedligeholdelse, udgiftsfordeling mv. for ejerforeningen beliggende på matrikel nummer 11, Skåde Skovvej 5-85, 8270 Højbjerg. Ejerlejlighederne er nummereret fra 1-83.

1 EJERFORENINGENS NAVN

1.1 Navn

Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Skåde Skovvej 5-85 og er beliggende Skåde Skovvej 5-85.

2 FORMÅL, MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE

2.1 Formål og medlemmer

Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne. Alle ejere af lejligheder i ejendommen har ret og pligt til at være medlem af ejerforeningen.

2.2 Medlemmernes anvendelse af lejligheden

Lejlighederne har status som beboelseslejligheder, og må ikke anvendes til erhverv, uden bestyrelsens godkendelse. Bestyrelsen kan kun give samtykke til erhverv, som typisk drives fra tilsvarende lejligheder, og hvis erhvervet ikke er til gene for øvrige beboere. Bestyrelsen kan til enhver tid trække sin godkendelse tilbage med 3 måneders varsel, hvis erhvervet viser sig at være til gene for de øvrige beboere.

2.3 Medlemmernes hæftelse

Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og pro rata efter fordelingstal overfor ejerforeningen og overfor tredjemand for ejerforeningens forpligtelser.

2.4 Medlemmernes økonomiske råderet

Et medlem kan ikke råde over ejerforeningens aktiver, ligesom et medlems kreditor heller ikke kan gøre ejerforeningens aktiver genstand for retsforfølgning.

2.5 Medlemmers bidrag

Medlemmerne betaler et bidrag til ejerforeningen, som fastsættes årligt som en del af bestyrelsens budget, hvilket forelægges og godkendes på den årlige generalforsamling. Medlemsbidraget for det enkelte medlem fastlægges efter fordelingstal.

Ændringer i det bidrag, som medlemmerne skal betale, har virkning fra den måned, som følger efter den måned, hvor generalforsamlingen godkender bestyrelsens budget. Bidraget betales månedligt forud.

2.6 El, vand og varme

De enkelte medlemmer afregner eget vand- og elforbrug direkte overfor forsyningsselskabet. Fælles el afregnes som en del af de fælles driftsomkostninger.

Varme- og varmtvandsforsyning drives af ejerforeningen på vegne af medlemmerne. Hvert medlem indbetaler månedligt et af bestyrelsen fastsat á conto beløb til ejerforeningen til

dækning af forbruget i medlemmets lejlighed. Ved udgangen af varmeregnskabsåret fordeles ejerforeningens udgifter til varme og varmtvand i henhold til det reelle forbrug i hver lejlighed efter principperne i lejelovgivningen. Varmeregnskabsåret følger forsyningsselskabets afregningsår.

2.7 *Fælles Grundejerforening*

Ejerforeningen har pligt til at være medlem af Grundejerforeningen SKÅDE BAKKER. Medlemmerne af ejerforeningen er derfor underlagt de til enhver tid gældende vedtægter for Grundejerforeningen SKÅDE BAKKER. Ejerforeningen betaler medlemsbidrag til Grundejerforeningen SKÅDE BAKKER ud af det medlemsbidrag, som medlemmerne betaler til ejerforeningen.

3 GENERALFORSAMLING

3.1 *Generalforsamlingen*

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Generalforsamlingen afholdes i Aarhus Kommune.

3.2 *Stemmeret og fuldmagt*

Alle medlemmer har stemmeret. Hver lejlighed bærer et antal stemmer fordelt efter fordelingstal. Hvis der er flere medlemmer som sammen ejer en lejlighed skal disse medlemmer stemme samlet på lejlighedens stemmer.

Et medlem kan overlade stemmeretten til sin ægtefælle/samlever eller ved fuldmagt til en anden myndig person eller til bestyrelsen. Fuldmagten skal være skriftlig og skal præsenteres for dirigenten på generalforsamlingen. Hvis en lejlighed ejes af et selskab, kan selskabet udpege en repræsentant, som på selskabets vegne kan møde, stemme og tage ordet på generalforsamlingen.

Uanset at et medlem overlader stemmeretten til en anden, kan medlemmet selv møde op på generalforsamlingen og tage ordet der.

3.3 *Generalforsamlingens beslutninger*

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal.

Dog kan følgende beslutninger kun træffes på generalforsamlingen, hvis 2/3 af de afgivne stemmer fordelt efter fordelingstal, stemmer for:

- a) Beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse;
- b) Beslutning om ændringer i vedtægterne; og
- c) Beslutning i henhold til punkt 13.2, andet punktum.

3.4 *Elektronisk generalforsamling*

Digitale generalforsamlinger er underlagt bestemmelsen i dette punkt 3.4. Digitale generalforsamlinger reguleres endvidere af de øvrige bestemmelser i vedtægterne om

generalforsamlinger med passende tilpasninger (*mutatis mutandis*), medmindre sådanne øvrige bestemmelser er fraveget i dette punkt 3.4.

Bestyrelsen kan beslutte, at en generalforsamling skal afholdes helt eller delvis digitalt. Dog kan den ordinære generalforsamling kun afholdes helt digitalt, hvis særlige grunde taler herfor. Hvis generalforsamlingen afholdes delvist digitalt, kan medlemmerne vælge at deltage, tage ordet og stemme enten digitalt eller ved fysisk fremmøde. Hvis generalforsamlingen afholdes helt digitalt, kan medlemmerne alene deltage, tage ordet og stemme digitalt.

Indkaldelse til digital generalforsamling skal ske i henhold til reglerne om indkaldelse til fysisk generalforsamling. Det skal endvidere fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne logger ind og deltager digitalt i generalforsamlingen.

Et medlem, som møder digitalt, skal forud for generalforsamlingen sikre at have det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse.

Bestyrelsen skal sikre, at generalforsamling kan afholdes på en forsvarlig og betryggende måde, så medlemmerne har fri adgang til at deltage, tage ordet og stemme. Den digitale platform skal kunne fastslå, de deltagende medlemmer, medlemmernes stemmevægt og kunne håndtere afstemninger.

Hvis et medlem ønsker at give fuldmagt til en anden til at deltage i sit sted, skal medlemmet videregive sit brugernavn og adgangskode til denne anden person. En person, som logger ind ved brug af et medlems brugernavn og kode, betragtes som befuldmægtiget til at deltage på den digitale generalforsamling i medlemmets sted. Et medlem er selv ansvarlig for at sikre, at brugernavn og kode holdes hemmelig.

Ved digitale generalforsamlinger udpeges dirigenten af bestyrelsen forud for generalforsamlingen. Dirigenten kan på sædvanligvis afsættes under generalforsamlingen ved mistillidsvotum. Hvis dirigenten afsættes, sættes generalforsamlingen i bero, og bestyrelsen indkalder til en ny generalforsamling; fysisk eller digitalt. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.

Hvis der sker nedbrud eller væsentlige driftsforstyrrelser på den platform, som håndterer generalforsamlingen, udskydes den digitale generalforsamling efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt. Hvis generalforsamlingen ikke kan genoptages samme dag, indkalder bestyrelsen til en ny generalforsamling; fysisk eller digitalt. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.

4 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

4.1 Afholdelse af den årlige ordinære generalforsamling

Hvert år afholder ejerforeningen ordinær generalforsamling så vidt muligt inden udgangen af april. Dagsorden skal mindst omfatte følgende punkter:

- a) Valg af dirigent
- b) Bestyrelsens beretning for det forgangne år

- c) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med revisorpåtegning
- d) Forelæggelse og godkendelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen
- e) Forslag fra medlemmerne (se punkt 5 nedenfor)
- f) Forelæggelse og godkendelse af bestyrelsens budget
- g) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- h) Valg af suppleanter til bestyrelsen
- i) Valg af revisor
- j) Eventuelt

4.2 *Indkaldelse til ordinær generalforsamling og fremsendelse af bilag*

Bestyrelsen indkalder skriftligt medlemmerne til den ordinære generalforsamling med mindst 2 ugers og højst 8 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen for generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan sende dagsorden, årsregnskab, budget og forslag til behandling på generalforsamlingen sammen med indkaldelsen eller efterfølgende, dog senest 1 uge før generalforsamlingen.

4.3 *Forslag til den ordinære generalforsamling*

Alle medlemmer har ret til at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Hvis et medlem har et forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal medlemmet sende det til bestyrelsesformanden, så bestyrelsesformanden modtager det senest ved udgangen af marts. Hvis bestyrelsesformanden modtager forslag senere end ved udgangen af marts, afgør bestyrelsen, om forslaget desuagtet kan tages med og behandles på generalforsamlingen.

Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

5 **EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

5.1 *Afholdelse af ekstraordinære generalforsamling*

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når:

- a) Der er behov for valg af nye bestyrelsesmedlemmer (se punkt 7.6 nedenfor);
- b) Bestyrelsen finder anledning dertil;
- c) Mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer (efter antal eller efter fordelingstal) anmoder om, at der afholdes ekstraordinær generalforsamling til behandling af et angivet emne;
- d) Administrator forlanger det; *eller*
- e) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

5.2 *Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling*

Bestyrelsen indkalder skriftligt ejerne til ekstraordinære generalforsamling med mindst 1 ugers og højst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt det / de emner, som skal behandles.

Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

6 DIRIGENT OG REFERAT

6.1 *Dirigent*

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der ikke behøver være medlem af ejerforeningen. Dirigenten afgør om generalforsamlingen er lovlig. Efterfølgende er dirigenten leder af generalforsamlingen.

6.2 *Referat*

Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og af den samlede bestyrelse og udsendes til medlemmerne snarest muligt efter generalforsamlingens afholdelse.

7 EJERFORENINGENS BESTYRELSE

7.1 *Bestyrelsen*

Bestyrelsen udgør ejerforeningens daglige ledelse. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer.

7.2 *Valgbarhed til bestyrelsen (medlemmer og suppleanter)*

Det er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og andre myndige husstandsmedlemmer, der kan stille op til valg til bestyrelsen eller som suppleant. Hvis en lejlighed ejes af et selskab, kan selskabet udpege en repræsentant, som kan vælges til bestyrelsen eller som suppleant.

7.3 *Valg af medlemmer til bestyrelsen*

Bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan genvælges.

Hvis 5 eller flere valgbare kandidater melder sit kandidatur på den ordinære generalforsamling, skal bestyrelsen efter den ordinære generalforsamlings afholdelse bestå af 5 medlemmer. Hvis mindre end 5 valgbare kandidater melder sit kandidatur – eller hvis bestyrelsesmedlemmer fratræder undervejs – kan bestyrelsen agere med ned til 3 medlemmer.

Hvis flere end 5 valgbare kandidater melder sit kandidatur, vælges bestyrelsesmedlemmerne ved simpelt flertal. De stemmeberettigede fordeler sine stemmer efter fordelingstal på en eller flere kandidater. De kandidater, som får flest stemmer, er valgt til bestyrelsen.

7.4 *Valg af suppleanter*

Der vælges 1-2 suppleanter efter samme procedure som er beskrevet i punkt 7.3. Hvis der vælges 2 suppleanter, så skal den suppleant med flest stemmer være den primære suppleant, som indtræder i bestyrelsen først, jf. punkt. 7.6.

7.5 *Konstitution og valg af formand*

På første bestyrelsesmøde konstituerer bestyrelsen sig og vælger en formand blandt sine medlemmer. Bestyrelsesformanden er underlagt bestemmelserne i disse vedtægter, som gælder for almindelige bestyrelsesmedlemmer med passende tilpasninger (*mutatis mutandis*).

7.6 *Et bestyrelsesmedlems fratræden*

Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid fratræde ved at give besked til bestyrelsens formand. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder, indtræder en suppleant i bestyrelsen i stedet. Findes ingen suppleanter, kan bestyrelsen fortsætte med et reduceret antal, forudsat at der altid er mindst 3 medlemmer, inklusiv formanden. Hvis bestyrelsen ikke kan opnå det nødvendige antal bestyrelsesmedlemmer, så skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med det formål at vælge nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Hvis ingen valgbare kandidater melder sit kandidatur, kan bestyrelsen fortsætte med et reduceret antal, indtil den kommende ordinære generalforsamling.

Hvis et bestyrelsesmedlem meddeler at vedkommende ikke vil kunne deltage i bestyrelsesarbejdet i en periode på mindst 12 uger, betragtes det som en udtræden af bestyrelsen, medmindre bestyrelsen aftaler andet.

7.7 *Formandens fratræden*

Bestyrelsens formand kan til enhver tid fratræde sin post som formand ved at give besked til den øvrige bestyrelse. Efter modtagelse af beskeden mødes bestyrelsen og konstituerer sig på ny med en ny formand valgt blandt sine medlemmer.

7.8 *Bestyrelsesgodtgørelse*

Generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen en bestyrelsesgodtgørelse. Derudover skal ejerforeningen dække et bestyrelsesmedlems omkostninger ved deltagelse i bestyrelsesarbejdet, hvis sådanne omkostninger er forudgående godkendt af den øvrige bestyrelse.

7.9 *Bestyrelsens forretningsorden*

Bestyrelsen skal sikre, at der altid foreligger en opdateret beskrivelse af bestyrelsens opgaver og virke.

8 BESTYRELSENS OPGAVER

8.1 *God og forsvarlig ledelse*

Bestyrelsen skal sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, det fremgår af det godkendte budget samt i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet.

8.2 *Budget, regnskab og vedligeholdelsesplan*

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, som forelægges og godkendes på den ordinære generalforsamling, samt at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

8.3 *Bestyrelsesmøder*

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte som formanden finder det passende.

Formanden skal endvidere indkalde til bestyrelsesmøde, når 2 bestyrelsesmedlemmer beder om det.

8.4 *Quorum*

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er tilsted, forudsat at eventuelle øvrige bestyrelsesmedlemmer har fået behørigt varsel om bestyrelsesmødets afholdelse.

8.5 *Beslutninger*

Bestyrelsen træffer beslutning med simpelt flertal blandt de fremmødte bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne har hver én stemme, men hvis står stemmerne lige, er formandens stemme udslagsgivende.

8.6 *Referat*

Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Efter bestyrelsesmødet sendes referatet til de medlemmer, som deltog til bestyrelsesmødet. Hvis medlemmerne ikke er fremkommet med bemærkninger indenfor 7 dage fra fremsendelsen, så betragtes referatet som accepteret.

8.7 *Grundejerforeningen SKÅDE BAKKER*

Bestyrelsen vælger én blandt sine medlemmer, som skal indtræde i bestyrelsen for Grundejerforeningen SKÅDE BAKKER og repræsentere ejerforening der.

8.8 *Bestyrelsesansvarsforsikring*

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

8.9 *Rådighed over fællesarealer*

Foreningens bestyrelse er berettiget til at råde over fællesarealer, fællesanlæg mm. I henhold til de retningslinjer, som fastsættes af generalforsamlingen. Hvis ejerforeningen beslutter, at der på alle lejlighederne skal tinglyses deklARATIONER vedrørende den i første punktum nævnte råden, er foreningens bestyrelse bemyndiget til at udfærdige sådanne deklARATIONER, underskrive dem og lade dem tinglyse på hver enkelt lejlighed og på fællesarealerne.

8.10 *Generalforsamlingens kontrol med bestyrelsen*

Hvis bestyrelsen træffer en afgørelse, som berører et eller flere medlemmer af ejerforeningen, kan et medlem, som afgørelsen vedrører, indbringe afgørelsen for generalforsamlingen. Dette gælder dog ikke en beslutning om at tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

9 ADMINISTRATOR

9.1 *Administrator*

Hvert år på den årlige generalforsamling vælges en administrator, som bistår med varetagelsen af ejendommens daglige drift, herunder at føre forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisors kontrol. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

9.2 *Valg af ny administrator*

Hvis generalforsamlingen vælger en ny administrator, kan bestyrelsen opsige den tidligere administrator med varsel på 6 måneder til udgangen af en måned.

9.3 *Administrators fratrædelse*

Administrator kan vælge at fratræde med et varsel på mindst 6 måneder til udgangen af en måned. Hvis administrator fratræder, indkalder bestyrelsen snarest muligt til en ekstraordinær generalforsamling til valg af en ny administrator.

10 VEDLIGEHOJDELSE

10.1 *Fælles vedligeholdelse*

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer samt fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, indtil det sted, hvor de forgrenes til / i de enkelte lejligheder.

Ejerforeningen skal endvidere sørge for udbedring af skader i lejlighederne, som skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Ejerforeningen skal i sædvanligt og rimeligt omfang foretage retablering efter reparationer. Medlemmerne skal sikre, at håndværkere udpeget af ejerforeningen får adgang til lejlighederne på et tidspunkt, der er rimeligt varslet af bestyrelsen.

10.2 *Medlemmernes egen vedligeholdelse*

Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendige ruder, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør.

Hvis ejerforeningen med generalforsamlingens godkendelse foretager udvendig vedligeholdelse eller modernisering, som efter bestyrelsens skøn betyder, at det vil være nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der i hver enkelt lejlighed udføres følgearbejde, skal det enkelte medlem sørge for, at sådant følgearbejde udføres for egen regning.

10.3 *Ændring, modernisering og forbedring af lejlighed*

Et medlem må ændre, modernisere og forbedre sin lejlighed, herunder flytte ikke-bærende skillevægge, hvis dette ikke er til gene for eller medfører omkostninger for ejerforeningen eller øvrige medlemmer.

Et medlem må endvidere foretage arbejder på sin lejlighed (herunder rørgennemføring), uanset at andre medlemmers lejligheder berøres heraf, hvis enten de berørte ejerne giver samtykker hertil, eller hvis følgende tre betingelser alle er opfyldt:

- 1) Arbejdet er nødvendigt for modernisering af medlemmets lejlighed;
- 2) Medlemmet minimerer gener for de øvrige beboere mest muligt, uanset at dette måtte øge omkostningerne ved moderniseringen væsentligt; og
- 3) Medlemmet skal udarbejde en helhedsplan, som – før arbejdet igangsættes – skal forelægges og godkendes af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan betinge godkendelse af, at medlemmet betaler en af generalforsamlingen fastsat godtgørelse til de

medlemmer, som ejer de berørte lejligheder. Et forslag om godtgørelse kan stilles som ændringsforslag på generalforsamlingen.

Medlemmer, der udfører moderniserende arbejde, er selv ansvarlig for at overholde gældende lovgivning, herunder lokalplanen, samt at indhente offentlige tilladelser og godkendelser af enhver art, som måtte være nødvendige. Eventuelle tilladelser og godkendelser skal fremsendes til administrator, før arbejdet igangsættes.

10.4 *Udendørs ændringer*

Medlemmerne må ikke uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke foretage eller lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduer eller af døre mod fællesarealer eller opsætte antenner, skilte, reklamer m.v.

10.5 *Grov forsømmelse af lejlighed*

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan ejerforeningen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse inden en fastsat rimelig frist. Kravet fremsættes skriftligt til det pågældende medlem. Hvis ejerforeningens krav ikke efterkommes, kan ejerforeningen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning. Ejerforeningen kan kræve, at beboere i den relevante lejlighed udflytter, mens reparationerne pågår.

11 OPSPARING TIL VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRINGER

11.1 *Ingen formue*

Ejerforeningen opbygger ikke en formue. Ejerforeningen skal alene opkræve beløb hos medlemmerne, som er nødvendige for ejerforeningens daglige drift. Opsparing kan dog opbygges i henhold til punkt 11.2-11.3.

11.2 *Almindelig opsparing*

Bestyrelsen kan beslutte, at der skal oprettes en fælles opsparing til fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring af ejendommen. Bestyrelsen kan maksimalt opkræve et beløb svarende til 10 % af det årlige ordinære medlemsbidrag til den almindelige opsparing. Generalforsamlingen kan ved simpelt flertal beslutte, at der skal opkræves et større beløb. Den enkelte ejer kan ikke disponere over opsparingen. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling, fx ved godkendelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan.

11.3 *Særlig opsparing*

Bestyrelsen kan beslutte at oprette en yderligere opsparing til brug for konkrete større vedligeholdelsesarbejder, som ikke kan rummes indenfor den almindelige opsparing. Bestyrelsen kan årligt maksimalt opkræve et beløb svarende til 25 % af det årlige medlemsbidrag til en særlig opsparing. Generalforsamlingen kan ved simpelt flertal beslutte, at der skal opkræves et større beløb. Opsparingen skal bruges til det særlige formål, som opsparingen er oprettet for, og den enkelte ejer kan ikke disponere over opsparingen.

11.4 *Opbevaring af kontantbeholdning*

Bestyrelsen skal sørge for, at foreningens kontantbeholdning anbringes i en anerkendt dansk bank, og bestyrelsen skal gøre banken bekendt med punkt 18 i disse vedtægter.

12 KOMMUNIKATION

12.1 Elektronisk *kommunikation*

Al korrespondance fra ejerforeningen (herunder fra administrator eller bestyrelsen) til et medlem kan foregå per e-mail (herunder vedhæftede filer eller relevante links), hvis medlemmet:

- 1) er tilmeldt en elektronisk postkasse (såsom e-Boks);
- 2) har oplyst sin e-mail adresse til bestyrelsen/administrator; eller
- 3) selv kommunikerer med bestyrelsen/administrator via e-mail.

Dette gælder for al kommunikation, herunder indkaldelser til generalforsamlinger, fremsendelse af dokumenter og forslag til brug for generalforsamlingen, varme- og varmtvandsregnskab, regnskaber og budgetter, opkrævninger, påkrav, inkassovarsler samt enhver anden kommunikation.

Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

12.2 *E-mail adresse*

Et medlem er ansvarlig for, at administrator altid har medlemmets opdaterede e-mail-adresse, og at medlemmet med den oplyste e-mail kan modtage e-mails fra administrator og bestyrelsen. Hvis et medlem skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Medlemmerne bærer selv ansvaret for, at korrespondance kommer frem til medlemmets e-mail adresse. Administrator, bestyrelsen eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

12.3 *Fysisk post*

Uanset det foregående skal korrespondance ske med fysisk post, hvis:

- 1) Dette er påkrævet i henhold til gældende lovgivning,
- 2) Hvis et medlem udtrykkeligt og skriftligt har anmodet bestyrelsen eller administrator om at modtage korrespondance som fysisk post (en sådan anmodning har virkning for korrespondance, som fremsendes efter anmodningen er modtaget af administrator/bestyrelsen); eller
- 3) Hvis afsender vælger fremsende korrespondancen som fysisk post.

12.4 *Medlemmets kommunikation*

Medlemmet kan fremsende kommunikation til ejerforeningen (herunder til administrator og bestyrelsen) med fysisk post eller via e-mail.

13 HUSORDEN

13.1 *Husorden*

Alle medlemmer skal efterleve ejerforeningens husorden. Et medlem er ansvarlig for at

sikre, at enhver, som opholder sig i medlemmets lejlighed eller på medlemmets foranledning opholder sig på ejendommen, overholder husordenen.

13.2 *Ændring er husordenen*

Ændringer i husordenen foretages af generalforsamlingen med simpelt flertal. Dog kan husordenen bestemmelser om husdyrhold samt anvendelse af fællesarealer kun ændres med vedtægtsmajoritet.

14 EJERSKIFTE

14.1 *Ejerskifte og medlemskab*

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer automatisk som medlem i foreningen. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerforeningen fra tidspunktet for skødet's tinglysning (uanset om skødet er betinget eller ubetinget). På samme tid udtræder den tidligere ejer automatisk som medlem af ejerforeningen, jf. dog punkt 14.3.

14.2 *Generalforsamlingen*

Den nye ejer har ret til at møde på generalforsamlingen og tage ordet der, hvis skødet for vedkommendes ejerskab er tinglyst senest på dagen for generalforsamlingens afholdelse. Stemmeretten på generalforsamlingen kan kun udøves, hvis den nye ejer senest 2 hverdage forud for generalforsamlingens afholdelse har orienteret ejerforeningens bestyrelse eller administrator om ejerskiftet samt fremvist dokumentation for, at tinglysning har fundet sted eller vil finde sted senest på dagen for generalforsamlingens afholdelse. Sådant dokumentation kan fx være en ubetinget bekræftelse fra advokat eller ejendomsmægler.

14.3 *Økonomiske forpligtelser*

Den nye ejer hæfter for enhver restance som måtte være knyttet til lejligheden. Den tidligere ejer hæfter fortsat for ethvert krav, som måtte være opstået på tidspunktet indtil vedkommendes ejerskab endeligt ophører. Et medlem kan ikke ved fraflytning gøre krav på nogen del af ejerforeningens aktiver.

14.4 *Meddelelse om ejerskifte*

Det fraflyttende medlem og det tilflyttende medlem skal indenfor 2 uger fra tinglysning af skøde meddele ejerskiftet til ejerforeningens administrator.

15 MISLIGHOLDELSE

15.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i vedtægterne, herunder ved gentagende væsentlig manglende overholdelse af husordenen, kan ejerforeningen forlange at medlemmet inden 3 måneder fra påbud til den 1. i måneden fraflytter sin lejlighed. Medlemmet skal straks sætte lejligheden til salg.

16 PULTERRUM OG CARPORT

16.1 *Pulterrum og carport*

Til alle lejligheder hører brugsret til et nummereret pulterrum og en nummereret carport.

17 UDLEJNING

17.1 Udlejning

Et medlem må ikke udleje enkelte værelser eller hele lejligheden, hvis dette medfører, at der bor flere personer i lejligheden, end der er værelser. Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn.

17.2 Udlejning af hele lejligheden

Hvis et medlem udlejer sin lejlighed i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til administrator. Ejerforeningen har i det hele samme beføjelser overfor lejereren, som en ejer har i henhold til lejeloven og husordenen. Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart i en sag mod lejer, eventuelt sammen med ejeren af lejligheden. Lejereren af lejligheden skal gøres opmærksom på denne bestemmelse i lejekontrakten.

17.3 Beboerrepræsentation

Hvis en række lejere i henhold til lejelovens regler opretter en beboerrepræsentation, kan bestyrelsen give adgang til, at beboerrepræsentationens formand deltager på ejerforeningens generalforsamling, stiller forslag samt tager ordet der. Uanset deltagelse på generalforsamlingen har formanden for beboerrepræsentationen ikke stemmeret på generalforsamlingen.

18 TEGNINGSREGEL OG PÅTALERET

18.1 Tegning

Ejerforeningen er bundet af aftaler, som på vegne af ejerforeningen af indgået af to bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

18.2 Administrator

Administrator har fuldmagt til at foretage dispositioner, som sædvanligvis vil varetages af en administrator for en ejerforening.

18.3 Påtaleret

Foreningen er påtaleberettiget ved bestyrelsen og ethvert medlem af ejerforeningen.

19 ÅRSREGNSKAB OG REVISION

19.1 Regnskabsår

Ejerforeningens regnskabsår følger kalenderåret.

19.2 Årsregnskab

Bestyrelsen udarbejder hvert år et årsregnskab, som skal indeholde resultatopgørelse og balance, og som skal godkendes på generalforsamlingen.

Når regnskabet er godkendt, påfører dirigenten en påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

19.3 *Revision*

Ejerforeningens årsregnskab revideres og påtegnes af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen og administrator skal give revisor ubegrænset adgang til at efterse al regnskabsmateriale og andet dokumentation, som revisor finder relevant for revisionen.

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke være administrator. Generalforsamlingen kan med $\frac{1}{4}$ flertal kræve, at revisor skal være statsautoriseret. Revisor afgår og er på valg hvert år. Genvalg kan finde sted uden begrænsninger.

Revisor fører revisionsprotokol, som bestyrelsen har pligt til at sætte sig ind i. Revisor skal i forbindelse med sin beretning om revision angive, om revisor finder forretningsgangene i ejerforeningen betryggende.

20 SIKKERHEDSSTILLELSE (PANTSTIFTENDE TINGLYSNING AF VEDTÆGTEN)

20.1 *Pantsætning*

Vedtægten tinglyses pantstiftende for 25.000 kr. i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem.

Ved salg af en lejlighed skal ejerforeningens sikkerhed i forbindelse med ejerskifte forhøjes fra 25.000 kr. til 45.000 kr. Omkostningerne i forbindelse med forhøjelse er ejerforeningen uvedkommende. Ejerforeningen kan opkræve et rimeligt gebyr for sin assistance med forhøjelsen af pantsikkerheden ved ejerskifte.

Pantet sikrer ethvert tilgodehavende, herunder renter og omkostninger, som vedrører lejligheden. Dette gælder uanset, om tilgodehavendet er opstået i nuværende eller tidligere ejers tid. Denne bestemmelse gælder den til enhver tid værende ejer af lejligheden.

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

21 HJEMSTED OG VÆRNETING

21.1 *Hjemsted*

Ejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.

21.2 *Værneting*

Ejerforeningens rette værneting for enhver tvist er Retten i Aarhus. Ejerforeningen er rette procespart for alle ejerforeningens rettigheder og forpligtelser. Ejerforeningen repræsenteres af bestyrelsens formand.

22 OPLØSNING

22.1 Ejerforeningen er stiftet i henhold til lov om ejerlejligheder. Derfor kan ejerforeningen kun opløses, hvis alle ejerforeningens medlemmer i enighed beslutter, at ejendommen ikke længere skal have status som ejerlejligheder.

23 TINGLYSNING

- 23.1 Denne vedtægt tinglyses servitutstiftende på ejendommen matrikelnummer 11. Skåde by, Skåde og på hver enkelt lejlighed herunder.
- 23.2 Endvidere tinglyses vedtægterne og pantstiftende på hver enkelt lejlighed under matrikelnummer 11.