

J.nr. 370145 / SBM
(03.11.2016)

INTERLEX
ADVOKATER

Jesper Hedegaard
Advokat (H), partner
Strandvejen 94
8100 Aarhus C
Tlf. + 45 87 34 34 34

VEDTÆGTER

EJERFORENINGEN PAKHUSENE LIVING

INTERLEX

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Navn	3
2.	Hjemsted og værneting	3
3.	Formål	3
4.	Medlemmer	3
5.	Brugsret til altaner m.v.	4
6.	Hæftelsesforhold	4
7.	Generalforsamling	4
8.	Indkaldelse og forslag	4
9.	Dagsorden	5
10.	Ekstraordinær generalforsamling	5
11.	Dirigent	6
12.	Stemmeret og adgang til generalforsamlingen	6
13.	Beslutninger	6
14.	Protokol	7
15.	Bestyrelsen	7
16.	Bestyrelsesmøder	7
17.	Administrator	8
18.	Tegningsret	8
19.	Årsregnskab	8
20.	Revision	9
21.	Kapitalforhold	9
22.	Grundfond	9
23.	Budget og medlemsbidrag	10
24.	Pantesikkerhed	10
25.	Vedligeholdelse	11
26.	Skiltning og renovation for erhvervsejerlejligheder	12
27.	Ordensforskrifter	13
28.	Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed	14
29.	Adgang til ejerlejligheden	14
30.	Antenneforhold	14
31.	Ejerlejlighedernes anvendelse	15
32.	Udlejning/udlån	15
33.	Misligholdelse	15
34.	Kommunikation	16
35.	Opløsning	16
36.	Påtaleret	16
37.	Tinglysning	16

VEDTÆGTER

1. Navn

- 1.1. Foreningens navn er "Ejerforeningen Pakhusene Living".

2. Hjemsted og værneting

- 2.1. Foreningens hjemsted er Aarhus Kommune. Foreningens værneting er Byretten i Aarhus for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerne af ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

3. Formål

- 3.1. Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere i bebyggelsen "Pakhusene Living" herunder på god og forsvarlig måde at administrere, vedligeholde og drive ejendommen beliggende på matr.nr. 2148 dp Aarhus Bygrunde med tilhørende fællesarealer og de herpå opførte bygninger, der opdeles i ejerlejlighederne nr. 1-89.

Ejerforeningen er medlem af Grundejerforeningen Ø2, der er en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendommene inden for lokalplan nr. 858 for Aarhus Kommune og en grundejerforening for lokalplanområdet, der er omfattet af lokalplan nr. 960 for Aarhus Kommune (Pakhusene).

- 3.2. Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, 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 ejendommene og området i det hele kan opretholdes i det høje kvalitetsniveau, som etableringen er sket i, samt at sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommene.

4. Medlemmer

- 4.1. Foreningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder, der er beliggende på matr.nr. 2148dp Aarhus Bygrunde, beliggende Mariane Thomsens Gade 3 og 6, 8000 Aarhus C.
- 4.2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder ved erhvervelsen af ejerlejligheden og vedvarer indtil medlemmet overdrager sin ejerlejlighed. Skæringsdag for ind- og udtræden er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet.

- 4.3. Den nye ejer kan udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet og dokumentation herfor, dog tidligst fra overtagelsesdagen.
- 4.4. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen 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.
- 4.5. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

5. Brugsret til altaner m.v.

- 5.1. Ejeren af den enkelte ejerlejlighed har eksklusiv brugsret til den til ejerlejligheden hørende altan.
- 5.2. Brugsretten kan af ejerforeningen opsiges med et varsel på 30 år og mod et rimeligt vederlag. Brugsretten kan ikke opsiges enkeltvis men kun samlet for alle lejligheder. Beslutning om opsigelse af pkt. 5.1. kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af ejerforeningen.
- 5.3. Ejeren af den enkelte lejlighed har brugsret til et depotrum på 2 m². Ejerforeningen har mulighed for at ændre på fordelingen af de enkelte depotrum.

6. Hæftelsesforhold

- 6.1. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne proratarisk efter fordelingstal såvel overfor tredjemand som indbyrdes.
- 6.2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, medmindre andet følger af lovgivningen eller af disse vedtægter.

7. Generalforsamling

- 7.1. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 7.2. Foreningens generalforsamling afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 7.3. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

8. Indkaldelse og forslag

- 8.1. Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

- 8.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 8.3. Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne regnskabsår, forslag til budget for indeværende regnskabsår samt forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 8.4. Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet forslag behandlet på generalforsamlingen.
- 8.5. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 1. marts. Sådanne forslag udsendes af bestyrelsens formand til medlemmerne sammen med indkaldelsen.
- 8.6. Indkaldelse til generalforsamlingen samt anden korrespondance med ejerforeningen og dennes bestyrelse kan ske til medlemmerne via e-mail til e-mailadresser oplyst af medlemmerne.

9. Dagsorden

- 9.1. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
 - 1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - 2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning.
 - 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 - 4. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.
 - 5. Valg af revisor.
 - 6. Behandling af indkomne forslag.
 - 7. Eventuelt.

10. Ekstraordinær generalforsamling

- 10.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et nærmere angivet forslag begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 10.2. Indkaldelse af medlemmerne til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst 4 uger. Ekstraordinær generalforsamling kan ikke afholdes i juli måned.
- 10.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

- 10.4. Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

11. Dirigent

- 11.1. Bestyrelsen udpeger en dirigent, som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.
- 11.2. Dirigenten kan fastsætte taletidsbegrænsning og begrænse taleretten således, at denne alene kan udøves af en enkelt af flere ejere af samme ejerlejlighed.

12. Stemmeret og adgang til generalforsamlingen

- 12.1. Ret til at give møde og stemme på generalforsamlingen tilkommer alene medlemmer af foreningen.
- 12.2. 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.
- 12.3. Retten til at møde og stemme på generalforsamlingen bortfalder, såfremt et medlem på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse i ejerforeningens bøger er registreret som værende i restance med forfaldent bidrag til ejerforeningen, medmindre vedkommende kan dokumentere, at der er ydet vedkommende henstand med betalingen.
- 12.4. Medlemmer, der har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen, kan give fuldmagt til bestyrelsen eller et medlem, som har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen eller et myndigt husstandsmedlem. Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter, som skal være materielt ubegrænsede og foreligge skriftligt, skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises på generalforsamlingen.
- 12.5. Bestyrelsen kan, udover en dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.

13. Beslutninger

- 13.1. Beslutninger på generalforsamling træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, medmindre andet følger af dansk rets regler eller disse vedtægter.
- 13.2. Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse udover sædvanlig vedligeholdelse af arealer, 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 er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal. Så-

fremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.

- 13.3. Beslutninger om ændring af fordelingstal og opsigelse eller ændring af en ejerlejlighedsejers eksklusive brugsret til et givent areal, jf. pkt. 5 - 6 ovenfor, kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af ejerforeningen, jf. pkt. 5.2.

14. Protokol

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

15. Bestyrelsen

- 15.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer. Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen. Der er mulighed for genvalg.
- 15.2. Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand. I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.
- 15.3. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.
- 15.4. 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.
- 15.5. Er kassereren ikke medlem af Ejerforeningen, har han ingen stemmeret i bestyrelsen. I øvrigt er kun medlemmer af foreningen valgbare til foreningens bestyrelse.

16. Bestyrelsesmøder

- 16.1. Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, eller når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 16.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to medlemmer er til stede.

- 16.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens eller i hans forfald næstformandens stemme afgørende.
- 16.4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives senest på det næstfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

17. Administrator

- 17.1. Bestyrelsen kan antage en administrator til at administrere ejendommen.
- 17.2. Administrator skal være ansvarsforsikret og må ikke være hverken medlem af foreningen eller revisor for foreningen.
- 17.3. Administrator fører et forsvarligt regnskab og udarbejder budget under bestyrelsens og revisionens kontrol. Indtil den på den stiftende generalforsamling valgte bestyrelse har vedtaget andet, er budgettet udarbejdet og udleveret i forbindelse med salget af ejerlejlighederne gældende.
- 17.4. Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes af bestyrelsen og afholdes som en fællesudgift.

18. Tegningsret

- 18.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af enten formanden eller næstformanden for bestyrelsen i forening med et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.
- 18.2. Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til administrator i nødvendigt omfang.

19. Årsregnskab

- 19.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra foreningens stiftelse til den 31.12.2017.
- 19.2. Årsregnskabet skal indeholde såvel en resultatopgørelse som en balance.
- 19.3. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 19.4. Efter generalforsamlingens godkendelse forsynes årsregnskabet med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

20. Revision

- 20.1. Foreningens årsregnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der vælges for ét år ad gangen. Revisor må ikke være medlem af foreningen. Genvalg kan finde sted.
- 20.2. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan af bestyrelsen og foreningens medlemmer fordrer enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 20.3. Det påhviler revisor at føre en revisionsprotokol.
- 20.4. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende, ligesom revisor skal orientere bestyrelsen om forhold, som efter revisors opfattelse kan have betydning for foreningens drift.
- 20.5. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

21. Kapitalforhold

- 21.1. Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond, jf. pkt. 22 og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 21.2. 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 foreningen optager lån.
- 21.3. Foreningens 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.

22. Grundfond

- 22.1. Når det begæres af mindst 2/3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller 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.
- 22.2. Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og rente af midlerne skal tillægges kapitalen.

- 22.3. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.
- 22.4. Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.
- 22.5. 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.

23. Budget og medlemsbidrag

- 23.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 23.2. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal, et årligt fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 23.3. Pligten til at betale fællesbidrag til foreningen indtræder på overtagelsesdagen for den først solgte ejerlejlighed fra Ø2 Living ApS til tredjemand.
- 23.4. Det årlige fællesbidrag betales kvartalsvis forud, hver den 1.1., 1.4., 1.7., og 1.10. til kassereren eller til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

Medlemmerne er forpligtet til at betale fællesbidrag over PBS eller anden af administrator anvist betalingsform.

- 23.5. I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag for medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor 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.
- 23.6. Der er oprettet selvstændige målere for den enkelte ejerlejligheds forbrug af el, således at afregning for ejerlejlighedens forbrug sker direkte med forsyningsselskabet. Medlemmerne betaler endvidere ejerlejlighedens andel af forbrug af varme og varmt vand samt koldt vand i henhold til vand- og varmeregnskab. Medlemmerne betaler udover fællesudgifter á conto beløb til dækning af ejerlejlighedens andel af udgifterne til varmt og koldt vand samt varme.

24. Pantessikkerhed

- 24.1. Nærværende vedtægter vil være at tinglyse pantstiftende for kr. 40.000,00 på hver ejerlejlighed nr. 1-89 af matr.nr. 2148 dp Aarhus Bygrunde, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos

et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.

- 24.2. Nærværende panteret respekterer sådanne servitutter/byrder og pantehæftelser, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på ejerlejlighederne og hovedejendommen.
- 24.3. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav, som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000,00.
- 24.4. Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med rente efter renteloven. I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, 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.
- 24.5. 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.

25. Vedligeholdelse

- 25.1. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og udvendig side af vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg og fælles affaldshåndteringsanlæg frem til ejendommens tilslutning til centralt affaldssugeanlæg.

Ejerforeningen foretager såvel udvendig som indvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af døre, der giver adgang fra ejerforeningens ejendom til den underjordiske parkeringskælder, hvortil der er adgang fra ejerforeningens ejendom. Dog vedligeholder den enkelte ejer selv den indvendige side af sin altan med sider og gulvbelægning.

- 25.2. 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, samt den indvendige side af døre og vinduer, som al ejerlejligheden og depotrummets udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, gulvvarmeelementer med tilhørende ventiler og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne.
- 25.3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne og depotrummene, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- 25.4. Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter forenin-

gens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

- 25.5. Hvis en ejerlejlighed, depotrum eller et areal, som en ejer har eksklusiv brugsret til groft forsømmes, og forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- 25.6. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed og depotrum, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 25.7. Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte.
- 25.8. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer. Det anførte omfatter også opholdsarealer, beplantninger, veje, stier m.v., som er beliggende indenfor Ejerforeningens område.
- 25.9. Pligten til at foretage forsvarlig udvendig vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer kan helt eller delvist overgå til en fælles grundejerforening.

26. Skiltning og renovation for erhvervsejerlejligheder

- 26.1. For ejerlejlighederne nr. 37-40 og 89, der anvendes til erhverv gælder følgende bestemmelser særskilt:

Hver af Erhvervsejerlejlighederne har ret til for egen regning at foretage normal facadeskiltning under forudsætning af, at den opfylder lokalplanens rammer og der indhentes fornøden myndighedsgodkendelse.
- 26.2. Erhvervsejerlejlighederne er pligtige at bortfjerne skiltning ved ophør af den skilte virksomheds drift uanset om det er ejers egen drift eller en lejers, og der skal foretages fornøden retablering for egen regning, så vægge/mure/døre efter fjernelsen fremtræder i pæn og velholdt stand.
- 26.3. For ejerlejlighederne nr. 37-40 og 89, der anvendes til erhverv gælder følgende bestemmelser særskilt: Disse ejerlejligheder må alene bortskaffe almindeligt husholdningsaffald i sædvanligt omfang ved ejerforeningens foranstaltning til affaldssugeanlæg jf. **bilag 1**, mens erhvervslejlighedernes særlige renovationsbehov opfyldes

ved vedkommendes egen foranstaltning og for egen regning. Der kan alene places affaldscontainere hertil efter nærmere aftale med Ejerforeningen.

- 26.4. Hvis de ovennævnte erhvervslejligheder ændrer status til beboelseslejligheder, er bestemmelserne i pkt. 26.1 – 26.3 ikke længere gældende for den pågældende ejerlejlighed.
- 26.5. Hvis yderligere beboelses ejerlejligheder efter tinglysning af nærværende vedtægter ændrer status fra bolig til erhverv, er reglerne vedr. erhvervslejligheder ligeledes gældende for disse ejerlejligheder.

27. Ordensforskrifter

- 27.1. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af foreningen fastsatte ordensregler. 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.
- 27.2. 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 eller døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklamer m.v. uden ejerforeningens skriftlige samtykke.
- 27.3. Der må endvidere ikke foretages nogen ændringer af altaner og tagterrasser, herunder opsætning af sejldug, hegn m.v.
- 27.4. Det er ikke tilladt uden bestyrelsens godkendelse at holde mere end et husdyr i hver ejerlejlighed. Ved husdyr forstås i denne sammenhæng hund, kat, hamster, marsvin, kanin, fugl og fisk. Såfremt der ønskes andre dyr eller mere end et dyr pr. ejerlejlighed (fisk undtaget), kræves bestyrelsens skriftlige accept.
- 27.5. 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 ejendommen/ejerlejligheden. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at fjerne medlemmets husdyr fra ejendommen/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.
- 27.6. Til hver ejerlejlighed hører et depotrum i kælderen.

28. Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed

- 28.1. Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.
- 28.2. Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre og dokumentere dette overfor foreningens bestyrelse inden arbejdet igangsættes.

29. Adgang til ejerlejligheden

- 29.1. Enhver ejerlejlighedsejer skal med 8 dages skriftligt varsel give Ø2 Living ApS, dennes totalentreprenør og eventuelle underentreprenører og rådgivere m.v. adgang til ejerlejligheden inkl. terrasser, haver og altaner samt det til ejerlejligheden hørende depotrum med henblik på besigtigelse og kvalitetskontrol af byggeriet i relation til fejl og mangler.
- 29.2. Samme forpligtelser påhviler ejerforeningen for så vidt angår fællesarealer, installationer m.v.
- 29.3. Ø2 Living ApS kan overdrage sin ret efter nærværende punkt til andre.

30. Antenneforhold

- 30.1. Ejendommen er tilsluttet fibernet og DAS-anlæg(indendørs mobildækning) via Stofa A/S, således at der er mulighed for tilslutning af telefon, internet samt kabel-TV for den enkelte ejerlejlighed. Serviceaftalen med Stofa A/S er uopsigelig i 7 år fra byggeriets idriftstagelse og indeholder pligt for ejerforeningen til at levere strøm til anlæggene og pligt til at betale kr. ca. 24.000 + moms årligt.(Beløbet pristalsreguleres) Stofa A/S ejer anlægget og har eksklusiv ret til at bruge det og vedligeholder fibernet uden omkostning for Ejerforeningen. Den enkelte ejer er ikke forpligtet til at indgå abonnementsaftale med Stofa. Abonnementsafgift og eventuel tilslutningsafgift afholdes af den enkelte ejerlejlighedsejer direkte over for udbyder.
- 30.2. Der må ikke opsættes antenne- eller parabolanlæg, ej heller på altaner eller lign., som hører til de enkelte lejligheder.

31. Ejerlejlighedernes anvendelse

- 31.1. Boliger må alene anvendes til helårsbeboelse, med mindre Aarhus kommune i henhold til tinglyst deklaration har meddelt tilladelse til fritagelse fra lokalplanens bestemmelser om bopælspligt. I Lokalplan 960, §3 stk. 3, fremgår ”mindst 95% af boligerne skal være helårsboliger og maks. 5% af boligerne må være uden pligt til helårsbeboelse.” I henhold til lokalplanen skal der tinglyses en deklaration herom, hvilket ejerne accepterer.
- 31.2. Ejerlejlighederne nr. 37-40 og 89 i bygning 2, der anvendes til erhverv, og evt. yderligere erhvervslejligheder på matr. nr. 2148dp må alene anvendes til de erhverv, der er tilladt iht. Lokalplan 960, p. 39 virksomhedsliste, der omfatter detailhandel i form af kioskvirksomhed under 100m², hotel- og restaurationsvirksomhed, kontorvirksomhed, liberale erhverv, servicevirksomheder, undervisnings- og konferencevirksomheder, værksteder med butik. De ejerlejligheder, der anvendes til erhverv, kan når som helst og uden forudgående samtykke fra Ejerforeningen ændre anvendelse til bolig.

32. Udlejning/udlån

- 32.1. Medlemmerne er berettiget til at udleje ejerlejlighederne på sædvanlige vilkår i forhold til anvendelsen af ejerlejligheden, jf. dog pkt. 32.2 og 32.3.
- 32.2. I tilfælde af udlejning/udlån af en ejerlejlighed i sin helhed, har foreningen overfor lejer/brugerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejer/brugerens påhvillende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejer/brugerens, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.
- 32.3. Ved eventuel udlejning af ejerlejligheden, er den pågældende ejer forpligtet til at foranledige, at lejeren af lejligheden via lejekontrakten gøres opmærksom på den til enhver tid gældende husorden, herunder pligten til at iagttage den.

33. Misligholdelse

- 33.1. Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvillende økonomiske ydelser til foreningen eller ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 33.2. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

33.3. Konstateres der forhold, som ville kunne betinge en udsættelse efter lejelovgivningens regler her om, er bestyrelsen ligeledes berettiget til at begære medlemmet udsat af ejerlejligheden med fogedens bistand.

33.4. 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.

34. Kommunikation

34.1. Den enkelte ejer er forpligtet til at oplyse en mailadresse til hvilken al skriftlig kommunikation fra Ejerforeningen til foreningens medlemmer kan sendes.

35. Opløsning

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

36. Påtaleret

36.1. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse.

36.2. Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts pkt. 23 og 29 er Ø2 Living ApS, CVR.nr. 35 38 55 33.

37. Tinglysning

37.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 2148 dp Aarhus Bygrunde, beliggende Mariane Thomsens Gade 3 og 6, 8000 Aarhus C og hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-89 af matr.nr. 2148dp Aarhus Bygrunde.

37.2. Vedtægternes pkt. 24 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 40.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-89 af matr.nr. 2148 dp Aarhus Bygrunde, beliggende Mariane Thomsens Gade 3 og 6, 8000 Aarhus C.

37.3. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder samt pantehæftelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen, idet såvel den servitut- som pantstiftende tinglysning af nærværende vedtægt respekterer sådanne servitutter/byrder og pantehæftelser, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på ejerlejlighederne og hovedejendommen. Herudover respekteres de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt ejendommen og de enkelte ejerlejligheder i forbindelse med ejendommens bebyggelse og efterfølgende opdeling i ejerlejligheder, herunder den som bilag 1 anførte deklaration om ejendommens tilslutning til dagrenovationsanlæg.

37.4. Til sikkerhed for ejerforeningens betaling af medlemsbidrag til Grundejerforeningen Ø2 og i øvrigt for ethvert krav, som Grundejerforeningen Ø2 måtte få mod ejerforeningen, tillægges Grundejerforeningen sekundær panteret inden for det ovenfor

fastsatte beløb med et beløb svarende til DKK 14,00 pr. etagemeter indenfor det pant som den enkelte ejerlejlighedsejer etablerer til fordel for Ejerforeningen. Grundejerforeningen Ø2 er forpligtet til først at søge sit krav gennemført overfor ejerforeningen.

Pantstiftelsen tjener ejerforeningen og subsidiært Grundejerforeningen Ø2 til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen og Grundejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

Til sikkerhed for Ejerforeningens betaling af medlemsbidrag til Grundejerforeningen Pakhusene og i øvrigt for ethvert krav, som Grundejerforeningen Pakhusene måtte få mod Ejerforeningen, tillægges Grundejerforeningen Pakhusene tertiært pant indenfor det pant, som den enkelte ejerlejlighedsejer etablerer til fordel for Ejerforeningen med respekt af det sekundære pant til Grundejerforeningen Ø2. Grundejerforeningen Pakhusene er forpligtet til først at søge sit krav gennemført overfor ejerforeningen.

Pantstiftelsen tjener ejerforeningen og subsidiært Grundejerforeningen Ø2 og tertiært Grundejerforeningen Pakhusene til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen og Grundejerforeningerne vedrørende de enkelte ejerlejligheder. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

Bilag 1: Underskrevet deklaration vedrørende ejendommens tilslutning til dagrenovationsordning,

Som ejer af matr.nr. matr.nr. 2148 dp Aarhus Bygrunde

Dato: 2016

For ejeren af Ø2 Living ApS

Lars-Erik Larsen

Rune Kilden