

EJERFORENINGSVEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Frederiks Alle 28-36/Søgade 4-12

VEDTÆGTER

1 Navn

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Frederiks Alle 28-36/Søgade 4-12".

2 Hjemsted

- 2.1 Foreningens hjemsted er Aarhus Kommune.
- 2.2 Ejerforeningens værneting er Retten i Aarhus for alle tvistigheder vedrørende ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes som mellem ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne. Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

3 Formål

- 3.1 Foreningens mål er på en god og forsvarlig måde at administrere ejendommen matr. nr. 85 Marselisborg, Århus Grunde, beliggende Frederiks Alle 28-36/Søgade 4-12, 8000 Aarhus C, samt at varetage medlemmernes fællesanliggender. Foreningen skal sikre at ejendommen stedse vedligeholdes, repareres og fornyes, så ejendommen, med al dens rette tilliggende og tilhørende, fremtræder ensartet, pænt og ordentligt.
- 3.2 Foreningen er blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden oprettholdes i ejendommen
- 3.3 Der er ud over Ejerforeningen Frederiks Alle 28-36/Søgade 4-12 oprettet Parkeringslauget Søgade 12, der har til formål at administrere ejerlejlighed nr. 57, som rummer ejendommens parkeringskælder.
- 3.4 Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men alene opkræve nødvendige bidrag, der kræves til at afholde foreningens fællesudgifter.

4 Medlemskreds

- 4.1 Som medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom, jf. pkt. 3.1.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning, dog tidligst på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige den tidligere ejers forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldte og betalte.
- 4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere

ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

5 Medlemmets hæftelse

- 5.1 For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.
- 5.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedernes tinglyste fordelingstal.

6 Generalforsamling

- 6.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Ordinær generalforsamling skal afholdes senest inden udgangen af november måned. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem overfor bestyrelsen begæres indbragt for generalforsamlingen.
- 6.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor ikke andet udtrykkeligt er bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de på generalforsamlingen repræsenterede medlemmer, idet der bortses fra stemmer tilhørende ikke-deltagende medlemmer. Det er tilladt at møde med skriftlig fuldmagt.
- 6.3 Forslag om foreningens opløsning kan alene vedtages enstemmigt med tilslutning fra alle medlemmer.
- 6.4 Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.
- 6.5 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:
 - 1. Valg af dirigent og referent.
 - 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
 - 3. Forelæggelse af årsregnskabet til godkendelse.
 - 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 - 5. Godkendelse af budget for det kommende år.
 - 6. Forslag og behandling af indkomne forslag fra medlemmer eller bestyrelse.
 - 7. Valg af formand til bestyrelsen.
 - 8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
 - 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - 10. Valg af revisor.
 - 11. Valg af administrator.
 - 12. Eventuelt.
- 6.6 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når enten 1) bestyrelsen finder anledning hertil, 2) når mindst 1/4 af samtlige medlemmer efter antal begærer det eller 3) når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

- 6.7 Ordinære generalforsamlinger, der skal afholdes inden udgangen af november måned, indkaldes skriftligt af bestyrelsen 14 dage før afholdelse ved meddelelse til den enkelte ejerlejlighedsejer. Det reviderede regnskab for det forudgående regnskabsår samt budget medfølger indkaldelsen. Kommunikation og indkaldelse kan ske via email, og det påhviler det enkelte medlem at orientere administrator om emailadressen for den pågældende ejerlejlighed.
- 6.8 Ethvert medlem har ret til at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må ske skriftligt til bestyrelsens formand senest den 1. september i det pågældende år.
- 6.9 Adgang til foreningens generalforsamling har foreningens medlemmer, administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Der kan gives møde ved skriftlig fuldmagt.
- 6.10 I de i pkt. 4 nævnte tilfælde, hvor der for en ejerlejlighed kan være dobbelt medlemskab, tilkommer stemmeretten den nye ejer fra den mellem parterne aftalte overtagelsesdag.
- 6.11 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver være medlem af ejerforeningen. Referatet fra generalforsamlingen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

7 Bestyrelse

- 7.1 Bestyrelsen har ledelsen af foreningens daglige anliggender. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer valgt blandt foreningens medlemmer, herunder foreningens formand, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valg til bestyrelsen sker på den ordinære generalforsamling. Valg til bestyrelsen sker for 2 år ad gangen. Valgbare er ejeren eller ejerens ægtefælle, samlever, barn eller børnebørn forudsat at de er myndige.
- 7.2 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en kasserer. Måtte formanden fratræde sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand blandt bestyrelsens medlemmer, som fungerer frem til den først kommende generalforsamling.
- 7.3 Bestyrelsen afholder bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, eller såfremt det begæres af et bestyrelsesmedlem.
- 7.4 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutninger træffes ved stemmeflerhed. Er der lige mange stemmer for og imod et forslag, bortfalder dette.

8 Administration

- 8.1 Ejerforeningen skal stedse have en professionel administrator til brug for varetagelse af ejendommens daglige drift. Administrator vælges på generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

9 Tegningsret

- 9.1 Foreningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et andet bestyrelsesmedlem.

10 Fællesudgifter

10.1 Ved fællesudgifter forstås udgifter, som direkte kan henføres til ejerforeningens bygning som sådan, og som ikke direkte vedrører det enkelte medlem eller medlemmets ejerlejlighed, jf. hertil nedenstående.

10.2 Ved fællesudgifter forstås i overensstemmelse hermed bl.a. men ikke begrænset hertil:

- a) Fællesudgifter til el, vand og varme, herunder udvendig belysning på bygningen inkl. afgifter etc.,
- b) Fælles renovation. En ejerlejlighedsejers udvendige oplag af renovation eller affald kan fjernes af ejerforeningen og udgifterne i den forbindelse pålignes den pågældende ejerlejlighedsejer,
- c) Udgifter til vicevært,
- d) Renholdelse, reparation og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder snerydning,
- e) Forsikringer, herunder ejendoms-, bygnings- og arbejdsskadeforsikring,
- f) Ejendomsskatter i det omfang disse ikke pålignes hver enkelt ejerlejlighedsejer direkte,
- g) Udgifter til møder, generalforsamlinger og lign.,
- h) Telefon og kontorholdsomkostninger,
- i) PBS og diverse omkostninger,
- j) Administration, varme- og vandregnskab, regnskabsudarbejdelse og revision.

10.3 Opkrævning af fællesudgifterne forestås af den antagne administrator. Der opkræves aconto bidrag hos medlemmerne til dækning af de forventede fællesudgifter. Opgørelse over fællesudgifter ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges den årlige generalforsamling.

10.4 Medlemmernes individuelle forbrug af el afregnes direkte overfor de respektive forsyningsselskaber. Medlemmerne har ret og pligt til at lade sig registrere som selvstændig bruger.

11 Fordeling af fællesudgifter

11.1 Hvor ikke andet er bestemt, fordeles fællesudgifterne efter fordelingstal, jf. pkt. 5.

12 Parkeringslauget Søgade 12

12.1 Parkeringslauget Søgade 12 forestår den løbende drift mv. af ejendommens parkeringskælder, som henligger under en selvstændig ejerlejlighed, ejerlejlighed nr. 57. Ejerlejlighed nr. 57 har et fordelingstal på 20. Ejeren af ejerlejlighed 57 forestår al indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighed nr. 57, jf. i øvrigt pkt. 13. Vedligeholdelse og drift af ventilationsanlægget i kælderen

samt porten påhviler alene ejeren af ejerlejlighed 57. Tilsvarende afholder udgiften til el-forbrug vedrørende kælderen.

12.2 Som del af de fælles anliggender renholdes og sneryddes adgangsvejen til p-kælderen.

12.3 Parkeringslauget har ret til at opsætte et banner ved indgangspartiet Frederiks Allé 28 i de opsatte rammer på stolperne.

13 Vedligeholdelse

13.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.

13.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse, reparation og vedligeholdelse af gulve, træværk, glas, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt ejerlejlighedens udstyr, herunder eksempelvis elektriske installationer, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne.

13.3 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering omfatter endvidere terrassebrædder og glasværn på terrasser tilhørende ejerlejlighed nr. 59 – 64.

13.4 Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

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

13.6 Enhver ejerlejlighed er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer mv.

13.7 Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse og opretning af ejendommens (inkl. udhuse), klimaskærm, herunder ydermure samt bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, udvendig behandling af entredøre, dørtelefoner samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.

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

13.9 Når udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er ejerlejlighedsejeren forpligtet til samtidig at foranledige vinduerne malet indvendigt, for så vidt det er påkrævet.

13.10 Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder

afholdes af ejerlejlighedsejerne hver for sig, jf. tillige pkt. 14.3 om glastype.

- 13.11 Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilke ingen ejerlejlighedsejer har noget ansvar, afholdes afgiften af ejerforeningen.
- 13.12 Den enkelte ejerlejlighedsejer afholder udgifter til udbedring af skader, som den pågældende er ansvarlig for.
- 13.13 Ejerne af ejerlejlighederne nr. 59 – 64 har pligt til at give adgang til ejendommens tag via deres ejerlejlighed, når dette er nødvendigt i forhold til ejendommens drift og vedligeholdelse.
- 13.14 Såfremt bestyrelsen beslutter sig for at få ændret udformningen af navneskiltene i ejendommen, er den enkelte lejlighed forpligtet til at betale herfor.

14 Medlemmernes ændringer og råden

- 14.1 Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller andet uden for ejerlejlighederne, i det det tillægges afgørende betydning, at ejendommens ydre fremtræder ensartet og uforandret. De enkelte ejerlejlighedsejere må derfor blandt andet ikke opsætte markiser, tv-antennener eller paraboler noget sted på ejendommen.
- 14.2 Altanværn på altaner må ikke afskærmes eller på anden vis ændres uden bestyrelsens samtykke.
- 14.3 Glas i facade må ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastypen på overtagelsesdagen og må ikke matteres eller på anden måde ændres med den virkning, at facadens fremtoning ændres.
- 14.4 Der må ikke benyttes grill, der opvarmes af kul eller andet materiale på ejendommens altaner eller terrasser, som ved afbrændingen frembringer røg.

15 Fælles nyinstallationer, fællesanlæg og moderniseringer

- 15.1 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for nyinstallationer, fællesanlæg og moderniseringer, for så vidt et flertal af ejerlejlighedsejerne efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget sådanne arbejders udførelse. Ejerlejlighedsejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer, internet-opkobling, fællesanlæg og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.
- 15.2 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og nyinstallationer, som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal. Simpelt stemmeflertal efter fordelingstal finder anvendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretning og installationer.
- 15.3 Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende bestemmelse sker efter fordelingstal.
- 15.4 Parkeringspladser i gården på arealet, som vender ind mod ejerforeningens bygning, er forbeholdt ejerne af erhvervsejerlejligheder i stueetagen.

16 Grundfond

- 16.1 Når det begæres af mere end ¼ af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til afholdelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil hver enkelt ejer årligt skal bidrage med 0,25 % af ejendomsværdien af dennes lejlighed, indtil summen af samtlige ejeres indbetalinger (fondens størrelse) udgør 1,5 % af hele ejendommens samlede værdi.
- 16.2 Bestyrelsen er berettiget til at anvende grundfondens midler, f.eks. til større fornyelser af anlæg mv.
- 16.3 Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel af grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan på ingen måde disponere over denne.

17 Misligholdelse

- 17.1 Misligholder et medlem sine forpligtelser over for foreningen, herunder ved restancer, undladelser af at efterkomme lovlige påbud, krænkelse af husorden, kan bestyrelsen efter at den pågældende ejer har modtaget advarsel, forlange, at medlemmet fraflytter sin ejerlejlighed med 6 måneders varsel.

18 Regnskab og revision

- 18.1 Foreningens regnskabsår er 1. juli til 30. juni.
- 18.2 Regnskabet udarbejdes af den antagne administrator og revideres af revisor. Bestyrelsen og administrator underskriver regnskabet, der endvidere påtegnes af revisor.
- 18.3 Regnskabet skal snarest efter regnskabsårets afslutning fremlægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling, som skal afholdes senest inden udgangen af november måned i det efterfølgende kalenderår.

19 Budget

- 19.1 Den antagne administrator udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede fællesudgifter for det kommende år. Udgifterne fordeles efter fordelingstal på hver enkelt ejerlejlighed.
- 19.2 Budgettet skal fremlægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling i det regnskabsår, det vedrører.
- 19.3 På grundlag af de forventede udgifter i regnskabsåret fastsætter generalforsamlingen størrelsen af de aconto bidrag, som skal opkræves hos medlemmerne, til dækning af fællesudgifter. Fællesudgifter betales månedsvis forud.
- 19.4 Såfremt det i løbet af regnskabsåret viser sig, at de opkrævede aconto bidrag ikke er tilstrækkelige til dækning af fællesudgifterne, er medlemmerne efter fordelingstal forpligtet til at indbetale nødvendige ekstra bidrag hertil. Opkrævning af sådanne ekstrabidrag skal varsles med 2 måneder.

20 Panteret

- 20.1 Til sikkerhed for fællesbidrag og for ethvert beløb, som et medlem i øvrigt er eller måtte blive foreningen skyldig med tillæg af rente efter renteloven, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed med kr. 35.000 skriver tretifemtusinde kroner. Beløbet reguleres hvert år i takt med stigninger i det af Danmarks Statistik pr. 1. januar 2015 beregnede reguleringsindeks for boligbyggeri, i det der afrundes til hele kr. 1.000.
- 20.2 Pantesikkerheden respekterer med oprykkende panteret alene de panthæftelser og byrder, som hviler på den enkelte ejerlejlighed på tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægter.
- 20.3 Nærværende pantesikkerhed kan uden forudgående dom eller forlig tjene som umiddelbart grundlag for tvangsfuldbyrdelse for enhver forfalden ikke betalt gæld til Ejerforeningen. For foreningens medlemmer gælder det, at nærværende pantsikkerhed har samme karakter som et skadesløshedsbrev, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.
- 20.4 Ved fremsættelse af skriftlige påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, som fastsættes af bestyrelsen. Herudover betales renter fra forfaldsdagen med den i renteloven fastsatte morarente.

21 Midlertidige bestemmelser

- 21.1 Så længe foreningens medlemskreds alene består af Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S, CVR nr. 27970184, vælges alene to medlemmer til bestyrelsen. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når begge medlemmer er til stede og beslutninger træffes ved enstemmighed.
- 21.2 Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S har, så længe Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S ejer en andel, der overstiger 15 % af det tinglyste fordelingstal, ret til at udpege et medlem til bestyrelsen, mens de øvrige skal vælges af generalforsamlingen, ligesom Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S har ret til at udpege bestyrelsens formand samt beslutte, at ejerforeningens daglige anliggender vedrørende administration og vedligeholdelse af fællesarealer mv. skal varetages af en administrator, som udpeges af Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S.
- 21.3 Nærværende bestemmelse bortfalder dog senest den 1. januar 2022.

22 Husorden

- 22.1 Samtlige ejerlejlighedsejere og brugere af ejerlejlighederne er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.
- 22.2 I husordenen kan der medtages bestemmelser, som regulerer den fælles brug af ejendommen.

23 Påtaleret

- 23.1 Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

24 Tinglysning

- 24.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1 - 73 af matr.nr. 85 Marselisborg, Århus Grunde, beliggende Frederiks Alle 28-36/Søgade 4-12, 8000 Aarhus C.
- 24.2 Vedtægternes pkt. 20 om panteret begæres tillige tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 - 73 af matr.nr. 85 Marselisborg, Århus Grunde, beliggende Frederiks Alle 28-36/Søgade 4-12, 8000 Aarhus C.
- 24.3 Med hensyn til de på ejendommen tinglyste byrder og hæftelser henvises til tingbogen.

Således vedtaget på ejerforeningens generalforsamling den 21 / 10 2019

Som dirigent

