

Ejerlav: Århus Markjorder  
Matr.nr.: 1 BN  
Ejerl.nr.: 1-36  
Beliggende: Åparken 6, 8000 Århus C

**VEDTÆGTER**  
**for**  
**Ejerforeningen Åparken 6**

**1 Navn:**

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Åparken 6.
- 1.2 Ejerforeningens CVR-nr. er 36104732.

**2 Hjemsted og værneting:**

- 2.1 Foreningens hjemsted er Århus kommune.
- 2.2 Foreningens værneting er Retten i Århus for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

**3 Formål:**

- 3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 1 BN Århus Markjorder, ejl.nr. 1- 36, beliggende Åparken 6, 8000 Århus C, og lejligheder, som måtte blive videreopdelt derfra og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2 Foreningen er således bl.a. 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 opretholdes i ejendommen.

## **4 Medlemskreds:**

- 4.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.
- 4.3 Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 4.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

## **5 Hæftelsesforhold:**

- 5.1 Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og pro rata for foreningens forpligtelser over for tredjemand
- 5.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

## **6 Generalforsamling:**

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 6.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 6.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af april måned, første gang inden udgangen af april måned 2016.
- 6.5 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller dennes formand med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 6.6 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 6.7 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

- 6.8 Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 6.9 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden 15. februar i året, hvor generalforsamlingen afholdes. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.
- 6.10 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen.
- 6.11 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 6.12 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.
- 6.13 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal som minimum omfatte følgende punkter:
- a) Valg af dirigent og referent.
  - b) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
  - c) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
  - d) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse.
  - e) Valg af formand for bestyrelsen.
  - f) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
  - g) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
  - h) Valg af revisor og revisorsuppleant,
  - i) Behandling af indkomne forslag.
  - j) Eventuelt.
- 6.14 Generalforsamlingen vælger i henhold til pkt. 6.13 en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagens behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.
- 6.15 Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Berettiget til at afgive stemme er medlemmet eller dets ægtefælle. Hvis en ejerlejlighed ejes af et aktieselskab eller en anden juridisk person, udøves stemmeretten af den, som udpeges hertil af den juridiske person.
- 6.16 Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.
- 6.17 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 6.18 Til beslutning om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller

istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

6.19 Såfremt 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 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

6.20 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.

## **7 Bestyrelsen**

7.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt. Desuden vælges suppleanter.

7.2 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

7.3 Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samleverske. Såfremt en ejerlejlighed i ejendommen ejes af et aktie- eller anpartsselskab, eller anden juridisk person, er den, der udøver stemmeretten for den juridiske person, valgbar til bestyrelsen.

7.4 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

7.5 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

7.6 Generalforsamlingen kan beslutte at give en eller flere repræsentanter fra lejerne adgang til at overvære generalforsamlingen og bestyrelsens møder. Nævnte repræsentanter er i givet fald berettiget til at stille forslag, men kan ikke opnå stemmeret, hverken på generalforsamlingen eller i bestyrelsen.

7.7 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

7.8 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når alle medlemmer er til stede.

7.9 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal.

7.10 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

## **8 Tegningsret**

8.1 Foreningen tegnes af to medlemmer af bestyrelsen i forening.

## **9 Årsregnskab**

9.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Foreningens første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse og indtil 31. december 2015.

9.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

## **10 Revision**

10.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

10.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

10.3 Der føres en revisionsprotokol.

10.4 I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

10.5 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.

## **11 Administrator**

11.1 Bestyrelsen skal antage en professionel ansvarsforsikret administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

11.2 Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

## **12 Kapitalforhold**

12.1 Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, som for år 2014 fastsættes til kr. 50.000,00, hvilket beløb nettoprisindekseres pr. 1. januar, hvert år første gang den 01.01.2016 med udviklingen i indekset fra oktober 2014 til oktober 2015, hvorefter oktober 2015 bevares som basis, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

12.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

- 12.3 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift, anslået maksimeret til kr. 10.000,00.

## **13 Budget og medlemsbidrag**

- 13.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 13.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne tinglyste fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 13.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.
- 13.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. 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.
- 13.5 Varme- og varmtvandsforsyningen samt vand og renovation drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes iøvrigt f.s.v. angår varme og vand i h.t. opsat måler i hver ejerlejlighed, og med hensyn til renovation efter fordelingstal.
- 13.6 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvillende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

## **14 Panteret**

- 14.1 Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få hos et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver lejlighed i ejerforeningen for et beløb af 25.000 kr., skriver kroner tofifemtusinde 00 øre.
- 14.2 Panteretten efter pkt. 14.1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, servitutter og byrder, der ved tinglysning af panteretten hviler på hovedejendommen og de enkelte ejerlejligheder.
- 14.3 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. 250,00.
- 14.4 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente.

## 15 Vedligeholdelse

- 15.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- 15.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, som hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejereren at vedligeholde og forny.
- 15.3 Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift. Foreningen driver, vedligeholder og fornyer det fælles vaskeri. De medlemmer, der ønsker at benytte fællesvaskeriet, betaler herfor ved køb af vaskekort af foreningen.
- 15.4 Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens 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.
- 15.5 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.
- 15.6 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 15.7 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af viceværten og et bestyrelsesmedlem i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

## 16 Ordensforskrifter

- 16.1 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af boligministeriet godkendte lejekontraktsformular vedr. ordensreglement.
- 16.2 Der må holdes husdyr i ejendommen så længe disse ikke er til gene for de øvrige beboere.
- 16.3 Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige parabler, antenner m.v. Karakteren af navneskilte og skrifttyper skal stedse holdes ensartet.
- 16.4 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.

- 16.5 Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst mulig hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.
- 16.6 Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.
- 16.7 Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen.
- 16.8 En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.
- 16.9 Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.
- 16.10 Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne.
- 16.11 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

## **17 Misligholdelse**

- 17.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter, respektivt – hvis lejligheden er udlejet - sælger sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Ved salg, hurtigst muligt og på sædvanlige vilkår.
- 17.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 17.3 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed/er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.



## 18 Opløsning

18.1 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.

## 19 Påtaleret

19.1 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse.

## 20 Tinglysning

20.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 1 BN Århus Markjorder, ejerl.nr.: 1-36, beliggende Åparken 6, 8000 Århus C. Vedtægterne respekterer de pantehæftelser, servitutter og byrder, der ved tinglysning af panteretten hviler på hovedejendommen og de enkelte ejerlejligheder.

20.2 Vedtægternes pkt. 14.1 og 14.2 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 25.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed under matr. nr. 1 BN Århus Markjorder, ejerl.nr.: 1-36, beliggende Åparken 6, 8000 Århus C., jf. vedtægternes pkt. 14.1 og 14.2. Panteretten efter pkt. 14.1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, servitutter og byrder, der ved tinglysning af panteretten hviler på hovedejendommen og de enkelte ejerlejligheder.

### Dato:

*Bestyrelsen:*

---

Christian Hansen  
(Formand)

---

Mie Gade Farsinsen

---

Per Dahl