

Ret&Råd/Århus C
Søndergade 44
8100 Århus C
Tlf.: 70 22 03 33

Ejerforeningen Skåde Skovhuse
Vedtægt tinglyst 10.12.1999
og tillæg tinglyst 23.12.1999

Ret&Råd

AD-163

Ejerlav: Skåde by, Skåde

Matr.nr.:

Matr.nr. 6 dr Skåde by, Skåde,

ejerlejlighed nr. 1-34 under udstykning og
opdeling i ejerlejligheder

Beliggenhed:

Skåde Skovvej 10-50, Skåde

8270 Højbjerg

Anmelder:

Advokatfirmaet

Abel & Skovgård Larsen

Sønder Allé 9

8000 Århus C.

Tlf. 86 19 97 00

J.nr. 65110-18

VEDTÆGTER

for

“EJERFORENINGEN SKÅDE SKOVHUSE”

Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn	side	3
§ 2	Hjemsted og værneting	side	3
§ 3	Formål.....	side	3
§ 4	Medlemskreds	side	3
§ 5	Hæftelsesforhold	side	4
§ 6 m.fl.	Generalforsamling	side	4
§ 13	Bestyrelse	side	6
§ 14	Særlige vilkår.....	side	7
§ 15	Bestyrelsesmøder	side	8
§ 16	Administrator.....	side	8
§ 17	Tegningsret.....	side	8
§ 18	Årsregnskab	side	9
§ 19	Revision	side	9
§ 20	Kapitalforhold	side	9
§ 21	Grundfond	side	10
§ 22	Budget og medlemsbidrag	side	10
§ 23	Panteret	side	11
§ 24	Vedligeholdelse.....	side	11
§ 25	Ordensforskrifter	side	12
§ 26	Ændring af fællesejendom m.v.....	side	12
§ 27	Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed	side	13
§ 28	Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden	side	13
§ 29	Udlejning	side	14
§ 30	Misligholdelse	side	14
§ 31	Opløsning	side	14
§ 32	Påtaleret	side	15
§ 33	Tinglysning	side	15

§ 1.

Navn.

- 1.1. Foreningens navn er "Ejerforeningen Skåde Skovhuse" beliggende Skåde Skovvej 10-50,
8270 Højbjerg

§ 2.

Hjemsted og værneting.

- 2.1. Foreningens hjemsted er Århus Kommune.
- 2.2. Foreningens værneting er Århus byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem 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 drive og administrere ejendommen matr.nr. 6 dr Skåde by, Skåde beliggende Skåde Skovvej med de ejendommen tilhørende fællesarealer, trapper, elevatorer, veje, stier, parkeringskælder og udenomsarealer samt fælleshuset "Skovhuset", der hører til bebyggelsen "Skåde Skovhuse", og som er beliggende Skåde Skovvej 10-50, og i det hele taget 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 ejendommens drift herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger må anses påkrævet for at sikre, at ejendommen og området i det hele taget kan opretholdes i det høje kvalitetsniveau, som etableringen er sket i, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.
- 3.3. Foreningens formål er herudover at repræsenterer "Ejerforeningen Skåde Skovhuse" i den i lokalplan 552 nævnte grundejerforening, der oprettes for området.

§ 4.

Medlemskreds.

- 4.1. Som medlemmer af foreningen er ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

- 4.2. Medlemsskabet 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 medlemsskabet 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 solidarisk 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. Foreningens generalforsamling afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 6.3. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år i marts eller april måned.

§ 7.

- 7.1. Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.
- 7.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

- 7.3. Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år og bestyrelsens prognose for det efterfølgende år.
- 7.4. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 7.5. Ethvert medlem har ret til at få et angivent emne behandlet på generalforsamlingen.
- 7.6. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 15. februar. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen.

§ 8.

- 8.1. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
 - a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 - c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår samt prognose for det næstfølgende regnskabsår.
 - d) Valg af formand for bestyrelsen, såfremt denne er på valg.
 - e) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - f) Valg af suppleant for bestyrelsen.
 - g) Valg af revisor.
 - h) Behandling af indkomne forslag.
 - i) Eventuelt.

§ 9.

- 9.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anlednings dertil, når det til behandling af et angivent emne begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer enten efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 9.2. Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger.
- 9.3. Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 10.

- 10.1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

§ 11.

- 11.1. Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Hvis en ejerlejlighed ejes af flere personer og/eller selskaber udøves stemmeretten af ejerne i forening.
- 11.2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 11.3. Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af arealer, fælles bestanddele og/eller tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning med mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

- 11.4. Ændring af vedtægtens § 14.2, § 14.4 samt § 21.6 kræver, indtil samtlige ejerlejligheder i byggeriet er førstegangsoverdraget fra Skanska Jensen A/S, enstemmighed.

§ 12.

- 12.1. 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.

§ 13.

Bestyrelsen.

- 13.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af minimum 3 medlemmer og maksimum 5 medlemmer, herunder formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller eller registreret partner.

- 13.2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtlige valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og eller ved den rækkefølge i hvilken, de er valgt. Genvalg kan finde sted.
- 13.3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 13.4. Bestyrelsen vælger af sin midte en sekretær.
- 13.5. Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse af sin midte en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 13.6. Det påhviler bestyrelsen at lede forening i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger, herunder påhviler det bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetægelse af ejendommens fælles anliggender, betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 13.7. Bestyrelsen har ligeledes ansvaret for, at der føres et forsvarligt regnskab over de af foreningen afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.
- 13.8. Bestyrelsen kan alene optage lån i det omfang, dette i medfør af § 20.2. er vedtaget på en generalforsamling.

§ 14.

Særlige vilkår.

- 14.1. Bestyrelsen fastsætter regler for benyttelse af "Skovhuset".
- 14.2. Skanska Jensen A/S fastsætter i forbindelse med færdiggørelsen af byggeriet, dog senest inden der sker overtagelse af de enkelte ejerlejligheder i byggeriet, placeringen af det til den enkelte ejerlejlighed hørende pulterrum og den til ejerlejligheden hørende parkeringsplads, som den enkelte ejerlejlighed har brugsretten til.
- 14.3. Drifts- og vedligeholdelsesudgifter vedrørende pulterrum og parkeringsplads, der er placeret på fællesarealer, afholdes som en fællesudgift.
- 14.4. I det omfang det er hensigtsmæssigt og muligt, vil Skanska Jensen A/S i forbindelse med færdiggørelsen af byggeriet tillægge stuelejlighederne en eksklusiv brugsret til et passende areal ud for lejligheden. Den eksklusive brugsret er gældende 30 år fra tinglysningsdatoen. Den til enhver tid værende bestyrelse i ejerforeningen er forpligtet til at medvirke positivt til såvel etablering af den eksklusive brugsret som til mulig forlæn-

gelse, når tinglysningsperioden udløber. Arealet afgrænses f.eks. af hæk og til gengæld for, at stuelejligheden indrømmes denne eksklusive brugsret, overtager ejeren af stuelejligheden såvel renholdelse som vedligeholdelse af dette areal. Manglende renholdelse og/eller vedligeholdelse af arealet medfører, at den eksklusive brugsret ophører.

§ 15.

Bestyrelsesmøder.

- 15.1. Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 15.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.
- 15.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 15.4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 16.

Administrator.

- 16.1. Ejerforeningens bestyrelse antager en administrator til varetagelse af ejerforeningens anliggender, ligesom ejerforeningens bestyrelse kan beslutte at udbyde nogle eller alle foreningens forpligtelser vedrørende drift og vedligeholdelse i entreprise.
- 16.2. Administrator fører et forsvarligt regnskab og udarbejder budget under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- 16.3. Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes af bestyrelsen og afholdes som en fællesudgift.

§ 17.

Tegningsret.

- 17.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller sekretæren i forening med et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.
- 17.2. Bestyrelse kan meddele prokura til administrator i nødvendigt omfang.

§ 18.

Årsregnskab.

- 18.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 18.2. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 19.

Revision.

- 19.1. Foreningens årsregnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 19.2. Den på generalforsamlingen valgte revisor skal være registreret eller statsautoriseret.
- 19.3. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 19.4. Der føres en revisionsprotokol.
- 19.5. 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.
- 19.6. 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.

§ 20.

Kapitalforhold.

- 20.1. Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 20.2. 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.

- 20.3. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse, postgiro eller i børsnoterede obligationer, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 21.

Grundfond.

- 21.1. Når det begæres af mindst 1/2 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem - medmindre andet vedtages af generalforsamlingen med simpelt stemmeflerhed efter fordelingstal - årligt skal bidrage med 1% af den offentlige ejendomsværdi for medlemmets ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4% af ejerlejlighedernes offentlige ejendomsværdi.
- 21.2. Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og rente af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 21.3. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.
- 21.4. Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.
- 21.5. 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.
- 21.6. Oprettelse af grundfond kan dog tidligst vedtages, når samtlige ejerlejligheder i byggeriet er førstegangsoverdraget fra Skanska Jensen A/S.

§ 22.

Budget og medlemsbidrag.

- 22.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter og indtægter, og dette budget forelægges sammen med en prognose for det følgende regnskabsår generalforsamlingen til godkendelse.
- 22.2. 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.

- 22.3. Det årlige fællesbidrag betales kvartalsvis eller månedsvis forud til kasseren eller eventuelt til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 22.4. 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.
- 22.5. Udover fællesbidrag betaler den enkelte ejerlejlighedsejer udgifterne i forbindelse med levering af varme, vand og el efter forbrug. Opkrævning, der foretages i rater, sker enten direkte fra forsyningsselskabet eller via ejerforeningen.

§ 23.

Panteret.

- 23.1. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for enhver forpligtelse, som det enkelte medlem måtte få overfor foreningen, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 33.000,00, skriver kroner tretitretusinde 00/100.
- 23.2. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 23.3. 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.
- 23.4. 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 (p.t. Nationalbankens diskonto + 5%).

§ 24.

Vedligeholdelse.

- 24.1. Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- 24.2. Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstattes af foreningen for dennes regning og afholdes som fællesudgift.
- 24.3. Ved indvendige vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indven-

dige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne samt al vedligeholdelse og modernisering i lejligheden, som ikke direkte vedrører fællesejendommen.

- 24.4. Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.
- 24.5. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indfor en fastsat frist. Oversiddes 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.
- 24.6. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer mv. eller ombygninger.
- 24.7. 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.

§ 25.

Ordensforskrifter.

- 25.1. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 25.2. Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

§ 26.

Ændring af fællesejendom m.v.

- 26.1. 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 antenner m.v.

§ 27.

Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed.

- 27.1. 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.

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 muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

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 ulempe til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres. Såfremt ejeren af den ejerlejlighed, der berøres, kræver det, og bestyrelsen tiltræder det, kan godkendelsen endvidere betinges af, at det medlem, der ønsker arbejdet udført, stiller sikkerhed for opfyldelse af samtlige forpligtelser i forbindelse med det godkendte arbejdes udførelse.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre og dokumentere dette over for foreningen.

§ 28.

Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden.

- 28.1. En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.
- 28.2. 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.

§ 29.

Udlejning.

- 29.1. Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheder i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af kublejlighed.
- 29.2. I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejerens 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 lejerens, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.
- 29.3. Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

§ 30.

Misligholdelse.

- 30.1. 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 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.
- 30.2. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 30.3. Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

§ 31.

Opløsning.

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

§ 32.

Påtaleret.

- 32.1. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

§ 33.

Tinglysning.

- 33.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 6-dr Skåde by, Skåde.
- 33.2. Vedtægternes § 23 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 33.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 6-dr Skåde by, Skåde, ejerl. nre. 1-34.
- 33.3. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Højbjerg, den

30 / 6

1998

Niels Andersen

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Århus

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 16

Akt.nr.:

AD 163

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 DR Hovedejd, Skåde By, Skåde

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 10.12.1999 under nr. 131383

Senest ændret den : 10.12.1999 under nr. 131383

Lyst servitutstiftende som begæret på 6 DR Skåde by, Skåde lejl. 1,2, 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28, 29,30,31,32,33 og 34.

Afvist f.s.v. angår den pantstiftende lysning, idet tinglysningsgenparten alene skal være en ekstraktgenpart indeholdende bestemmelsen om pantstiftende tinglysning.

Retten i Århus den 15.12.1999

H. Bonde Kjeldsen

AD-163

Matr. nr.: 6dr Skåde By, Skåde

Anmelder:

Beliggende: Skåde Skovvej 10-50

landinspektørfirmaet
bøgh & krabbe aps

rosensgade 36
postboks 273 · 8100 århus c
tlf. 86 12 63 88 · fax 86 12 50 70
e-mail: bk_land@post9.tele.dk

J. nr.: 972837 AB/ebs

ANMELDELSE AF OG FORTEGNELSE OVER EJERLEJLIGHEDER

Undertegnede ejer af ejendommen matr. nr. 6dr Skåde By, Skåde, beliggende Skåde Skovvej 10-50 erklærer, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom. De på ejendommen opførte 2-etagers bygninger deles i 33 ejerlejligheder, som det nærmere fremgår af følgende fortegnelse og vedlagte kort over de enkelte ejerlejligheder.

Ejerlejligheds nr.	Beliggende	Benyttelse	Areal m ²	Fordelings-tal :1000
1	Skåde Skovvej 10	beboelse	119	31
2	Skåde Skovvej 18,1.4	beboelse	119	31
3	Skåde Skovvej 12	beboelse	89	26
4	Skåde Skovvej 18,1.3	beboelse	89	26
5	Skåde Skovvej 14	beboelse	89	26
6	Skåde Skovvej 18,1.2	beboelse	89	26
7	Skåde Skovvej 16	beboelse	143	33
8	Skåde Skovvej 18,1.1	beboelse	143	33
9	Skåde Skovvej 20	beboelse	141	32
10	Skåde Skovvej 26,1.3	beboelse	141	32
11	Skåde Skovvej 22	beboelse	89	26
12	Skåde Skovvej 26,1.2	beboelse	89	26
13	Skåde Skovvej 24	beboelse	141	32
14	Skåde Skovvej 26,1.1	beboelse	141	32
15	Skåde Skovvej 28	beboelse	133	32
16	Skåde Skovvej 38,1.4	beboelse	212	57
17	Skåde Skovvej 30	beboelse	79	25
19	Skåde Skovvej 32	beboelse	144	33
20	Skåde Skovvej 38,1.3	beboelse	144	33
21	Skåde Skovvej 34	beboelse	127	31
22	Skåde Skovvej 38,1.2	beboelse	127	31
23	Skåde Skovvej 36	beboelse	99	27
24	Skåde Skovvej 38,1.1	beboelse	99	27
25	Skåde Skovvej 40	beboelse	102	28
26	Skåde Skovvej 50,1.5	beboelse	102	28
27	Skåde Skovvej 42	beboelse	135	32

Ejerlejligheds nr.	Beliggende	Benyttelse	Areal m ²	Fordelings- tal :1000
28	Skåde Skovvej 50,1.4	beboelse	135	32
29	Skåde Skovvej 44	beboelse	108	29
30	Skåde Skovvej 50,1.3	beboelse	108	29
31	Skåde Skovvej 46	beboelse	93	27
32	Skåde Skovvej 50,1.2	beboelse	93	27
33	Skåde Skovvej 48	beboelse	118	30
34	Skåde Skovvej 50,1.1	beboelse	118	30

Fællesareal: Parkeringskælder, pulterrum, elevatorer.

Notering begæres foretaget på

matr. nr. 6dr Skåde By, Skåde

i medfør af ejerlejlighedsloven (1995-07-25 lovbekendtgørelse nr. 647) § 10 stk. 1 nr. 1, idet bygningerne er opført efter 1. juli 1966.

Dato: 8-12-99

Skanska Jensen A/S

Som ejer:

Niels O. Andersen

Det attesteres,

- at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger om ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte,
- at de anførte arealer stemmer med min opmåling,
- at udstykning af ejendommen, jf. Bkg. om lov om ejerlejligheder nr. 601 af 21.08.1990 § 3, ikke er muligt. Udstykningen kan ikke gennemføres af fysiske årsager.

Århus C, den 9-12-99

Annette Bøgh
landinspektør

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Århus

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 3

Akt.nr.:

AD 163

Påtegning på Opdelt i 34 ejerlejligheder.

Vedrørende matr.nr. 6 DR Hovedejd, Skåde By, Skåde

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 13.12.1999 under nr. 0

Senest ændret den : 10.12.1999 under nr. 131382

Noteret.

Fremsendes til Århus kommunes ejendomsbeskatning med meddelelse om, at anmeldelsen er modtaget her den 13. december 1999.

Retten i Århus den 15.12.1999

H. Bonde Kjeldsen

1.200.-

Akt: AD skab nr. 163 1.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav: Skåde by, Skåde

Matr.nr.:

6 dr Skåde by, Skåde,
ejerlejlighed nr. 1-34

STEMPELMÆRKE
RETEN I
ÅRHUS

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMEREKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

P 895335

23.12.99 12:10

0001200.00

035468 SM 03

Beliggenhed:

Skåde Skovvej, Skåde
8270 Højbjerg

Anmelder:

Advokatfirmaet

Abel & Skovgård Larsen

Sønder Allé 9

8000 Århus C.

Tlf. 86 19 97 00

J.nr. 65110

Tillæg til vedtægter

for

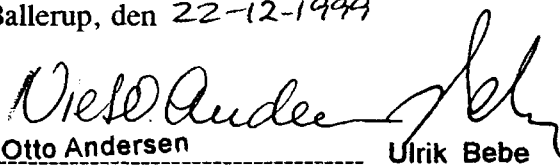
"EJERFORENINGEN SKÅDE SKOVHUSE"

§ 1.

Under henvisning til den, den 10.12.1999 tinglyste ejerforeningsvedtægts § 14. 4 bestemmer ejeren af samtlige ejerlejligheder udstykket fra matr. nr. 6 dr Skåde by, Skåde herved:

- at den enkelte stuelejlighed tillægges eksklusiv brugsret i 30 år fra nærværende tinglysnings-tidspunkt at regne til det umiddelbare ud for den enkelte stuelejlighed beliggende fællesareal. Arealet, som den enkelte stuelejlighed har eksklusiv brugsret over, er anført som skraverede felter på bilag A.
- at den enkelte stuelejlighed skriftligt kan frasige sig den eksklusive brugsret med et varsel der fastsættes af ejerforeningens bestyrelse, hvorved vedligeholdelsen af arealet fremover alene påhviler ejerforeningen.
- at eventuel afgrænsning mellem det areal, der er omfattet af ovennævnte eksklusive brugsret og de øvrige fællesarealer, alene må ske under iagttagelser af de for området, såvel offentlig- som privatretlige, gældende reguleringer.

Ballerup, den 22-12-1999



Niels Otto Andersen

Ulrik Bebe

Skanska Jensen A/S

Divisionsdirektør

(ejer af samtlige ejerlejligheder, udstykket fra matr. nr. 6 dr. Skåde by, Skåde).

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

KJELD JOHNSEN
ADVOKAT (L)
Sønder Allé 9 • 8000 Århus C



SKÅDE SKOVVEJ

FELLES HUS

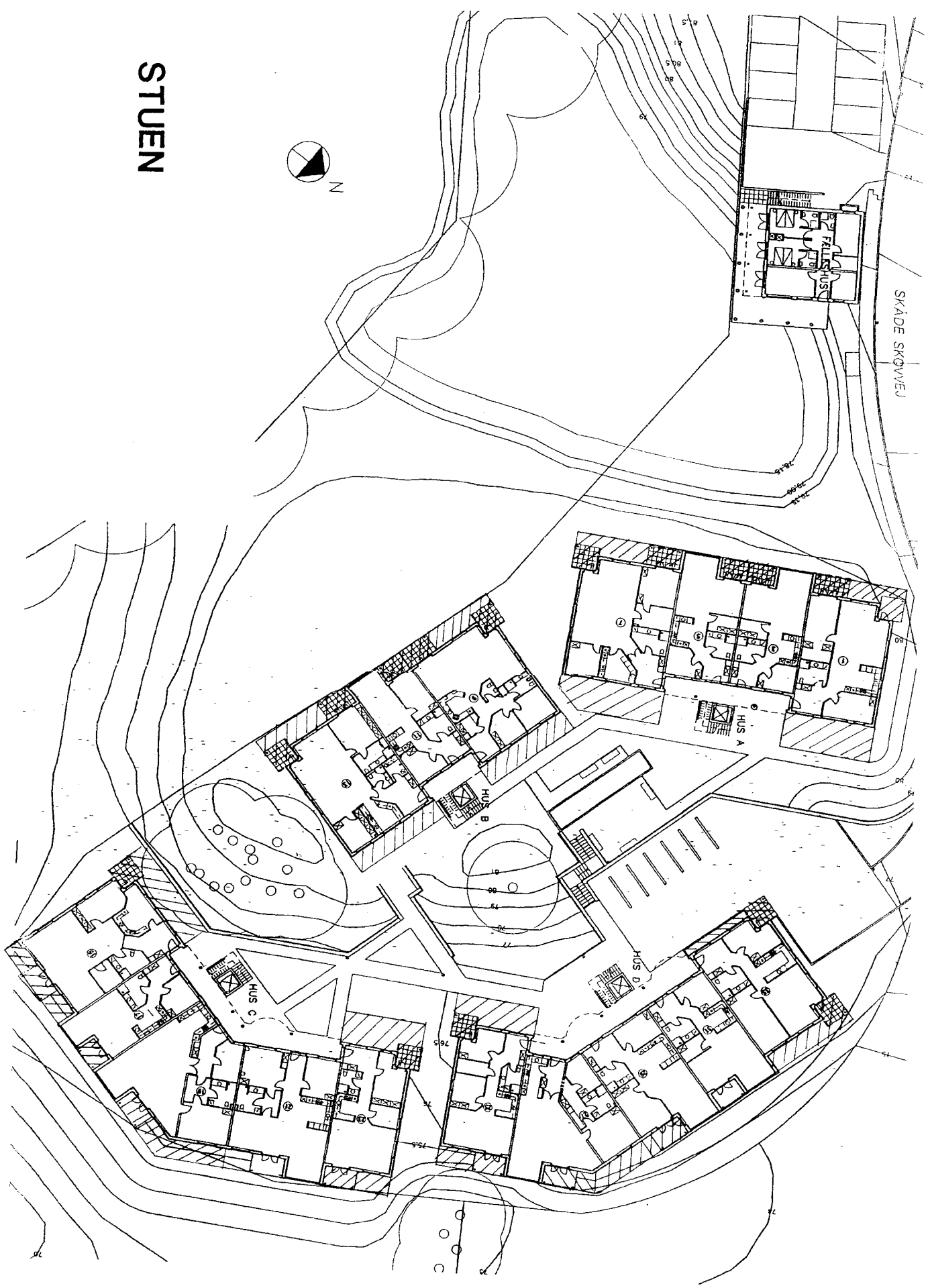
HUS A

HUS B

HUS C

HUS D

STUEN



*** * ***
* * *
* * *
* * * Retten i Århus
* *** ** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 DR Ejerlejl. 1, Skåde By, Skåde

Ejendomsejer: Skanska Jensen A/S

Lyst første gang den: 23.12.1999 under nr. 1416

Senest ændret den : 23.12.1999 under nr. 1416

Lyst som begæret på lejl. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,
19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33 og 34 af 6 DR Skåde by
Skåde.

Retten i Århus den 10.01.2000

H. Bonde Kjeldsen

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

AD 163

Ejerlav: Skåde by, Skåde

Matr.nr.:

6 dr Skåde by, Skåde,
ejerlejlighed nr. 1-34 under udstykning og
opdeling i ejerlejligheder

Beliggenhed:

Skåde Skovvej 10-50, Skåde
8270 Højbjerg

Anmelder:

Advokatfirmaet
Abel & Skovgård Larsen
Sønder Allé 9
8000 Århus C.
Tlf. 86 19 97 00
J.nr. 65110

EKSTRAKT

Tillæg til vedtægter

for

"EJERFORENINGEN SKÅDE SKOVHUSE"

§ 1.

1.1. Foreningens navn er "Ejerforeningen Skåde Skovhuse" beliggende Skåde Skovvej 10-50, 8270 Højbjerg.

.....

§ 23.

Panteret.

23.1 Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for enhver forpligtelse, som det enkelte medlem måtte få overfor foreningen, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 33.000,00, skriver kroner tretitretusinde 00/100.

23.2 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

23.3 Ved fremsendelse 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.

23.4 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig reentesats svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente (p.t. Nationalbankens diskonto + 5%).

.....

§ 32.

Påtaleret.

- 32.1. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

§ 33.

Tinglysning.

- 33.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 6 dr Skåde by, Skåde.
- 33.2. Vedtægternes § 23 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 33.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 6 dr Skåde by, Skåde, ejerl. nre. 1-34.
- 33.3. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Højbjerg, den

30 / 6

1998



Niels Otto Andersen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

KJELDJOHNSEN
ADVOKAT (L)
Sønder Allé 9 • 8000 Århus C

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Århus
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 33.000
Vedrørende matr.nr. 6 DR Ejerlej. 1, Skåde By, Skåde
Dagbogsdato: 17.12.1999
Dagbogsnr. : 133767

Afvist fra dagbogen den 20.12.1999
p.g.a. manglende vitterlighedspåtegning samt da underskrifterne ikke
er læselige.

Retten i Århus den 20.12.1999

Gitte Flindt

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i Århus
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 33.000
 Vedrørende matr.nr. 6 DR Ejerlejl. 1, Skåde By, Skåde
 Ejendomsejer: Skanska Jensen A/S
 Lyst første gang den: 23.12.1999 under nr. 136063
 Senest ændret den : 23.12.1999 under nr. 136063

Lyst som begæret på lejl. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,
 19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33, og 34 som begæret.

Retten i Århus den 23.12.1999

H. Bonde Kjeldsen

Ret&Råd/Århus C
Søndergade 44
8100 Århus C
Tlf.: 70 22 03 33

Ejerforeningen Skåde Skovhuse
Påtegning tinglyst 19.05.2010
til tillæg til vedtægt tinglyst
23.12.1999.

Ret&Råd

=====

PÅTEGNING

=====

DOKUMENT SOM PÅTEGNES:

Dokument type: Anden Servitut
Dato/løbenummer: 23.12.1999-1416-63

PÅTEGNING

KØB/SALG:

Salgsforhold

AREALANVENDELSE:

Anvendelsesforhold

EJENDOMSFORHOLD:

Andet

FÆRDSEL:

Parkering

SERVITUT TEKST:

Tillæg til tillæg tinglyst 23.12.1999 for
"Ejerforeningen Skåde Skovhuse" ang. eksklusiv
brugsret

Tillæg til tillæg tinglyst 23.12.1999 for
"Ejerforeningen Skåde Skovhuse" ang. eksklusiv
brugsret
§ 14, stk. 3 ændres til:

Ejeren af en lejlighed har medkøbt en eksklusiv
brugsret til et depotrum og en parkeringsplads
beliggende i bebyggelsens kælder. Ejeren har ret
til selv at benytte parkeringspladsen og
depotrummet, men kan også overlade brugen til et
andet medlem af foreningen ved udlån/udleje,
såfremt ejeren ikke selv skal gøre brug af
parkeringsplads/depotrum.
Parkeringsplads/depotrum kan således ikke
udlånes/udlejes såfremt beboeren har
bil/opbevaringsbehov. Eksklusiv brugsret til
depotrum og parkeringsplads kan ikke frasælges.

Aftale om udlån eller udleje af eksklusiv
brugsret til depotrum og/eller parkeringsplads
ophører ved ejerskifte, således at disse
eksklusive brugsrettigheder er til rådighed for
en erhverver af en lejlighed i bebyggelsen.

tinglysningssvar_177d5430-1ce9-4346-bdec-0e8832c9e5a0

Ejere, der har erhvervet eksklusiv brugsret til flere parkeringspladser eller depotrum, har ret til enten selv at benytte disse eller overlade brugen til et andet medlem af foreningen ved udlån eller udleje. Ejere af flere end en eksklusiv brugsrettigheder kan frasælge disse ekstra brugsrettigheder til et andet medlem af ejerforeningen.

Bilagsbanken
Der henvises til referat af ekstraordinær generalforsamling den 23.11.2009 indlagt i bilagsbanken.

PÅTALEBERETTIGET:

CVR: Ejersf. Skåde Skovhuse
Silkeborgvej 2
8000 Århus C
32754082

Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
CVR:

29120684

Erklæring om anvendelse af fuldmagtsordningen
Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

BILAG:

Bilagsreference: 28ae3db6-18b3-4d62-8c9a-057d7bf2041d
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Referat ekstraordinær generalforsamling
23.11.2009

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

ANMELDER:

CVR: Advokat Hans Kjærgaard
Søndergade 44
8000 Århus C
29120684

Kontaktoplysninger:

70220333
gan@ret-raad.dk

Sendes også til: bogholderikB@aarhus.ret-raad.dk

Anmelders sagsnummer: 96-170686

TINGLYSNINGSAFGIFT:

Afgift: 1.400 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

STORKUNDENUMMER:

29120684

Tinglysningsafgift betalt i henhold til
storkundeordning.

RESULTAT AF TINGLYSNING

EJENDOM:

Adresse: Skåde Skovvej 50, 1. 5.
8270 Højbjerg
Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Nummer: 26
Landsejerlav: Skåde By, Skåde
Matrikelnummer: 0006dr

STATUS:

Tinglyst

TINGLYSNINGSDATO:

19.05.2010 12:50:37

BEMÆRKNINGER:

-

Anmærkning: Gæld og servitutter, hvorom henvises
til tingbogen

EJENDOM:

Adresse: Skåde Skovvej 20
8270 Højbjerg
Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Nummer: 9
Landsejerlav: Skåde By, Skåde
Matrikelnummer: 0006dr

STATUS:

Tinglyst

TINGLYSNINGSDATO:

19.05.2010 12:50:37

BEMÆRKNINGER:

-

Anmærkning: Servitutter, hvorom henvises til
tingbogen