

**Ejerlav:** Skåde by, Skåde

**Matr.nr.:**

Matr.nr. 6 dr Skåde by, Skåde

Ejerlejlighed nr. 1-34

**Beliggenhed:**

Skåde Skovvej 8-50, Skåde

8270 Højbjerg

## **GÆLDENDE 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	Årsregnskaber.....	side	8
§ 19	Revision .....	side	9
§ 20	Kapitalforhold .....	side	9
§ 21	Grundfond .....	side	9
§ 22	Budget og medlemsbidrag .....	side	10
§ 23	Panteret .....	side	10
§ 24	Vedligeholdelse .....	side	11
§ 25	Ordensforskrifter .....	side	11
§ 26	Ændring af fællesejendom m.v. ....	side	12
§ 27	Modernisering og forbedring m.v. af ejerlighed .....	side	12
§ 28	Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden.....	side	12
§ 29	Udlejning.....	side	13
§ 30	Misligholdelse .....	side	13
§ 31	Opløsning .....	side	13
§ 32	Påtaleret.....	side	14
§ 33	Tinglysning .....	side	14

## § 1.

Navn

- 1.1. Foreningens navn er "Ejerforeningen Skåde Skovhuse" beliggende Skåde Skovvej 8-50, 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 8-50, 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 repræsentere "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. 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. 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 foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

## § 6.

### Generalforsamling

- 6.1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2. Foreningens generalforsamling afholdes i foreningens hjemstedskommune. Hvis omstændighederne umuliggør at afholde en fysisk generalforsamling, kan generalforsamlingen afholdes virtuelt.
- 6.3. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden maj måned.

## § 7.

- 7.1. Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 4 uger og højst 8 uger.
- 7.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3. Med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen udsendes det reviderede regnskab for det forløbne år, samt forslag til budget for indeværende år og bestyrelsens prognose herunder vedligeholdelsesplan 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 angiven 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 3 uger før generalforsamlingen, hvorefter disse skal udsendes mindst én uge før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen.
- 7.7 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

## § 8.

8.1. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte mindst følgende punkter:

- a) Valg af dirigent og referent.
- b) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- c) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- d) Behandling af indsendte emner og forslag fra medlemmer.
- e) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
- f) Forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår samt prognose for efterfølgende regnskabsår til godkendelse
- g) Indbetaling til grundfond i det efterfølgende regnskabsår
- h) Valg af formand for bestyrelsen, såfremt denne er på valg.
- i) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- j) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- k) Valg af revisor
- l) Eventuelt.

## § 9.

9.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angiven 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.

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. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever uden fuldmagt. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller et andet medlem af ejerforeningen, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. Hvert medlem kan kun medbringe 1 fuldmagt.

11.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

- 11.4. 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.

#### § 12.

- 12.1. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

#### § 13.

##### Bestyrelsen

- 13.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af minimum 4 medlemmer og maksimalt 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, registreret partner eller samlever.
- 13.2. Hvert andet år fratræder formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter fratræder halvdelen hvert år. Afgangsorten 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 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 en næstformand, en kasserer, en sekretær, samt hvem der skal repræsentere ejerforeningen Skåde Skovhuse i Grundejerforeningen Skåde Bakker.
- 13.5. Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse af sin midte en ny formand, der fungerer indtil næste ordinære generalforsamling.
- 13.6. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger, herunder påhviler det bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse 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 af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.
- 13.8. Bestyrelsen udarbejder årligt en vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse på generalforsamlingen.
- 13.9. Bestyrelsen kan alene optage lån i det omfang, dette i medfør af § 20.2. er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret flertal.

#### § 14.

##### Særlige vilkår

- 14.1. Bestyrelsen fastsætter regler for benyttelse af ”Skovhuset”.
- 14.2. Fælleshuset kan kun reserveres og benyttes af medlemmer af Ejerforeningen Skåde Skovhuse. Beboere, som ikke er ejere, men som kontraktmæssig beboer en lejlighed sidestilles med ejere.
- 14.3. 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.

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.

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.

- 14.4. Drifts- og vedligeholdelsesudgifter vedrørende pulterrum og parkeringsplads, der er placeret på fællesarealer, afholdes som en fællesudgift.
- 14.5. at den enkelte stuelejlighed tillægges eksklusiv brugsret i 30 år fra nærværende tinglysningstidspunkt 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 iagttagelse af de for området, såvel offentlig- som privatretslige, gældende reguleringer.

## § 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 mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller stedfortræder er til stede. Formanden kan ved fravær udpege en næstformand.
- 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 kan vælge 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. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes endvidere med dirigentens påtegning om, at regnskabet er blevet fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

#### § 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 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 ½ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage. Størrelsen af grundfondsbidraget fastsættes af generalforsamlingen til et beløb per fordelingstal.

- 21.2. Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børnoterede obligationer, og rente af midlerne skal tillægges i kapitalen.
- 21.3. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne. Hvis en enkeltudgift overstiger kr. 50.000,00 skal udgiften vedtages på en generalforsamling, med mindre der er tale om en uopsættelig foranstaltning.
- 21.4. Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.
- 21.5. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

## § 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 kassereren 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 ejerforening.

## § 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 lejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere. Ved ekstra tilkøb i tilknytning til lejligheden tilfalder omkostninger ved etablering, vedligehold, renovering, bortskaffelse af tilkøbet ejeren af ejerlejligheden, herunder også evt. reetablering.
- 24.2. Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som fællesudgift.
- 24.3. Definition af hvad der er omfattet af indvendigt vedligehold samt udvendigt tilkøb, og hvorledes dette godkendes, registreres og skal fortolkes i praksis, fremgår af dokumentet ”regelsæt vedr. lejlighedernes vedligehold” der er generalforsamlingsgodkendt og er tilgængeligt på foreningens hjemmeside.
- 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 indenfor en fastsat frist. Oversiddes dennes 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 skriftlige 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.
- 26.2. Medlemmet må ikke uden bestyrelsens skriftlige accept foretage ændringer af ejendommen uden for ejerlejligheden med udskiftning, montering eller fjernelse af nagelfast emner.
- 26.3. Medlemmet må ikke uden godkendelse på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling uden for lejligheden foretage ændringer af ejendommen, der ændrer helhedsindtrykket af fællesejendommen.

## § 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 skillevægge, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.

Medlemmet er herunder 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.

Medlemmer 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 klublejlighed.
- 29.2. I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for 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
- 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 medlemmer 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 ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

## § 32.

Påtaleret

- 32.1 Påtaleberettiget er foreningen ved denne 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, ejerlejlighed nr. 1-34.
- 33.3. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.