

EJERFORENINGSVEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN ISBJERGET, AARHUS.

Indholdsfortegnelse

1.	NAVN	3
2.	HJEMSTED	3
3.	FORMÅL.....	3
4.	MEDLEMSKREDS OG EJERSKIFTE	3
5.	EJERENS RÅDIGHED OG UDLEJNING.....	4
6.	ORDENSFORSKRIFTER	5
7.	MEDLEMMERS HÆFTELSE/FORDELINGSTAL	6
8.	GENERALFORSAMLING.....	6
9.	INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING	7
10.	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	7
11.	DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING.....	7
12.	VALG AF DIRIGENT	8
13.	STEMMERET OG FULDMAGT	8
14.	KOMMUNIKATION	9
15.	BESTYRELSE	10
16.	ADMINISTRATION	10
17.	TEGNINGSRET	11
18.	FULDMAGT TIL BESTYRELSEN TIL SIGNERING AF DEKLARATIONER OVER FOR TINGLYSNINGSRETEN	11
19.	FÆLLESUDGIFTER	12
20.	FORDELING AF FÆLLESUDGIFTER	13
21.	REVISION	13
23.	BUDGET	14
24.	VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE.....	14
25.	KAPITALFORHOLD	16
26.	FÆLLESAREALER.....	16
27.	STUELEJLIGHEDERS EKSKLUSIVE BRUGSRET TIL TERRASSEAREAL	16
28.	BOD.....	17
31.	PANTERET.....	18
31.2	<i>TINGLYSNING AF SEKUNDÆR PANT TIL GRUNDEJERFORENINGEN Ø2.</i>	19
32.	P-KÆLDEREN	20
33.	VEDTAGET	20
34.	BILAG	20

VEDTÆGTER

1. NAVN

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Isbjerget, Aarhus", (Cvr.nr. 34740569).

2. HJEMSTED

- 2.1 Foreningens hjemsted er Aarhus Kommune. Værneting er Aarhus Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne 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 formål er at administrere ejendommen matr.nr. 2148 ds, Århus Bygrunde, beliggende Mariane Thomsens Gade 30-58, 8000 Aarhus C, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, samt at sikre at ejendommen stedse vedligeholdes, repareres og fornyes, så ejendommen, med alt dens rette tilliggende og tilhørende, fremtræder ensartet, pænt og ordentligt.
- 3.2 Foreningen er således 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 opretholdes i ejendommen.
- 3.3 Endvidere er det foreningens formål at varetage den fælles interesse ved at være medlem af "Grundejerforeningen Ø2".

4. MEDLEMSKREDS OG EJERSKIFTE

- 4.1 Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen, jf. pkt. 3.1.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Den

nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Ejerforeningen accepterer, at en udtrædende ejer meddeler fuldmagt til ny ejer til på hans vegne at give møde og evt. stemme på generalforsamlingen i perioden mellem endelig købsaftale er indgået og frem til overtagelsesdagen.

- 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 rets anmærkninger, 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. EJERENS RÅDIGHED OG UDLEJNING

- 5.1 Ejerlejlighederne, omfattet af denne forening, kan ikke yderligere opdeles i ejerlejligheder.
- 5.2 Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.
- 5.3 Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejerer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejerer. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejerer til at opsige eller ophæve lejemålet.
- 5.4 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed opfordres ejer til at gøre lejer opmærksom på bestemmelsen i pkt. 5.3 ved oplysning herom i lejekontrakten. Dette er dog ikke en gyldighedsbetingelse i forhold til bestemmelsens anvendelse over for lejer og ejer. Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens administrator om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

6. ORDENSFORSKRIFTER

- 6.1 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, herunder lejere, er forpligtet til at efterkomme den af generalforsamlingen fastsatte husorden.
- 6.2 Det skal være medlemmerne af Ejerforeningen Isbjerget tilladt at holde et husdyr (hund eller kat). Dog er det ikke tilladt at holde hunde omfattet af hundelovens § 1a i ejerforeningen. Ud over hunde optaget på listen i hundelovens § 1a, er følgende racer eller blandinger ikke tilladt: Anatolsk Hyrdehund, Bullmastiff, Cane Corso Italiano, Cao fila de sao miguel, Dogo canario, Iberisk dogge, Maremma, Mastin español, Mastino napoletano, Polski owczarek pod-halanski, Rottweiler, Staffordshire Bull Terrier. Det er forbudt at holde krybdyr, slanger m.v. Husdyr må ikke ved støj eller på anden måde være til gene for andre beboere. Hunde skal føres i snor på ejendommens fællesarealer.
- 6.3 Overtrædelse af forbuddet mod husdyrhold udover ovennævnte tilladte skal betragtes som væsentlig misligholdelse.
- 6.4 Der må ikke opsættes parabol, antenner eller andet udstyr på bygningen eller på fællesarealerne.
- 6.5 Der må alene grilles på altanerne med el- og gasgrill og under hensyntagen til naboer og ejendommens facadeglas, herunder glasværnet. Terrassevarmere må ikke anvendes på grund af risiko for sprængning af glasværnet ved varmepåvirkning.
- 6.6 Vinduespuddning samt løbende vedligeholdelse/rengøring af glasværn/altan påhviler den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden.
- 6.7 Altaner indgår som en del af lejligheden og ejernes vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse, jf. pkt. 24.1 in fine.
- 6.8 Vedligeholdelse af membraner og afløbsinstallationer under de indeliggende altaner påhviler ejerforeningen. Ved øvrige altaner påhviler forpligtelsen ejeren.
- 6.9 Til hver lejlighed hører et pulterrum i kælderen. Hvert pulterrum er nummereret med et skilt visende samme nummer som den tilhørende lejligheds adresse.
- 6.10 Medlemmer er bekendt med, at der er opsat decentralt ventilationssystem i hver ejerlejlighed. Ejeren er forpligtet til at have ventilations-systemet i funktion og afholde udgift til el-forbrug. Ejeren er desuden forpligtet til nøje at følge de anbefalinger og forskrifter til anlæggets løbende drift, som bliver pålagt af ejerforeningen Isbjerget, herunder at give adgang til anlægget.

- 6.11 Der er sprinklerinstallation i hver enkelt ejerlejlighed. Medlemmerne skal udvise særlig agtpågivenhed, således at installationen ikke udsættes for stød og/eller varmepåvirkning.
- 6.12 I penthouselejlighederne (lejlighed nr. 415, 424, 425, 523, 706, 710, 711, 901, 902, 903) forefindes sensorer til det automatiske røgalarmeringsanlæg. Disse må ikke tildækkes eller på anden måde fratages sin funktion, herunder ved frakobling. Fornyelse og vedligeholdelsespligt påhviler ejerforeningen.
- 6.13 Vedligeholdelse og fornyelse af fjernvarmeveksler i hver enkelt ejerlejlighed påhviler ejerforeningen.
- 6.14 En ejerlejlighedsejers udvendige oplag af renovation i strid med husorden eller øvrige forskrifter kan fjernes af ejerforeningen og pålignes den pågældende ejerlejlighedsejer.

7. MEDLEMMERS HÆFTELSE/FORDELINGSTAL

- 7.1 For foreningens gæld hæfter principalt ejerforeningen. Medlemmerne hæfter subsidiært, pro rata efter fordelingstal, for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.
- 7.2 Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes fordelingstal fremgår af bilag 1 til nærværende vedtægter.
- 7.3 For så vidt angår ejerlejlighed nr. 905 har denne ejerlejlighed et fordelingstal svarende til 1/19.064 af det samlede fordelingstal.
- 7.4 Ejerlejlighed nr. 905 (p-kælder) bidrager ikke til betalingen af nogen form for fællesudgifter, af hvad art tænkes kan, herunder de i pkt. 19, 24 og 25 nævnte, jf. dog pkt. 24.4 om 50% betaling. Nærværende bestemmelse kan ikke ændres uden samtykke fra den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 905.

8. GENERALFORSAMLING

- 8.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 8.2 Ordinær generalforsamling skal afholdes i hjemstedskommunen i april måned.
- 8.3 Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden

for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 3 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

9. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

- 9.1 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 9.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 9.3 Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 1. marts. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen. Såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.
- 9.4 Følgende har adgang til generalforsamlingen:
- 1) Enhver ejer i ejerforeningen.
 - 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
 - 3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
 - 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
 - 5) Ejerforeningens administrator og revisor.
 - 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

10. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, udover den i pkt. 13.4 nævnte situation, når enten 1) bestyrelsen finder anledning hertil 2) når mindst $\frac{1}{4}$ af samtlige medlemmer efter antal begærer det eller 3) når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 10.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 10.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

11. DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

- 11.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Formandens aflæggelse af årsberetning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag fra medlemmer eller bestyrelse, jf. pkt. 9.3.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer, jf. pkt. 15.1.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Valg af administrator og eventuelt valg af vicevært, jf. pkt. 16.1.
- 11) Valg til eventuelle udvalg.
- 12) Eventuelt.

12. VALG AF DIRIGENT

- 12.1 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.

13. STEMMERET OG FULDMAGT

- 13.1 På generalforsamlingen tilkommer der medlemmerne (jf. pkt. 4) stemmeret med én stemme for hver ejerlejlighed, der tilhører medlemmet, jf. pkt. 4.2.
- 13.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor ikke andet udtrykkeligt er bestemt, ved simpel stemmeflerhed, efter antal, jf. pkt. 13.1, blandt de på generalforsamlingen repræsenterede medlemmer, idet der bortses fra stemmer tilhørende ikke repræsenterede medlemmer.
- 13.3 Forslag om foreningens opløsning kan alene vedtages enstemmigt med tilslutning fra alle medlemmer. Beslutning om ændring af fordelingstallet kræver ligeledes enstemmighed.
- 13.4 Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold, herunder beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller salg heraf, optagelse af lån eller om ændring af vedtægterne, bortset fra pkt. 13.3, kan alene træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter antal på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige medlemmer er til stede eller repræsenteret. Vedtages et forslag efter denne bestemmelse ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter antal, afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af

repræsenterede medlemmer, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal.

- 13.5 Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren.
- 13.6 For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.
- 13.7 Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter, som skal være materielt ubegrænsede og foreligge skriftligt, skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises på generalforsamlingen.
- 13.8 Retten til at stemme på generalforsamlingen bortfalder, såfremt et medlem på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse i ejerforeningens bøger er registreret som værende i restance med forfaldent bidrag til ejerforeningen, medmindre medlemmet kan dokumentere, at der er ydet vedkommende henstand med betalingen.
- 13.9 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.

14. KOMMUNIKATION

- 14.1** Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.
- 14.2** Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.
- 14.3** Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i pkt. 14.1 angivne kommunikationsform.

- 14.4** Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

15. BESTYRELSE

- 15.1 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingsbeslutninger. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer valgt blandt foreningens medlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed. For bestyrelsesmedlemmerne kan vælges 2 suppleanter. Valg til bestyrelse sker på den ordinære generalforsamling. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 15.2 Så længe Heimstaden Residential IV P/S (CVR 27675808) er ejer af mere end 20 % af antallet af ejerlejligheder i ejerforeningen, er Heimstaden Residential IV P/S berettiget til på generalforsamlingen egenhændigt at udpege et medlem til bestyrelsen. Et sådant medlem indgår som ét af de i pkt. 15.1 nævnte bestyrelsesmedlemmer.
- 15.3 Bestyrelsen afholder to ordinære møder om året. Et møde i oktober (budgetmøde) og et møde i februar (regnskabsmøde). I øvrigt afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, eller såfremt det begæres af et bestyrelsesmedlem.
- 15.4 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.
- 15.5 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 3 uger efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 15.6 Der skal tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.

16. ADMINISTRATION

- 16.1 På generalforsamlingen kan der træffes afgørelse om at lade foreningens daglige anliggender vedrørende administration og vedligeholdelse af fællesarealer mv. varetages af en administrator. Administrator må ikke

være ejerforeningens revisor. Administratorrollen kan deles op i en administrationsopgave (administrator) og en drifts- og vedligeholdelsesopgave (vicevært) med hver sin udøver af opgaven. Administrator kan meddeles prokura/fuldmagt i et efter aftale med bestyrelsen fastlagt omfang. I modsat fald forestås den daglige ledelse af bestyrelsen.

- 16.2 Administrator kan - uden stemmeret - deltage i bestyrelsesmøderne.
- 16.3 Det påhviler administrator / vicevært at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af alle fællesarealer.
- 16.4 Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle fællesudgifter og fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisors kontrol.
- 16.5 Administrator skal tegne og opretholde sædvanlige og tilstrækkelige forsikringer, herunder ansvars- og underskudsforsikring.
- 16.6 Så længe Heimstaden Residential IV P/S (CVR 27675808) er ejer af mere end 20 % af antallet af ejerlejligheder i ejerforeningen, kan Heimstaden Residential IV P/S egenhændigt beslutte, hvem der skal administrere ejendommen. Dog kan et flertal på 2/3 på generalforsamlingen efter samme regler som vedtægtsændringer, jfr. pkt. 13.4, vælge en anden administrator end den af Heimstaden Residential IV P/S udpegne.

17. TEGNINGSRET

- 17.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden i forening med et andet bestyrelsesmedlem, eller af 3 medlemmer af bestyrelsen i forening.
- 17.2 Bestyrelsen kan meddele en administrationsfuldmagt, jf. pkt. 16.1.

18 FULDMAGT TIL BESTYRELSEN TIL SIGNERING AF DEKLARATIONER OVER FOR TINGLYSNINGSRETEN

- 18.1 Bestyrelsen bemyndiges/meddeles fuldmagt til på vegne af samtlige ejerlejlighedsejere samt ejerforeningen i forhold til Tinglysningsretten at signere tinglysning af enhver deklaration, som gyldigt er vedtaget med det fornødne flertal af generalforsamlingen.
- 18.2 Denne bemyndigelse/fuldmagt muliggør, at bestyrelsen på de enkelte ejerlejlighedsejeres vegne kan signere deklarationer, som tinglyses såvel på hovedejendommen som på de enkelte ejerlejligheders blade i

tingbogen. Bemyndigelsen/fuldmagten er begrænset til deklARATIONER, som relaterer sig til ejerforeningens virke, herunder eksempelvis tinglysning af deklARATIONER relateret til opfyldelse af krav i Grundejerforeningen Ø2` s vedtægter § 24, stk. 2 om etablering af sekundær pant til grundejerforeningen inden for det pant, som den enkelte ejerlejlighedsejer har etableret til fordel for ejerforeningen.

- 18.3 Generalforsamlingsbeslutningen i form af et af bestyrelsen underskrevet referat af generalforsamlingen skal uploades som bilag til den digitale anmeldelse.
- 18.4 Bemyndigelsen er gældende for alle generalforsamlingsbeslutninger truffet på ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger i ejerforeningen.
- 18.5 Bestyrelsen kan til enhver tid videregive denne bemyndigelse/fuldmagt til et eksternt advokatfirma/ advokat iht. Tinglysningsrettens til enhver tid gældende retningslinjer og praksis omkring fuldmagter.

19. FÆLLESUDGIFTER

- 19.1 Ved fællesudgifter forstås udgifter, som udspringer af aktiviteter til opfyldelse af ejerforeningens formål, eller relaterer sig til ejendommens fælles bestanddele, og som ikke direkte vedrører det enkelte medlem eller medlemmets ejerlejlighed, jfr. hertil nedenstående pkt. 20.
- 19.2 Ved fællesudgifter forstås i overensstemmelse hermed bl.a. men ikke begrænset hertil:
 - a) Fællesudgifter til el, vand og varme, herunder udvendig belysning på bygningen, belysning og opvarmning af fælles trapperum og øvrige indvendige fællesarealer, medmindre det ud fra målere er muligt at aflæse det enkelte medlems individuelle forbrug.
 - b) Årligt eftersyn af automatisk røgdetektering og alarmeringssystem samt løbende vedligeholdelse heraf, jf. pkt. 6.12.
 - c) Fælles renovation.
 - d) Sprinkleranlæg (drift og service).
 - e) Vedligeholdelse og fornyelse af fjernvarmeveksler i ejerlejlighederne, jf. pkt. 6.13.
 - f) Udgifter til varmemester og vicevært.
 - g) Indvendig renholdelse af fællesarealer.
 - h) Udvendig vedligeholdelse, jf. pkt. 24.

i) Ejendomsforsikringer.

j) Bidrag til Grundejerforeningen Ø2.

k) Administration og regnskabsudarbejdelse.

19.3 Opkrævning af fællesudgifterne forestås af den antagne administrator, eller såfremt en sådan ikke er valgt, af bestyrelsen. Opgørelse over fællesudgifter ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår og budget for det kommende forelægges den årlige generalforsamling til godkendelse.

20. FORDELING AF FÆLLESUDGIFTER

20.1 Hvor ikke andet er bestemt, fordeles fællesudgifterne efter fordelingstal, jf. dog pkt. 7.

21. REVISION

21.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerne efter antal, skal revisor være en godkendt revisor.

21.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

21.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

21.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

22. ÅRSREGNSKAB

22.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

22.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

22.3 Regnskabet udarbejdes af bestyrelsen eller af den antagne administrator. Bestyrelse og administrator underskriver regnskabet.

22.4 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

23. BUDGET

- 23.1 Bestyrelsen eller den antagne administrator, udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede fællesudgifter for året, ligesom der udarbejdes et budget for det følgende år. Udgifterne fordeles efter fordelingstal på hver enkelt lejlighed.
- 23.2 Budgettet skal fremlægges på den ordinære generalforsamling til godkendelse.
- 23.3 På grundlag af de forventede udgifter fastsætter generalforsamlingen størrelsen af de à conto bidrag, som skal opkræves hos medlemmerne til dækning af fællesudgifter. Fællesudgifter betales månedsvis forud.
- 23.4 Såfremt det i løbet af regnskabsåret viser sig, at de opkrævede à conto 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.

24. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

- 24.1 Den indvendige vedligeholdelse, reparation og fornyelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren af denne. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse omfatter udover maling, tapetsering og hvidtning tillige vedligeholdelse og fornyelse af gulve, gulvbelægning, døre, indvendige bygningsdele og ejerlejlighedsudstyr i øvrigt, herunder, men ikke begrænset til, låse, dørhåndtag, nøgler, beslag, cisterner, haner, wc skåle med sæder, vaskekummer, vandlåse m.v., installationer af enhver art, herunder elinstallationer, dørtelefon, tv- og antenneledninger, kontakter samt installationer til ejerlejlighedens forsyning med vand, el og varme m.v., for sådanne installationers vedkommende dog begrænset ved disses tilslutning til ejendommens hovedledning.
Løbende vedligeholdelse og fornyelse af de til ejerlejlighederne hørende altaner/glasværn påhviler den enkelte ejer. I forhold til altaner gælder en særlig manual for drift og vedligeholdelse, som alle ejere er forpligtet til at følge, jfr. bilag 4. Manualen er godkendt af generalforsamlingen, som ligeledes kan godkende senere ændringer her. Manualen har til formål at sikre en ensartet drift og vedligeholdelse af altanerne samt sikre den fornødne kvalitet samt korrekte udtryk i forhold til farve og design. Alle regler vedrørende altaner gælder både oprindelige altaner, senere påsatte og kommende altaner.
- 24.2 Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse,

vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

- 24.3 Pasning, vedligeholdelse og fornyelse i øvrigt af fællesarealer forestås af ejerforeningen. Til fællesarealer henregnes blandt andet men ikke begrænset til tag, udvendige facader, vinduesrammer og døre, indvendig vedligeholdelse af nævnte bygningsdele, fornyelse af glas/ruder, elevator, fælles trapperum, indgangspartier, tekniske anlæg, ledninger og stik som forsyner mere end én ejerlejlighed, vedligeholdelse af membraner og afløbsinstallationer under de indeliggende altaner, centralvarmeanlæg med frem- og tilbageløb, radiatorer, elledninger til hver ejerlejligheds hovedtavle, kloak- og vandledninger indtil ejerlejlighedens skel og lignende samt grund-adgangsvej, membran over p-kælder, samtlige vægflader og søjler i p-kælder samt p-kælderens loft.
- 24.4 Udgifter til løbende vedligeholdelse og fornyelse af flugtsvejs- og panikbelysning i p-kælder, vandfyldte slangevinder i p-kælder, ventilationsanlæg i p-kælder, stigrør samt kommunikationsanlæg til sikkerhedstrapper afholdes af den til enhver tid værende ejer af p-kælderen (ejerlejlighed nr. 905) med 50 % og ejerforeningen med 50 %. Tilsvarende deles el-forbruget i p-kælderen med 50 % til ejerforeningen og 50 % til den til enhver tid værende ejer af p-kælderen (ejerlejlighed nr. 905).
- 24.5 Der bør til enhver tid iværksættes vedligeholdelsesarbejder og fornøden vedligeholdelse af fællesanliggender, således at den standard og kvalitet, hvori bygningen er opført, opretholdes.
- 24.6 Ejere må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 24.7 En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen, herunder udpegede håndværkere, adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre, herunder også hvor forsyning til plads- og vejbelysting føres i væg, under gulv eller over loft. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen dog ret til at få adgang uden varsel.
- 24.8 Tilsvarende er ejerforeningen forpligtet til at give håndværkere udpeget af bestyrelsen eller administrator adgang til sprinklerrum, traforum samt sugested for skraldesug, når dette er påkrævet af hensyn til vedligehold, fornyelse eller reparation m.v.

24.9 Udgifter, der hører under fælles vedligeholdelse, betales kun af ejerforeningen, såfremt arbejdet er rekvireret gennem bestyrelsen eller administrator.

25. KAPITALFORHOLD

25.1 Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

25.2 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparring til bestemte formål, herunder vedligeholdelses-, forbedringsarbejder eller fornyelse. Midlerne i ejerforeningens tidligere grundfond overføres til opsparring efter denne bestemmelse. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

25.3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

25.4 Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

26. FÆLLESAREALER

26.1 Der kan ikke etableres særskilt ret for en enkelt ejerlejlighedsejer over fællesarealer, jf. dog pkt. 27.1.

26.2 Afgrænsningen af fællesarealer i kælderen fremgår af bilag 2, udarbejdet af Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe.

26.3 Udvendig trappe fra p-kælder, depotrum, fælles trapperum/elevatorer, viceværtfaciliteter, teknikrum, cykelparkering er fællesareal.

27. STUELEJLIGHEDERS EKSKLUSIVE BRUGSRET TIL TERRASSEAREAL

27.1 Ejere af stuelejligheder er tillagt eksklusiv brugsret til terrassearealet foran de enkelte ejerlejligheder, som angivet i bilag 3 udarbejdet af Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe.

27.2 For de stuelejligheder, der har eksklusiv brugsret til terrasseareal gælder, at den eksklusive brugsret af ejerforeningen kan opsiges med 30-års varsel.

28. BOD

- 28.1 Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.
- 28.2 Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.
- 28.3 Beslutning om bod efter pkt.28.1 og 28.2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter antal. Vedtages et forslag efter 1. punktum ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. punktum blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- 28.4 Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- 28.5 Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.
- 28.6 Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

29. EKSKLUSION

- 29.1 Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.
- 29.2 Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter antal. Vedtages et forslag efter 1. punktum ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. punktum blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af

repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

- 29.3 Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.
- 29.4 En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter 29.3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.
- 29.5 Overholder den ekskluderede ikke fristen i 29.4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

30. UDØVELSE AF ERHVERV FRA EJERLEJLIGHEDEN

- 30.1 En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til nogen form for erhvervsmæssig virksomhed, der ikke er tilladt ved den for ejendommen gældende lokalplan.
- 30.2 Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse, jf. pkt. 30.1, kan kun gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Erhvervsudnyttelsen skal ske ved det enkelte medlem personligt og uden ansatte. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

31. PANTERET

- 31.1 Til sikkerhed for fællesbidrag og for ethvert beløb, som et medlem i øvrigt er eller måtte blive foreningen skyldig, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse

pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 - 905 af matr.nr. 2148 ds, Århus Bygrunde for DKK 30.000 skriver kroner tredivetusinde 00/100.

- 31.2 Tinglysning af sekundær pant til Grundejerforeningen Ø2. Til sikkerhed for ejerforeningens betaling af medlemsbidrag til Grundejerforeningen Ø2 og i øvrigt for ethvert krav, som Grundejerforeningen Ø2 måtte få på ejerforeningen, tillægges grundejerforeningen sekundær panteret inden for det ovenfor fastsatte med et beløb svarende til DKK 14,00 pr. etm². Grundejerforeningen Ø2 er forpligtet til først at søge sit krav gennemført overfor ejerforeningen.
- 31.3 Pantstiftelsen tjener ejerforeningen og subsidiært Grundejerforeningen Ø2 til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen og grundejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.
- 31.4 Ejerforeningens generalforsamling kan med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed efter pkt. 13.2 beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder forhøjes så den svarer til 1 års fællesudgifter med tillæg af 1. års a/c varme.
- 31.5 Pantesikkerheden respekterer de før nærværende vedtægters tinglysning lyste servitutter og byrder, men har prioritet forud for al pantegæld.
- 31.6 Nærværende pantesikkerhed kan uden forudgående dom eller forlig tjene som umiddelbart grundlag for tvangsfuldbyrdelse for enhver forfalden ikke betalt gæld til "Ejerforeningen Isbjerget" og den kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.
- 31.7 I tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgelse mod et medlem i henhold til denne bestemmelse, skal udskrift af Ejerforeningens regnskaber eller et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 31.8 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstifteren har auktionskøberen pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelse på ny at lade vedtægterne tinglyse pantstiftende.
- 31.9 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på DKK 100 + 2 % af det skyldige beløb udover DKK 1.000.
- 31.10 Det skyldige beløb forrentes årligt derudover uden særligt påkrav fra den førstkommende måned i en termin efter forfaldsdagen med den i henhold til renteloven fastsatte referencerente med tillæg på 6 %.

32. P-KÆLDEREN

- 32.1 Ejerforeningen Isbjerget, Aarhus er efter påkrav fra den til enhver tid værende ejer af p-kælderen (ejerlejlighed nr. 905) med et varsel på 3 måneder forpligtet til at købe p-kælderen for DKK 1,00. Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter varslets udløb. Samtlige omkostninger forbundet med overdragelsen, herunder omkostninger til udarbejdelse af købsaftale, tinglysning af skøde samt tinglysningsafgifter afholdes af Ejerforeningen Isbjerget, Aarhus.

33. VEDTAGET

- 33.1 Således vedtaget på Ejerforeningen Isbjergets generalforsamling den XX april 2022.

34. BILAG

- Bilag 1: Arealberegning af 17.04.12 fra Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe.
- Bilag 2: Afgrænsningen af fællesarealer i kælderen, udarbejdet af Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe.
- Bilag 3: Foreløbigt rids med angivelse af terrassearealet foran de enkelte stuelejligheder, der er tillagt eksklusiv brugsret til terrassearealet, udarbejdet af Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe.
- Bilag 4.0: Drift og vedligehold af altaner på Isbjerget med underbilag:
- Bilag 4 A: Facadeoversigt med oprindelige altaner
 - Bilag 4 B: Ejerlejlighedskort
 - Bilag 4 C: Facadeoversigt med pulje 1 og pulje 2 altaner
 - Bilag 4 D: Altanoversigt
 - Bilag 4 E: Vedligeholdelsesvejledninger
 - Bilag 4 F: Altantegning
 - Bilag 4 G Bygningsdelskort, Isbjerget altaner