



DLA Piper Denmark
Advokatpartnerselskab
DOKK1
Hack Kampmanns Plads 2
8000 Aarhus C

Tlf. +45 33 34 00 00
Fax +45 33 34 00 01
CVR 35 20 93 52
denmark@dlapiper.com
www.dlapiper.com

VEDTÆGTER

J.nr. 319800-AWP

Dato: 22. januar 2020

Peter Rønnow

Advokat

FOR

EJERFORENINGEN ÆGGEPAKKERIET

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	NAVN.....	4
2.	HJEMSTED OG VÆRNETING.....	4
3.	EJERFORENINGENS OMRÅDE.....	4
4.	FORMÅL.....	4
5.	MEDLEMMER.....	5
6.	MEDLEMSFORPLIGTELSE.....	6
7.	BRUGSRET TIL ALTANER/TAGTERRASSER/FORHAVER/TERRASSER OG DEPOTRUM	7
8.	HÆFTELSESFORHOLD.....	7
9.	GENERALFORSAMLING.....	8
10.	INDKALDELSE OG FORSLAG.....	8
11.	DAGSORDEN.....	8
12.	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.....	9
13.	DIRIGENT.....	9
14.	STEMMERET OG ADGANG TIL GENERALFORSAMLINGEN.....	9
15.	BESLUTNINGER.....	10
16.	PROTOKOL.....	11
17.	BESTYRELSEN.....	11
18.	BESTYRELSESMØDER.....	12
19.	ADMINISTRATOR.....	12
20.	TEGNINGSRET.....	12
21.	ÅRSREGNSKAB.....	13
22.	REVISION.....	13
23.	KAPITALFORHOLD.....	14
24.	GRUNDFOND.....	14
25.	BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG.....	14
26.	SIKKERHEDSSTILLELSE.....	16
27.	VEDLIGEHOJDELSE.....	17
28.	SKILTNING MV. FOR ERHVERVSEJERLEJLIGHEDER.....	18
29.	RENOVATION FOR ERHVERVSEJERLEJLIGHEDER.....	19
30.	ORDENSFORSKRIFTER.....	19
31.	MODERNISERING OG FORBEDRING M.V. AF EJERLEJLIGHED.....	20
32.	ADGANG TIL EJERLEJLIGHEDEN.....	20
33.	ANTENNEFORHOLD.....	21
34.	EJERLEJLIGHEDERNES ANVENDELSE.....	21
35.	UDLEJNING/UDLÅN.....	21



36. VIDEOOVERVÅGNING.....	22
37. SOLCELLER.....	22
38. MISLIGHOLDELSE.....	22
39. KOMMUNIKATION.....	23
40. OPLØSNING.....	23
41. PÅTALERET.....	23
42. TINGLYSNING.....	23
43. BILAG.....	24

1. NAVN

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Æggepakkeriet" ("Ejerforeningen").

2. HJEMSTED OG VÆRNETING

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

3. EJERFORENINGENS OMRÅDE

- 3.1 Ejerforeningens område omfatter ejendommen med matr.nr. 2194, Århus Bygrunde, beliggende Carls Blochs Gade 39, 8000 Aarhus C ("Ejendommen"). Matrikelkort vedlægges som **bilag 3.1**.

Ejendommen består af de 3 bygninger i Æggepakkeriet:

Hjørnebygningen, ejerlejlighed 1-42,

Længehuset, ejerlejlighed 43-108, og

Det høje hus, ejerlejlighed 109-150.

- 3.2 På Ejendommen er der derudover indvendige og udvendige fællesarealer herunder fælles indretninger, fundament og klimaskærm ("Fællesarealer") tilhørende Ejerforeningen.
- 3.3 Der er tillagt visse ejere særlige brugsrettigheder til en del af Fællesarealerne, herunder depotrum, altaner, tagterrasser/forhaver mv. jf. pkt. 7.

4. FORMÅL

- 4.1 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fællesanliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere i bebyggelsen "Æggepakkeriet", herunder på

god og forsvarlig måde at administrere, vedligeholde og drive Ejendommen beliggende på matr.nr. 2194 Århus Bygrunde med tilhørende fællesarealer og de herpå opførte bygninger, der opdeles i ejerlejligheder.

Ejerforeningen repræsenterer medlemmerne over for offentlige myndigheder mv. i sager, der vedrører Ejerforeningen.

Ejerforeningen varetager medlemmernes fællesinteresser i forbindelse med det forventede medlemskab af en grundejerforening for lokalplansområdet.

Ejerforeningen varetager i den forbindelse ved sin bestyrelse eller ved en af bestyrelsen antaget person på foreningens og alle ejerlejlighedsejernes vegne medlemsretigheder og forpligtelser over for en sådan grundejerforening.

- 4.2 Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, 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 kan opretholdes i det høje kvalitetsniveau, som etableringen er sket i, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i Ejendommen.
- 4.3 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grund- eller ejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen. Ejerforeningen skal dog have godkendelse til at indgå sådanne aftaler af Anpartsselskabet Æggepakkeriet, indtil Fællesarealer er færdiggjort og afleveret til Ejerforeningen.

5. MEDLEMMER

- 5.1 Ejerforeningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder, der er beliggende på matr.nr. 2194, Århus Bygrunde, beliggende Carl Blochs Gade 39, 8000 Aarhus C.
- 5.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder ved overtagelsesdagen af ejerlejligheden og vedvarer indtil medlemmet overdrager sin ejerlejlighed. Skæringsdag for ind- og udtræden er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet.
- 5.3 Den nye ejer kan udøve stemmeretten, når Ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet og dokumentation herfor, dog tidligst fra overtagelsesdagen.

- 5.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 5.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under Ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til Ejerforeningen af enhver art og til enhver tid, herunder vand- og varmeregnskaber.
- 5.6 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af Ejerforeningens formue. Andel af Ejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 5.7 Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

6. MEDLEMSFORPLIGTELSER

- 6.1 Ethvert medlem af Ejerforeningen skal overholde vedtægterne og den for Ejendommen og lokalplanområdet gældende regulering, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende eller væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.
- 6.2 Et medlem er forpligtet til at renholde og vedligeholde ejerlejligheden tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejerlejligheden altid fremtræder i pæn og velvedligeholdet stand.
- 6.3 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Ejerforeningens bestyrelse lovligt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Ejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

7. BRUGSRET TIL ALTANER/TAGTERRASSER/FORHAVER/TERRASSER OG DEPOTRUM

- 7.1 Ejeren af den enkelte ejerlejlighed har eksklusiv brugsret til den til ejerlejligheden hørende altan/tagterrasse/mansard i det omfang der er altan/tagterrasse/mansard til den pågældende ejerlejlighed.
- 7.2 Ejeren af den enkelte ejerlejlighed i stuetagen har eksklusiv brugsret til den til ejerlejligheden tilstødende forhave/terrasse, herunder til udeservering for så vidt angår erhvervsejerlejligheder, jf. bilag 7.2. Anpartsselskabet Æggepakkeriet har ret til også at udpege en forhave/et terrasseområde med eksklusiv brugsret til enkelte ejerlejligheder på arealet som angivet på bilag 7.2.
- 7.3 Ejeren af den enkelte ejerlejlighed til beboelse og beboelse/erhverv har eksklusiv brugsret til et depotrum på ca. 2 m², idet Anpartsselskabet Æggepakkeriet kan tildele brugsret til eventuelle overskydende depotrum til ejerlejligheder i Ejerforeningen samt tredjemand. Depotrummet kan være beliggende i en anden af Ejendommens bygninger, end den bygning hvor den enkelte ejerlejlighed er beliggende. Ejerforeningen har mulighed for at ændre på fordelingen af de enkelte depotrum.
- 7.4 Brugsretter omtalt i pkt. 7.1 og 7.2 kan af Ejerforeningen opsiges med et varsel på 30 år og mod rimeligt vederlag. Brugsretten kan ikke opsiges enkeltvis, men kun samlet for alle ejerlejligheder. Beslutning om opsigelse af brugsretten jf. pkt. 7.1 og 7.2 kræver 9/10 flertal på Ejerforeningens generalforsamling.
- 7.5 Tagterrassen, som er beliggende øverst på bygningen mod Carl Blochs Gade ("Længehuset" jf. pkt. 3.1), er et fællesareal tilhørende Ejerforeningen, og alle medlemmer kan således anvende denne med respekt af ordensforskrifter, Ejerforeningen måtte fastsætte jf. pkt. 30.

8. HÆFTELSESFORHOLD

- 8.1 For Ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk overfor tredjemand, og indbyrdes hæfter de proratorisk efter fordelingstal.
- 8.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, medmindre andet følger af lovgivningen eller af vedtægterne.

9. GENERALFORSAMLING

- 9.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.
- 9.2 Ejerforeningens generalforsamling afholdes i Ejerforeningens hjemstedskommune.
- 9.3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

10. INDKALDELSE OG FORSLAG

- 10.1 Indkaldelse af medlemmer til Ejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 10.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 10.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne regnskabsår, forslag til budget for indeværende regnskabsår samt forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 10.4 Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet forslag behandlet på generalforsamlingen.
- 10.5 Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 1. februar. Sådanne forslag udsendes af bestyrelsens formand til medlemmerne sammen med indkaldelsen.
- 10.6 Indkaldelse til generalforsamlingen samt anden korrespondance med Ejerforeningen og dennes bestyrelse kan ske til medlemmerne via e-mail til e-mailadresser oplyst af medlemmerne. Den enkelte ejer er således forpligtet til at oplyse en mailadresse til hvilken al skriftlig kommunikation fra foreningen til Ejerforeningens medlemmer kan sendes.

11. DAGSORDEN

- 11.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
 - 1. Valg af dirigent og referent.
 - 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
6. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

12. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 12.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et nærmere angivet forslag begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 12.2 Indkaldelse af medlemmerne til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst 4 uger. Ekstraordinær generalforsamling kan ikke afholdes i juli måned.
- 12.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 12.4 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

13. DIRIGENT

- 13.1 Bestyrelsen udpeger en dirigent, som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.
- 13.2 Dirigenten kan fastsætte taletidsbegrænsning og begrænse taleretten således, at denne alene kan udøves af en enkelt af flere ejere af samme ejerlejlighed.

14. STEMMERET OG ADGANG TIL GENERALFORSAMLINGEN

- 14.1 Ret til at give møde og stemme på generalforsamlingen tilkommer alene medlemmer af Ejerforeningen.

- 14.2 Ethvert stemmeberettiget medlem kan på generalforsamlingen stemme i forhold til fordelingstallet for ejerlejligheden. Hvis en ejerlejlighed ejes af flere personer og/eller selskaber udøves stemmeretten af ejerne i forening.
- 14.3 Medlemmer, der har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen, kan give fuldmagt til bestyrelsen, administrator eller et medlem, som har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen eller et myndigt husstandsmedlem. 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.
- 14.4 Bestyrelsen kan, ud over en dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.

15. BESLUTNINGER

- 15.1 Beslutninger på generalforsamling træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, medmindre andet følger af dansk rets regler eller disse vedtægter.
- 15.2 Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse udover sædvanlig vedligeholdelse af arealer, fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst $2/3$ af de stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst $2/3$ af de således repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst $2/3$ af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med $2/3$ af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.
- 15.3 Beslutninger om ændring af fordelingstal og opsigelse eller ændring af en ejerlejlighedsejers eksklusive brugsret til et givent areal, jf. pkt. 7 ovenfor, kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af Ejerforeningen.

- 15.4 Ejere af erhvervsejerlejligheder har ret til at videreopdele den pågældende ejerlejlighed inkl. eventuelt tilhørende tinglyste depotrum i kælderen uden indhentelse af godkendelse fra Ejerforeningen, idet fordelingstal jf. pkt. 8 herefter fordeles forholdsmæssigt efter gældende principper.

16. PROTOKOL

- 16.1 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.

17. BESTYRELSEN

- 17.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer.
- 17.2 Valgbar til bestyrelsen er alene medlemmer af Ejerforeningen, idet denne begrænsning dog ikke er gældende indtil første ekstraordinære eller ordinære generalforsamling.
- 17.3 Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, idet halvdelen er på valg hvert år. Der er mulighed for genvalg.
- 17.4 Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand. I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.
- 17.5 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.
- 17.6 Kassereren behøver ikke at være medlem af Ejerforeningen. Såfremt dette ikke er tilfældet, modtager kassereren for sit hverv et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen. Er kassereren ikke medlem af Ejerforeningen, har han ingen stemmeret i bestyrelsen.
- 17.7 Bestyrelsen ved formanden eller en af bestyrelsen antaget person repræsenterer Ejerforeningen på Grundejerforeningens generalforsamling m.v.

18. BESTYRELSESMØDER

- 18.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning her- til, eller når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 18.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to medlemmer er til stede.
- 18.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens eller i hans forfald næstformandens stemme afgørende.
- 18.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives senest på det næstfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

19. ADMINISTRATOR

- 19.1 Bestyrelsen kan antage en administrator til at administrere Ejendommen.
- 19.2 Administrator skal være ansvarsforsikret og må ikke være hverken medlem af Ejerforeningen eller revisor for Ejerforeningen.
- 19.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab og udarbejder budget under bestyrelsens og revisionens kontrol. Indtil den på den stiftende generalforsamling valgte bestyrelse har vedtaget andet, er budgettet udarbejdet og udleveret i forbindelse med salget af ejerlejlighederne gældende.
- 19.4 Administrators honorar for sædvanlig administration af Ejendommen afholdes som en fællesudgift.

20. TEGNINGSRET

- 20.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af enten formanden eller næstformanden for bestyrelsen i forening med et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.
- 20.2 Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til administrator i nødvendigt omfang.

21. ÅRSREGNSKAB

- 21.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra Ejerforeningens stiftelse til udgangen af det efterfølgende kalenderår, såfremt stiftelse sker i perioden 1. august til 31. december.
- 21.2 Årsregnskabet skal indeholde såvel en resultatopgørelse som en balance.
- 21.3 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 21.4 Efter generalforsamlingens godkendelse forsynes årsregnskabet med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

22. REVISION

- 22.1 Ejerforeningens årsregnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der vælges for ét år ad gangen. Revisor må ikke være medlem af Ejerforeningen. Genvalg kan finde sted.
- 22.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan af bestyrelsen og foreningens medlemmer fordrer enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 22.3 Det påhviler revisor at føre en revisionsprotokol.
- 22.4 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 Ejerforeningens drift.
- 22.5 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

23. KAPITALFORHOLD

- 23.1 Ejerforeningen skal, bortset fra en eventuel grundfond, jf. pkt. 24 og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Ejerforeningens udgifter.
- 23.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at Ejerforeningen optager lån.
- 23.3 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse.

24. GRUNDFOND

- 24.1 Når det begæres af mindst 2/3 af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med højst 10% af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil fondens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag.
- 24.2 Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og rente af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 24.3 Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.
- 24.4 Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.
- 24.5 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.

25. BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG

- 25.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Ejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

- 25.2 Til dækning af Ejerforeningens 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. Fællesbidragets størrelse indtil første ordinære generalforsamling fastsættes af Anpartsselskabet Æggepakkeriet.
- 25.3 Pligten til at betale fællesbidrag til Ejerforeningen indtræder for samtlige medlemmer på overtagelsesdagen for den først solgte ejerlejlighed fra Anpartsselskabet Æggepakkeriet til tredjemand.
- 25.4 Fællesbidraget skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
1. Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
 2. Udgifter til renholdelse, vedligeholdelse (opdateringer af vedligeholdelsesplan) og fornyelse af fundament, klimaskærm, fællesarealer samt disses forsyning med el, vand, varme samt afledning, herunder kloakering og herudover eventuel lovpligtig køling,
 3. Energimærke
 4. Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
 5. Forsikringsudgifter,
 6. Bidrag til grundejerforeninger, som Ejerforeningen er medlem af,
 7. Udgifter til revisor.
- 25.5 Det årlige fællesbidrag betales kvartalsvis forud, hver den 1.1., 1.4., 1.7., og 1.10. til kassereren eller til Ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- Medlemmerne er forpligtet til at betale fællesbidrag over PBS eller anden af administrator anvist betalingsform.
- 25.6 I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag for medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor 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.
- 25.7 I den enkelte ejerlejlighed etableres forbrugsmålere til henholdsvis vand og el, og forbruget afregnes direkte med forsyningsselskaberne. Den enkelte ejerlejlighed betaler i henhold til vand- og varmeregnskabet en forholdsmæssig andel af forbrug af varme og varmt vand, med mindre der sker en direkte tilslutning med selvstændige målere.

Den enkelte ejerlejlighed betaler derforuden et acountobeløb til dækning af en forholds-
mæssig andel af udgifterne til fælles forbrug af vand, varme og el.

26. SIKKERHEDSSTILLELSE

- 26.1 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for Ejerforeningen for alle tilgodehavender, som Ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed.
- 26.2 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse pantstiftende for kr. **40.000,00** på hver af ejerlejlighederne af matr.nr. 2194, Århus Bygrunde.
- 26.3 Tinglysning skal ske i hver ejerlejligheds blad i tingbogen til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som Ejerforeningen optager til finansiering af Ejerforeningens udgifter.
- 26.4 I de tilfælde, hvor Ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af Ejerforeningens regnskab og et af Ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstids indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 26.5 En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er lyst pantstiftende for.
- 26.6 Nærværende bestemmelse skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld. Vedtægterne respekterer de byder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende pantstiftende vedtægter.
- 26.7 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 kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000,00.
- 26.8 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med rente efter renteloven. I de tilfælde, hvor Ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af Ejerforeningens regnskab og et af Ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

- 26.9 For Ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

27. VEDLIGEHOLDELSE

- 27.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse af Fællesarealer, fællesbestanddele og tilbehør, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af fundamenter, fugtmembraner, klimaskærm, herunder tag, facade, døre mod fællesarealer, udvendige vinduer inkl. glas samt fornyelse og vedligeholdelse af opgange, glasværn, altaner, sedum, tagterrasser og terrasser/forhaver (jf. dog pkt. 27.2.), elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer. Det anførte omfatter også opholdsarealer, beplantninger, veje, stier mv. som er beliggende indenfor Ejerforeningens område. Dele af vedligeholdelsen forventes at blive udført af Grundejerforeningen Æggepakkeriet
- 27.2 Indvendig vedligeholdelse og modernisering af ejerlejlighederne og de til ejerlejlighederne tilhørende depotrum påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, vægge og lofter, murværk og puds, samt den indvendige side af døre og vinduer, som al ejerlejligheden og depotrummets udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, gulvvarmeelementer med tilhørende ventiler og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. De enkelte ejere er endvidere ansvarlige for vedligeholdelse og fornøden fornyelse af den på altaner, tagterrasser, terrasser/forhaver værende belægning, herunder træbelægning. Ejerforeningen foretager al anden vedligeholdelse og fornyelse af altaner, tagterrasser, terrasser/forhaver.
- 27.3 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne og depotrummene, der skyldes forhold omfattet af Ejerforeningens forpligtelser.
- 27.4 Såfremt Ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter Ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

- 27.5 Hvis en ejerlejlighed, depotrum eller et areal, som en ejer har eksklusiv brugsret til, groft forsømmes, og forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- 27.6 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed og depotrum, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger, herunder adgang til den fælles teknikskakt, hvortil der er adgang fra de enkelte ejerlejligheder.
- 27.7 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der foranstalles af Ejerforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte.
- 27.8 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og renholdelse af Fællesarealer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.
- 27.9 Medlemmerne må ikke, med de undtagelser som er nævnt i pkt. 28, foretage ændringer i Ejendommens ydre, herunder opsætte markiser eller foretage ændring af farver på ydersiderne af vinduerne, blændpartier eller døre mod fællesarealer, eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklamer mv. uden Ejerforeningens samtykke.

Der må endvidere ikke foretages nogen ændring af altaner og tagterrasser, herunder opsætning af sejldug, hegn, glas m.m.

28. SKILTNING MV. FOR ERHVERVSEJERLEJLIGHEDER

- 28.1 Lejligheder, der anvendes til erhverv, har ret til for egen regning at foretage normal facadeskiltning under forudsætning af, at den opfylder lokalplanens rammer og der indhentes fornøden myndighedsgodkendelse. Lejligheder, der anvendes til erhverv, har ligeledes ret til at opsætte markiser, idet disse skal være tilpasset Ejendommens facadeudtryk.
- 28.2 Lejligheder, der anvendes til erhverv, er pligtige at bortfjerne markiser og skiltning ved ophør af den skiltede virksomheds drift, uanset om det er ejers egen drift eller en

lejers, og der skal foretages fornøden retablering for egen regning, så vægge/mure/døre efter fjernelsen fremtræder i pæn og velholdt stand.

29. RENOVATION FOR ERHVERVSEJERLEJLIGHEDER

29.1 For ejerlejligheder der anvendes til erhverv gælder følgende bestemmelser særskilt: Disse ejerlejligheder må alene bortskaffe almindeligt husholdningsaffald i sædvanligt omfang ved Ejerforeningens foranstaltning, mens erhvervslejlighedens særlige renovationsbehov opfyldes ved vedkommendes egen foranstaltning og for egen regning. Placering af affaldscontainere hertil sker efter nærmere aftale med Ejerforeningen.

30. ORDENSFORSKRIFTER

30.1 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af foreningen fastsatte ordensregler, herunder de fastsatte ordensregler for fælles tagterrasse, idet Ejerforeningen dog ikke kan fastsætte ordensforskrifter, herunder husorden, for de ejerlejligheder, der anvendes til erhverv. De af Ejerforeningen fastsatte ordensregler må ikke hindre en sædvanlig og almindelig anvendelse af en ejerlejlighed. I det omfang, der ikke er fastsat ordensforskrifter, gælder de forskrifter for god ro og orden, der kan udledes af den til enhver tid gældende lejelovgivning.

30.2 Ejendommens facade skal fremtræde ensartet, og medlemmerne må ikke foretage ændring af Ejendommens ydre, herunder af altaner, terrasser eller opsætte markiser eller foretage ændring af farverne på ydersiderne af vinduerne eller døre mod Fællesarealer eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklamer m.v. uden Ejerforeningens skriftlige samtykke, se dog i øvrigt pkt. 28 vedrørende erhvervsejerlejlighedernes ret til skiltning og markiser.

30.3 Der må endvidere ikke foretages nogen ændringer af altaner og tagterrasser, herunder opsætning af sejldug, hegn, glas m.v., ligesom mos-sedum og tagpap mv. beliggende udenfor og op til tagterrasser ikke må betrædes eller i øvrigt anvendes.

30.4 Det er tilladt at holde mindre husdyr i ejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke. Krybdyr og større husdyr kræver bestyrelsens forudgående samtykke. Ved mindre husdyr forstås katte, mindre hunde, marsvin, hamstere, kaniner, fisk, fugle i bur og lignende.

- 30.5 Såfremt husdyret er til væsentlig gene for de øvrige beboere i Ejendommen, f.eks. som følge af støj, lugtgener eller aggressiv adfærd overfor beboerne m.v., er bestyrelsen berettiget til at bestemme, at det pågældende medlem ikke længere må holde husdyret og derfor må drage omsorg for senest en måned efter, at beslutningen er meddelt om at fjerne husdyret fra Ejendommen/ejerlejligheden. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at fjerne medlemmets husdyr fra Ejendommen/ejerlejligheden med fogedens bistand. Samtlige omkostninger forbundet hermed, herunder til advokat, afholdes af det pågældende medlem efter påkrav. Bestyrelsens afgørelse i henhold til nærværende bestemmelse kan ikke indbringes for generalforsamlingen.
- 30.6 Til hver af ejerlejlighederne hører et depotrum i kælderen. Ejerforeningen har ved simpelt flertal på en generalforsamling mulighed for at ændre på fordelingen af de enkelte fordelte depotrum, jf. pkt. 7.3 Ejerforeningen har ikke mulighed for at foretage ændringer i relation til depotrum tilhørende ejerlejligheder, der anvendes til erhverv.
- 30.7 Ophold på tagterrassen på Længehuset kan ske i alle døgnets timer. I tidsrummet mellem kl. kl. 22.00-8.00 i alle hverdage, og mellem kl. 23.00-9.00 i weekender, må ophold dog ikke medføre støjgener for de øvrige beboere i ejendommen.

31. MODERNISERING OG FORBEDRING M.V. AF EJERLEJLIGHED

- 31.1 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 Ejerforeningen eller dens medlemmer.
- 31.2 Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre og dokumentere dette over for Ejerforeningens bestyrelse, inden arbejdet igangsættes.

32. ADGANG TIL EJERLEJLIGHEDEN

- 32.1 Enhver ejerlejlighedsejer skal med 8 dages skriftligt varsel give Anpartsselskabet Æggepakkeriet, totalentreprenøren og eventuelle underentreprenører og rådgivere m.v. adgang til ejerlejligheden inkl. terrasser, forhaver og altaner samt det til ejerlejligheden hørende depotrum med henblik på besigtigelse og kvalitetskontrol af byggeriet i relation til fejl og mangler.

- 32.2 Samme forpligtelser påhviler Ejerforeningen for så vidt angår Fællesarealer, installationer m.v.
- 32.3 Anpartsselskabet Æggepakkeriet kan overdrage sine rettigheder efter pkt. 32.1 til andre.
- 32.4 Enhver ejerlejlighedsejer skal endvidere med 8 dages skriftligt varsel give Ejerforeningen adgang til via altaner/tagterrasser at få adgang til ejendommens tag samt de herpå etablerede tekniske anlæg og fælles installationer i øvrigt, inkl. Solceller, med henblik på besigtigelse, tilsyn, reparation og vedligeholdelse.

Såfremt adgangen er uopsættelig, skal denne dog gives omgående.

33. ANTENNEFORHOLD

- 33.1 Ejendommen kan være tilsluttet fibernet og DAS-anlæg (indendørs mobildækning) via Stofa, således der er mulighed for tilslutning af internet samt kabel-TV for den enkelte ejerlejlighed, eksklusivt hos Stofa. Abonnementsafgift og eventuel tilslutningsafgift afholdes af den enkelte ejerlejlighedsejer direkte over for udbyder. Drift og vedligeholdelse af sådanne anlæg kan medføre omkostninger for Ejerforeningen.
- 33.2 Der må ikke opsættes antenne- eller parabolanlæg, ej heller på altaner eller lign., som hører til de enkelte lejligheder.

34. EJERLEJLIGHEDERNES ANVENDELSE

De ejerlejligheder, der anvendes til erhverv, og som ikke er beliggende i byggefelt 1, jf. § 3 stk. 7 i lokalplan 1044, kan når som helst og uden forudgående samtykke fra Ejerforeningen ændre anvendelse til bolig, idet en sådan ændring af anvendelse alene kan ske under forudsætning af, at der foreligger fornøden myndighedsgodkendelse. Kommunens generelle påtegning af vedtægterne i forbindelse med tinglysningen heraf kan ikke betragtes som fornøden godkendelse.

35. UDLEJNING/UDLÅN

- 35.1 Medlemmerne er berettiget til at udleje ejerlejlighederne på sædvanlige vilkår i forhold til anvendelsen af ejerlejligheden.

35.2 I tilfælde af udlejning/udlån af en ejerlejlighed i sin helhed, har Ejerforeningen overfor lejerens/brugeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren/brugeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven, og Ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejerens/brugeren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

36. VIDEOOVERVÅGNING

36.1 På Fællesarealerne i Ejerforeningen, herunder udenomsarealerne, kan der være opsat videoovervågning, hvilket medlemmerne er indforståede med og accepterer.

36.2 Omkostningerne til drift og vedligeholdelse af videoovervågningen med tilhørende installationer påhviler Ejerforeningen.

37. SOLCELLER

37.1 De på Ejendommens tag opsatte solceller og den dertilhørende produktion tilhører Ejerforeningen, der således også står for drift og vedligeholdelse samt eventuel fornyelse heraf.

38. MISLIGHOLDELSE

38.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til vedtægten, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til Ejerforeningen eller 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.

38.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

38.3 Konstatere der forhold, som ville kunne betinge en udsættelse efter lejelovgivningens regler her om, er bestyrelsen ligeledes berettiget til at begære medlemmet udsat af ejerlejligheden med fogedens bistand.

38.4 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget til og forpligtet til at udleje eller sælge ejerlejligheden til personer, der ikke er nærtstående.

39. KOMMUNIKATION

39.1 Den enkelte ejer er forpligtet til at oplyse en mailadresse til hvilken al skriftlig kommunikation fra Ejerforeningen til foreningens medlemmer kan sendes.

40. OPLØSNING

40.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at Ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

41. PÅTALERET

41.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

41.2 Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts bestemmelser der tillægger Anpartsselskabet Æggepakkeriet særlige rettigheder, er Anpartsselskabet Æggepakkeriet.

42. TINGLYSNING

42.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på Ejendommen beliggende matr.nr. 2194, Århus Bygrunde, beliggende Carl Blochs Gade 39, 8000 Aarhus C og hver enkelt ejerlejlighed af matr.nr. 2194, Århus Bygrunde.

42.2 Med hensyn til de på Ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder samt pantehæftelser henvises til Ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen, idet den servitut- stiftende tinglysning af nærværende vedtægt respekterer sådanne servitutter/byrder, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på ejerlejlighederne og hovedejendommen. Herudover respekteres de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt Ejendommen og de enkelte ejerlejligheder i forbindelse med Ejendommens bebyggelse og efterfølgende opdeling i ejerlejligheder.

42.3 Servitутten tinglyses pantstiftende i overensstemmelse med pkt. 26.

43. BILAG

Bilag 3.1: Matrikelkort
Bilag 7.2: Rids over eksklusiv brugsret i stueplan

Som ejer af matr.nr. 2194, Århus Bygrunde

Dato: 2020

For ejeren af Anpartsselskabet Æggepakkeriet

Rune Kilden

John Skovbjerg