

Vedtægt for
Ejerforeningen Skanderborg Bakker I



Vedtægt for Ejerforeningen Skanderborg Bakker I

Indholdsfortegnelse:

| | | |
|------|--|----|
| § 1 | Indledning, formål, medlemskab og hæftelse | 3 |
| § 2 | Afstemningsregler | 5 |
| § 3 | Generalforsamling | 6 |
| § 4 | Ordinær generalforsamling | 7 |
| § 5 | Ekstraordinær generalforsamling | 7 |
| § 6 | Forslagsret | 8 |
| § 7 | Adgangs-, stemme-, tale- og fuldmagtsret | 8 |
| § 8 | Dirigent og generalforsamlingsreferat | 8 |
| § 9 | Bestyrelsens medlemmer | 9 |
| § 10 | Bestyrelsens møder | 10 |
| § 11 | Bestyrelsens rettigheder, pligter og ansvar | 10 |
| § 12 | Bestyrelsens kommunikation med ejerne | 10 |
| § 13 | Administration | 11 |
| § 14 | Tegningsret | 11 |
| § 15 | Budget | 11 |
| § 16 | Årsrapport | 11 |
| § 17 | Revision | 11 |
| § 18 | Kapitalforhold | 11 |
| § 19 | Vedligeholdelsesfond | 12 |
| § 20 | Ejerforeningens vedligeholdelsespligt | 12 |
| § 21 | Ejerens vedligeholdelsespligt | 13 |
| § 22 | Lejlighedernes anvendelse, udlejning mv. | 14 |
| § 23 | Adgang til lejlighederne og reetablering | 15 |
| § 24 | Misligholdelse | 15 |
| § 25 | Bod | 16 |
| § 26 | Eksklusion | 16 |
| § 27 | Sikkerhedsstillelse - pantstiftende tinglysning af vedtægten | 16 |
| § 28 | Opløsning | 17 |
| § 29 | Tvister og værneting | 17 |
| § 30 | Tinglysning | 17 |

§ 1 Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Stk. 1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Skanderborg Bakker I" og foreningens hjemsted er Skanderborg Kommune.

Stk. 2 Ejerforeningen er beliggende Kongefolden, 8660 Skanderborg, CVR-nr. 30 88 57 16, ejerlav Skanderborg Jorder, matr.nr. 10gq Hestehavn, og opdelt i 34 ejerlejlighederne.

Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

Stk. 3 Nærværende udtømmende særvedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv., i det omfang forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder eller anden lovgivning.

Stk. 4 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes administrative, økonomiske, juridiske og tekniske interesser mv., samt at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejligheder i ejerforeningen.

Ejerforeningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægt og gyldige generalforsamlingsbeslutninger:

- at opkræve fællesomkostninger,
- at betale fællesomkostninger,
- at indgå bindende aftaler og andre retshandler på vegne af ejerforeningen,
- at tegne de for ejerforeninger sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring,
- at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet og
- at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

Ejerforeningen er berettiget til helt eller delvist, at overdrage ansvaret for og udførelsen af formålsbestemte opgaver til tredjemand, herunder "Fælleslauget Skanderborg Bakker 1", jf. § 22, stk. 1, i det omfang dette er foreskrevet ved lov, lokalplan eller hvis ejerforeningen i øvrigt finder dette hensigtsmæssigt. Tredjemand skal dog til enhver tid respektere indholdet i nærværende vedtægt.

Ejerforeningen er pligtmæssigt medlem af "Grundejerforeningen Skanderborg Bakker" og "Fælleslauget Skanderborg Bakker 1".

Stk. 5 Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejerlejlighedsejere med tinglyst adkomst til en eller flere ejerlejligheder i ejerforeningen, der alle har pligt til medlemskab af foreningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i ejerforeningens ejendom kan optages som medlemmer af ejerforeningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerlejlighederne.

Stk. 6 Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten. Enhver ny ejerlejlighedsejer har pligt til at orientere foreningens administrator eller bestyrelse om ejerskifte senest 14 dage efter, at købsaftale, eller hvis sådan ikke benyttes, skøde er underskrevet. Overdrager udtræder af foreningen uden krav på refusion fra ejerforeningen af fællesudgifter eller udbetaling af andel i foreningens eventuelle formue, herunder grundfond.

Stk. 7 Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmeæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal. Fordelingstallet for de enkelte ejerlejligheder fremgår af tabellen neden for. De anførte fordelingstal kan kun ændres med samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

| Lejlighedsnr. | Adresse | Fordelingstal |
|---------------|----------------------------|---------------|
| 1 | Kongefolden 2, stuen t.v. | 108 |
| 2 | Kongefolden 2, stuen m.f. | 55 |
| 3 | Kongefolden 2, stuen t.h. | 74 |
| 4 | Kongefolden 4, stuen t.v. | 84 |
| 5 | Kongefolden 4, stuen m.f. | 55 |
| 6 | Kongefolden 4, stuen t.h. | 85 |
| 7 | Kongefolden 2, 1. sal t.v. | 108 |
| 8 | Kongefolden 2, 1. sal m.f. | 55 |
| 9 | Kongefolden 2, 1. sal t.h. | 74 |
| 10 | Kongefolden 4, 1. sal t.v. | 84 |
| 11 | Kongefolden 4, 1. sal m.f. | 55 |
| 12 | Kongefolden 4, 1. sal t.h. | 85 |
| 13 | Kongefolden 2, 2. sal t.v. | 108 |
| 14 | Kongefolden 2, 2. sal m.f. | 55 |
| 15 | Kongefolden 2, 2. sal t.h. | 74 |
| 16 | Kongefolden 4, 2. sal t.v. | 84 |
| 17 | Kongefolden 4, 2. sal m.f. | 55 |
| 18 | Kongefolden 4, 2. sal t.h. | 85 |
| 19 | Kongefolden 2, 3. sal t.v. | 108 |
| 20 | Kongefolden 2, 3. sal m.f. | 55 |
| 21 | Kongefolden 2, 3. sal t.h. | 74 |
| 22 | Kongefolden 4, 3. sal t.v. | 84 |
| 23 | Kongefolden 4, 3. sal m.f. | 55 |
| 24 | Kongefolden 4, 3. sal t.h. | 85 |
| 25 | Kongefolden 2, 4. sal t.v. | 108 |
| 26 | Kongefolden 2, 4. sal m.f. | 55 |
| 27 | Kongefolden 2, 4. sal t.h. | 74 |
| 28 | Kongefolden 4, 4. sal t.v. | 84 |
| 29 | Kongefolden 4, 4. sal m.f. | 55 |
| 30 | Kongefolden 4, 4. sal t.h. | 85 |
| 31 | Kongefolden 2, 5. sal t.v. | 123 |
| 32 | Kongefolden 2, 5. sal t.h. | 90 |
| 33 | Kongefolden 4, 5. sal t.v. | 103 |
| 34 | Kongefolden 4, 5. sal t.h. | 98 |
| | I alt: | 2.719 |

Tabel 1. Oversigt over de enkelte ejerlejligheders fordelingstal, jf. endelig ejerlejlighedsfortegnelse udarbejdet den 17. januar 2008 af landinspektør Annette Bøgh, Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe ApS.

Videreopdeling eller sammenlægning af ejerlejlighederne kan foretages, hvis dette sker i overensstemmelse med bygningsreglementets regler og mod, at ejeren betaler samtlige omkostninger knyttet til udarbejdelse af nye ejerlejlighedskort, omkostninger til udarbejdelse af tillæg til vedtægten, omkostninger til landinspektør mv., samt tillæg til den foretagne ejerlejlighedsanmeldelse. Ejerforeningens medlemmer er pligtige til i nødvendigt omfang at medvirke til opdeling/sammenlægning af ejerlejlighederne, hvis dette kan gennemføres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

Stk. 8 For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerforeningens medlemmer personligt, pro rata og subsidiært i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

Det månedlige fællesbidrag fastsættes på den ordinære generalforsamling ved behandling af ejerforeningens budget.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter, således bl.a. for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

Stk. 9 Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, udlejnings-, salgs-, belånings- og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom ejerens rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsforfølgning, alt med de begrænsninger, der følger af lovgivningen og nærværende vedtægter.

Medlemmer af ejerforeningen må ikke overdrage ejendomsretten til ejerlejligheder til et selskab med begrænset hæftelse. Bestyrelsen kan dog dispensere herfor, mod at der evt. stilles fornøden sikkerhed for erlæggelsen af bidrag til fællesomkostninger.

Stk. 10 Til hver ejerlejlighed hører et kælderrum. Foreningens ejendomsadministrator og/eller bestyrelse kan føre et register over hvilke kælder-, lofts- eller pulterrum, der hører til de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 11 Dersom en ejerlejlighedsejer:

- over for ejerforeningen begærer indsigt i henhold til databeskyttelsesforordningens artikel 15 eller lignende,
- unødigt belaster bestyrelsen eller ejerforeningen med ekstraordinære opgaver/aktiviteter, der ligger uden for bestyrelsens og ejerforeningens normale opgaver/aktiviteter,
- unødigt belaster bestyrelsen eller ejerforeningen, herunder dens medlemmer, med ekstraordinære omkostninger på grund af ejerlejlighedsejerens misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller dens medlemmer,
- udøver chikane mod bestyrelsen eller ejerforeningen, herunder dens medlemmer,

og dette medfører, at ejerforeningen eller dens medlemmer påføres ekstraordinære omkostninger til ejendomsadministratorer, rådgivere, revisorer, advokater og lignende, der overstiger kr. 5.000,00 inkl. moms, er ejerlejlighedsejeren pligtig at afholde 50 % af de yderligere omkostninger som ejerforeningen eller dens medlemmer i den forbindelse må afholde.

§ 2 Afstemningsregler

Simpelt flertal

Stk. 1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne særvedtægts § 2, stk. 2-4.

2/3-flertal

Stk. 2 Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne særvedtægts § 2 stk. 4-5. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) vedtægtsændringer,
- 2) begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 22, stk. 7,
- 3) sikkerhedsstillelse, jf. § 27 og
- 4) fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 2, stk. 4. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- 1) godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej,
- 2) salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelings-tallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed,
- 3) indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år,
- 4) beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7,
- 5) beslutning om anvendelse af nye materialetyper og ændringer i udformning, placering og anvendelse af fællesarealer eller særlige fælles indretninger. En vedtagelse om anvendelse af nye materialetyper og om

ændringer i udformning, placering og anvendelse af fællesarealer eller særlige fælles indretninger, skal tillige godkendes af Grundejerforeningen Skanderborg Bakker for at opnå gyldighed,

- 6) beslutning om bevilling af midler udover det til administrationen af det fælles areal nødvendigt og
- 7) beslutning om dispensation fra lokalplan nr. 146.

Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

Stk. 3 Vedtages et forslag efter § 2, stk. 2, ikke med det nødvendige flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter § 2, stk. 2, 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 fordelingstal og antal.

9/10-flertal

Stk. 4 Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal og antal.

Vetoret

Stk. 5 Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af § 2, stk. 2 og 4, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, hvis andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne særvedtægts § 2, stk. 2 og 4, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 2, stk. 4, nødvendiggør det. Finder et medlem, at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt med ejerforeningen senest tre måneder fra modtagelsen af generalforsamlingsreferatet, hvorefter indsigelsen i modsat fortabes.

Generalklausul

Stk. 6 Der må ikke på generalforsamlingen træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutning, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe. Finder et medlem, at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt med ejerforeningen senest tre måneder fra modtagelsen af generalforsamlingsreferatet, hvorefter indsigelsen i modsat fortabes.

§ 3 Generalforsamling

Stk. 1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 11, stk. 3.

Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, hvis begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Elektronisk generalforsamling

Stk. 3 Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Stk. 4 Bestyrelsen kan i ekstraordinære situationer beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde, dersom væsentlige sundhedsmæssige forhold taler for det. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 5 Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.

Stk. 6 Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtskrav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage debatten, samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

- Stk. 7 Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.
- Stk. 8 Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login - brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, medmindre mindst 25 % af medlemmerne modsætter sig dette.
- Stk. 9 Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.
- Stk. 10 I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

§ 4 Ordinær generalforsamling

- Stk. 1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest seks måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår og i force majeure¹ situationer snarest muligt herefter. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
- 1) Valg af dirigent og referent og eventuelt stemmetællere.
 - 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år².
 - 3) Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse, samt meddelelse af décharge³ for bestyrelsen.
 - 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 - 5) Indkomne forslag (indgivet rettidigt), jf. § 6.
 - 6) Forelæggelse af budget⁴ til godkendelse.
 - 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
 - 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - 10) Valg af revisor.
 - 11) Valg af to repræsentanter fra ejerforeningen til at repræsentere ejerforeningen på generalforsamlingen i Grundejerforeningen Skanderborg Bakker.
 - 12) Valg af to repræsentanter fra ejerforeningen til at repræsentere ejerforeningen på generalforsamlingen i Fælleslauget Skanderborg Bakker.
 - 13) Eventuelt.
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsrapport og budget gøres tilgængeligt for medlemmerne sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- Stk. 3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt dagsordenen og nødvendige bilag.

§ 5 Ekstraordinær generalforsamling

- Stk. 1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 2, stk. 4 og § 9 stk. 4, nævnte situationer, når:
- 1) bestyrelsen finder anledning dertil,
 - 2) det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst 25 % af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal,
 - 3) en tidligere generalforsamling har besluttet det og/eller
 - 4) ejerforeningens ejendomsadministrator, advokat eller revisor finder anledning dertil.

¹ Umuligt på grund af udefra kommende omstændigheder.

² Fra seneste ordinære generalforsamling.

³ Erklæring om fritagelse for ansvar.

⁴ Budgettet skal følge regnskabsåret.

- Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst to ugers varsel.
- Stk. 3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- Stk. 4 Ændringsforslag, der relaterer sig til de fremsatte forslag, kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.
- Stk. 5 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre samtlige ejere er til stede og samtykker.
- Stk. 6 Generalforsamlingen kan hverken med 2/3 majoritet eller enighed træffe vedtægtsstridige beslutninger.

§ 6 Forslagsret

- Stk. 1 Bestyrelsen og ethvert medlem i ejerforeningen har ret til, at få et eller flere konkret angivne emner behandlet på den ordinære generalforsamling.
- Stk. 2 Forslag til behandling på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Forslag, inklusiv nødvendige bilag mv., skal uredigeret, medmindre forslagsstiller accepterer andet, gøres tilgængelige for medlemmerne senest en uge før generalforsamlingen.
- Stk. 3 Ændringsforslag, der relaterer sig til de fremsatte forslag, kan stilles på generalforsamlingen.
- Stk. 4 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre samtlige ejere er til stede og samtykker.
- Stk. 6 Generalforsamlingen kan hverken med 2/3 majoritet eller enighed træffe vedtægtsstridige beslutninger.

§ 7 Adgangs-, stemme-, tale- og fuldmagtsret

Adgangs-, stemme- og taleret

- Stk. 1 Følgende har adgangsret til og stemme- og taleret på generalforsamlingen:
- 1) ethvert medlem af ejerforeningen har ret til at møde på generalforsamlingen med stemme- og taleret,
 - 2) et medlems ægtefælle/samlever,
 - 3) myndige personer af et medlems husstand,
 - 4) befuldmægtigede personer, som medlemmer har givet fuldmagt til at møde på medlemmernes vegne,
 - 5) rådgivere og bisiddere for medlemmerne,
 - 6) ejerforeningens administrator, advokat, revisor og rådgivere, samt personer indkaldt af bestyrelsen.
- Et medlem kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.
- Stk. 3 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.
- Stk. 3 For ejerlejligheder, der ejes af flere ejere, tilkommer adgangs-, stemme- og taleretten ejerne i ejerforening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejerens vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

Fuldmagtsret

- Stk. 4 Enhver ejer i ejerforeningen har ret til på generalforsamlingen at møde ved fuldmagt og fuldmagtsretten gælder uindskrænket. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv giver møde på generalforsamlingen, men selvsagt uden stemmeret. Den befuldmægtigede behøver ikke at være medlem af ejerforeningen.
- Bestyrelsen kan afgive op til 5 stemmer pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra medlemmer. Medlemmer i ejerforeningen kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra et andet medlem.
- Fuldmagten kan gives som en navne-, blanko- eller ordrefuldmagt, og den kan gives for en enkelt eller flere generalforsamlinger.

§ 8 Dirigent og generalforsamlingsreferat

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent, der ikke behøver at være medlemmer af ejerforeningen, men som har adgang til generalforsamlingen. Dirigenten skal kontrollere hvilke vedtægter, der er gældende for ejerforeningen.

Dirigenten leder generalforsamlingen ud fra den gældende vedtægt og:

- 1) påser indkaldelsens lovlighed og afgør suverænt om generalforsamlingen er lovlig,
- 2) forestår registrering af fremmødte medlemmer og godkender fuldmagternes gyldighed,
- 3) træffer afgørelse om eventuelle quorum⁵ og majoritetsspørgsmål,
- 4) tilrettelægger drøftelser og udformer afstemningstemaer,
- 5) beslutter, hvornår debatten er afsluttet og evt. afskærer medlemmer for yderligere indlæg,
- 6) afgør og forkynder beslutningers resultat,
- 7) træffer afgørelse om møde- tale- og stemmeret,
- 8) drager omsorg for opretholdelse af god ro og orden,
- 9) kontrollerer, at generalforsamlingens dagsorden bliver udtømmende behandlet,
- 10) afgør spørgsmål om inhabilitet og
- 11) træffer beslutning om afstemningsmåden inden for rammerne af lov om ejerlejligheder og ejerforeningens vedtægter.

Referat

- Stk. 2 Referenten udarbejder et referat af generalforsamlingen, der indeholder et sammendrag af de på generalforsamlingen behandlede emner, herunder dokumenterer generalforsamlingens beslutninger.

Har et medlem taget forbehold over for eller stemt imod en beslutning, har medlemmet krav på, at dette refereres i generalforsamlingsreferatet.

Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, eller to bestyrelsesmedlemmer i dennes fravær og udsendes senest fire uger efter generalforsamlingens afholdelse til medlemmerne og evt. offentliggøres på ejerforeningens hjemmeside.

§ 9 Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen

- Stk. 1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af to til fire medlemmer ud over formanden. Formanden vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges en til to suppleanter.

Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for to år. Bestyrelsen kan af sin midte vælge en næstformand. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Den anden halvdel af bestyrelsesmedlemmerne afgår i ulige år. Genvalg kan finde sted.

Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling. Hvis en formand ikke kan konstitueres, er bestyrelsen forpligtet til inden 4 uger at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor punktet valg af formand er på dagsordenen.

Bestyrelsesformanden og bestyrelsesmedlemmer er berettiget til honorar i henhold til det af bestyrelsen og generalforsamlingen godkendte budget.

Valgbarhed

- Stk. 2 Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samleverer, nærtstående slægtninge, myndige personer af et medlems husstand og i særlige tilfælde eksterne personer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

- Stk. 3 En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes og den befuldmægtigede udtræder af bestyrelsen.

⁵ Tilstedeværelsesspørgsmål, hvor mange skal være tilstede ved bestemte beslutninger.

Suppleanter

Stk. 4 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse til formanden om ikke, at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejdet i en periode på mindst 12 uger, indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, kan bestyrelsen vælge at indkalde til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

En suppleant indtræder, når en fuldmagt i henhold til § 9, stk. 3, tilbagekaldes.

Suppleanter afgår hvert år, men kan genvælges.

Stk. 5 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om fx indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

§ 10 Bestyrelsens møder

Stk. 1 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, så ofte anledning findes at foreligge, samt når tre medlemmer af bestyrelsen begærer det, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes med et varsel på mindst 14 dage, medmindre der foreligger presserende sager.

Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller i formandens forfald næstformanden, er til stede.

Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller ved formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af problemstillinger, vurderinger, beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet godkendes på det efterfølgende bestyrelsesmøde som første punkt på dagsordenen. Væsentlige indvendinger mod referatet skal dog fremføres for bestyrelsen senest 8 dage efter modtagelsen af referatet. Bestyrelsens referater er ikke tilgængelige for medlemmerne. I stedet kan bestyrelsen vælge at informere ejerne og interessenterne ved udsendelse af nyhedsbreve, samt ved opslag på ejerforeningens hjemmeside.

§ 11 Bestyrelsens rettigheder, pligter og ansvar

Stk. 1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningens anliggender og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder ved:

- 1) udarbejdelse af driftsbudget og årsrapport over ejerforeningens opkrævede fællesbidrag og udgifter,
- 2) at foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter og betaling af fællesudgifter,
- 3) at tegne de for ejerforeninger sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring,
- 4) renholdelse og vedligeholdelse af ejerforeningens fælles ejendom og arealer,
- 5) snerydning og glatførebekæmpelse af ejerforeningens fælles arealer,
- 6) udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan,
- 7) fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 8) udarbejdelse af husorden,
- 9) overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen og
- 10) at søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation,

Stk. 3 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 25 % af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Stk. 4 Bestyrelsen kan beslutte at antage en professionel bestyrelsesformand til at forestå ejerforeningens ledelse og drift i samarbejde med bestyrelsen og ejendomsadministrator.

§ 12 Bestyrelsens kommunikation med ejerne

Stk. 1 Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder nyhedsbreve, indkaldelse til generalforsamlinger, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af generalforsamlingsreferater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2 Ejerne har pligt til at orientere ejerforeningens administrator eller bestyrelse om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at

orientere ejerforeningens administrator eller bestyrelse herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3 Ejere, der er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i § 12, stk. 1, angivne kommunikationsform.

Stk. 4 Ejere, der har behov for papirudskrift af meddelelser fra administrator og bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos administrator eller bestyrelsen mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr til dækning af de faktiske omkostninger til administration, ekspedition og porto.

§ 13 Administration

Stk. 1 Bestyrelsen kan antage en ejendomsadministrator, der har tegnet professionel ansvarsforsikring, til bistand ved varetagelsen af ejerforeningens administrative drift.

Stk. 2 Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen, dens bestyrelse og må ikke være ejerforeningens revisor.

§ 14 Tegningsret

Stk. 1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen sammen med et andet medlem af bestyrelsen.

§ 15 Budget

Stk. 1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommen, som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Stk. 2 Til dækning af ejerforeningens udgifter til drift og vedligeholdelse betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årlig ydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Stk. 3 Den årlige ydelse betales kvartals- eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

Stk. 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.

Stk. 5 Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne.

Stk. 6 Efter godkendelse af årsrapporten og budgettet på generalforsamlingen, skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til ejerforeningen senest 30 dage efter påkrav fra ejendomsadministrator.

§ 16 Årsrapport

Stk. 1 Ejerforeningens regnskabsår er 1. januar - 31. december, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

Stk. 2 Årsrapporten skal indeholde resultatopgørelse, balance med aktiver og passiver, specifikationer og noter.

Stk. 3 Den af generalforsamlingen godkendte årsrapport forsynes med dirigentens påtegning om, at årsrapporten er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 17 Revision

Stk. 1 Ejerforeningens årsrapport revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen. Når det begæres af mindst 25 % af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret revisor.

Stk. 2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som administrator eller evt. kasserer.

Stk. 4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik og årsrapporten påtegnes af revisor.

§ 18 Kapitalforhold

Stk. 1 Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig drifts- og egenkapital.

Stk. 2 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder forebyggende, afhjælpende og/eller oprettende vedligeholdelsesarbejder og/eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et systemisk pengeinstitut. Ejerforeningens ejendomsadministrator skal have adgang til

ejerforeningens midler for at bestride driften af ejerforeningen. Desuden kan der på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen optager fælleslån og/eller etablerer en kassekredit.

Stk. 3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen med simpel stemmeflerhed.

Stk. 4 Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 19 Vedligeholdelsesfond

Stk. 1 Når det begæres af mindst 25 % af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller antal, skal der til bestrielse af de fælles udgifter til forebyggende, afhjælpende og/eller oprettende vedligeholdelsesarbejder og forbedring oprettes en opsparing/vedligeholdelsesfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med op til 1 % af ejendomsværdien for medlemmernes ejerlejlighed, indtil opsparingsens/fondens størrelse udgør 4 % af ejerlejlighedens værdi.

Stk. 2 Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling med simpel stemmeflerhed. Herudover kan generalforsamlingen med simpel stemmeflerhed beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 3 Opsparingsens/vedligeholdelsesfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes bedst muligt i et systemisk pengeinstitut eller sikre investeringer og renterne/udbyttet heraf skal tillægges opsparingen/grundfonden.

Stk. 4 Regnskab vedrørende opsparingen/vedligeholdelsesfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års ordinære generalforsamling sammen med årsrapporten.

Stk. 5 Enhver ejerlejligheds ejer er berettiget og forpligtet til, at overdrage sin andel af opsparingen/i vedligeholdelsesfonden ved overdragelse af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

§ 20 Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Stk. 1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

For så vidt angår forsynings- og afløbsledninger vil den del af ledningstrækket, der efter en teknisk og funktionel bedømmelse efter sin art er bestemt til at betjene flere ejerlejligheder være ejerforeningens anliggende og det er uden betydning om ledningstrækket er lodret eller vandret og om det stopper i en lofts- eller endegavlslejlighed.

Stk. 2 Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

Stk. 3 Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

Stk. 4 Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten for de bærende konstruktioner, murværk mv.

Stk. 5 For så vidt angår etageadskillelse og de vægge, der afgrænser ejerlejligheden, skal ejeren vedligeholde loftet op til og gulvet ned til de bærende konstruktioner, og ejeren skal vedligeholde den indvendige vægbeklædning, hvad enten denne består af træ, plader, fliser eller lignende, mens ejerforeningen skal vedligeholde murværk og skellettet.

Stk. 6 Hvis ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder, 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.

Stk. 7 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 8 Ved skade på ejerforeningens ejendom skal ejerforeningen have uhindret adgang til den/de berørte medlemmers lejligheder, for at kunne besigtige og afhjælpe skader.

Stk. 9 Skyldes en skade tilsidesættelse af ejerforeningens vedligeholdelsespligt vil ejerforeningen være ansvarlig for en sådan opstået skade.

Stk. 10 Ejerforeningen er løbende forpligtet til at påse og sikre, at fællesarealer og fælles indretninger inden for ejerforeningens område fremtræder i vedligeholdt og renholdt stand på et ensartet og højt kvalitetsniveau. Dette sker

inden for rammerne af og med respekt for den overordnede "Designguide", der gælder for hele området Skanderborg Bakker.

- Stk. 11 I forbindelse med renoveringsarbejder skal der anvendes materialetyper med samme design, kvalitet og holdbarhed, som er anvendt i forvejen. Ejerforeningen skal ved udførelsen af renoveringsarbejder sikre, at den eksisterende indretningsstil for fællesarealet eller den særlige fælles indretning bevares. Ændringer i udformning, placering og anvendelse af fællesarealer eller fælles indretninger kan kun ske såfremt den eksisterende indretningsstil bevares. Ændringer skal godkendes af Grundejerforeningen Skanderborg Bakker.
- Stk. 12 Med henblik på at sikre en ensartet ydre fremtræden af fællesarealer, bebyggelser mv. inden for området Skanderborg Bakker bestemmes yderligere, at ethvert medlem og ejerforeningen er uberettiget til at ændre farver, materialevalg m.v., som er anvendt udvendigt ved førstegangsopførelsen af ejerlejlighedsejendommen. Det enkelte medlem og ejerforeningen er endvidere uberettiget til at opføre tilbygninger, carporte, altaner, skure, overdækninger m.v., udover hvad der er en del af ejerlejlighedsejendommen ved førstegangsopførelsen. Enhver ændring eller opførelse skal godkendes med mindst 2/3 af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal og antal, jf. § 2, stk. 2, og yderligere godkendes af Grundejerforeningen Skanderborg Bakker, jf. § 2, stk. 2, pkt. 5.
- Stk. 13 Hvis renoveringsarbejder vil medføre uforholdsmæssigt store omkostninger kan der undtagelsesvist anvendes materialetyper af en anden, men dog tilsvarende beskaffenhed med hensyn til design, kvalitet og holdbarhed. Ændringer skal godkendes af Grundejerforeningen Skanderborg Bakker.
- Stk. 14 Ejerlejlighedsejendommens facade skal fremtræde ensartet, og anvendelsen af de til ejerlejlighederne hørende altaner ikke må skæmme helhedsindtrykket af ejerlejlighedsejendommens facade. Der må ikke finde oplag sted på altanerne. Generalforsamlingen kan ved simpelt flertal fastsætte forskrifter vedrørende anvendelse og anbringelse af genstande på altaner i en husorden.

§ 21 Ejerens vedligeholdelsespligt

- Stk. 1 Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpudd, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørhåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.
- Stk. 2 Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter desuden eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 2, stk. 2, 2. afsnit.
- Stk. 3 Ejeren må ikke lade foretage bygningsmæssige eller installationsmæssige ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele, ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, paraboler, markiser, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- Stk. 4 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.
- Stk. 5 Ejeren er erstatningsansvarligt for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.
- Stk. 6 Ejeren er kun berettiget til at foretage ændringer og installationer, der ikke svækker ejendommens tekniske eller bærende konstruktioner. Ejeren skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, gas, vand eller lignende, kræves samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at ejeren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for ejerforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.
- Stk. 7 Ejeren skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav. Ved el- og VVS-arbejder må kun benyttes autoriserede firmaer.
- Stk. 8 Ejeren er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af ejerens vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på en anden ejers ejerlejlighed, er det et anliggende mellem de to medlemmer. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen, hvilket dog ikke fritager ejeren for ansvar, hvis ejerforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge ejeren, at betale selvrisikoen på forsikringen, en eventuel stigning i forsikringspræmien og eventuelle øvrige omkostninger. Er der opstået skade på fællesejendom, er det et anliggende mellem ejeren og ejerforeningen.
- Stk. 9 For så vidt angår forsynings- og afløbsledninger vil den del af ledningstrækket, der efter en teknisk og funktionel bedømmelse efter sin art er bestemt til kun at betjene én ejerlejlighed være ejerens anliggende og det er uden betydning om ledningstrækket er lodret eller vandret og om det stopper i en lofts- eller endegavlslejlighed.

- Stk. 10 For så vidt angår etageadskillelse og de vægge, der afgrænser ejerlejligheden, skal ejeren vedligeholde loftet op til og gulvet ned til de bærende konstruktioner, og ejeren skal vedligeholde den indvendige vægbeklædning, hvad enten denne består af træ, plader, fliser eller lignende, mens ejerforeningen skal vedligeholde murværk og skellettet.
- Stk. 11 Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve nødvendig 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.
- Stk. 12 Ejeren er erstatningsansvarligt for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget, herunder hvis de ikke er udført af autoriserede håndværkere.
- Stk. 13 Det er tilladt medlemmerne, at modernisere og forbedre lejligheden ved fx at fjerne eller flytte en ikke-bærende skillevæg. Eventuel opsætning af nye vægge skal ske som let vægkonstruktion.
- Stk. 14 Forinden iværksættelse af bygningsændringer, hvortil der kræves byggetilladelse/anmeldelse, fx ved fjernelse af vægge, opsætning af nye, ændring af bærende konstruktioner, er medlemmerne pligtige til at indhente sådanne, samt forinden indhente bestyrelsens godkendelse.
- Stk. 15 Skyldes en skade tilsidesættelse af ejerens vedligeholdelsespligt vil ejeren være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 22 Lejlighedernes anvendelse, udlejning mv.

- Stk. 1 Ejerlejlighederne skal anvendes til formål som er nævnt i lokalplan nr. 146 for etageboligbebyggelse på Kongefolden, Skanderborg Bakker, herunder beboelsesformål.
- Samtlige ejere af ejendomme samt ejerforeninger, andelsboligforeninger eller lignende foreninger inden for området omfattet af lokalplan nr. 146 for etageboligbebyggelse på Kongefolden, Skanderborg Bakker, området I, jf. lokalplankort, kortbilag 1, der vedlægges, og disse foreningers medlemmer, har til enhver tid ret til at benytte de udvendige fælles færdsels- og opholdsarealer - dog ikke parkeringsarealer - med dertil hørende synlige fælles indretninger, som ejes af de pågældende eller som hører under ejerforeningerne, andelsboligforeningerne eller lignende foreninger. Retten til benyttelse er begrænset til almindelig færdsel, ophold og leg.
- Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme og efterleve den af ejerforeningen til enhver tid fastsatte husorden.
- Stk. 2 Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende navn på lejeren/lejerne til ejerforeningens administrator eller bestyrelse.
- Stk. 3 Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. 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 lejeren til at opsigte eller ophæve lejemålet.
- Stk. 4 Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde kræve en kopi af lejekontrakten og gøre indsigelser mod den.
- Stk. 5 En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i lejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke benyttes til erhverv.
- Stk. 6 Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, idet omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og hvis udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for medlemmer og/eller lejere. Bestyrelsens samtykke kan efter to skriftlige advarsler til enhver tid tilbagekaldes med tre måneders skriftligt varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra medlemmer og/eller lejere.
- Stk. 7 Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 2, stk. 2, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.
- Stk. 8 Det er tilladt at holde hund, kat, fugle i bur og lignende sædvanlige husdyr i ejerlejlighederne og på ejerforeningens område.

§ 23 Adgang til lejlighederne og reetablering

- Stk. 1 En ejer er med seks ugers skriftligt varsel forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, hvis det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre.
- Stk. 2 Med samme varsel kan en ejer kræve adgang til andres ejerlejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin ejerlejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper.
- Stk. 3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- Stk. 4 Arbejder skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere og deres eventuelle lejere, der berøres heraf.
- Stk. 5 Der skal ske fuldstændig reetablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlige ulemper for den, der skal tåle forandringen.
- Stk. 6 Er det med hensyn til arbejder efter § 23, stk. 2, nødvendigt, at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, hvis reetableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 24 Misligholdelse

- Stk. 1 Ved forsinket betaling af fællesomkostninger, opsparingsbeløb, fælleslån, bod eller andet til ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at opkræve op til tre påkravsgebyr med minimum 10 dage i mellem svarende til det i lejelovgivningen⁶ fastsatte påkravsgebyr. Desuden kan opkræves et inkassogebyr.
- Stk. 2 Ved overskridelse af betalingsfristen til ejerforeningen betales rente med den til enhver tid af Danmarks Nationalbank fastsatte diskonto med tillæg af 8 %, jf. rentelovens § 5.
- Stk. 3 Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtelser i henhold til ejerforeningens vedtægt og husorden, herunder - men ikke kun - hvis et medlem:
- 1) trods påkrav ikke betaler fællesomkostninger, opsparingsbeløb, fælleslån, bod eller andre skyldige beløb til ejerforeningen af enhver art,
 - 2) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav herom ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsat rimelig tidsfrist,
 - 3) optræder til alvorlig skade eller ulempe for ejerforeningens virksomhed og/eller medlemmer,
 - 4) ikke efterkommer væsentlige lovlige påbud, som bestyrelsen og/eller generalforsamlingen pålægger medlemmet,

kan bestyrelsen og/eller generalforsamlingen forlange, at det pågældende medlem og andre beboere, herunder medlemmets lejere, fraflytter ejerlejligheden med tre måneders skriftligt varsel til den første i en måned. Bestyrelsen er om nødvendigt berettiget til at udsætte medlemmet og andre beboere, herunder lejere, af ejerlejligheden med fogedens bistand.

Dersom medlemmet ikke kan acceptere bestyrelsens krav om fraflytning/udsættelse, er bestyrelsen uden ophold pligtig til indkalde til ekstraordinær generalforsamling og forelægge sagen her. Sagen afgøres her ved simpel stemmeflerhed blandt de fremmødte. Går sagen her medlemmet imod kan sagen herefter - uden opsættende virkning - afgøres i henhold til § 29.

- Stk. 4 Er medlemmet, herunder medlemmets beboere og lejere, blevet pålagt at fraflytte medlemmets ejerlejlighed i henhold til vedtægtens § 24, stk. 3, er medlemmet forpligtet til at sælge sin ejerlejlighed hurtigst muligt og senest inden seks måneder fra det tidspunkt, hvor meddelelsen herom er meddelt medlemmet. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at det medlem, herunder medlemmets beboere og lejere, der er pålagt at fraflytte ejerlejligheden, helt eller delvist må antages at kunne bibeholde brugs- og/eller lejeretten over ejerlejligheden. Overholder medlemmet ikke fristen på seks måneder, kan ejerforeningen kræve, at medlemmet indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejligheden solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningen kan kræves betalt ud over budssummen.

En ny ejer hæfter for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid, jf. § 1, stk. 8.

⁶ P.t. lov om leje § 182, stk. 2, der reguleres i henhold til lov om leje § 204.

§ 25 Bod

- Stk. 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 ejerforeningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.
- Stk. 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.
- Stk. 3 Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det nødvendige flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. 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 fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- Stk. 4 Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- Stk. 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.
- Stk. 6 Betaling af bod reducerer ikke ejerforeningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 26 Eksklusion

- Stk. 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. Sådan pligtforsømmelse kan fx bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved fx særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan desuden ske eksklusion ved ejerens grove gentagne misligholdelse trods påkrav.
- Stk. 2 Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter § 26, 1. pkt., ikke med det nødvendige flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., 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 fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- Stk. 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, hvis den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Desuden er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.
- Stk. 4 En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i ejerforeningen 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.
- Stk. 5 Overholder den ekskluderede ikke fristen i § 26, stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 27 Sikkerhedsstillelse - pantstiftende tinglysning af vedtægten

- Stk. 1 Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.
- Stk. 2 Panteretten efter § 27, stk. 1, respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.
- Stk. 3 I tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende vedtægt, skal udskrift af ejerforeningens årsrapport og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldtidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Nærværende pantstiftende bestemmelse har derfor karakter af og funktion for et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse efter retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

- Stk. 4 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.
- Stk. 5 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkomende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats, svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente.
- Stk. 6 Ejerforeningen er berettiget til at meddele sekundær pant i ovennævnte pantstiftelse, jf. § 27, stk. 1, til "Grund-ejerforeningen Skanderborg Bakker", til sikkerhed for ejerforeningens opfyldelse af sine forpligtelser overfor Grundejerforeningen. Sikkerheden kan dog ikke gøres gældende for mere end hvad der svarer til det enkelte medlems fordelingstal.

§ 28 Opløsning

- Stk. 1 Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lov om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

§ 29 Tvister og værneting

- Stk. 1 Parterne skal søge alle konflikter løst ved direkte forhandling mellem sig.

Enhver tvist eller uoverensstemmelse, som måtte opstå i forbindelse med nærværende vedtægt, skal søges løst ved mediation gennem Mediationsinstituttet (www.mediationsinstituttet.dk) og skal finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende "Regler for behandling af sager ved Mediationsinstituttet". Når en tvist efter en eller flere parter opfattelse er opstået mellem parterne, er hver af parterne berettiget til at indgive begæring til Mediationsinstituttet om påbegyndelse af mediation.

Mediationen indebærer ikke afkald på at bruge retsmidler som arrest og fagedforbud og er ikke til hinder for, at en part anlægger en retssag ved domstolene i overensstemmelse med det anførte nedenfor, eller indleder andre retslige skridt i anledning af den opståede tvist for at undgå retsfortabende passivitet eller forældelse.

Hvis tvisten ikke er løst efter gennemført mediation, er hver af parterne berettiget til at kræve tvisten afgjort ved domstolene.

Alle tvistigheder mellem ejerforeningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes afgøres i Retten i Horsens, alternativt Vestre Landsret.

I øvrige retsforhold gælder retsplejelovens § 245 stk. 2.

§ 30 Tinglysning

- Stk. 1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på såvel hovedejendommen matr.nr. 10 gq, Hestehaven, Skanderborg Jorder, som på hver af ejerlejlighederne nr. 1-34 af matr.nr. 10 gq, Hestehaven, Skanderborg Jorder.

Servituten respekterer de i ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder, hvorom der henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Vedtægtens § 27, stk. 1, begæres tillige tinglyst pantstiftende for 50.000 kr. på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-34 af matr.nr. 10 gq, Hestehaven, Skanderborg Bakker.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og Skanderborg Kommune. Ændringer til nærværende vedtægt kan tinglyses på begæring fra bestyrelsen, når det ved generalforsamlingsprotokollat dokumenteres, at ændringen er gyldig vedtaget.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder samt pantehæftelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen, idet såvel den servitut- som pantstiftende tinglysning af nærværende vedtægt respekterer de på tinglysningstidspunktet på ejerlejlighederne og hovedejendommen tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser.

Således vedtaget på ejerforeningens generalforsamlinger henholdsvis den x. xx 2023 og den y. yy 2023.

Skanderborg, den _____ 2023

Bestyrelsen for Ejerforeningen Skanderborg Bakker I

Kristina Møller Andersen

Kristine Simonsen
