

Beløb: 1.730,00

Ejerlav: Matr.nr.: Hjelmager by, Skødstrup 2 E

Beliggende: Siloetten 2, 8541 Skødstrup, hovedejendom og lejlighed 1-21

Vedtægter

for Ejerforeningen Siloetten, Siloetten 2, 8541 Skødstrup

Indhold

§1 Navn	3
§2 Hjemsted og værneting.....	3
§3 Formål.....	3
§4 Medlemskredsen	3
§5 Hæftelse og forpligtelse	3
§6 Generalforsamlingen	4
§7 Ekstraordinær generalforsamling	5
§8 Adgang, stemmeret og fuldmagt.....	5
§9 Dirigent	6
§10 Generalforsamlingsprotokol	6
§11 Dagsorden	6
§12 Bestyrelsen	6
§13 Bestyrelsens møder, beslutningsdygtighed m.v.	7
§14 Bestyrelsens pligter	7
§15 Administrator	7
§16 Bestyrelsens kommunikation med medlemmerne.....	8
§17 Tegningsret.....	8
§18 Regnskabsår	8
§19 Budget og fællesomkostninger	8
§20 Kapitalforhold.....	8
§21 Grundfond	9
§22 Panteret.....	9
§23 Ejerforeningens vedligeholdelsespligt	9
§24 Medlemmernes vedligeholdelsespligt	10
§25 Renholdelse	11
§26 Forsikring.....	11
§27 Ordensforskrifter.....	11
§28 Misligholdelse	12
§29 Parkeringspladser.....	12
§30 Opløsning	13
§31 Påtaleret	13
§32 Tinglysning.....	13
§33 Underskrifter	14
Bilag 1 Rids over P-pladser med eksklusiv brugsret.....	16

§1 Navn

Foreningens navn er Ejerforeningen Siloetten.

§2 Hjemsted og værneting

Foreningens hjemsted er Aarhus Kommune.

Stk. 2. Foreningens værneting er Aarhus Byret for alle tvistigheder i ejerforeningsanliggender, såvel mellem ejerne indbyrdes som mellem foreningen og ejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§3 Formål

Foreningens formål er at administrere Ejerforeningen Siloetten på ejendommen matr.nr. 2 E, Hjelmager by, Skødstrup, beliggende Siloetten 2, Løgten, 8541 Skødstrup, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Stk. 2. Foreningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i foreningen.

§4 Medlemskredsen

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte forening.

Stk. 2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om dette er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Hvis den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på selve overtagelsesdagen. Den ny ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen, jf. [§4, stk. 6](#) har modtaget underretning om ejerskiftet.

Stk. 3. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Stk. 4. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser og hæfter således sammen med den tidligere ejer for dennes eventuelle restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

Stk. 5. Et medlem kan ved salget af sin ejerlejlighed ikke gøre krav på nogen del af foreningens formue, lige så lidt som andele i denne kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgning.

Stk. 6. Såvel det indtrædende som det udtrædende medlem har pligt til senest to uger efter ejerskiftet at anmelde denne ændring i ejerforholdet skriftligt over for administrator.

§5 Hæftelse og forpligtelse

Ethvert medlem hæfter subsidiært og pro rata for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.

Stk. 2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, som opgjort således:

Lejlighed nummer	Adresse	Fordelingstal
1	Siloetten 2, 1. th.	187/3305
2	Siloetten 2, 1. mf.	177/3305
3	Siloetten 2, st. tv.	119/3305
4	Siloetten 2, 1. tv.	112/3305
5	Siloetten 2, 2. th.	204/3305
6	Siloetten 2, 3. th.	173/3305
7	Siloetten 2, 2. tv.	112/3305
8	Siloetten 2, 3. tv.	128/3305
9	Siloetten 2, 4. th.	164/3305
10	Siloetten 2, 4. tv.	149/3305
11	Siloetten 2, 5. th.	163/3305
12	Siloetten 2, 5. tv.	142/3305
13	Siloetten 2, 6. th.	143/3305
14	Siloetten 2, 6. tv.	161/3305
15	Siloetten 2, 7. th.	147/3305
16	Siloetten 2, 7. tv.	158/3305
17	Siloetten 2, 8. th.	147/3305
18	Siloetten 2, 8. tv.	149/3305
19	Siloetten 2, 9. th.	241/3305
20	Siloetten 2, 9. tv.	171/3305
21	Siloetten 2, 10. tv.	158/3305
I alt		3305/3305

§6 Generalforsamlingen

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. Foreningens generalforsamlinger afholdes i hjemstedskommunen.

Stk. 3. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes senest 5 måneder efter udløbet af foreningens regnskabsår.

Stk. 4. Indkaldelse af medlemmer til den ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 4 uger.

Stk. 5. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Med indkaldelsen følger årsrapport for det forløbne regnskabsår samt budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge de forslag fra bestyrelsen, som denne ønsker at forelægge til drøftelse eller sætte til afstemning på generalforsamlingen.

Stk. 6. Ethvert medlem har ret til at stille forslag og få dette sat til afstemning på generalforsamlingen. Begæring om optagelse af forslag ved den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsens formand i hænde senest 2 uger inden afholdelse af generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen eller eftersende forslaget, såfremt indkaldelse er sket. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 7. En af bestyrelsen truffen afgørelse kan af ethvert medlem, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. En begæring har opsættende virkning, såfremt den skriftligt fremsættes for et af bestyrelsens medlemmer senest 1 uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem. I forbindelse med beslutningen i henhold til [§28](#) finder nærværende stykke ingen anvendelse.

Stk. 8. Det reviderede regnskab for det forløbne regnskabsår samt budget for indeværende år skal godkendes ved stemmeflerhed, jf. [§8, stk. 5](#) på den ordinære generalforsamling.

§7 Ekstraordinær generalforsamling

Der afholdes ekstraordinær generalforsamling:

1. Når bestyrelsen finder anledning dertil,
2. Når et til behandling angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal ejerlejligheder,
3. Når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
4. Når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller
5. Når administrator forlanger dette.

Stk. 2. Indkaldelse af medlemmer til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for forsamlingen og skal indeholde det eller de forslag, der giver anledning til indkaldelsen.

§8 Adgang, stemmeret og fuldmagt

Følgende har adgang til generalforsamlingen:

1. Ethvert medlem af ejerforeningen.
2. Myndige medlemmer af et medlems husstand.
3. Personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
4. Bisiddere eller rådgivere for ejere.
5. Foreningens administrator og revisor.
6. Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Ethvert medlem i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af medlemmets ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Et medlem kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Stk. 3. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

Stk. 4. Bestyrelsen kan beslutte at invitere eventuelle lejere til at overvære generalforsamlingens møder – helt eller delvist. Lejere har dog ikke stemmeret på generalforsamlingen og kan ikke på generalforsamlingen opnå valgret til bestyrelsen.

Stk. 5. Beslutninger på generalforsamling træffes i almindelighed ved simpel stemmeflerhed efter antal. Hvis mindst et medlem begærer afstemning efter fordelingstal, træffes den pågældende beslutning ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Hvis mindst et medlem begærer skriftlig afstemning træffes den pågældende beslutning efter skriftlig afstemning.

Stk. 6. Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer, herunder optagelse af lån m.v., eller væsentlig istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst $\frac{2}{3}$ af stemmerne såvel efter fordelingstal som $\frac{2}{3}$ efter antal medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst $\frac{2}{3}$ af de således repræsenterede, stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal medlemmer.

§9 Dirigent

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

§10 Generalforsamlingsprotokol

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 og senest 4 uger efter afholdelse af generalforsamlingen til medlemmerne.

§11 Dagsorden

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal foruden valg af dirigent samt dennes godkendelse af generalforsamlingen omfatte følgende punkter:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Bestyrelsens forelæggelse af årsrapport med påtegning af revisor til godkendelse .
3. Behandling af indkomne forslag.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget til godkendelse for det kommende regnskabsår.
5. Bestyrelsens forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse for ejendommen for det kommende år.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af øvrige medlemmer samt suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt valg af administrator.
10. Eventuelt.

§12 Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald. Suppleanter modtager bestyrelsens dagsorden og referat og er berettiget, men ikke forpligtet, til at deltage i bestyrelsens møder.

Stk. 4. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil først kommende generalforsamling.

Stk. 5. Bestyrelsen konstituerer sig med næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

§13 Bestyrelsens møder, beslutningsdygtighed m.v.

Bestyrelsens formand, i dennes sted næstformanden, indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når mindst et medlem af bestyrelsen begærer dette. Bestyrelsen skal dog afholde mindst et møde hvert halvår.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutninger træffes i bestyrelsen ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige er formandens, i dennes fravær næstformandens, stemme afgørende.

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder referat af sine møder med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§14 Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

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

1. Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
2. Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
3. Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
4. Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
5. Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
6. Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
7. Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 4. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.

Stk. 5. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

§15 Administrator

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§16 Bestyrelsens kommunikation med medlemmerne

Al kommunikation mellem ejerforeningen og medlemmerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Medlemmerne har pligt til at orientere foreningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med medlemmet. Ved ændringer i medlemmets elektroniske adresse har denne pligt til at orientere foreningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

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

Stk. 4. Medlemmer, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§17 Tegningsret

Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening, af næstformanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening eller af den samlede bestyrelse.

Stk.2. Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

§18 Regnskabsår

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§19 Budget og fællesomkostninger

Hvert år udarbejder bestyrelsen et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse, jf. [§11](#).

Stk. 2. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af generalforsamlingen vedtagne budget.

Stk. 3. Den årlige ydelse indbetales/opkræves månedsvis forud. Indbetalingen sker til Ejerforeningens konto i et af bestyrelsen valgt pengeinstitut.

Stk. 4. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Disse ekstraordinære bidrag må ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 15% af det af bestyrelsen fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Stk. 5. Efter godkendelse af årsrapporten skal et eventuelt restbidrag, som måtte påhvile ethvert medlem, indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

Stk. 6. Ved fremsættelse af ethvert skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er denne berettiget til at opkræve et gebyr i henhold til rentelovens bestemmelser.

Det skyldige beløb forrentes herudover fra den førstkomende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den enhver tid i renteloven fastsatte rente.

§20 Kapitalforhold

Foreningen skal ikke oparbejde nogen formue.

Stk. 2. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der sker henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser eller istandsættelse af fællesarealer. Det kan på en generalforsamling desuden vedtages, at foreningen optager lån, jf. dog [§8, stk. 6](#).

Stk. 3. Foreningens midler skal være anbragt i bank eller sparekasse.

Stk. 4. Bestyrelsen kan råde over en mindre kassebeholdning til betaling af forefaldende udgifter, herunder til bestyrelsens egen administration.

§21 Grundfond

Når det begæres af mindst $\frac{1}{3}$ af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med 15% af det årlige ordinære fælles bidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til de seneste 5 års budgetterede ordinære samlede fælles bidrag. Renter af midlerne tillægges grundfondens kapital.

Stk. 2. Grundfondens midler skal anbringes i et af bestyrelsen valgt pengeinstitut eller i sikre værdipapirer.

Stk. 3. Bestyrelsen disponerer over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 4. Regnskab vedrørende grundfonden med opgørelse over hver ejerlejligheds andel forelægges på hvert års ordinære generalforsamling som en del af årsregnskabet.

Stk. 5. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed og kan ikke på anden måde disponere over andelen, jf. [§4, stk. 5](#).

§22 Panteret

Til sikkerhed for betaling af de respektive ejeres andel af fællesomkostningerne og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter som følge af et medlems misligholdelse, er nærværende vedtægter tinglyst som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 45.000,00, skriver kroner firetífemtusinde 0/00 under dato-løbenummer 02.11.2012-1004023655. Beløbet kan reguleres i opadgående retning efter vedtagelse ved simpel stemmeflerhed herom på generalforsamlingen. Regulering sker i givet fald i forbindelse med salg af de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 2. Panteretten respekterer de på tinglysningstidspunktet hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

§23 Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen forestår al udvendig vedligeholdelse af bygningen og fællesarealer, herunder af ejendommens indkørsler, parkeringsarealer, overdækkede parkeringsarealer, tagterrasse samt ejendommens parkanlæg.

Ejerforeningen forestår ligeledes forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevator, fælles forsyningsledninger, fælles forbrugsmålere (varme/vand), dørtelefoner og låsesystemer samt øvrige fælles installationer indtil disses forgreninger ind i de enkelte ejerlejligheder.

Ejerforeningens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

Farvevalg m.v. i forbindelse med vedligeholdelse i form af maling sker under hensyntagen til ejendommens arkitektoniske udtryk og eventuelt tinglyste servitutter. Ejerforeningens bestyrelse vil således permanent være i besiddelse af relevante farvekort i relation til den samlede ejendoms oprindelige farvevalg og udvendig maling skal ske i overensstemmelse hermed.

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 ejerforeningen ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truen skade.

Stk. 4. Mod et passende varsel (minimum 1 uge) er ethvert medlem eller enhver lejer af en ejerlejlighed i ejendommen pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til den respektive ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer mv. Ved uopsættelige forhold er ejerforeningen (eventuelt ved administrator) forpligtet til at underrette den enkelte ejerlejlighedsejer om adgangsbehov uden ugrundet ophold og så vidt muligt inden adgang til ejerlejligheden.

Stk. 5. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at et medlem eller en lejer fraflytter den respektive ejerlejlighed, så længe en istandsættelse pågår.

Stk. 6. Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejde, hvor foreningen efter sit skøn finder det 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. Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der foranstalles på foreningens regning, skal efter endt udførelse besigtiges af mindst to af bestyrelsens medlemmer.

§24 Medlemmernes vedligeholdelsespligt

Det påhviler ethvert medlem af ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor medlemmet har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendige sider af vinduer, indvendige døre og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, gulvvarme, termostater, radiatorer, radiatorventiler, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

Stk. 2. Medlemmet er ansvarlig for renholdelse, vedligeholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og altaner indvendigt. De enkelte medlemmers vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen.

Stk. 3. Et medlem må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommen ud over den indvendige vedligeholdelse af sin ejerlejlighed. Dette gælder bl.a. udvendig maling af vinduer og døre samt opsætning af glasafskærmning, skilte, reklamer, udhængsskabe, altankasser, udvendige antenner mv.

Stk. 4. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er et medlems forsømmelse til gene for de øvrige medlemmer, 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 foreningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for det misligholdende medlems regning.

Stk. 5. Medlemmet er erstatningsansvarligt for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

§25 Renholdelse

Foreningen varetager renholdelse af alle fællesarealer, såvel ind- som udvendige, idet medlemmerne bidrager hertil på arbejdsdage og over foreningens budget. Foreningen varetager således snerydning, saltning, pasning af grønne arealer, trappevask m.v.

§26 Forsikring

Foreningen tegner de for ejendommen nødvendige forsikringer, hvilket vil sige kombineret grund-ejer og brandforsikring. Det enkelte medlem er forpligtet til at betale udgifterne hertil efter fordelingsstal, idet omkostningerne medtages på foreningens budget. Eventuelle omkostninger til bestyrelsesansvarsforsikring medtages ligeledes på foreningens budget.

§27 Ordensforskrifter

Bestyrelsen er berettiget til at fastsætte ordensforskrifter (husorden) for ejendommen.

Stk. 2. Det er tilladt at holde almindelige husdyr, hvis det ikke er til væsentlig gene for andre af ejendommens beboere.

Stk. 3. Der må ikke henstilles affald i ejendommens trappegange, på udenoms arealer, parkeringsarealer eller andre fællesarealer. Henstilling af affald kræver bestyrelsens forudgående tilladelse. Affaldet kan i givet fald fjernes for det respektive medlems regning.

Stk. 4. 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 alvorlig gene eller medfører udgifter for øvrige medlemmer. Medlemmet varslers sådanne arbejder overfor bestyrelsen senest 4 uger forud for arbejdernes påbegyndelse. Medlemmet er imidlertid ikke berettiget til at foretage indgribende arbejder i vægge eller andre bærende konstruktioner, fællesinstallationer m.v.

Stk. 5. Medlemmet er desuden berettiget til at få foretaget arbejder, som er nødvendige for en modernisering af dennes ejerlejlighed, uanset at andre ejerlejligheder berøres heraf. Dette kan bl.a. omfatte lednings- og rørgennemføringer, dog alene mod forudgående varsel så vel overfor bestyrelsen som overfor de medlemmer, som bliver berørt af arbejderne.

Stk. 6. Medlemmet er endvidere forpligtet til at indhente samtykke fra medlemmer/ejere af de berørte ejerlejligheder samt de nødvendige tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden.

Stk. 7. Det respektive medlem dokumenterer overfor bestyrelsen at have indhentet det fornødne samtykke og den fornødne dokumentation for myndighedsgodkendelse. En klage over påtale fra bestyrelsen efter denne bestemmelse kan ikke fremkalde opsættende virkning i medfør af [§6, stk. 7](#), men dog indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 8. Den på bygningen etablerede tagterrasse er til fri afbenyttelse for alle ejerforeningens medlemmer og deres eventuelle lejere. Tagterrassens benyttelse må dog ikke indebære støjende aktiviteter, herunder afspilning af musik og andre elektroniske medier. Tagterrassen kan ej heller anvendes som festlokale eller til brug for større selskaber for de enkelte medlemmer eller lejerne, ligesom medlemmerne i forbindelse med afbenyttelsen skal vise hensyn til såvel øvrige brugere som til de medlemmer, som bor umiddelbart under tagterrassen. Bestyrelsen er til enhver tid berettiget til at fastsætte særlige regler for benyttelsen af tagterrassen.

Stk. 9. Ejendommens parkområde samt de i terræn ikke-afmærkede parkeringspladser er til fri afbenyttelse for samtlige medlemmer, jf. dog nedenfor [§29, stk. 3](#). Medlemmerne er dog ikke berettiget til uden bestyrelsens forudgående samtykke at afholde hverken fester eller større selskaber i det etablerede parkområde. Brugen af disse fællesarealer skal således udøves under hensyn til de øvrige medlemmer, herunder at støjende aktiviteter ikke er tilladt.

Stk. 10. En ejerlejlighed kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv. I øvrigt kan ejerlejligheden ikke benyttes til erhverv, medmindre medlemmet tillige opnår eventuelle relevante myndigheders accept heraf.

Stk. 11. Bestyrelsens samtykke kan gives i det omfang, det er sædvanligt for tilsvarende ejerlejligheder i Aarhus Kommune, og såfremt erhvervsudnyttelsen ikke er til gene for ejendommens beboere. Bestyrelsens samtykke kan tilbagekaldes med 3 måneders varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere. En klage over tilbagekaldelse fra bestyrelsen efter denne bestemmelse, kan ikke fremkalde opsættende virkning i medfør af [§6, stk. 7](#), men dog indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 12. En ejerlejlighed må ikke anvendes til udlejning af værelser eller få karakter heraf, medmindre bestyrelsens forudgående tilladelse er indhentet, ligesom den enkelte ejerlejlighedsejer forpligter sig til at overholde den til enhver tid gældende lejelovgivning. En klage over påtale fra bestyrelsen efter denne bestemmelse kan ikke fremkalde opsættende virkning i medfør af [§6, stk. 7](#), men dog indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 13. I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejererne samme beføjelser med hensyn til krænkelser af de af lejererne påhvilende forpligtelser, som medlemmer/ejeren har over for sin lejer, i henhold til nærværende vedtægter, lejeloven og den eventuelt gældende husorden. Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejererne, evt. sideløbende med ejeren af den respektive ejerlejlighed. Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

Stk. 14. Bestemmelserne ovenfor finder også anvendelse over for de lejemaal, som er indgået før nærværende vedtægters ikrafttræden. Medlemmet påser, at de pågældende lejere er gjort bekendt med dette forhold.

Stk. 15. I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed er medlemmet forpligtet til at gøre lejerne bekendt med vedtægt og husorden for ejerforeningen ved både at referere til og udlevere dokumenterne som bilag til lejekontrakten.

§28 Misligholdelse

Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtelser i henhold til denne vedtægt, herunder,

1. Ved undladelse af betaling af de af medlemmet overfor foreningen påhvilende økonomiske ydelser,
2. Ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet,
3. Ved gentagen krænkelser af ordensforskrifterne eller husordenen, eller
4. Ved hensynsløs adfærd over for medlemmer og andre af ejendommens beboere

kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Alle omkostninger i forbindelse med misligholdelsen afholdes af medlemmet.

Stk. 2. Om nødvendigt er bestyrelsen berettiget til at udsætte det respektive medlem ved fogedens bistand.

Stk. 3. Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge denne hurtigst muligt.

§29 Parkeringspladser

Til de enkelte ejerlejligheder hører en overdækket parkeringsplads. Parkeringspladsen er særskilt afmærket med lejlighedsnummer og til fri benyttelse for det respektive medlem, så medlemmet har en tinglyst eksklusiv brugsret til den til ejerlejligheden anviste parkeringsplads [bilag 1](#). De enkelte

medlemmer betaler ikke særskilt vederlag for brugsretten til den respektive ejerlejlighed anviste parkeringsplads.

Ejerforeningen har et opsigelsesvarsel på 30 år overfor det enkelte medlems eksklusive brugsret til en afmærket parkeringsplads. Til beslutning om opsigelse af et medlems parkeringsplads kræves på en generalforsamling $\frac{2}{3}$ flertal af såvel medlemmer som fordelingstal.

Nærværende bestemmelse er tinglyst servitutstiftende på hovedejendommen og de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 2. Ejerforeningen råder over et antal gæsteparkeringspladser og ca. 30 overdækkede parkeringspladser, som er til fri afbenyttelse for foreningens medlemmer og lejere, medmindre der er afmærket eksklusiv råderet jf. [§29, stk. 1](#).

Der er således udover de afmærkede parkeringspladser ca. $\frac{1}{2}$ parkeringsplads til fri afbenyttelse pr. ejerlejlighed.

Uvedkommende parkering vil blive anmeldt, og køretøjerne vil blive fjernet for køretøjets indehavers regning.

Stk. 3. Hverken ejerforeningens medlemmer eller andre er berettiget til permanent at opstille sejlbåde, campingvogne, joller, trailere eller lignende på de til ejerforeningen hørende parkeringspladser, hverken afmærkede eller ikke-afmærkede parkeringspladser. Det er således alene tilladt at optage en parkeringsplads hertil kortvarigt i forbindelse med aktuel brug, herunder flyttebiler i forbindelse med ind og udflytning m.v.

§30 Opløsning

Foreningen kan ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer.

§31 Påtaleret

Påtaleberettiget er E/F Siloetten ved dennes bestyrelse.

Stk. 2. Nærværende vedtægter er individuelle og udtømmende.

§32 Tinglysning

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 2 E Hjelmager by, Skødstrup, ejerlejlighed nr. 1 – 21.

Stk. 2. Vedtægternes [§22](#) er tinglyst pantstiftende for kr. 45.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed under matrikel nr. 2 E Hjelmager by, Skødstrup, ejerlejlighed nr. 1 – 21. Hæftelserne, der er lyst med dato-løbenummer 02.11.2012-1004023655, der var knyttet til tidligere vedtægt, vil fremover være tilknyttet denne vedtægt

Stk. 3. Regulering af pantets størrelse i forbindelse med salg af de enkelte ejerlejligheder og omkostningerne til udfærdigelse af allonger og tinglysning i den anledning afholdes af de kommende respektive ejere.

Stk. 4. Med hensyn til de ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejerlejlighedens blad i tingbogen.

Stk. 5. Vedtægternes [§29, stk.1](#) samt [bilag 1](#) er tinglyst servitutstiftende på hovedejendommen samt ejerlejlighederne under matr.nr. 2 E Hjelmager by, Skødstrup., ejerlejlighed nr. 1 – 21.

§33 Underskrifter

Lejlighed nummer	Juridisk Ejer 1	Juridisk Ejer 2
1	Poul Degn Pedersen	
2	B. Kjærholm ApS v/Birthe Kjærholm	
3	Medellia Invest ApS v/Thomas Jensen	
4	Medellia Invest ApS v/Thomas Jensen	
5	K.D.S. Boligejendomme A/S v/ Kurt Sørensen	
6	Lisbeth Kristensen	Jørgen Kristensen
7	Hanne Madsen	
8	Mariann Møller Christensen	William Møller Christensen
9	Lise Toft	Kaj Toft
10	Ole Thomasen	
11	Friedel Dubslaff	Mogens Pedersen
12	Carlsen Løgten A/S	

Lejlighed nummer	Juridisk Ejer 1	Juridisk Ejer 2
13	Margaret Elizabeth Gellett	
14	Else Rahn Kabell	Jens Kabell
15	Vibeke Malchow-Møller	Erik Malchow-Møller
16	Karin Søborg Bundgaard	Karsten Bundgaard
17	Annette Andersen	Poul Andersen
18	Dorte Gregers Rasmussen	Jørgen Rasmussen Nielsen
19	Jette Romby Mikkelsen	Michael Sangill Mikkelsen
20	Hanne Brink Dalsgaard	Svend Hansen
21	Margit Rasmussen	
Aarhus Kommune som påtaleberettiget iht. tidligere vedtægt: Aarhus, den / 2020 Underskrift		

Bilag 1 Rids over P-pladser med eksklusiv brugsret

