

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

88770-001

Afgift DKK

MATR.NR.: 2148 DT, Aarhus Bygrunde

EJERLEJL.NR.: 1-121

BELIGGENDE: Bygning L, Lighthouse,
Helga Pedersens Gade 1 - 7, 8000 Aarhus C

VEDTÆGTER

For

Ejerforeningen Lighthouse* L

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

VEDTÆGTER

1. Navn

- 1.1. Foreningens navn er "Ejerforeningen Lighthouse* L".

2. Hjemsted og værneting

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

3. Formål

- 3.1. Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere i bebyggelsen "Bygning L, Lighthouse" herunder på god og forsvarlig måde at administrere, vedligeholde og drive ejendommen matr.nr. 2148 DT Aarhus Bygrunde med tilhørende fællesarealer og udenomsarealer m.v. samt de herpå opførte bygninger, der opdeles i ejerlejlighederne nr. 1-121.

Ejerforeningen er medlem af grundejerforeningen for det lokalplanområde, der er omfattet af lokalplan 815 for Aarhus Kommune, en grundejerforening for Lighthouse-øen og en grundejerforening for ejendomme udstykket fra den oprindelige stamejendom matr.nr. 2148 DT, Aarhus Bygrunde. Grundejerforeningerne varetager en række forpligtelser vedrørende vedligeholdelse m.v. på ejendommen og fællesarealer i lokalplanområdet.

Grundejerforeningen for Lighthouse-øen og grundejerforeningen for ejendomme udstykket fra den oprindelige stamejendom matr. nr. 2148 DT, Aarhus Bygrunde sammenlægges eventuelt i en fælles grundejerforening.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 3.2. Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for ejendommenes drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses påkrævet for at sikre, at ejendommene og området i det hele kan opretholdes i det høje kvalitetsniveau, som etableringen er sket i, samt at sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommene.
- 3.3. Ejerlejlighed nr. 1, der er en under ejendommen beliggende parkeringskælder, er ikke forpligtet til at deltage i drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af nogen del af bygningen, bygningsdele eller udenomsarealer, herunder fællesarealer m.v., idet drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, alene påhviler ejerlejligheder beliggende i stueetage til øverste etage, dvs. ejerlejlighederne nr. 2 - 121.
- 3.4. Ejerlejlighed nr. 1 afholder samtlige omkostninger til ejerlejlighed nr. 1's drift, ligesom det er ejerlejlighed nr. 1 alene, der afholder samtlige omkostninger til vedligeholdelse og fornøden fornyelse af ejerlejlighed nr. 1's konstruktioner med øvre afgrænsning til membran/slidlag i etagedæk.

4. Medlemmer

- 4.1. Foreningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder, der er beliggende på matr.nr. 2148 DT Aarhus Bygrunde, beliggende bygning L, Lighthouse, Helga Pedersens Gade 1 - 7, 8000 Aarhus C.
- 4.2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder ved erhvervelsen af ejerlejligheden og vedvarer indtil medlemmet overdrager sin ejerlejlighed. Skæringsdag for ind- og udtræden er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet.
- 4.3. Ved stiftelsen af foreningen besidder Anpartsselskabet Havneinvest samtlige medlemsrettigheder og forpligtelser for ejerlejlighederne.
- 4.4. Den nye ejer kan udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet og dokumentation herfor, dog tidligst fra overtagelsesdagen.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 4.5. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.6. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

5. Brugsret til terrasser

- 5.1 Ejere af ejerlejlighederne beliggende i stueplan 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14 og 15 har eksklusiv brugsret til terrasser beliggende ud for egen ejerlejlighed inkl. eventuelt areal udover kanalen. Disse terrasser er anført på bilag A.
- 5.2 I det omfang Aarhus Kommune giver tilladelse/brugsret til ponton/anløbsbro, beliggende i kanalen, vil denne brugsret med Aarhus Kommunes samtykke være eksklusiv for de ejerlejligheder i stueplan, der har terrasse ud til kanalen.
- 5.3 Brugsretten kan af ejerforeningen opsiges med et varsel på 30 år og mod rimeligt vederlag. Beslutning om opsigelse af pkt. 5.1 og 5.2 kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af ejerforeningen.

6. Brugsret til tagterrasse på 9. sal og dispositioner over ejerlejligheder på 9. sal eller højere

- 6.1. Ejere af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt fra denne har ret til at etablere terrasser/tagterrasser ud for eller ovenpå ejerlejligheden/ejerlejlighederne på 9 sal eller højere og har eksklusiv brugsret til disse.

I det omfang det er tilladt af brandmyndighederne, må ejere af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt fra denne etablere tagterrasser af træ.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 6.2. Ejere af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt fra denne har ret til på 9. sal eller højere at etablere intern og/eller ekstern trappe til eventuelle terrasser/tagterrasser. Disse har endvidere ret til at etablere kode på elevator til 9. sal eller højere, såvel som trappedøre kan aflåses til 9. sal eller højere. De pågældende har derudover ret til at foretage videooptagelse/transmission af personer i elevatorer, når de pågældende aktiverer koden til 9. sal eller højere.

Ejere af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt fra denne har endvidere ret til at etablere pejse eller brændeovn samt adgang til benyttelse af grill på områder, som disse har eksklusiv brugsret til.

- 6.3. Brugsretten i henhold til pkt. 6.1 og 6.2 kan ikke opsiges af ejerforeningen eller ændres ved beslutning på en generalforsamling eller i forbindelse med en vedtægtsændring.

7. Brugsret til altaner

- 7.1. Ejeren af den enkelte ejerlejlighed har eksklusiv brugsret til den til ejerlejligheden hørende altan.
- 7.2. Brugsretten kan ikke opsiges af ejerforeningen eller ændres ved beslutning på en generalforsamling eller i forbindelse med en vedtægtsændring.

8. Adgang til ejendommens tag/installationer på taget

- 8.1. Ejere af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt herfra har eksklusiv brugsret til tag ovenpå ejerlejlighederne og i øvrigt til tag ovenpå ejerforeningens ejendom. Ejere af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt herfra har endvidere ret til på taget at etablere solcelleanlæg, ventilation eller andre installationer til brug for ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt herfra, subsidiært til brug for forsyning af P-kælderens.

Ejerforeningen eller andre ejere af ejerlejligheder er ikke berettiget til at opstille solcelleanlæg, antenner eller installationer af nogen art på ejerforeningens tag, medmindre alle ejere af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt herfra har givet skriftligt samtykke hertil.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 8.2. Ejere af ejerlejligheder på 8. sal er ikke berettiget til at disponere over nogen del taget over egen lejlighed, herunder etablere tagterrasser, antenner, ventilation eller installationer i øvrigt eller bryde tagkonstruktionen.
- 8.3. Der er ikke adgang til nogen del af ejendommens tag, bortset fra personer, der har eksklusiv brugsret hertil, jfr. punkt 6 og 8.1 eller personer, der efter aftale med ejerforeningens bestyrelse skal udføre renholdelse, service, vedligeholdelse eller fornyelse af ejendommen eller installationer på eller fra taget. Ved ethvert ophold på ejendommens tag skal alle gældende sikkerhedsforanstaltninger overholdes.

9. Parkeringskælder

- 9.1. Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 accepterer, at der er adgang for de øvrige ejere af ejerlejligheder i ejendommen til parkeringskælderen. Ejeren af ejerlejlighed nr. 2 - 121 skal sikre, at der er adgang fra ejendommen til parkeringskælderen i samme omfang som ved aflevering af fællesarealerne.
- 9.2. Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 er forpligtet til at sikre, at der er fri og uhindret adgang for ejerne af ejerlejlighed nr. 2 - 121 til ethvert rum der disponeres af disse i parkeringskælderen, herunder installationsrum, disponibel-rum, storskrald, flugtvejstrapper, transformerrum og cykelparkering. På **bilag B** er rummene/faciliteterne markeret, idet ejeren dog af ejerlejlighed nr. 1 har ret til at ændre på placeringen af de enkelte rum/faciliteter.
- 9.3. Ejerne af ejerlejlighed nr. 2 - 121 er ved ethvert ophold i parkeringskælderen forpligtet til at overholde ordensreglerne for kælderen, herunder således at trafik på kørebaner og parkeringspladser kan ske uhindret.

10. Hæftelsesforhold

- 10.1. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne proratarisk efter fordelingsstal, såvel overfor tredjemand, som indbyrdes.
- 10.2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, medmindre andet følger af lovgivningen eller af disse vedtægter.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

11. Generalforsamling

- 11.1. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 11.2. Foreningens generalforsamling afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 11.3. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

12. Indkaldelse og forslag

- 12.1. Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 12.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 12.3. Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne regnskabsår, forslag til budget for indeværende regnskabsår samt forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 12.4. Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet forslag behandlet på generalforsamlingen.
- 12.5. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 1. marts. Sådanne forslag udsendes af bestyrelsens formand til medlemmerne sammen med indkaldelsen.
- 12.6. Indkaldelse til generalforsamlingen samt anden korrespondance med ejerforeningen og dennes bestyrelse kan ske til medlemmerne via e-mail til e-mailadresser oplyst af medlemmerne.

13. Dagsorden

- 13.1. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
 - 1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - 2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

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

14. Ekstraordinær generalforsamling

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

15. Dirigent

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

16. Stemmeret og adgang til generalforsamlingen

- 16.1. Ret til at give møde og stemme på generalforsamlingen tilkommer alene medlemmer af foreningen.
- 16.2. Ethvert stemmeberettiget medlem kan på generalforsamlingen stemme i forhold til fordelingstallet for ejerlejligheden. Hvis en ejerlejlighed ejes af flere personer og/eller selskaber udøves stemmeretten af ejerne i forening.
- 16.3. Retten til at møde og stemme på generalforsamlingen bortfalder, såfremt et medlem på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse i ejerforeningens bøger er registreret som værende i restance med forfaldent bidrag til ejerforeningen, medmindre vedkommende kan dokumentere, at der er ydet vedkommende henstand med betalingen.
- 16.4. Medlemmer, der har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen, kan give fuldmagt til bestyrelsen eller et medlem, som har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen eller et myndigt husstandsmedlem. Andre fuldmagthavere end bestyrelsen kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter, som skal være materielt ubegrænsede og foreligge skriftligt, skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises på generalforsamlingen.
- 16.5. Bestyrelsen kan, udover en dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.

17. Beslutninger

- 17.1. Beslutninger på generalforsamling træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, medmindre andet følger af dansk rets regler eller disse vedtægter.
- 17.2. Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse udover sædvanlig vedligeholdelse af arealer, fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.

- 17.3. Beslutninger om ændring af fordelingstal og opsigelse eller ændring af en ejerlejlighedsejers eksklusive brugsret til et givent areal, jf. pkt. 5 - 8 ovenfor, kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af ejerforeningen.
- 17.4. Beslutning om ændring af pkt. 3.3., 3.4., 28.6. - 28.8. og 35.2. kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af ejerforeningen.

18. Protokol

- 18.1. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

19. Bestyrelsen

- 19.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer. Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen. Der er mulighed for genvalg.
- 19.2. Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand. I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.
- 19.3. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.
- 19.4. Kassereren behøver ikke at være medlem af Ejerforeningen. Såfremt dette ikke er tilfældet, modtager kassereren for sit hverv et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 19.5. Er kassereren ikke medlem af Ejerforeningen, har han ingen stemmeret i bestyrelsen. I øvrigt er kun medlemmer af foreningen valgbare til foreningens bestyrelse.

20. Bestyrelsesmøder

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

21. Administrator

- 21.1. Bestyrelsen kan antage en administrator til at administrere ejendommen.
- 21.2. Indtil den 31. december 2016 varetages administrationen af ejerforeningen af Domis K/S. Der indgås en særskilt administrationsaftale, der gældende for denne periode. Domis K/S er berettiget til at overdrage administrationshvervet til tredje-mand.
- 21.3. Administrator skal være ansvarsforsikret og må ikke være hverken medlem af foreningen, jf. dog pkt. 21.2, eller revisor for foreningen.
- 21.4. Administrator fører et forsvarligt regnskab og udarbejder budget under bestyrelsens og revisionens kontrol. Indtil den på den stiftende generalforsamling valgte bestyrelse har vedtaget andet, er budgettet udarbejdet og udleveret i forbindelse med salget af ejerlejlighederne gældende.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 21.5. Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes af bestyrelsen og afholdes som en fællesudgift.

22. Tegningsret

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

23. Årsregnskab

- 23.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra foreningens stiftelse til den 31. december 2014.
- 23.2. Årsregnskabet skal indeholde såvel en resultatopgørelse som en balance.
- 23.3. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 23.4. Efter generalforsamlingens godkendelse forsynes årsregnskabet med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

24. Revision

- 24.1. Foreningens årsregnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der vælges for ét år ad gangen. Revisor må ikke være medlem af foreningen. Genvalg kan finde sted.
- 24.2. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan af bestyrelsen og foreningens medlemmer forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 24.3. Det påhviler revisor at føre en revisionsprotokol.
- 24.4. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende, ligesom revisor skal orientere bestyrelsen om forhold, som efter revisors opfattelse kan have betydning for foreningens drift.
- 24.5. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

25. Kapitalforhold

- 25.1. Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond, jf. pkt. 26 og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 25.2. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 25.3. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse, dog skal det være kassereren og administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

26. Grundfond

- 26.1. Når det begæres af mindst 2/3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med højst 10% af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil fondens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 26.2. Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og rente af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 26.3. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.
- 26.4. Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.
- 26.5. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel af grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

27. Parkeringsforhold

- 27.1. Parkeringskælderen er blandt andet anlagt til brug for beboerne i bygningerne på Lighthouse-øen, og der vil ske successiv tilslutning til øvrige parkeringsanlæg i takt med opførelse af nye bygninger. Efter krav fra myndighederne kan et antal parkeringspladser i parkeringskælderen blive offentligt tilgængelige.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 kan – bortset fra de nævnte parkeringspladser, der er forbeholdt offentligheden - frit udleje eller sælge parkeringspladser i parkeringskælderen til anden side.

28. Budget og medlemsbidrag

- 28.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 28.2. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal, et årligt fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

Pligten til at betale fællesbidrag til foreningen indtræder på overtagelsesdagen for den først solgte ejerlejlighed fra Anpartsselskabet Havneinvest til tredjemand.

- 28.3. Det årlige fællesbidrag betales kvartalsvis forud, hver den 1.1., 1.4., 1.7., og 1.10. til kassereren eller til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

Medlemmerne er forpligtet til at betale fællesbidrag over PBS eller anden af administrator anvist betalingsform.

- 28.4. I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag for medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke, uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling, samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

- 28.5. Der er oprettet selvstændige målere for den enkelte ejerlejligheds forbrug af el, således at afregning for ejerlejlighedens forbrug sker direkte med forsyningsselskabet. Medlemmerne betaler endvidere ejerlejlighedens andel af forbrug af varme og varmt vand samt koldt vand i henhold til vand- og varmeregnskab. Medlemmerne betaler udover fællesudgifter á conto beløb til dækning af ejerlejlighedens andel af udgifterne til varmt og koldt vand samt varme.

- 28.6. Fordelingstallet for ejerlejlighed nr. 1 er fastsat til 1/1.000, blandt andet på baggrund af, at den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 stiller følgende arealer til rådighed for ejeren af ejerlejlighed nr. 2-121 i parkeringskælderen, hvorved ejeren af ejerlejlighed nr. 1 til enhver tid anses for at bidrage fyldestgørende til ejerforeningen:

A: Areal til cykelparkering.

B: Installationsrum, herunder ventilationsrum

C: Disponibelrum

D: Areal til storskrald

E: Flugtvejstrapper

F: Transformerrum

Arealerne er indtegnet på bilag B.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

Hertil kommer, at den enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 skal afholde omkostninger til enhver vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse af ovenstående arealer. Ejere af ejerlejlighed nr. 2-121 betaler dog for vedligeholdelse og fornyelse af de installationer og faciliteter, der placeres på arealerne i parkeringskælderen, herunder men ikke begrænset til cykelparkering (stativer m.v.), skraldesug, transformer-/installationsrum m.v.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 betaler indtil videre for el til lys på de for alle beboere tilgængelige arealer i parkeringskælderen.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 er dog berettiget til at opsætte bimålere eller anden målerenhed til brug for registrering af forbrug i de rum, der disponeres af ejerne af ejerlejlighed nr. 2-121, samt med 3 måneders varsel til den 1.1 foretage opkrævning af dette forbrug.

Ejere af ejerlejlighed nr. 2-121 skal betale alle omkostninger i relation til skraldeanlægget. Herunder for forbrug samt vedligeholdelse og fornøden fornyelse af skraldesug eller lignende anlæg, der etableres for opsamling af skrald.

- 28.7. Omkostninger til driften af nøglesystemet til parkeringskælderen afholdes af ejerne af ejerlejlighed nr. 2-121, da nøglesystemet er bygget op omkring beboerne, der skal have adgang til ejerlejlighed nr. 1 (parkeringskælderen).

Såfremt der sker udlejning af parkeringspladser til andre end beboere i ejendommen, skal eventuelle direkte omkostninger forbundet hermed i relation til nøglesystemet afholdes af ejeren af ejerlejlighed nr. 1. Ejerforeningen kan alene opkræve et rimeligt vederlag i forbindelse med udskiftning af adgangsrikker m.v.

- 28.8. Ejerforeningen skal via grundejerforeningen sikre, at den etablerede adgangsvej til ejerlejlighed nr. 1 til stadighed opretholdes, vedligeholdes og fornyes i mindst samme omfang som ved aflevering af fællesejendom.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

29. Pantessikkerhed

- 29.1. Nærværende vedtægter vil være at tinglyse pantstiftende for kr. 40.000,00 på hver ejerlejlighed nr. 1-121 af matr.nr. 2148 DT, Aarhus Bygrunde, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.
- 29.2. Nærværende panteret respekterer sådanne servitutter/byrder og pantehæftelser, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på ejerlejlighederne og hovedejendommen.
- 29.3. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav, som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000,00.
- 29.4. Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommande 1. i en måned efter forfaldsdagen med rente efter renteloven. I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 29.5. For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

30. Vedligeholdelse

- 30.1. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og udvendig side af vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg og fælles affaldshåndteringsanlæg.
- 30.2. Indvendig vedligeholdelse og modernisering af ejerlejlighederne og de til ejerlejlighederne tilhørende depotrum påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, vægge og lofter, murværk og puds, samt den indvendige side af døre og vinduer, som al ejerlejligheden og depotrummets udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, gulvvarmeelementer med tilhørende ventiler og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 har pligten til indvendig vedligeholdelse og fornyelse af parkeringskælderen, eventuelt med tilhørende bom- og betalingsanlæg og lignende installationer, der har med driften af parkeringskælderen at gøre.

Ejere af ejerlejligheder 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14 og 15 beliggende i stueplan foretager pasning og vedligeholdelse, herunder fornyelse af egen terrasse mod nabo og/eller fællesarealer afgrænset ved fast belægning, idet beplantningsbælte mod nabo og fællesarealer vedligeholdes af ejerforeningen.

Ejerne af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt fra denne foretager pasning, vedligeholdelse og fornyelse af den træbelægning eller anden valgt overfladebelægning, som disse måtte lade udføre på terrasser/tagterrasser ud for ejerlejligheden/ejerlejlighederne på 9. sal eller højere. Ejerforeningen foretager al anden vedligeholdelse og fornyelse af terrasser, tagterrasser, rækværk og tagkonstruktionen m.m.

Højden på beplantningen i have og terrasse, samt til afgrænsning heraf, må ikke overstige 50 cm. Ejere af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt fra denne har adgang til beplantning og placering af blomster i krukker og tilsvarende i det omfang, placering ikke er til væsentlig ulempe for naboerne eller ejerforeningen.

- 30.3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne og depotrummene, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- 30.4. Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens 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.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 30.5. Hvis en ejerlejlighed, depotrum eller et areal, som en ejer har eksklusiv brugsret til groft forsømmes, og forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- 30.6. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed og depotrum, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 30.7. Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte.
- 30.8. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer. Det anførte omfatter også opholdsarealer, beplantninger, veje, stier m.v., som er beliggende indenfor Ejerforeningens område.
- 30.9. Pligten til at foretage forsvarlig udvendig vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer kan helt eller delvist overgå til en fælles grundejerforening.

31. Videoovervågning

- 31.1. For fællesarealerne i ejendommen, herunder udenomsarealer samt i parkeringskælderen er der opsat videoovervågning, hvilket medlemmerne er indforstået med og accepterer.
- 31.2. Ændring af videoovervågning kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af ejerforeningen.
- 31.3. Samtlige omkostninger til videoovervågningens drift og vedligeholdelse, herunder fornyelse, afholdes af ejerforeningen.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 31.4. Ejer af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt herfra har tilladelse til videotransmission/optagelse, jf. pkt. 6.2.

32. Ordensforskrifter

- 32.1. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af foreningen fastsatte ordensregler. I det omfang, der ikke er fastsat ordensforskrifter, gælder de forskrifter for god ro og orden, der kan udledes af den til enhver tid gældende lejelovgivning.

- 32.2. Ejendommens facade skal fremtræde ensartet, og medlemmerne må ikke foretage ændring af ejendommens ydre, herunder af altaner, terrasser eller opsætte markiser eller foretage ændring af farverne på ydersiderne af vinduerne eller døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklamer m.v. uden ejerforeningens skriftlige samtykke.

Der må endvidere ikke foretages nogen ændringer af altaner og tagterrasser, herunder opsætning af sejldug, hegn m.v., dog bortset fra ejere af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt herfra er berettiget til at etablere solafskærmning og lignende.

Der må ikke foretages ud- eller nedgravning eller nedbores i haver og på terrasser. Det er dog tilladt at fastgøre overfladebelægning på terrasser, hvis dette udføres byggeteknisk korrekt.

Nærværende bestemmelse indskrænker ikke de rettigheder, der i henhold til ejerforeningens vedtægter er tillagt ejere af ejerlejlighed nr. 121 og ejerlejligheder videreopdelt herfra.

- 32.3. Det er ikke tilladt uden bestyrelsens godkendelse at holde mere end et husdyr i hver ejerlejlighed. Ved husdyr forstås i denne sammenhæng hund, kat, hamster, marsvin, kanin, fugl og fisk. Såfremt der ønskes andre dyr eller mere end et dyr pr. ejerlejlighed (fisk undtaget), kræves bestyrelsens skriftlige accept.

- 32.4. Såfremt husdyret er til væsentlig gene for de øvrige beboere i ejendommen, f.eks. som følge af støj, lugtgener eller aggressiv adfærd overfor beboerne m.v. er bestyrelsen berettiget til at bestemme, at det pågældende medlem ikke længere må holde

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

de husdyret og derfor må drage omsorg for senest en måned efter at beslutningen er meddelt at fjerne husdyret fra ejendommen/ejerlejligheden. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at fjerne medlemmets husdyr fra ejendommen/ejerlejligheden med fogedens bistand. Samtlige omkostninger forbundet hermed, herunder til advokat, afholdes af det pågældende medlem efter påkrav. Bestyrelsens afgørelse i henhold til nærværende bestemmelse kan ikke indbringes for generalforsamlingen.

33. Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed

- 33.1. Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.
- 33.2. Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre og dokumentere dette overfor foreningens bestyrelse inden arbejdet igangsættes.

34. Adgang til ejerlejligheden

- 34.1. Enhver ejerlejlighedsejer skal med 8 dages skriftligt varsel give Anpartsselskabet Havneinvest, totalentreprenøren MT Højgaard A/S, eventuelle underentreprenører og rådgivere m.v. adgang til ejerlejligheden inkl. terrasser, haver og altaner samt det til ejerlejligheden hørende depotrum med henblik på besigtigelse og kvalitetskontrol af byggeriet i relation til fejl og mangler.
- 34.2. Samme forpligtelser påhviler ejerforeningen for så vidt angår fællesarealer, installationer m.v.
- 34.3. Aktieselskabet Havneinvest kan overdrage sin ret efter nærværende pkt. til andre.

35. Videreopdeling af ejerlejligheden

- 35.1. Ejerne af ejerlejlighed nr. 2-120 er ikke berettiget til at opdele/videreopdele deres ejerlejligheder.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 35.2. Ejeren af ejerlejlighed nr. 121 er berettiget til at opdele/videreopdele sin ejerlejlighed i et antal ejerlejligheder efter ejeren af ejerlejlighed nr. 121's ønske. Efter opdeling fordeles ejerlejlighed nr. 121's fordelingstal forholdsmæssigt efter areal på de videreopdelte ejerlejligheder.

36. Antenneforhold

- 36.1. Ejendommen er tilsluttet telefon, internet samt kabel-TV med mulighed for tilslutning af den enkelte ejerlejlighed. Abonnementsafgift og eventuel tilslutningsafgift afholdes af den enkelte ejerlejlighedsejer direkte over for udbyder.
- 36.2. Der må ikke opsættes antenne- eller parabolanlæg, ej heller på altaner eller lign., som hører til de enkelte lejligheder.

37. Ejerlejlighedernes anvendelse

- 37.1. Ejerlejlighederne må alene anvendes til beboelse, medmindre Aarhus Kommune har meddelt tilladelse til fritagelse for lokalplanens bestemmelser om bopælspligt, og kan ikke uden Aarhus Kommunes samtykke benyttes til nogen form for erhvervs-mæssig virksomhed. Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder. Der henvises til lokalplan 815, § 3, stk. 4.
- 37.2. Der må ikke foretages saltning eller tilsvarende vinterforanstaltninger på ejendommens altaner og tagterrasser.

38. Udlejning/udlån

- 38.1. Medlemmerne er berettiget til at udleje ejerlejlighederne på sædvanlige vilkår.
- 38.2. I tilfælde af udlejning/udlån af en ejerlejlighed i sin helhed, har foreningen overfor lejeren/brugeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren/brugeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejeren/brugeren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 38.3. Ved eventuel udlejning af ejerlejligheden, er den pågældende ejer forpligtet til at foranledige, at lejerens af lejligheden via lejekontrakten gøres opmærksom på den til enhver tid gældende husorden, herunder pligten til at iagttage den.

39. Misligholdelse

- 39.1. Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen eller ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 39.2. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 39.3. Konstateres der forhold, som ville kunne betinge en udsættelse efter lejelovgivningens regler her om, er bestyrelsen ligeledes berettiget til at begære medlemmet udsat af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 39.4. Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget til og forpligtet til at udleje eller sælge ejerlejligheden til personer, der ikke er nærtstående.

40. Opløsning

- 40.1. Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den inngensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

41. Påtaleret

- 41.1. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

- 41.2. Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts pkt. 34 er Aktieselskabet Havneinvest, CVR. nr. 32 67 65 29.

42. Tinglysning

- 42.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 2148 DT, Aarhus Bygrunde og hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-121 af matr.nr. 2148 DT, Aarhus Bygrunde.
- 42.2. Vedtægternes pkt. 29 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 40.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-121 af matr.nr. 2148 DT, Aarhus Bygrunde.
- 42.3. Med hensyn til de på 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 sådanne servitutter/byrder og pantehæftelser, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på ejerlejlighederne og hovedejendommen. Herudover respekteres de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt ejendommen og de enkelte ejerlejligheder i forbindelse med ejendommens bebyggelse og efterfølgende opdeling i ejerlejligheder.

43. BILAG

Bilag A: Skitse over haver og terrasser i stueplan

Bilag B: Tegning af faciliteter i parkeringskælderen med adgang for ejerlejlighed nr. 2 - 121

---o0o---

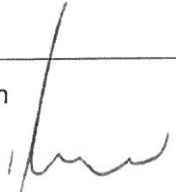
ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

Som ejer af matr.nr. 2148 DT, Aarhus Bygrunde:

Dato: 30. april 2012

For Aktieselskabet Havneinvest:



Lars Erik Larsen

Ole Bjørnvig Pedersen

I henhold til bestemmelserne i § 42, stk. 1 lovbekendtgørelse nr. 83 af 18. august 2004 om planlægning, meddelelse med samtykke til tinglysning af nærværende dokument. Samtidig erklæres det, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Dato:

For Aarhus Kommune:

