

# Vedtægter for Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1B

## Indhold

§ 1. Navn, hjemsted og værneting.....	2
§ 2. Formål, medlemsbidrag og hæftelse .....	2
§ 3. Medlemskab og fordelingstal.....	3
§ 4. Generalforsamling.....	3
§ 5. Bestyrelsen .....	5
§ 6. Administration .....	6
§ 7. Tegningsret.....	6
§ 8. Revision og årsregnskab .....	6
§ 9. Ejerforeningens vedligeholdelse .....	6
§ 10. Medlemmets vedligeholdelse.....	7
§ 11. Vedligeholdelsesplanen .....	8
§ 12. Forandringer.....	8
§ 13. Varme og vand .....	8
§ 14. Ordensregler.....	9
§ 15. Pulterrum og parkering .....	9
§ 16. Misligholdelse.....	9
§ 17. Kommunikation .....	10
§ 18. Sikkerhedsstillelse.....	10
§ 19. Påtaleret.....	11

## § 1. Navn, hjemsted og værneting

Foreningens navn er "Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1B".

**Stk. 2.** Foreningen er beliggende:

Adresse: Odinsvej 1, 1A og 1B, 8230 Åbyhøj  
Matrikelnummer: 9ao  
Ejerlav: Åby By, Åby  
Hjemsted: Aarhus Kommune.

**Stk. 3.** Værneting for alle tvister mellem foreningen og dens medlemmer eller medlemmerne indbyrdes er ejendommens hjemsted. Ejerforeningen er, ved dennes formand, rette procespart i tvister anlagt af eller mod foreningen.

## § 2. Formål, medlemsbidrag og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen, herunder varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser samt opretholde ro og orden. Ejerforeningen er bl.a. berettiget til - i overensstemmelse med vedtægterne - at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer samt at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, det må anses for påkrævet. I tvivlstilfælde gælder lovgivningen om ejerlejligheder.

**Stk. 2.** Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne et bidrag, der er fastsat af generalforsamlingen. Bidragene forfalder til betaling senest den 10. i betalingsmåneden og bidragenes størrelse fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen kan opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, såfremt der opstår uforudsete og fornødne udgifter på ejendommen. Ejerforeningen er berettiget til at opkræve sædvanligt inkassogebyr og renter af det skyldige beløb efter reglerne i renteloven, hvis betaling ikke sker rettidigt.

**Stk. 3.** Ejerforeningen skal alene opkræve de nødvendige bidrag til at varetage foreningens udgifter. Det er dog tilladt at have en rimelig driftskapital og henlægge til bestemte formål, f.eks. fremtidig vedligeholdelse og fornyelser. Bidragenes størrelse fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen kan beslutte at optage lån med samme flertal, som det forslag, der skal finansieres, kan vedtages med.

**Stk. 4** For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal. Ejerforeningen kan til konkrete større vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder af fællesejendom med det fornødne flertal iht. § 2 stk. 4 beslutte at optage et lån i foreningens pengeinstitut, for hvilket medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk.

**Stk. 5.** Ved et medlems salg af en ejerlejlighed frigøres det udtrædende medlem først for sin hæftelse for de i stk. 2 nævnte lån, når den nye ejer har underskrevet en af ejerforeningen udarbejdet tiltrædelsesblanket.

### § 3. Medlemskab og fordelingstal

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen AO Åby By, Åby, der alle har pligt til medlemskab af foreningen. Kun ejere af ejerlejligheder i denne ejendom kan optages som medlemmer af foreningen. Ejes en ejerlejlighed af to eller flere personer, betragtes disse samlet set som ét medlem.

**Stk. 2.** Den kommende ejer bliver medlem af ejerforeningen på overtagelsesdagen. Den tidligere ejers medlemskab og dennes forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Et udtrædende medlem kan ikke gøre krav på udbetaling af nogen del af foreningens formue, ligesom denne ikke kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning.

**Stk. 3.** Det nuværende medlem hæfter for det tidligere medlems eventuelle restancer til ejerforeningen.

**Stk. 4.** Hvert medlem har et fordelingstal svarende til det tinglyste fordelingstal i medlemmets lejlighed. Medlemmet er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen i henhold til fordelingstallet.

### § 4. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i marts eller april med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og budget med påtegning af revisor
4. Forelæggelse og godkendelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen
5. Indkomne forslag
6. Fastlæggelse af bidrag til fælles udgifter
7. Fastlæggelse af grænsebeløbene jf. §4 stk. 11
8. Forelæggelse af husorden såfremt den skal ændres
9. Valg af formand
10. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen, såfremt de afgår
11. Valg af revisor/revisorer
12. Valg af vicevært
13. Valg af medlemmer til Teknisk Udvalg
14. Eventuelt

**Stk. 2.** Den ordinære generalforsamling indkaldes med mindst fire ugers varsel af bestyrelsen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest en uge før generalforsamlingen.

**Stk. 3.** Et medlem har ret til at stille et forslag til behandling på den ordinære generalforsamling. Forslaget skal være bestyrelsens formand i hænde senest to uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest en uge før generalforsamlingen.

**Stk. 4.** Den ekstraordinære generalforsamling indkaldes med mindst en uges varsel af bestyrelsen. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne efter fordelingstal forlanger det. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

**Stk. 5.** Bestyrelsen kan beslutte, at der ikke afholdes en fysisk generalforsamling. Det gælder i de tilfælde, hvor den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes, fordi 2/3 af medlemmerne ikke var repræsenteret på første generalforsamling, og forslaget derfor skal til afstemning på en ny generalforsamling, jf. stk. 9. I stedet kan afstemningen om forslaget ske ved, at medlemmerne afgiver brevstemme enten som afstemning på papir, via email eller ved digital afstemning via internettet. Bestyrelsen skal sende en anmodning til medlemmerne om at afgive stemme. Anmodningen skal indeholde beskrivelse af, hvad der stemmes om, hvordan afstemningen foregår, og hvornår afstemningen slutter. Anmodningen skal sendes med mindst en uges varsel til at afgive stemme. Resultatet af afstemningen sendes til medlemmerne senest en uge efter afstemningens afslutning.

**Stk. 6.** Medlemmet og dennes ægtefælle/registrerede partner/samlever, myndigt husstandsmedlem, befuldmægtiget samt medlemmers myndige børn, der bor i en forældre købt ejerlejlighed i ejendommen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og personer indbudt af bestyrelsen har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

**Stk. 7.** Til hver ejerlejlighed hører én stemmeret, uanset om ejerlejligheden ejes af flere i forening. Et medlem kan give fuldmagt til en befuldmægtiget til at afgive stemme. En befuldmægtiget kan kun modtage én fuldmagt og kun til én bestemt afstemning. En fuldmagt gælder kun til én generalforsamling.

**Stk. 8.** Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal efter fordelingstal, bortset fra beslutninger nævnt i stk. 9.

**Stk. 9.** Vedtagelse af forslag om

- A. væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør,
- B. salg af væsentlige dele af fælles bestanddele og tilbehør eller
- C. ændring af denne vedtægt kan

kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen. Mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal skal stemme for forslaget. Der kan med en uges varsel indkaldes til en ny generalforsamling, hvis mindre end 2/3 af samtlige medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, men der samtidig opnås et flertal på mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal. Den nye generalforsamling skal afholdes inden otte uger. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 efter fordelingstal, uanset hvor mange medlemmer, der er repræsenteret.

**Stk. 10.** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent, som skriver beslutningsreferatet. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden og stilles til rådighed for medlemmerne senest en måned efter generalforsamlingen.

**Stk. 11.** Der fastsættes hvert år tre beløbsgrænser ved den årlige generalforsamling under dagsordenens pkt. 7.

**Stk. 11.2.** Beløbsgrænsen for viceværtten. Viceværtten kan disponere over udgifter op til dette beløb uden at referere til bestyrelsen.

**Stk. 11.3.** Beløbsgrænsen for bestyrelsen. Bestyrelsen kan disponere over udgifter op til dette beløb uden at indkalde en ekstraordinær generalforsamling.

**Stk. 11.4.** Beløbsgrænser for vederlag til bestyrelsesmedlemmer, -suppleanter og vicevært.

## § 5. Bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse, som skal varetage den daglige ledelse af ejerforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

**Stk. 2.** Formanden afgår hvert år. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år i den rækkefølge i hvilken de er valgt. 1-2 suppleanter vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge. Genvalg kan finde sted.

**Stk. 3.** Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

**Stk. 4.** Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

**Stk. 5.** Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges foreningens medlemmer samt disses ægtefæller/registrerede partnere/samlevende, myndige husstandsmedlemmer samt medlemmers myndige børn, der bor i en forældre købt ejerlejlighed i ejendommen. Er medlemmet en juridisk person (selskab) kan denne repræsenteres af en person, som er udpeget af medlemmet. Genvalg kan finde sted.

**Stk. 6.** Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis bestyrelsesformanden fratræder, udpeges et valgt bestyrelsesmedlem som ny bestyrelsesformand indtil næste ordinære generalforsamling. Bliver antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

**Stk. 7.** Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

**Stk. 8.** Et bestyrelsesmøde indkaldes af bestyrelsesformanden, eller når 2 medlemmer af bestyrelsen ønsker det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og de to medlemmer er til stede. Beslutning træffes ved simple stemmeflerhed. Bestyrelsesformandens stemme gør udslaget, hvis stemmerne står lige.

**Stk. 9.** De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

**Stk. 10.** Der optages kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af bestyrelsesmedlemmerne.

**Stk. 11.** Ejerforeningen tegner en bestyrelsesansvarsforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for ejerforeningen, medlemmerne og tredjemand.

## § 6. Administration

Alle ejerforeningens midler skal indsættes i et pengeinstitut på hhv. en driftskonto og en opsparingskonto, der tilhører ejerforeningen. Der må dog godt opbevares en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem. Alle indbetalinger til ejerforeningen skal ske til disse konti. Kontantudbetalinger fra kontoen kan kun ske ved underskrift af to befuldmægtigede i forening. Udstedes der et kreditkort eller andet betalingsmiddel, skal det være tilknyttet en konto med begrænset indestående eller være udstedt loft for, hvor meget der kan hæves.

## § 7. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne eller et flertal af bestyrelsen. Bestyrelsen kan overdrage advokat tegningsret, herunder til tinglysningsekspeditioner.

## § 8. Revision og årsregnskab

Ejerforeningens årsregnskab aflægges efter gældende regnskabspraksis for ejerforeninger samt nærværende vedtægter. Årsregnskab underskrives af hele bestyrelsen og revisor. Regnskabsåret er 1/1-31/12.

**Stk. 2.** Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at revisor skal være statsautoriseret eller registreret revisor.

**Stk. 3.** Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

**Stk. 4.** Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

## § 9. Ejerforeningens vedligeholdelse

Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af ejendommens bygninger og fælles anlæg og arealer, herunder alle vinduer som ikke sidder i en bolig eller et erhvervsareal, fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger til ejerlejlighederne. Ejerne har selv ansvar for vinduerne i boliger og erhvervsarealer samt for hoveddøre i de enkelte ejerlejligheder.

**Stk. 2.** Medlemmet skal give adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til udførelse eller eftersyn af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.

**Stk. 3.** Medlemmet er forpligtet til at acceptere, at arbejder udføres i medlemmets ejerlejlighed, når ejerforeningen skal udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres arbejder i den enkelte ejerlejlighed. Har medlemmet foretaget egne installationer, f.eks. inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

**Stk. 4.** En vicevært vælges årligt blandt ejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller/registrerede partnere/samlevende, myndige husstandsmedlemmer samt medlemmers myndige børn, der bor i en forældreboet ejerlejlighed i ejendommen. Viceværten sørger for de mindre vedligeholdelser, efter egen vurdering. Viceværten må disponere over udgifter op til et grænsebeløb jf. §4 stk. 11.2.

## § 10. Medlemmets vedligeholdelse

Medlemmet er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i ejerlejligheden, herunder bygningsdele jf. § 9, stk. 1. Det betyder, at medlemmet har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt ejerlejlighedens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, forbrugsmålere, radiatorer inklusive termostater og ventiler, vandledninger, haner og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. Medlemmets vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til ejerlejligheden, som skyldes forringelse samt slid og ælde.

**Stk. 2.** Vinduespudsning i den enkelte ejerlejlighed påhviler medlemmet.

**Stk. 3.** Medlemmet skal vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til ejerlejligheden f.eks. pulterrum, altaner, terrasser og haver. Vedligeholdelsespligten omfatter dog kun vedligeholdelse af indvendige flader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder.

**Stk. 4.** Medlemmet er kun berettiget til at foretage ændringer og installationer, der ikke svækker ejendommens tekniske eller bærende konstruktioner. Medlemmet 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 medlemmet 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. 5.** Medlemmet skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

**Stk. 6.** Medlemmet er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af medlemmets vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på et andet medlems ejerlejlighed, er det et anliggende mellem de to medlemmer. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen jf. stk. 7. Det fritager ikke medlemmet for ansvar, hvis ejerforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge medlemmet at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.

**Stk. 7.** Forsømmer medlemmet sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Bestyrelsen har ret til at få adgang til ejerlejligheden for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan bestyrelsen beslutte at lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for medlemmets regning og om nødvendigt søge fyldestgørelse gennem ejerforeningens pant i medlemmets ejerlejlighed.

## § 11. Vedligeholdelsesplanen

Vedligeholdelsesplanen er omdrejningspunkt for ejerforeningens prioritering af de større vedligeholdelsestiltag.

**Stk. 2.** Der nedsættes hvert år på generalforsamlingen et Teknisk Udvalg, der består af ejerforeningens formand, samt mindst ét yderligere medlem, der ikke også er medlem af bestyrelsen.

**Stk. 3.** Teknisk Udvalg er ansvarlig for løbende at vurdere ejendommens tilstand og fremkomme med konkrete forslag til arbejder, fordelt på områderne tag, gård, kælder, ydermure, opgange, rør, faldstammer, energi og vand, mm.

**Stk. 4.** Alle udvalgets vurderinger og forslag samles i vedligeholdelsesplanen, som dels forelægges og godkendes på den årlige generalforsamling og dels vendes i bestyrelsen efter behov.

**Stk. 5.** Teknisk Udvalg er kun et rådgivende udvalg og har ingen selvstændig beslutningskompetence.

## § 12. Forandringer

Medlemmet må ikke foretage ændringer, male, udskifte eller foretage reparationer af ejendommens ydre, ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen har bemyndigelse til at godkende mindre væsentlige ændringer, mens væsentlige ændringer skal godkendes på en generalforsamling med kvalificeret flertal. Bestyrelsen eller generalforsamlingen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.

**Stk. 2.** Medlemmet må ikke opsætte antenner, parabolantener, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse, som kan indeholde betingelser.

**Stk. 3.** Medlemmet er herudover med bestyrelsens eller generalforsamlingens samtykke berettiget til at foretage arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejerlejligheder, som er nødvendige for en vedligeholdelse eller forandring af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres. Der skal tages størst muligt hensyn til andre medlemmers ejerlejlighed, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Medlemmet er forpligtet til at holde andre medlemmer skadesløse ved f.eks. at reetablere loft efter flytning af rør. Reetablering skal udføres, så det opfylder dagens standard. Bestyrelsens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.

**Stk. 4.** Medlemmet skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

## § 13. Varme og vand

Medlemmet indbetaler à conto et beløb, der er fastsat af ejerforeningen til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne til varme og varmt vand. Forbruget opgøres ved aflæsning af individuelle målere, og udgifterne fordeles og afregnes med hvert enkelt medlem.

**Stk. 2.** Vandforbruget er en fællesudgift, som fordeles i henhold til fordelingstal. Hvis der monteres vandmålere i ejerlejlighederne, indbetaler medlemmet à conto et beløb fastsat af ejerforeningen til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne. Forbruget opgøres ved aflæsning af individuelle målere, og udgifterne fordeles og afregnes med hvert enkelt medlem.



## § 14. Ordensregler

Bestyrelsen udarbejder en husorden til godkendelse på generalforsamlingen. Den seneste opdaterede husorden ligger på ejerforeningens hjemmeside, og ejere er ansvarlige for, at evt. lejere er bekendt med den.

**Stk. 2.** Som udgangspunkt er husdyr ikke tilladt. Bestyrelsen kan dog give dispensation. Dispensation gælder dog ikke hunde.

**Stk. 3.** Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme husordenen. Medlemmet er ansvarlig for, at de førnævnte personer overholder husordenen. Medlemmet er ansvarlig for lejers opførsel og overholdelse af regler i ejerforeningen. Der gøres derfor opmærksom på, at medlemmet kan pålægges at fraflytte, hvis lejers opførsel berettiger hertil jf. § 15.

**Stk. 4.** Anvendes en ejerlejlighed til erhvervsmæssige formål, skal den erhvervsmæssige anvendelse være i overensstemmelse med gældende lokalplan og må ikke være til gene for andre beboere i ejendomme. En ejerlejlighed må aldrig anvendes til ulovlige eller moralsk anstødelige forhold som f.eks. bordeldrift og salg af euforiserende stoffer.

**Stk. 5.** Medlemmet har ret til at udleje sin ejerlejlighed uden ejerforeningens samtykke. Medlemmet skal dog oplyse egen kontaktinformation til bestyrelsen.

**Stk. 6.** Når en ejerlejlighed er udlejet, og lejer krænker sine forpligtigelser, har ejerforeningen samme beføjelser over for lejeren, som medlemmet har over for lejeren i henhold til lejeleven. Ejerforeningen skal give medlemmet mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart over for lejeren, eventuelt sideløbende med medlemmet. I lejekontrakten skal lejer gøres opmærksom på denne bestemmelse.

## § 15. Pulterrum og parkering

Til hver ejerlejlighed hører et pulterrum. Det pulterrum, der hører til en ejerlejlighed første gang denne sælges, tilhører ejerlejligheden, medmindre bestyrelsen har anvist et andet pulterrum. Bestyrelsen kan føre et register over hvilke pulterrum, der hører til de enkelte ejerlejligheder.

**Stk. 2.** Garagerne ejet af ejerforeningen fordeles mellem ejerne efter ejernes ønske. Bestyrelsen kan fastsætte regler for dette, herunder venteliste, betaling mv.

## § 16. Misligholdelse

Generalforsamlingen kan, efter indstilling fra bestyrelsen, beslutte, at et medlem skal fraflytte sin lejlighed med tre måneders varsel til den 1. i en måned, hvis medlemmet gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance over for ejerforeningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved krænkelser af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejere. Medlemmet er dog berettiget til at disponere over lejligheden ved at udleje den til anden side, som dog ikke må være til hans familie, pårørende eller ansatte i hans eventuelle virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår. Medlemmet er ligeledes berettiget til at sælge lejligheden. Efterkommes et påbud om fraflytning ikke, kan bestyrelsen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning eller ved anlæg af en retssag.

## § 17. Kommunikation

Bestyrelsen er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.

**Stk. 2.** Medlemmet skal, hvis muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen om ændringer i disse oplysninger.

**Stk. 3.** Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.

**Stk. 4.** Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter bliver bekendtgjort i opgangene ved opslag eller på anden vis, så beboere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse kan rekvirere materialet via bestyrelsen.

**Stk. 5.** Bestyrelsen er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig eller anbefalet post.

## § 18. Sikkerhedsstillelse

Vedtægterne lyses pantstiftende med 25.000 kr. i hver ejerlejlighed 1-9 til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos medlemmet.

**Stk. 2.** Pantet respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der er tinglyst på ejerlejlighederne på tidspunktet for den pantstiftende tinglysning af vedtægterne.

**Stk. 3.** Igangsætter ejerforeningen retsforfølgning mod medlemmet, er udskrift af ejerforeningens regnskab og budget tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.

**Stk. 4.** Renter af skyldige beløb beregnes med referencerenten med tillæg af den til enhver tid værende procentsats i henhold til renteloven.

**Stk. 5.** Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder køber i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen. Hvis der er tinglyst ejerpantebrev, jf. tidligere vedtægter, skal dette ejerpantebrev aflyses, således de pantstiftende vedtægter samtidig opnår 1. prioritet.

**Stk. 6.** Auktionskøberen har pligt til på ny at tinglyse vedtægterne pantstiftende på 1. prioritet, hvis pantet slettes på en tvangsauktion.

## § 19. Påtaleret

Påtaleberettiget er Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1B ved dennes bestyrelse.

Aarhus, den 20/4-2016 Marie Holke Redin, kasserer  
21/4 '16 Brita Brügge, Formand  
26/4 2016 Jørgen C.L., Bestyrelsesmedlem

---

Til vitterlighed om underskriverens myndighed, underskriftens ægthed og daterings rigtighed:

Dato: 30/4-2016  
Navn: Frederik Mortensen

Stilling:  
Adresse: ODINSVEJ 6, 8230 ÅBYHøj

Dato: 30/4 - 2016  
Navn: Gunnar Mortensen

Stilling:  
Adresse: Odinsvej 6. 8230 Åbyhøj