

Servitut med nye vedtægter for forening



Ejendom:

Adresse: Frederiks Plads 14
8000 Aarhus C
Landsejerlav: Århus Bygrunde
Matrikelnummer: 2200o

Påtaleberettiget:

Navn: DOMIS FREDERIKSPLADS ApS
Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5.
8000 Aarhus C
Cvr-nr.: 15281308

Påtaleberettiget:

Navn: Grundejerforeningen Frederiks Plads
M.P. Bruuns Gade 36
8000 Aarhus C
Cvr-nr.: 38898566

Ejer:

Navn: KPV ÅRHUS A/S
Marselis Tværvej 4
8000 Århus C
Cvr-nr.: 33356366

Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
Cvr-nr.: 62606711

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Anmoder:

Navn: Ejerforeningen Frederiks Plads 16
M.P. Bruuns Gade 36
8000 Aarhus C
Cvr-nr.: 39005026

Påtaleberettiget:

Navn: Ejerforeningen Frederiks Plads 16

Cvr-nr.:

M.P. Bruuns Gade 36
8000 Aarhus C
39005026

Servitut tekst:

VEDTÆGTER
For Ejerforeningen Frederiks Plads 16

1. Navn

1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Frederiks Plads 16".

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 "Frederiks Plads 16" herunder på god og forsvarlig måde at administrere, vedligeholde og drive ejendommen beliggende på matr.nr. 2200 O, Aarhus Bygrunde med tilhørende fællesarealer og de herpå opførte bygninger, der opdeles i ejerlejlighederne nr. 1 - 63.

Ejerforeningen er medlem af Grundejerforeningen Frederiks Plads, der er en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplan nr. 972 for Aarhus Kommune. Ejerforeningen er således forpligtet til at respektere den til enhver tid gældende vedtægt for denne grundejerforening.

Ejerforeningen varetager ved sin bestyrelsen eller ved en af bestyrelsen antaget person på foreningens og alle ejerlejlighedsejernes vegne medlemsrettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen Frederiks Plads. Grundejerforeningen har til formål at varetage medlemmernes fælles interesser inden for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 972 for Aarhus Kommune, herunder drive og forestå administration af parkeringskælder og øvrige fællesområder, fortove m.v. – uafhængigt af, hvem der ejer disse fællesarealer, og om disse er beliggende over eller under terræn, uanset ejendomsgrænserne udenfor bygningskroppen.

Grundejerforeningen varetager endvidere ren- og vedligeholdelse af de vejarealer, ramper, trapper m.v. der anlægges som adgang til lokalplan-området. Det er hensigten,

at den samlede bebyggelse inden for lokal-planområdet – benævnt Frederiks Plads – stedse kan fremstå som en samlet bebyggelse og således at bebyggelsen indenfor lokalplanområdet, opføres med en sambygning af kælderen, således kælderen/parkeringskælderen fremstår som én samlet kælder uden synbare skel.

3.2 Foreningen er berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for ejendommens drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses påkrævet for at sikre, at ejendommen og området i det hele kan opretholdes i det høje kvalitetsniveau, som etableringen er sket i, samt at sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen.

4. Medlemmer

4.1 Foreningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder, der er beliggende på matr.nr. 2200 O, Aarhus Bygrunde, beliggende Frederiks Plads 14 - 20, 8000 Aarhus C.

4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder ved overtagelsesdagen af ejerlejligheden og vedvarer indtil medlemmet overdrager sin ejerlejlighed. Skæringsdag for ind- og udtræden er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet.

4.3 Den nye ejer kan udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet og dokumentation herfor, dog tidligst fra overtagelsesdagen.

4.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen op-hører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præ-judicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

4.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid, herunder vand- og varmeregn-skaber.

5. Brugsret til altaner/terrasser m.v.

5.1 Ejeren af den enkelte ejerlejlighed har eksklusiv brugsret

til den til ejerlejligheden hørende altan/terrasse, herunder de eventuelle særskilte de-pot- og/eller opbevaringsrum, der måtte være etableret herpå af bygherre i forbindelse med opførelse af byggeriet.

5.2 Brugsretten kan af ejerforeningen opsiges med et varsel på 30 år og mod rimeligt vederlag. Brugsretten kan ikke opsiges enkeltvis, men kun samlet for alle lejligheder. Beslutning om opsigelse af brugsretten, jf. punkt 5.1 kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af ejerforeningen.

5.3 Der gives de i stueetagen enkelte ejerlejligheder eksklusiv og vederlagsfri brugsret til det udenfor de respektive ejerlejligheder beliggende fællesareal, jf. grundejerforeningsdeklarationen for Grundejerforeningen Frederiks Plads pkt. 16.3. Der henvises i øvrigt til Grundejerforeningens deklaration, pkt. 16.3 for afgrænsning, omfang af brugsretten samt opsigelse mv.

5.4 Ejeren af den enkelte lejlighed nr. 4-61 samt nr. 63 har brugsret til et depotrum på ca. 2 m². Ejerforeningen har mulighed for at ændre på fordelingen af de enkelte depotrum.

6. Hæftelsesforhold

6.1 For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk over-for tredjemand og indbyrdes hæfter de proratorisk efter fordelingstal.

6.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, medmindre andet følger af lovgivningen eller af disse vedtægter.

7. Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

7.2 Foreningens generalforsamling afholdes i foreningens hjemstedskommune.

7.3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

8. Indkaldelse og forslag

8.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

8.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

8.3 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.

8.4 Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet forslag behandlet på generalforsamlingen.

8.5 Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 1. februar. Sådanne forslag udsendes af bestyrelsens formand til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

8.6 Indkaldelse til generalforsamlingen samt anden korrespondance med ejerforeningen og dennes bestyrelse kan ske til medlemmerne via e-mail til e-mailadresser oplyst af medlemmerne.

9. Dagsorden

9.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med re-visors påtegning.

4. Behandling af indkomne forslag.

5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

6. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

10. Ekstraordinær generalforsamling

10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når mindst 2 medlemmer af 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.

10.2 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.

10.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

10.4 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

11. Dirigent

11.1 Bestyrelsen udpeger en dirigent, som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

11.2 Dirigenten kan fastsætte taletidsbegrænsning og begrænse taleretten således, at denne alene kan udøves af en enkelt af flere ejere af samme ejerlejlighed.

12. Stemmeret og adgang til generalforsamlingen

12.1 Ret til at give møde og stemme på generalforsamlingen tilkommer alene medlemmer af foreningen.

12.2 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.

12.3 Medlemmer, der har adgang til at møde og stemme på

generalforsamlingen, kan give fuldmagt til bestyrelsen, administrator eller et medlem, som har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen eller et myndigt husstandsmedlem. Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter, som skal være materielt ubegrænsede og foreligge skriftligt, skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises på generalforsamlingen.

12.4 Bestyrelsen kan, ud over en dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.

13. Beslutninger

13.1 Beslutninger på generalforsamling træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, medmindre andet følger af dansk rets regler eller disse vedtægter.

13.2 Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse udover sædvanlig vedligeholdelse af arealer, fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.

13.3 Beslutninger om ændring af fordelingstal og opsigelse eller ændring af en ejerlejlighedsejers eksklusive brugsret til et givent areal, jf. pkt. 5 ovenfor, kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af ejerforeningen.

13.4 Ejere af erhvervsejerlejligheder har ret til at videreopdele den pågældende ejerlejlighed (inkl. tilhørende eller særskilt tinglyste depotrum i kælderen) uden indhentelse af godkendelse fra ejerforeningen.

13.5 Uanset pkt. 13.1 og 13.2 kan der ikke uden Grundejerforeningen Frederiks Plads' samtykke træffes beslutninger, der har indflydelse på sikkerhedsstillelsen overfor Grundejerforeningen Frederiks Plads.

14. Protokol

14.1 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.

15. Bestyrelsen

15.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer. Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, idet halvdelen er på valg hvert år. Der er mulighed for genvalg.

15.2 Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand. I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

15.3 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.

15.4 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.

15.5 Er kassereren ikke medlem af Ejerforeningen, har han ingen stemmeret i bestyrelsen. I øvrigt er kun medlemmer af foreningen valgbare til foreningens bestyrelse, idet denne begrænsning dog ikke er gældende indtil første ekstraordinære generalforsamling efter ibrugtagning af ejendommen.

15.6 Bestyrelsen ved formanden eller en af bestyrelsen antaget person repræsenterer Ejerforeningen på Grundejerforeningens generalforsamling m.v.

16. Bestyrelsesmøder

16.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, eller når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

16.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to medlemmer er til stede.

16.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens eller i hans forfald næstformandens stemme afgørende.

16.4 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.

17. Administrator

17.1 Bestyrelsen kan antage en administrator til at administrere ejendommen.

17.2 Administrator skal være ansvarsforsikret og må ikke være hverken medlem af foreningen eller revisor for foreningen.

17.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab og udarbejder budget under bestyrelsens og revisionens kontrol. Indtil den på den stiftende generalforsamling valgte bestyrelse har vedtaget andet, er budgettet udarbejdet og udleveret i forbindelse med salget af ejerlejlighederne gældende.

17.4 Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen afholdes som en fællesudgift.

18. Tegningsret

18.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af enten formanden eller næstformanden for bestyrelsen i forening med et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

18.2 Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til administrator i nødvendigt omfang.

19. Årsregnskab

19.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra foreningens stiftelse til udgangen af det efterfølgende kalenderår, såfremt stiftelse sker i perioden 1. august til 31. december.

19.2 Årsregnskabet skal indeholde såvel en resultatopgørelse som en balance.

19.3 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

19.4 Efter generalforsamlingens godkendelse forsynes årsregnskabet med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

20. Revision

20.1 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.

20.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan af bestyrelsen og foreningens medlemmer fordrer enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

20.3 Det påhviler revisor at føre en revisionsprotokol.

20.4 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.

20.5 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.

21. Kapitalforhold

21.1 Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond, jf. pkt. 22 og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

21.2 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.

21.3 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank

eller sparekasse.

22. Grundfond

22.1 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.

22.2 Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og rente af midlerne skal tillægges kapitalen.

22.3 Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

22.4 Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

22.5 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.

23. Budget og medlemsbidrag

23.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

23.2 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. Derudover betaler medlemmer eller andre med brugsret til parkerings-pladser i parkeringskælderens et yderligere medlemsbidrag ud fra det enkeltes tildelte/tilkøbte parkeringspladser i parkeringskælderens i forhold til det antal tildelte/tilkøbte parkeringspladser, som medlemmerne i ejerforeningen disponerer over. Misligholdelse med sådan betaling betragtes som misligholdelse af aftalen om overdragelse af brugsretten til den pågældende parkeringsplads. Det parkeringspladsbestemte bidrag fastsættes svarende til det medlemsbidrag og eventuelle ekstraopkrævninger, der

kan henføres til ejerforeningens medlemsbidrag til Grundejerforeningen Frederiks Plads for parkeringspladser og fællesarealerne i parkeringskælderens.

23.3 Pligten til at betale fællesbidrag til foreningen indtræder på overtagelsesdagen for den først solgte ejerlejlighed fra Domis Frederiksplads ApS til tredjemand.

23.4 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 an-den af administrator anvist betalingsform.

23.5 I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag for medlemmerne. Sådanne ekstra-ordinære 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.

23.6 Der er oprettet selvstændige målere for den enkelte ejerlejligheds forbrug af varmt og koldt vand og el, således at afregning for ejerlejlighedens forbrug af el og vand sker direkte med forsyningsselskaberne. Medlemmerne betaler endvidere ejerlejlighedens andel af forbrug af varme i henhold til varmeregnskab. Medlemmerne betaler derudover som fællesudgifter á conto beløb til dækning af ejerlejlighedens andel af fælles forbrug af vand, varme og el.

24. Sikkerhedsstillelse

24.1 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender, som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed.

24.2 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse pantstiftende for kr. 40.000,00 på hver af ejerlejlighederne nr. 4 - 63 af matr.nr. 2200 O, Aarhus Bygrunde, for kr. 150.000,00 for ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 2200 O, Aarhus Bygrunde, for kr. 100.000,00 for ejerlejlighed nr. 2 af matr.nr. 2200 O, Aarhus Bygrunde og for kr. 60.000,00 for ejerlejlighed nr. 3 af matr.nr. 2200 O, Aarhus Bygrunde.

24.3 De enkelte ejere og ejerforeningen er i henhold til grundejerforenings-deklarationens punkt 14 forpligtet til at

stille sikkerhed overfor Grundejerforeningen Frederiks Plads på kr. 100 pr. m² byggeret (BBR-areal). Til sikkerhed for ejerforeningens betaling af medlemsbidrag til Grundejerforeningen Frederiks Plads og i øvrigt for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få mod ejerforeningen, tillægges grundejerforeningen sekundært pant (underpant) indenfor de herved pantsatte vedtægter, som lyses til de enkelte ejerlejligheder 1 – 63, idet Grundejerforeningens Frederiks Plads på tilsvarende måde som Ejerforeningen Frederiks Plads 16 anføres som kreditor ved den pantstiftende tinglysning af den-ne vedtægt. Den tinglyste sikkerhed dækker således i første omgang ejerforeningens krav og står derudover sekundært til sikkerhed for grundejerforeningens krav mod ejerforeningen. Det sekundære pant respekterer de på de enkelte ejerlejligheder tinglyste servitutter og byrder, men respekterer ingen pantegæld. Det sekundære pant tjener Grundejerforeningen Frederiks Plads' sikkerhed for ejerforeningens til enhver tid værende gæld til grundejerforeningen. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser vedrørende panteretten. Grundejerforeningen er forpligtet til først at søge sit krav gennemført overfor ejerforeningen.

Ovenstående bestemmelse om sikkerhedsstillelse overfor Grundejerforeningen Frederiks Plads, kan ikke ændres uden skriftlig accept fra Grundejerforeningen Frederiks Plads.

24.4 Tinglysning skal ske i hver ejerlejligheds blad i tingbogen til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.

24.5 I de tilfælde, hvor ejerforeningen og/eller Grundejerforeningen Frederiks Plads skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstids indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

24.6 En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er lyst pantstiftende for.

24.7 Nærværende bestemmelse skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld. Vedtægterne respekterer de byder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende pantstiftende vedtægter.

24.8 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.

24.9 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med rente efter renteloven. I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være til-strækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

24.10 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.

25. Vedligeholdelse

25.1 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, jf. dog nedenfor vedrørende indvendig vedligeholdelse af altaner.

Ejerforeningen foretager såvel udvendig som indvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af døre, der giver adgang fra ejerforeningens ejendom til den underjordiske parkeringskælder, hvortil der er adgang fra ejerforeningens ejendom, ligesom Ejerforeningen forestår indvendig vedligeholdelse og fornyelse af trappe- og elevatorrum, depotrum, teknik m.v., som ikke indgår i den fælles parkeringskælder.

Det påhviler den enkelte ejer selv at vedligeholde og forny den indvendige side af sin altan med sider og gulvbelægning samt tagterrasser/tagfremspring inkl. disses eventuelle gulvbelægning.

25.2 Indvendig vedligeholdelse og modernisering af ejerlejlighederne og de til ejerlejlighederne tilhørende depotrum påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, vægge og lofter, murværk og puds, samt den indvendige side af døre og vinduer, som al ejerlejligheden og depotrummets udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner,

gulvvarmeelementer med tilhørende ventiler og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne.

25.3 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne og depot-rummene, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens forpligtelser.

25.4 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.

25.5 Hvis en ejerlejlighed, depotrum eller et areal, som en ejer har eksklusiv brugsret til groft forsømmes, og forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejligheds-ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

25.6 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed og depotrum samt tilstødende altaner og tagterrasser, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger, herunder adgang til den fælles teknikskakt, hvortil der er adgang fra de enkelte ejerlejligheder.

25.7 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.

25.8 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og renholdelse herunder fornyelse af fællesarealer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, som det ikke påhviler Grundejerforeningen Frederiks Plads eller erhvervsejerlejlighederne i stueetagen at renholde, vedligeholde og forny i henhold til vedtægterne for Grundejerforeningen Frederiks Plads.

25.9 Medlemmerne må ikke foretage ændringer i ejendommens ydre, herunder opsætte markiser eller foretage ændring af farver på ydersiderne af vinduerne, blændpartier eller døre mod fællesarealer, eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklamer mv. uden ejerforeningens samtykke.

Der må endvidere ikke foretages nogen ændring af altaner og tagterras-ser/tagfremspring, herunder opsætning af sejldug, hegn, eller ændring af eventuelle af bygherre i forbindelse med opførelse af byggeriet etablerede depotrum på altaner, jf. dog punkt 28.3.1. jf. i det hele punkt 28, hvor forholdene er nærmere reguleret.

26. Skiltning for erhvervsejerlejligheder

26.1 For ejerlejlighed nr. 1, der anvendes til erhverv gælder følgende bestemmelser særskilt:

Erhvervsejerlejligheder har ret til for egen regning at foretage normal facadeskiltning under forudsætning af, at den opfylder lokalplanens rammer og der indhentes fornøden myndighedsgodkendelse samt at den overholder af grundforeningen fastsatte forskrifter

26.2 Erhvervsejerlejligheder er pligtige at bortfjerne skiltning ved ophør af den skiltede virksomheds drift uanset om det er ejers egen drift eller en lejers, og der skal foretages fornøden retablering for egen regning, så vægge/mure/døre efter fjernelsen fremtræder i pæn og velholdt stand.

27. Renovation mv. for erhvervsejerlejligheder

27.1 For ejerlejlighed nr. 1, 2 og 3, der anvendes til erhverv gælder følgende bestemmelser særskilt: Denne ejerlejlighed må alene bortskaffe almindeligt husholdningsaffald i sædvanligt omfang ved ejerforeningens foranstaltning, mens erhvervsejerlejlighedens særlige renovationsbehov opfyldes ved vedkommendes egen foranstaltning og for egen regning. Der kan alene placeres affaldscontainere hertil efter nærmere aftale med Ejerforeningen.

27.1.1 I det omfang, der etableres fedtudskiller(e) i forbindelse med ejendommen, skal omkostninger hertil, herunder ren- og vedligeholdelse samt driftsomkostninger og eventuel fornyelse afholdes af den eller de erhvervsenheder, der benytter sig af fedtudskilleren forhold til disses erhvervsareal.

28. Ordensforskrifter

28.1 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.

28.2 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, jf. dog pkt. 26. vedrørende erhvervsejerlejlighedernes ret til skiltning.

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

28.3.1 Dog har ejeren af ejerlejligheder med tilstødende tagterrasser tilladelse til at gennemføre sådanne ændringer i det omfang, disse gennemføres iht. projekt udarbejdet af C.F. Møller (eller tilsvarende), der i videst muligt omfang sikrer æstetisk ensartethed og i øvrigt opfylder eventuelle myndighedskrav.

28.4 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.

28.5 Såfremt husdyret er til væsentlig gene for de øvrige beboere i ejendommen, f.eks. som følge af støj, lugtgener eller aggressiv adfærd overfor beboerne m.v. er bestyrelsen berettiget til at bestemme, at det pågældende medlem ikke længere må holde husdyret og derfor må drage om-sorg 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, her-under til advokat, afholdes af det pågældende medlem efter påkrav. Bestyrelsens afgørelse i henhold til nærværende bestemmelse kan ikke indbringes for generalforsamlingen.

28.6 Til hver af ejerlejlighederne 4 – 61 samt ejerlejlighed nr. 63 hører et depotrum i kælderens. Ejerforeningen har mulighed

for at ændre på fordelingen af de enkelte depotrum, jf. pkt. 5.4. Ejerforeningen har ikke mulighed for at foretage ændringer i relation til tinglyste depotrum tilhørende ejerlejlighed nr. 2, 3 og 62.

29. Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed

29.1 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.

29.2 Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre og dokumentere dette overfor foreningens bestyrelse inden arbejdet igangsættes.

30. Adgang til ejerlejligheden

30.1 Enhver ejerlejlighedsejer skal med 8 dages skriftligt varsel give Domis Frederiksplads ApS, totalentreprenøren og eventuelle underentreprenører og rådgivere m.v. adgang til ejerlejligheden inkl. terrasser/tagfremspring, haver og altaner samt det til ejerlejligheden hørende depotrum med henblik på besigtigelse og kvalitetskontrol af byggeriet i relation til fejl og mangler.

30.2 Samme forpligtelser påhviler ejerforeningen for så vidt angår fællesarealer, installationer m.v.

30.3 Domis Frederiksplads ApS kan overdrage sin ret efter nærværende punkt til andre.

30.4 Enhver ejerlejlighedsejer skal endvidere med 8 dages skriftligt varsel give ejerforeningen adgang til via altaner/tagterrasser/tagfremspring at få adgang til ejendommens tag samt de herpå etablerede tekniske anlæg, inkl. solceller, med henblik på besigtigelse, tilsyn, reparation og vedligeholdelse. Såfremt adgangen er uopsættelig, skal denne dog gives med omgående varsel.

31. Antenneforhold

31.1 Ejendommen er tilsluttet fibernet og DAS-anlæg (indendørs mobildækning) via Stofa A/S, således der er mulighed for tilslutning af internet samt kabel-TV for den enkelte ejerlejlighed. Serviceaftalen med Stofa A/S er uopsigelig i 7 år fra byggeriets idrifttagelse og indeholder pligt for ejerforeningen til at levere strøm til anlægget ud over den årlige betaling. Stofa A/S ejer anlægget og har eksklusiv

brugsret til at bruge det, og vedligeholder fibernettet uden omkostninger for ejerforeningen. Den enkelte ejerlejlighedsejer er ikke forpligtet til at indgå abonnementsaftale med Stofa A/S, men ejerforeningen er i perioden forpligtet til ikke at medvirke til levering af tv-programmer, bredbånd, SmartTV og telefoni fra andre leverandører end Stofa A/S. Abonnementsafgift og eventuel tilslutningsafgift afholdes af den enkelte ejerlejlighedsejer direkte over for udbyder.

31.2 Der må ikke opsættes antenne- eller parabolanlæg, ej heller på altaner eller lign., som hører til de enkelte lejligheder.

32. Ejerlejlighedernes anvendelse

32.1 Boliger må alene anvendes til helårsbeboelse, med mindre Aarhus kommune i henhold til tinglyst deklaration har meddelt tilladelse til fritagelse fra lokalplanens bestemmelser om bopælspligt. I Lokalplan 972, §3 stk. 3, fremgår bl.a.: "Mindst 95% af boligerne skal være helårsboliger og maks. 5% af boligerne må være uden pligt til helårsbeboelse." I henhold til lokalplanen skal der tinglyses en deklaration herom, hvilket ejerne accepterer.

32.2 Ejerlejlighed nr. 1, 2 og 3, der anvendes til erhverv, må alene anvendes til de erhverv og funktioner, der er tilladt iht. Lokalplan 972.

33. Udlejning/udlån

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

33.2 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.

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

34. Videoovervågning

34.1 På fællesarealerne i såvel ejerforeningen som grundejerforeningen, her-under udenomsarealerne samt parkeringskælderer, er der opsat video-overvågning, hvilket medlemmerne er indforståede med og accepterer.

34.2 Ændring af videoovervågningen kan alene ske efter grundejerforeningens beslutning herom, afhængigt af, hvem der har etableret og forestår rift og vedligeholdelse af den pågældende videoovervågning.

34.3 Omkostningerne til drift og vedligeholdelse af videoovervågningen med tilhørende installationer påhviler ejerforeningen respektivt grundejerforeningen i det omfang, afhængigt af, hvem der har etableret og driver den pågældende videoovervågning.

34.4 Videoovervågningen kan alene tilgås via ejerforeningens bestyrelse og efter aftale med og accept fra grundejerforeningen, såfremt grundejerforeningen deltager i drift og vedligeholdelse af videoovervågningen.

35. Solceller

35.1 Der er opsat solceller på hovedejendommens tag. Solcellerne tilhører foreningen, der således også står for drift og vedligeholdelse samt eventuel fornyelse heraf.

36. Misligholdelse

36.1 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.

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

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

36.4 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.

37. Kommunikation

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

38. Opløsning

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

39. Påtaleret

39.1 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

39.2 Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts pkt. 30 er Domis Frederiksplads ApS

39.3 Påtaleberettiget i henhold til dennes vedtægt pkt. 3, 13, 24 og 39 er Grundejerforeningen Frederiks Plads.

40. Tinglysning

40.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 2200 O, Aarhus Bygrunde, beliggende Frederiks Plads 14 - 20, 8000 Aarhus C og hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 - 63 af matr.nr. 2200 O, Aarhus Bygrunde.

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

40.3 Servitутten tinglyses pantstiftende i overensstemmelse med punkt 24.

**Følgende hæftelser
respekteres:**

Dato/løbenummer: 05.08.2014-1005534461
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 265.000.000 DKK
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning
Kreditor: KPV ÅRHUS A/S

**Følgende servitutter
respekteres:**

Servitutter tinglyst til og med 27.10.2017 respekteres.

Erklæringer:

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse ikke nødvendig Godkendelse af tinglysning af servitутten fra kommunalbestyrelsen er ikke fornøden. Årsagen hertil er: Ejerforeningsvedtægter som ikke kræver tiltrædelse fra kommunalbestyrelsen.

Bilag:

Bilagsreference: 5e1366cc-0e31-4f68-b6ee-814fdf2fc6ba
Bilag referencekode: Dokumentation fra generalforsamling om tegningsregler m.v. for forening.
Beskrivelse af bilag: Referat stiftende generalforsamling E/F Frederiks Plads 16

Bilagsreference: ab17b9df-55bd-4349-b4bf-945984b99d37
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Tinglyst grundejerforeningsvedtægt

***Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af
anmelder.***

Anmelder:

DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab
Rådhuspladsen 4
1550 København V

Cvr-nr.: 35209352

Kontaktoplysninger: Lone Bækgaard, Hack Kampmanns Pl. 2, 8000 Aarhus

33340793
digitaltinglysningaar@dlapiper.com

Anmelders sagsnummer: LBA-301564

Sendes også til:

E-post: lone.baekgaard@dlapiper.com
Sagsreference: LBA-301564

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.660 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Storkundenummer:

35209352
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Frederiks Plads 14
8000 Aarhus C
Landsejerlav: Århus Bygrunde
Matrikelnummer: 2200o

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

02.11.2017 11:38:59

Dokumenttype:

Servitut med nye vedtægter for forening

Dato/løbenummer:

02.11.2017-1009310642
