

# VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN BAKKEGAARDE

## §1.

**Ejerforeningens navn er:** Ejerforeningen Bakkegaarde - matr.nr. 8 a, Holme by og sogn, beliggende Holmegårdsvej 83-137, 8270 Højbjerg.

## §2.

**Ejerforeningens hjemsted er:** Aarhus kommune.

## §3.

**Ejerforeningens formål** er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige interesser af enhver art samt at administrere samtlige fællesanliggender for ejerlejlighederne i matr.nr.8a, Holme by og sogn i overensstemmelse med de på området tinglyste deklarationer.

Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder fastsætte regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag.

De beslutninger, ejerforeningen træffer for at gennemføre foreningens formål, er bindende for alle medlemmer.

## §4.

**Foreningens medlemmer** er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne på Holmegårdsvej 83-137, 8270 Højbjerg, matr.nr. 8a, Holme by og sogn.

Når et medlem overdrager sin ejerlejlighed eller på anden måde ophører at være ejer af denne, er han fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes eventuelle formue.

Medlemskab indtræder ved overtagelsesdagen af en lejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager lejligheden.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser over for ejerforeningen, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

Ved overdragelse af en ejerlejlighed skal overdrageren, inden aftalens indgåelse, gøre erhververen bekendt med en opstilling over ejerlejlighedens og foreningens finansiering og driftsudgifter.

Ejeren af en ejerlejlighed har, sammen med andre ejere af lejligheder, ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør.

Lejlighederne er ligestillede.

## §5.

**Foreningens øverste myndighed** er generalforsamlingen.

Foreningens generalforsamling afholdes i Aarhus kommune og afholdes årligt i april måned.

Indkaldelse til generalforsamlingen sker ved brev og mail fra bestyrelsen. Varslet til den ordinære generalforsamling skal være 4 uger, og varslet til en ekstraordinær generalforsamling er mindst 1 uge og højst 4 uger.

Indkaldelse skal angive dagsorden for generalforsamlingen.

Det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Forslag fra medlemmerne må, for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling, være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen.

Endelig dagsorden udsendes til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen.

Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

## §6.

**Dagsordenen** for den ordinære generalforsamling skal omfatte

- a) valg af dirigent og referent
- b) bestyrelsens beretning
- c) årsregnskab og status med påtegning af revisor
- d) bestyrelsens forslag til budget for næste år
- e) valg af medlemmer til bestyrelsen i henhold til §11
- f) valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
- g) valg af revisor
- h) eventuelt

## §7.

**Generalforsamlingen** træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed, således at hver lejlighed har én stemme.

Hvis foreningen ejer ejerlejligheder f.eks. funktionærboliger, tilkommer de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed, bestyrelsen.

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandling, stemmeafgivningen og dennes resultater.

## §8.

**Beslutninger om ændring af vedtægterne** eller om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller salg af væsentlige dele af disse, træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig, såfremt den tiltrædes af 2/3 af de afgivne stemmer.

Den afgående bestyrelse afgør, hvilke forandringer, der i henhold til ovenstående skal betragtes som væsentlige.

## §9.

**Ekstraordinær generalforsamling** afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst en fjerdedel af foreningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

## §10.

Referatet af forhandlingerne på generalforsamlingen underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne.

## §11.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. 1 formand, 1 kasserer og 1-3 bestyrelsesmedlemmer.

Valgbare er foreningens medlemmer.

Man vælges for en 2-årig periode. 2 bestyrelsesmedlemmer vælges i lige år og 1-3 bestyrelsesmedlemmer vælges i ulige år. Suppleanter vælges for et år.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe beslutning om udførelse af sit hverv.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter til grundejerforsikring, brandforsikring, lovpligtig ulykkesforsikring, ansvarsforsikring, glasforsikring, udvendig vedligeholdelse af enhver art vedrørende anlæg, bygninger og fællesinstallationer, renholdelsesudgifter og materialer til drift og vedligeholdelse af fællesfaciliteter samt udgifter til ejerforeningsmøder og meddelelser m.v. Endvidere skal der ske henlæggelse til hovedstandsættelser, afskrivningsbeløb vedrørende varmeanlæg og lignende samt enhver anden afskrivningsberettiget bygnings- og inventardel. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles ligeligt på medlemmerne.

Bestyrelsen udarbejder vedligeholdelsesplan for ejendommen og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis mere end halvdelen af bestyrelsens medlemmer er tilstede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Bestyrelsen udarbejder referat. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de medlemmer, der deltog i mødet.

Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen, med tilslutning af mindst en fjerdedel af ejerforeningens medlemmer, pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner en bestyrelsesansvarsforsikring.

## §12

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af foreningens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen, med tilslutning af mindst en fjerdedel af ejerforeningens medlemmer, pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

## §13.

Foreningen tegnes af formanden og kassereren.

## §14.

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

Det kan dog på generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og hovedstandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningens kontante midler skal opbevares i pengeinstitut.

## §15.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter, herunder medlemmernes indbetaling af fællesudgifter.

Bidrag til fællesudgifter indbetales af det enkelte medlem den 1. i måneden i hvert kvartal.

## §16.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der er valgt på generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år, men kan genvælges.

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

Revisor skal påtage foreningens regnskab.

## §17.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender, ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende lejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid. Til sikkerhed herfor vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb af kr. 5.000 - skriver "femtusinde kroner".

Panteretten respekterer med oprykkende panteret de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægt og panteret.

## §18.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstaltes af foreningen for dennes regning, dog påhviler der - efter ejerforeningens anvisning - det enkelte medlem i såvel praktisk som økonomisk henseende at male og vedligeholde facadetræværk, vinduer og døre, vinduesfuge, skurets træværk, rækværk, udvendig belysning, postkasse, samt pasning, vedligehold - herunder snerydning - og pleje af arealer i tilknytning til den enkelte lejlighed. Såfremt bestyrelsens beslutning ikke efterleves, vil det være at betegne som, at lejligheden groft forsømmes jf. §19.

Indvendig vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

## §19.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til nærværende vedtægt.

## §20.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets lejlighed, må nøje efterkomme det af bestyrelsen fastsatte ordensreglement.

Medlemmet er ansvarlig for, at de førnævnte personer overholder husordenen.

Medlemmet er ansvarlig for lejers opførsel og overholdelse af regler i ejerforeningen og kan pålægges at fraflytte, hvis lejers opførsel berettiger hertil jf. §21.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke. Såfremt bestyrelsens beslutning ikke efterleves, vil det være at betegne som, at lejligheden groft forsømmes jf. §19.

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra ejerlejlighederne uden bestyrelsens samtykke, hvilket dog ikke gælder for de ved nærværende vedtægts tinglysning etablerede erhvervslejemål. Bestyrelsen har pligt til at påse at fremtidige erhvervslejemål ikke er eller kan blive til gene for områdets beboere.

Medlemmet skal behandle alle fælles bestanddele og tilbehør forsvarligt. Medlemmet er erstatningspligtig for skade som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af medlemmet selv, medlemmets husstand eller andre, som har adgang til bopælen, herunder lejere. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal medlemmet straks anmelde til ejerforeningen, uanset, at medlemmet ikke selv måtte bebo ejerlejligheden.

Når en ejerlejlighed er udlejet, og lejer krænker sine forpligtelser, har ejerforeningen samme beføjelser over for lejerens, som medlemmet har over for lejerens i henhold til lejeloven.

## §21.

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejerens til at hæve lejemålet, herunder hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag inden 14 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen om fornødent udsætte medlemmet af lejligheden med fogedens bistand.

## §22.

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

Korttidsudlejning, hvor perioden er kortere end 31 dage, er ikke tilladt. Ejer er dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage pr. kalenderår.

Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

### §23.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitut- og pantstiftende på samtlige ejerlejligheder i ejendommene matr.nr. 8a, Holme by og sogn, beliggende Holmegårdsvej 83-137, 8270 Højbjerg, med respekt af de på ejendommene og ejerlejlighederne hvilende servitutter og andre byrder, hvorom henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Endvidere respekteres for så vidt angår servituttens pantehæftelser, der hviler på den samlede ejendom ved nærværende vedtægts tinglysning og pantehæftelser, der kommer til at hvile på den enkelte ejerlejlighed efter opdelingen.

Panteretten på kr. 5.000.- respekterer nuværende og fremtidige lån i almindelighed og særlig realkredit.

### §24.

Påtaleberettiget er ejerforeningen Bakkegårde, Holmegårdsvej 83-137, 8270 Højbjerg, ved dennes bestyrelse.

---

Nærværende vedtægter er vedtaget på generalforsamlingen 15.06.2021 og er gældende fra 14.09.2021.