

Vedtægter
for
Ejerforeningen Vestervang I
Vestervang 35-41, Århus

§ 1. Navn, medlemskab, værneting m.v.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Vestervang I". Foreningen har hjemsted i Vestervang 39, lejlighed 3915,8000, Århus C.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen, gældende fra skødets eller betinget skødes tinglysning.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere.

Retten i Århus skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne og ejerforeningen.

§ 2. Generalforsamling.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflertal efter fordelingstal. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- 4) Forelæggelse af budget.
- 5) Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
- 6) Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
- 7) Valg af suppleanter.
- 8) Valg af revisor og suppleant for denne.
- 9) Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Såfremt årsbudgettet forventes at blive overskredet med mere end femten procent, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 3. Bestyrelse.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærstående slægtninge. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangssordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget. I en af bestyrelsen autoriseret protokoptages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 4. Grundfond.

Ejerforeningen opretter en grundfond med indbetaling fra ejerne af et beløb, hvis størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling ved simpelt stemmeflertal. Dersom der akkumuleres et beløb, som andrager 4% af den samlede ejendomsværdi for ejendommen Vestervang 35-41, ophører henlæggelsen af midler.

Midlerne i grundfonden anvendes til større vedligeholdelsesudgifter uden for det på generalforsamlinger fremlagte budget. Ved generalforsamlingen fremlægges selvstændigt regnskab for fonden.

§ 5. Betaling m.v.

Såfremt bidrag m.v. til ejerforeningen ikke er indgået rettidigt på foreningens konto, kan foreningen opkræve et rykkergebyr. Rykkergebyret fastsættes af bestyrelsen.

Det påhviler enhver ny ejer af en lejlighed eller en garage straks efter underskrivelsen af slutsedlen at meddele foreningens administration sit navn og sin adresse samt oplysninger om overtagelsesdag og lejlighedens eller garagens nummer.

Ved en lejligheds eller garages overgang til nyejer hæfter den nye ejer personligt for den gæld til foreningen, der på tidspunktet for overgangen påhviler den tidligere ejer.

§ 6. Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

Den fælles vedligeholdelse omfatter enhver bygningsdel eller installation, der ikke er indeholdt i det af landinspektøren opmålte areal for den enkelte ejerlejlighed. Fælles anlæg, der føres igennem den enkelte ejerlejlighed såsom faldrør, stigeledninger, aftrækskanaler og hoved-elledninger omfattes dog af den fælles vedligeholdelse.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af foreningens bestyrelse eller administrator anviste håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, ruder, elektriske installationer indtil hovedelledninger, vandinstallationer indtil stigeledninger, afløbsledninger indtil faldstammer, varmeinstallationer indtil stigeledninger, trægulve på altaner og terrasser samt renholdelse af afløb fra disse, beplantninger på altaner og terrasser. Vedligeholdelse, bortset fra maling udvendigt, af indgangsdøre og altandøre påhviler tillige den enkelte ejerlejlighedsejer.

Ejendommens facader skal fremtræde ensartet. Ejeren må derfor ikke ændre facaderne, hverken ved bygningsændringer eller ved ændring af udvendige farver. Ejeren må dog, under iagttagelse af ovennævnte, foretage udvendig maling af træ- og murværk samt trægulve på altaner og terrasser.

Ændrer en ejer facadens ensartethed uden foreningens tilladelse, kan foreningen på ejerens bekostning lade facaden føre tilbage til dens oprindelige udseende.

Hvis en ejerlejlighed forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte pågældende ejerlejlighed i stand for lejlighedsejerens regning.

§ 7. Varme- og varmtvandsanlæg.

Ændringer i lejlighedens varmeanlæg, herunder opsætning eller nedtagning af radiatorer, må kun foretages efter forudgående skriftlig tilladelse fra foreningens bestyrelse. Ansøgning skal vedlægges en beregning udført af en energikonsulent eller rådgivende ingeniør udpeget af bestyrelsen. Beregningen skal godtgøre, at hver enkelt af lejlighedens rum herefter kan opretholde en rumtemperatur på 20 grader ved en temperaturdifference på mindst 30 grader på fjernvarmevandet. Omkostninger ved beregning afholdes af ansøgende lejlighedsejer, der desuden har pligt til at sørge for at anmelde ændringen. Bestyrelsen har ret til at kontrollere at ændringen er udført korrekt.

§ 8. En ejerlejligheds omfang og benyttelse.

En ejerlejlighed omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur samt altanareal og derudover det tillejligheden hørende pulterrum, således som dette er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og det hermed fulgte kort over pågældende ejerlejlighed samt en andel af fællesrettigheder. Der hører ikke noget altan/terrasseareal til lejlighederne i altangangshuset's I. etage idet hele gårdarealet er fællesareal og det kan ikke inddrages til privat brug.

Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin ejerlejlighed. Ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgingsgrundlag.

Udstykning af en ejerlejlighed i flere ejerlejligheder kan ikke finde sted.

Med hensyn til installationer i de enkelte lejligheder eller de dertil hørende pulterrum/garager, der kræver udvidet brug af vand, el og varme skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos foreningen, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug.

§ 9. Fælles installationer, moderniseringer m.v.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v. som vedtages af generalforsamlingen.

Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere lejlighedsejere.

Der må ikke foretages ændringer eller tilslutninger til ejendommens fælles anlæg, der er ført igennem den enkelte ejerlejlighed uden foreningens skriftlige tilladelse.

Ejendommens fælles udsugningsanlæg må ikke ændres, ej heller ved fjernelse af luftventilerne. Emhætter, tørretumbler eller andre apparater med indbygget ventilator må ikke tilsluttes udsugningsanlægget. Overtrædelse af disse regler medfører, at anlægget vil blive ført tilbage til sin oprindelige tilstand på ejerens bekostning.

Radio- og fjernsynsapparater må kun tilsluttes til fællesantenneanlæggets stikdåser ved anvendelse af godkendt skærmet antennemateriel.

§ 10. Husorden m.v. Misligholdelse.

Enhver beboer er pligtig til at udøve sin medbenyttelsesret til arealer, installationer, anlæg og indretninger, der er undergivet fælles ejendomsret, på hensynsfuld måde.

For benyttelse af en ejerlejlighed gælder den for ejendommen gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr må holdes i et omfang, der ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

Parkering af motorkøretøjer på ejendommens område er forbeholdt ejere, lejere, medlemmer af disses husstand og disses besøgende og må kun finde sted på parkeringspladserne foran altangangshuset samt i garagerne. Parkering andre steder er forbudt.

Parkering på parkeringspladserne foran altangangshuset med erhvervskøretøjer over 3.500 kg. totalvægt, busser med over 8 siddepladser, uindregistrerede motorkøretøjer, påhængsvogne eller campingvogne i tiden fra kl. 19.00 til 7.00 er forbudt.

Erhvervsmæssig skiltning samt opsætning af udendørs antenner må kun finde sted med foreningens tilladelse.

Beboerne er pligtige til at undgå al støjende adfærd, herunder musicering i enhver form, med en lydstyrke, der generer naboerne.

I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt eller den gældende husorden, herunder undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, eller ved grov krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

§ 11. Tegningsret.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 12. Revision.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være registreret eller statsautoriseret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 13. Årsregnskab.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 14. Påtaleret.

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver lejlighedsejer under foreningen.

§ 15. Tinglysning.

Nærværende dokument begæres lyst som vedtægt på matr. m. 117 uh Århus markjorder.

Vedtægt på ejerforeningens generalforsamling den d. 29. april 1998.

Vedtægterne er tinglyst på ejendommen d. 13. juli 1998.