

Vedtægter for Ejerforeningen Engdalsvej 75-79A, Brabrand

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er "Ejerforeningen Engdalsvej 75-79A, Brabrand". Dens hjemsted er Brabrand.

§ 2

Foreningens formål er at administrere samtlige de anliggender, der knytter sig til driften af ejendommen matr. nr. 40 ae, Brabrand by og sogn, og at varetage beboernes interesser enten som lejlighedsejere eller som lejere.

Medlemskab

§ 3

Enhver lejlighedsejer i ejendommen er pligtig at være medlem af foreningen. Medlemskab og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Medlemskabet indtræder fra det øjeblik, skødet på lejligheden foreligger tinglyst uden anden præjudicerende retsanmærkning end den, der tager stilling til, at de i ejendommen indestående offentlige lån ikke er opdelt. Når skødet er således tinglyst, anses medlemskabet for indtrådt fra overtagelsesdagen, og samtidig frigøres den tidligere ejer fra medlemskabet for så vidt angår den pågældende lejlighed.

Generalforsamling

§ 4

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 stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede - såvel efter antal som efter fordelingstal - er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer.

Er 2/3 af de således stemmeberettigede ikke repræsenteret, men forslaget i øvrigt er vedtaget med 2/3 af de repræsenterede stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Til beslutning om eventuel ændring af fordelingstallene (f.eks. ved sammenlægning) kræves, at samtlige stemmeberettigede er repræsenteret på generalforsamlingen, og at samtlige stemmeberettigede stemmer for forslaget.

I tilfælde af, at stemmeenighed ikke opnås, skal spørgsmålet med bindende virkning for foreningen og samtlige dens medlemmer kunne afgøres endeligt og uden rekurs ved domstolene, jf. § 27.

§ 5

Hvert år afholdes inden udgangen af april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.
2. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder forslag til vedtagelse af størrelsen af den enkelte ejers driftsbidrag.
3. Drøftelse og eventuel vedtagelse af iværksætning af mere omfattende vedligeholdelsesarbejder.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af 2 suppleanter.
6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt.

§ 6

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 og fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 7

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Forslag, der agtes stillet til generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

Såfremt vedtagelsen af et af dagsordenens forslag kræver kvalificeret majoritet, skal dette fremgå af indkaldelsen.

§ 8

Ethvert medlem har ret til at få et forud angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 1. februar.

Stemmeretten kan kun udøves af medlemmet selv, medlemmets ægtefælle eller en dertil skriftligt befuldmægtiget person, der skal være enten et andet medlem, en advokat eller en revisor.

§ 9

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne, og beretningen underskrives af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen

§ 10

Bestyrelsen består af 5 medlemmer.

Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, samt de med disse samlevende ægtefæller.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand og en sekretær, der alle vælges blandt bestyrelsens medlemmer. Desuden vælges en kasserer.

Bestyrelsesmedlemmerne kan tillægges honorarer, når generalforsamlingen har truffet beslutning herom.

§ 11

Bestyrelsens medlemmer vælges for en periode af 2 år, dog at to medlemmer efter lodtrækning afgår efter det første års forløb. I øvrigt bestemmes afgangssordenen ved den rækkefølge, i hvilken medlemmerne er valgt.

Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen.

Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

§ 12

Formanden - eller i dennes forfald næstformanden - indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning foreligger og i alle tilfælde, hvis 2 medlemmer af bestyrelsen eller administrator begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Står stemmerne lige, er formandens - eller i hans forfald næstformandens - stemme udslagsgivende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne.

Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Administrator

§ 13

Administrationen omfatter varetagelse af foreningens interesser udadtil. Disse omfatter ejerforeningens fælles anliggender, betaling af fælles udgifter, tegning af sufficente forsikringer, renholdelse af fælles arealer, udvendig vedligeholdelse og fornyelser i nødvendigt omfang.

Administrationen varetages af bestyrelsen, eller af en på generalforsamlingen valgt administrator, som kan administrere under ansvar overfor bestyrelsen. Hvis generalforsamlingen beslutter det, skal administrator aflønnes efter gældende regler, godkendt af Boligministeriet.

§ 14

Ejerforeningen forpligtiges ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen i forbindelse med et andet medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen kan meddele administrator prokura til bestridelse af ejendommens daglige drift.

I tilfælde af at foreningen nødsages til at optage lån til bestridelse af fælles udgifter, hæfter medlemmerne solidarisk i kraft af ovennævnte underskrifter.

Budget

§ 15

Det påhviler bestyrelsen eller administrator hvert år at udarbejde et driftsbudget over foreningens udgifter. Budgettet vil være at forelægge foreningens ordinære generalforsamling.

Med udgang i budgettet vedtager generalforsamlingen det bidrag, som det skal påhvile de enkelte ejere at betale til dækning af fællesudgifterne. Bidragene skal betales af ejerne månedsvis efter administrators anvisning. Bidragene udgør altid kun acotobeløb.

Når generalforsamlingen har vedtaget budgettet for det kommende år, indtræder pligten for medlemmerne til at betale bidrag i henhold til det netop vedtagne budget fra den først indtrædende 1ste i en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Betaling af bidrag kan anses for rettidig, når betaling har fundet sted senest 4. søgnedag i en måned.

Vedligeholdelse

§ 16

A.

Den fælles vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre, vinduer og altaner, trappeopgange samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, rør, faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger mv., uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed.

Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen.

Enhver ejer er pligtig at give administrator og de af ham anviste tekniske konsulenter og håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering mv. eller ombygninger.

For så vidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejerne pligtige samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, for så vidt dette af bestyrelsen skønnes påkrævet.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud indhentet tilladelse fra administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver. Undtaget herfor er: loft, gulv og vinduesrammer på altanen.

Bestyrelsens beslutning efter administrators indstilling med hensyn til iværksættelse af vedligeholdelsesarbejder er endelig og forpligtende for medlemmerne.

Eventuelle protesterende medlemmers opfordring til indkaldelse af ekstraordinær generalforsamling med bestyrelsens beslutning på dagsordenen har ikke opsættende virkning.

B.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne.

Denne vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandhaner, badeværelsesinstallationer m.v.

Såfremt vedligeholdelsen af en ejerlejlighed forsømmes, således at den efter bestyrelsens skøn er til gene for de øvrige lejlighedsejere og beboere enten direkte eller derved, at lejligheden ved sin tilstand virker nedsættende på værdien af en eller flere andre ejerlejligheder eller forringer den samlede ejendoms almindelige standard, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse, udbedring og istandsættelse foretaget indenfor en frist af 2 måneder.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen lade den pågældende lejlighed istandsætte for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i sikkerhedsstillelsen, jfr. § 19.

Revision

§ 17

Revisor vælges af ordinær generalforsamling. Hvis generalforsamlingen beslutter det, kan revision varetages af to af foreningens medlemmer, valgt ved sædvanlig afstemning.

Revisor vælges for et år ad gangen. Desuden vælges revisor suppleant.

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

Regnskabsår

§ 18

Foreningens regnskabsår går fra den 1. januar til den 31. december.

Foreningens første regnskabsperiode løber fra foreningens stiftelse til 31. juli 1972.

Sikkerhedsstillelse

§ 19

19.1 Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 40.000,00, skriver kroner firetitusinde 00/100, i hver ejerlejlighed nr. 1 — 48 i ejendommen matr. nr. 40 ae Brabrand by, Brabrand, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder krav efter vedtægtens §§ 14, 16 og 21.

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

19.3 I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgelse mod et medlem i henhold til bestemmelserne i nærværende vedtægt, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

19.4 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.

19.5 En generalforsamling kan efter vedtægternes bestemmelser om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

Ejerlejlighedens omfang og benyttelse

§ 20

En ejerlejlighed omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fællesarealer, halvdelen af nabomur, samt altanareal og kuffertrum, således som dette er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og det hermed fulgte kort over den pågældende ejerlejlighed, samt en andel af fællesrettigheder.

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

En lejlighedsejer er berettiget til at udleje sin lejlighed på sædvanlige vilkår, jf. dog nedenstående begrænsninger.

Udlejning af enkelte værelser må ikke ske i et sådant omfang, at der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en uflydestgjort panthaver.

Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stykke omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde (og dokumentere om fornødent at have søgt Huslejenævnets godkendelse af bestemmelsen).

Uden foreningens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse kun finde sted i det omfang, dette lovligt fandt sted ved lejlighedens første erhvervelse som ejerlejlighed.

Udstykning af en ejerlejlighed i flere ejerlejligheder kan ikke finde sted, uden at dette - og de nye fordelingstal - er godkendt på en generalforsamling.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

Med hensyn til installationer der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelse eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder. der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.

Ved en tvist herom, skal der lægges vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

I tilfælde af salg af en lejlighed, er det op til sælger og køber indbyrdes at aftale opdeling evt. refusion eller ekstrabetaling vedrørende varme, el og ejerforeningen, idet man fra ejerforeningens side betragter beløbet som tilhørende den der ejer lejligheden på opgørelsesdagen.

Fælles installationer. modernisering m.v.

§ 21

Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

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

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

Såfremt en modernisering direkte berører en lejlighedsejers lejlighed, kan han, i det omfang det er muligt, nægte at lade installationerne udføre i sin lejlighed og herefter kun deltage i en forholdsmæssig mindre del af udgifterne ved anlægget og driften, men er pligtig at affinde sig med rørgennemføringer m.v. Såfremt enighed om udgiftsfordelingen i henhold til nærværende paragraf ikke i de ovennævnte tilfælde opnås, afgøres tvisten endeligt efter reglerne i § 27.

Husorden m.v. - Misligholdelse

§ 22

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

For benyttelse af en ejerlejlighed gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes, at husdyr kun må holdes efter tilladelse fra bestyrelsen og alene i sådant omfang, at dyret ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

Parkering på fælles arealer er ikke tilladt uden efter aftale med foreningens bestyrelse. Foreningen kan efter omstændighederne kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads.

I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved 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 gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Bestyrelsen skal i så fald godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til.

Grundfond

§ 23

Til imødegåelse af ekstraordinære fælles udgifter på ejendommen oprettes en grundfond, hvortil medlemmerne årligt skal bidrage med indtil 2 0/00 af deres lejligheds ejendomsværdi.

Disse bidrag vedvarer, indtil denne grundfond andrager 2% af ejerlejlighedernes samlede ejendomsværdi, hvorefter bidrag hertil kan ændres efter generalforsamlingsbeslutning.

Opløsning

§ 24

Opløsning af ejerforeningen kan kun finde sted efter lovgivningens regler om ejerlejligheder.

Såfremt opløsning efter lovens regler om ejerlejligheder kan finde sted, udkræves en ekstraordinær generalforsamling med eneste punkt på dagsordenen:

Foreningens opløsning, midlernes anvendelse.

For at denne generalforsamling kan være beslutningsdygtig, kræves:

- at samtlige ejere er repræsenteret
- at samtlige ejere stemmer for opløsning samt
- at generalforsamlingen enstemmigt vedtager, at foreningens formue båndlægges i et fond til støtte for ejendommen Engdalsvej 75-79A, Brabrand, eller andet af generalforsamlingen vedtaget boligformål.

Tinglysning

§ 25

25.1 Nærværende tillæg til vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 1 — 48 i ejendommen matr. nr. 40 ae Brabrand by, Brabrand, med respekt af de nu på ejerlejligheden tinglyste servitutter og pantehæftelser, hvorom henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

25.2 Påtaleberettiget er ejerforeningen samt den eller de ejere, ejendommen har haft umiddelbart før opdelingen i ejerlejligheder fandt sted, så længe denne eller disse ejere endnu er ejere af en lejlighed i ejendommen.

§ 26

26.1 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, selvom forpligtelsen er opstået i tidligere ejere tid.

Tvister og værneting

§ 27

27.1 Samtlige tvister mellem ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne samt indbyrdes tvistigheder mellem ejerlejlighedsejerne, skal afgøre ved Retten i Aarhus som rette værneting.

Vedtaget den 10. oktober 2019

I bestyrelsen:



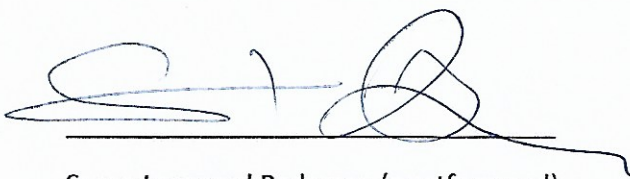
Sarah Munk Danmark (formand)



Vivi Sønderkov



Nicolaj Veje Pedersen



Søren Leegaard Pedersen (næstformand)



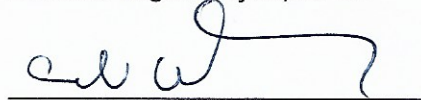
Henrik Raunholt

Til vitterlighed om ægte underskrifter, rigtig datering og underskrivernes myndighed:

Navn: Svend Madsen

Stilling:

Adresse: Engdalsvej 75, st. th.

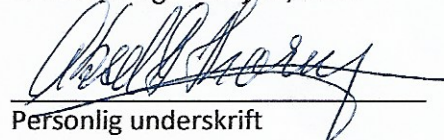


Personlig underskrift

Aksel F. Thorup

Stilling:

Adresse: Engdalsvej 79, 2. tv.



Personlig underskrift