

Afskrift af:

**Vedtægter for ”Ejerforeningen KANTORVÆNGET nr. 11”
beliggende i ejendommen matr.nr. 4. ey Vejlbj by og sogn.**

1.

Ejerforeningens navn er: EJERFORENINGEN KANTORVÆNGET nr. 11.

2.

Ejerforeningens hjemsted er: Århus Kommune.

3.

Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige interesser af enhver art samt administrere samtlige fællesanliggender for ejerlejlighederne i matr.nr. 4 ey Vejlbj by og sogn, alt i overensstemmelse med de på området tinglyste deklamationer.

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

De af foreningen til gennemførelse af nævnte foreningsformål truffne bestemmelser er fuldt bindende for de enkelte medlemmer.

4.

Foreningens medlemmer:

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne i boligblokken KANTORVÆNGET nr. 11.

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.

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

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

5.

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Foreningens generalforsamling afholdes i Århus kommune.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert år i april måned.

Indkaldelse af medlemmerne til generalforsamlingen sker ved brev fra bestyrelsen eller administrator. Varslet til den ordinære generalforsamling skal være mindst 2 og højst 4 uger, og varslet til en ekstraordinær generalforsamling mindst 1 uge og højst 4 uger.

Indkaldelse skal angive dagsordenen for generalforsamlingen, og forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen, skal følge med indkaldelsen.

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 2. marts samme år, så at de kan optages på dagsordenen for generalforsamlingen.

6.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- a) valg af dirigent.
- 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, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
- f) valg af suppleanter til bestyrelsen.
- g) valg af revisor, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
- h) eventuelt.

7.

Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, således at hver enhed i fordelingstallet giver een 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 gyldige, såfremt den tiltrædes af 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

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

10.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen, og beretningen underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne.

11.

Bestyrelsen består af 3 – 5 medlemmer. Valgbare er foreningens medlemmer.

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

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

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

Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

12.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan antage en ejendomskyndig administrator til at varetage den daglige drift og føre et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Indtil 75% af ejerlejlighederne er solgt, er sælgerne, I/S KANTORVÆNGET, berettigede til at varetage administrationen af ejerforeningen eller benytte ejendomskyndig administrator.

13.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede.

Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Foreningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen.

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 en 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 bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

15.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

16.

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 installationer, indvendige vedligeholdelsesudgifter af enhver art

vedrørende bygninger og fællesinstallationer, renholdelsesudgifter og materialer, varmemester, gårdmand, ejendomsinspektør, udgifter til amortisation, drift og vedligeholdelse af fællesfaciliteter og viceværtskontor med lager, administration (5% af det til enhver tid indbetalte a'conto bidrag til nærværende udgifter samt varme, dog min. kr. 300,00 pr. år. pr. ejerlejlighed), statsaut. revisor, advokatudgifter, bankoprævningsgebyrer, ATP-bidrag, udgifter ved 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 på medlemmerne i forhold til fordelingstal.

Ud over betaling af fællesudgifter for den løbende måned betaler medlemmerne et depositum fastsat af generalforsamlingen og udregnet på grundlag af fordelingstallet.

Depotets størrelse kan ændres ved generalforsamlingsbeslutning.

17.

Til sikkerhed for de i punkt 16 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb af kr. 5.000,00, skriver fem tusinde kroner 00 øre.

Panteretten respekterer de pantehæftelser, der hviler på den samlede ejendom ved nærværende vedtægts tinglysning, og, efter at pantehæftelserne er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, de pantehæftelser, der kommer til at hvile på den enkelte ejerlejlighed efter opdelingen.

Panteretten respekterer fremtidige lån i almindelig og særlig realkredit.

18.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dennes regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, 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, nå nøje efterkomme det af bestyrelsen fastsatte ordensreglement. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler som husorden.

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.

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

21,

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at hæve lejemålet, herunder hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag inden 4 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen om fornødent udsætte medlemmet af lejligheden med fogedens bistand.

22.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitut- og pantstiftende på samtlige ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 4 ev Vejlbj by og sogn, beliggende KANTORVÆNGET nr. 11, 8240 Risskov, med respekt af de på ejendommen og ejerlejlighederne hvilende servitutter og andre byrder, hvorom henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Endvidere respekteres for så vidt angår servituten de 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. 5.000,00 respekterer nuværende og fremtidige lån i almindelig og særlig realkredit.

23.

Påtaleberettiget er ejerforeningen KANTORVÆNGET nr. 11, 8240 Risskov, ved dennes bestyrelse.

Århus, den 1. marts 1977.

Kantorvænget I/S

Ejd.selskabet af 28. april 1975 Aps

Ejd.selskabet af 29. april 1975 Aps

Underskrevet:

Ib Bjerregaard

Alex Poulsen

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed:

Påstemplet:

Alice Van der Wehl
Sekretær
Ove Gjeddes Gade 1
8200 Århus N

Ingelise Alstrup-Nielsen
sekretær
Fruring Kirkevej 20
8660 Skanderborg