

Nærværende vedtægter for E/F Klokkeskovvej 15-17 følger Erhvervs- og Byggestyrelsens bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger af 14. december 2004 med de ændringer, der blev tinglyst 3. august 1998 samt ændringer vedtaget på følgende generalforsamlinger: 17. december 2009, 2. februar 2010, 25. marts 2015, 5. maj 2015, 22. juni 2017 og 15. maj og 27. juni 2018. Ændringerne til normalvedtægten omfatter: ændringer til § 17 stk. 1, tilføjelse af § 1 stk. 3 og 4, § 15 stk. 7, §17 stk. 3 og 4 samt § 18 stk. 1 til 5. I tilfælde af uoverensstemmelser er de tinglyste vedtægter gældende:

VEDTÆGTER EJERFORENINGEN KLOKKESKOVVEJ 15-17

§1

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

(1.1) Nærværende vedtægt regulerer, med mindre andet er vedtaget og tinglyst jf. §7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling m.v. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggende for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i foreningen.

(1.2) For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

(1.3) Foreningen er beliggende Klokkeskovvej 15-17, 8260 Viby J, Stavtrup, matrikelnummer 24a, Stavtrup By, Kolt. Ejerlejlighed 1-43 med hjemsted i Aarhus Kommune.

(1.4) Værneting for alle tvister mellem foreningen og dens medlemmer eller medlemmerne indbyrdes er ejendommens hjemsted. Ejerforeningen er, ved dennes formand, rette procespart i tvister anlagt af eller mod foreningen.

§2

Generalforsamling

(2.1) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

(2.2) De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter §9, stk. 9.

(2.3) Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

(2.4) 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 medlemmer 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 repræsenterede stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget — uanset antallet af repræsenterede — vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§3

Ordinær generalforsamling

(3.1) Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 6) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. §4.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

(3.2) Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

(3.3) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

§4

Forslag

(4.1) Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

(4.2) Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

(4.3) Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§5

Ekstraordinær generalforsamling

(5.1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes — ud over de i §2, stk. 4 og §8, stk. 3 nævnte situationer — når bestyrelsen finder anledning dertil eller 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.

(5.2) Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

(5.3) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

(5.4) Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§6

Stemmeret og fuldmagt

(6.1) Ethvert medlem har stemmeret.

(6.2) Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

(6.3) Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§7

Dirigent og referat

(7.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

(7.2) Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§8

Bestyrelsens medlemmer

(8.1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

(8.2) Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

(8.3) Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

(8.4) Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

(8.5) Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§9

Bestyrelsens pligter

(9.1) Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

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

(9.3) Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. §3 og, at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejere afkrævede ejerforeningsbidrag til fællesudgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen

udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. §3, og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

(9.4) Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

(9.5) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

(9.6) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

(9.7) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

(9.8) Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

(9.9) Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§10

Administration

(10.1) Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

(10.2) Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§11

Tegningsret

(11.1) Ejerforeningens forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§12

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

(12.1) Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

(12.2) Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§13

Revision

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

(13.2) Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

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

(13.4) Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§14

Årsregnskab

(14.1) Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

(14.2) Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

(14.3) Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§15

Vedligeholdelse

(15.1) Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse herunder altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

(15.2) Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

(15.3) Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

(15.4) Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

(15.5) Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

(15.6) Ejerne af stuelejlighederne forstår selv maling af stakitter både indvendigt og udvendigt. Hvis ikke planteværkerne disse holdes i en ordentlig stand, kan bestyrelsen, efter en skriftlig advarsel og 28 dage for ejeren til at efterkomme den, få en maler til at udføre jobbet på ejerens regning.

(15.7) Ved fornyelser af udvendige døre og vinduer dækker ejerforeningen 25% af udgifterne, såfremt man har søgt og fået det godkendt forinden af bestyrelsen, og man har købt materialerne anvist af bestyrelsen, samt brugt den af ejerforeningen anviste fagmand. Det er bestyrelsens ret at udskyde fornyelser til et andet kalenderår.

§16

Udlejning

(16.1) Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand. Det er ligeledes udlejers (ejers) ansvar at gøre den nye lejer opmærksom på ejerforeningens husorden. Juridisk hæfter ejer for lejer i relation til de forpligtigelser der er overfor ejerforeningen samt skader der måtte forvoldes på ejerforeningens aktiver. Eksempelvis, vil udlejer blive holdt ansvarlig for en vandskade der skyldes den udlejede lejlighed, selvom det er lejer der har forårsaget skaden.

§17

Sikkerhedsstillelse og lån

(17.1) Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få over for et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 58.000,00.

Det pantsikrede beløb indeksreguleres med virkning fra pantets tinglysning efter nettoprisindekset, eller, hvis dette indeks ophører, efter et indeks, der mest muligt svarer til dette.

(17.2) Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

(17.3) Opnås der ved salg af en ejerlejlighed på tvangsauktion ikke dækning for pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende, som oven for anført.

(17.4) Bestyrelsen kan kun optage lån på ejerforeningens vegne, såfremt den specifikke låneaftale er godkendt på en generalforsamling.

§18

Ejerlejlighedsvedtægt (tinglyst 3. august 1998)

(18.1) Ejerforeningen, der består af skødehaverne fra de enkelte ejerlejligheder, varetager medlemmernes interesser i fælles anliggender, så som vedligeholdelse af gårdareal, prydanlæg, hegn, renholdelse og snerydning samt vedligeholdelse af fælles bestanddele af bygninger m.v.

(18.2) Parkeringsarealer skal holdes ryddeliggjorte og må ikke anvendes til varig henstilling af biler eller oplagsplads. Havearealer, altaner, skure eller kælderrum tilknyttet de enkelte ejerlejligheder ren- og vedligeholdes af den enkelte ejer, som har brugsretten. "Brugsretten kan opsiges af generalforsamlingen med 30 års varsel. Påtaleberettiget er den til en hver tid værende ejer af en lejlighed med brugsret til have eller terrasse".

(18.3) Udenomsarealerne ren- og vedligeholdes af Ejerforeningen i samarbejde med de øvrige grundejere i området omfattende tillæg til lokalplan 202.

(18.4) Bygningernes facader og ydre udseende må ikke ændres uden ejerforeningens godkendelse, idet bebyggelsen stedse skal fremtræde som en helhed.

(18.5) Hvor intet andet er vedtaget, gælder den af boligministeriet udfærdigede normalvedtægt, idet bemærkes, at hver lejlighed i Ejerforeningen har en stemme med vægt efter fordelingstal.