

Ejerlav: Århus bygrunde
Matr.nr. 1475 a

STEMPELMÆRKE
RETTEN 1
ÅRHUS

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

Q 811761

13.03.01 08:57
0001400.00
140702 5M 01

Anmelder:
Advokatfirmaet de la Cour
Opstrup Skovgaard
Lille Torv 6
8100 Århus C
Telefon 87 32 20 00

J.nr. 105571 PR/KLJ
(Version 8 af 29.02.00)

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN KLINTEGAARDEN

1. **Foreningens navn og hjemsted**
 - 1.1. Foreningens navn er **Ejerforeningen Klintegaarden**.
 - 1.2. Foreningens hjemsted er Skovvejen 44-46, Århus.
2. **Formål**
 - 2.1. Foreningens formål er at administrere samtlige de anliggender, der knytter sig til driften af ejendommen, matr.nr. 1475 a Århus købstads bygrunde, kaldet: **Klintegaarden**, og at varetage de interesser, der knytter sig såvel til den enkelte ejer af en lejlighed som til ejerfællesskabet.
3. **Medlemskab**
 - 3.1. Medlem af ejerforeningen er enhver ejer af en lejlighed fra det øjeblik, skødet på lejligheden foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.
 - 3.2. Når skødet foreligger tinglyst således, indtræder medlemspligten med virkning fra overtagelsesdagen.
 - 3.3. Samtidig med skødets tinglysning frigøres den tidligere ejer for medlemskabet.

3.4. Lejlighedsejere har både ret og pligt til at være medlem af foreningen.

4. Generalforsamling

4.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

4.2. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

4.3. Der indkaldes hertil af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved almindeligt brev – sendt med almindelig post eller runddelt.

4.4. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

4.5. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. februar, og ordlyden skal fremgå af indkaldelsen.

4.6. Såfremt vedtagelsen af et eller flere af dagsordenens forslag kræver kvalificeret majoritet, skal dette ligeledes fremgå af indkaldelsen.

5. Ordinær generalforsamling

5.1. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning om ejerforeningens virke i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab til generalforsamlingens godkendelse.
4. Drøftelse og eventuel vedtagelse af igangsætning af mere omfattende vedligeholdelsesarbejder.
5. Fremlæggelse og godkendelse af det kommende års driftsbudget.
6. Indkomne forslag.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

6. Ekstraordinær generalforsamling

6.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når

A. Bestyrelsen finder anledning dertil.

B. Mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal begærer

det.

C. En tidligere generalforsamling har besluttet det.

- 6.2. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling foretages af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Af indkaldelsen skal det fremgå, hvad der skal drøftes på den ekstraordinære generalforsamling, samt om en eventuel vedtagelse af det behandlede emne kræver kvalificeret majoritet.

7. **Generalforsamlingsbeslutninger og stemmeret**

- 7.1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 7.2. Stemmeretten kan overdrages ved skriftlig fuldmagt.
- 7.3. Til beslutning om vedtægtsændringer 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.
- 7.4. Er 2/3 af de således stemmeberettigede ikke repræsenteret, men forslaget i øvrigt vedtaget med 2/3 af de repræsenterede stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 1 måned, og på denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

8. **Dirigent og referat**

- 8.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen
- 8.2. Der udarbejdes referat over det på generalforsamlingen drøftede og vedtagne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.
- 8.3. Beretningen underskrives af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

9. **Bestyrelsens medlemmer**

- 9.1. Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen for en periode af 2 år. Den består af 5 medlemmer, hvoraf henholdsvis 2 og 3 er på valg hver andet år. Desuden vælges 2 suppleanter. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende generalforsamlinger under 5 indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes efter den siddende bestyrelses beslutning eventuelt til ekstraordinær generalforsamling, hvor der vælges nye bestyrelsesmedlemmer og/eller suppleanter.

10. **Bestyrelsens arbejde**

- 10.1. Bestyrelsen konstituerer sig selv med mindst formand og næstformand.

- 10.2. Bestyrelsen ansætter en administrator, der tilsikrer, at ejendommens fælles anliggender varetages på god og forsvarlig vis.
- 10.3. Endvidere ansætter bestyrelsen en portner, hvis virksomhed fastlægges i en kontrakt.
- 10.4. Efter bestyrelsens ønske kan administrator og portner deltage i såvel bestyrelsesmøder som foreningens generalforsamlinger.
- 10.5. Formanden – eller i dennes fravær næstformanden – indkalder til bestyrelsesmøde så ofte anledning foreligger, og i alle tilfælde hvor 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Et bestyrelsesmedlem kan give et andet bestyrelsesmedlem fuldmagt.
- 10.6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er tilstede.
- 10.7. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.
- 10.8. Står stemmerne lige, er formandens – eller i dennes forfald næstformandens – stemme udslagsgivende.
- 10.9. Over det på bestyrelsesmøderne passerede udarbejder administrator et referat, som underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 10.10. Bestyrelsesmedlemmerne kan tillægges honorar, når en generalforsamling måtte have besluttet det.

11. **Tegningsret**

- 11.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.
- 11.2. Bestyrelsen kan meddele enkelt eller kollektivt prokura.

12. **Budget**

- 12.1. Det påhviler bestyrelsen hvert år at lade udarbejde et driftsbudget over foreningens udgifter. Budgettet forelægges på foreningens ordinære generalforsamling.
- 12.2. 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 første i en måned efter generalforsamlingens afholdelse.
- 12.3. Bidragene betales af medlemmerne månedsvis efter administrators anvisning. De udgør altid kun et á conto beløb.

13. **Revision**

- 13.1. Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

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

13.3. Der føres en revisionsprotokol, hvor revisor angiver, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende. Revisionsprotokollen fremlægges for bestyrelsesmedlemmerne, der med deres underskrift bekræfter, at de har gjort sig bekendt med indholdet.

14. **Regnskabsår**

14.1. Foreningens regnskabsår følger kalenderåret.

14.2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

15. **Vedligeholdelse**

15.1. Al indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler medlemmerne.

15.2. Forsømmer et medlem sin lejlighed, således at den efter bestyrelsens skøn er til gene for de øvrige medlemmer og beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for medlemmets regning, hvis medlemmet ikke efterkommer et givet pålæg inden for en frist af 1 måned.

15.3. Bestyrelsen skal være berettiget til at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder og at skaffe adgang for sig selv eller ejendommens tekniske konsulenter eller håndværkere med henblik på at kunne gennemføre reparations- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

15.4. Til bestridelse af ejendommens vedligeholdelse i øvrigt skal som en andel af medlemmernes bidrag opkræves et årligt totalbeløb på kr. 613.000,00 (1999), hvilket beløb hvert år vil være at regulere i overensstemmelse med reguleringsindekset for boligbyggeri og med indeks 153 i januar 1999 som basistal.

15.5. Der vil være at føre særskilt konto over bidragene til ejendommens vedligeholdelse, ligesom et eventuelt overskud skal overføres til næste år.

15.6. Beholdninger ifølge kontoens udvisende skal bestyres og forvaltes særskilt til opfyldelse af vedligeholdelsesforanstaltninger.

15.7. Bestyrelsens beslutning med hensyn til iværksættelse af vedligeholdelsesarbejder er endelig og forpligtende for medlemmerne.

15.8. Såfremt et medlem lader udføre omforandringsarbejder eller andet på henholdsvis koldt- og varmtvandsinstallationer, må dette kun ske med anvendelse af galvaniserede stålrør eller pex-rør og ikke med kobberør, bortset fra de på blandingsbatterierne medfølgende kobberørsforbindelser.

15.9. Såfremt et medlem på trods af forbudet i punkt 15.8 alligevel anvender kobberør i nævnte installationer vil foreningen gøre krav gældende om erstatningsansvar for tæringer i hovedinstallationer.

- 15.10 Det henhører under foreningens ansvar og vedligeholdelsesforpligtelse at forestå udvendig vedligeholdelse og eventuel udskiftning af medlemmernes vinduer og altandøre med tilhørende ruder, og foreningen bestemmer i enhver henseende udformning, materialevalg, udvendig farve samt glastype. Som ruder må alene anvendes en klar transparent farvneutral glastype, som ikke må påføres film, folie eller lignende.
- 15.11. Det påhviler medlemmerne at vedligeholde vinduerne og altandørene indvendigt samt vedligeholde og udskifte eksisterende ruder, indtil et vindue og/eller en altandør er skiftet på baggrund af en af foreningen truffet beslutning.
- 15.12. Bestyrelsen indstiller og generalforsamlingen vedtager, hvilke vinduer og altandøre der skal udskiftes, samt hvornår udskiftning skal gennemføres.
- 15.13 Såfremt et medlem ikke vil eller ikke mener at kunne afvente en af bestyrelsen indstillet og af generalforsamlingen vedtaget udskiftning af vinduer og altandøre, er medlemmet berettiget til for egen regning og risiko selv at forestå en udskiftning. Udskiftning må kun ske i overensstemmelse med bestyrelsens udtrykkelige anvisninger vedrørende udformning, materialevalg samt glastype. Et medlem er pligtig at foretage indkøb af vinduer og altandøre med tilhørende ruder hos særlige af bestyrelsen udpegede leverandører.
- 15.14 Eksisterende vinduer og altandøre tilhører medlemmet, som ved en udskiftning har forpligtelsen til at bortskaffe demonterede vinduer og altandøre, medmindre anden aftale opnås med foreningen.
- 15.15 De med en udvendig vedligeholdelse eller en udskiftning af vinduer og altandøre nødvendiggjorte følgeomkostninger til efterreparation og/eller nyanlæg af bundstykker, karme, lysninger, fugning, m.v. afholdes af foreningen. Nødvendiggjorte malerarbejder foreståes og betales dog af medlemmet.
- 16. Husorden**
- 16.1. Bestyrelsen udarbejder i samråd med administrator en husorden, der skal tilsikre ordnede forhold i ejendommen.
- 16.2. Såfremt et medlem overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden, nærværende vedtægter eller ejerlejlighedslovgivningen, kan foreningen iværksætte sanktioner mod medlemmet i overensstemmelse med og svarende til Lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at såfremt et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen eller et af dennes medlemmer, kan bestyrelsen pålægge medlemmet eller medlemmets lejer at fraflytte lejligheden med et passende varsel.
- 16.3. Såfremt en lejer misligholder medlemmets forpligtelser overfor foreningen, har dette for medlemmet samme konsekvens, som om det var medlemmet selv, der havde misligholdt.
- 17. Sikkerhedsstillelse.**
- 17.1. Til sikkerhed for krav for fællesudgifter og varmeudgifter, som ejerforeningen måtte have eller få imod det enkelte medlem, herunder for omkostninger i forbindelse med et

medlems misligholdelse, er der af hvert medlem udstedt et ejerpantebrev til ejerforeningen, og disse ejerpantebreve er håndpantset til sikkerhed for ejerforeningens krav.

- 17.2. Det bemærkes, at § 17 stk. 2 og 3 i de den 17. marts 1994 tinglyste vedtægter for ejerforeningen fortsat er gældende, således at der er givet ejerforeningen yderligere pant på den plads i prioritetsordenen, som opnåedes ved tinglysningen af de pågældende vedtægter og med oprykkende panteret efter foranstående prioriteter.
- 17.3. Det beløb, som ejerforeningen således har pant for i den enkelte ejerlejlighed, opgøres som kr. 2.000,00 pr. fordelingstal. Nævnte beløb forhøjes hvert år, første gang den 01.01.86 med den procentuelle udvikling i indekset for byggeomkostninger for etagebyggeri, idet udgangspunktet tages i indekset fra 01.01.85.
- 17.4. I takt med at den i punkt 17.2. og 17.3. omtalte sikkerhed opnår førsteprioritets pant i et medlems lejlighed, kan et medlem begære et i henhold til punkt 17.1. håndpantset ejerpantebrev udleveret og eventuelt aflyst. Omkostninger forbundet hermed afholdes af medlemmet.

18. Ejendommens benyttelse

- 18.1. Et medlem må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, herunder indgangsdørene til de enkelte lejligheder og vinduespartierne jfr. punkt 15 eller lade opstille skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

19. Erklæring vedrørende tinglysning og begæring om aflysning

- 19.1. Undertegnede bestyrelse, som bekræfter, at ovenstående vedtægter er de vedtægter, som er blevet vedtaget af Ejerforeningen Klintegaarden på generalforsamlinger den 3. februar 2000 og den 24. februar 2000, begærer herved nærværende vedtægter tinglyst i byderubrikken på matr.nr. 1475 a Århus bygrunde, ejerlejlighederne nr. 1 - 161.
- 19.2. Samtidig begæres de tidligere for ejerforeningen gældende vedtægter lyst den 17. marts 1994 og senere aflyst af ovenstående ejendomme med undtagelse af de pågældende vedtægters § 17, stk. 2 og stk. 3, § 19 og bestemmelsen i tillæg tinglyst 5. maj 1994.

20. Pantstiftende tinglysning

- 20.1. I tilknytning til nærværende vedtægters punkt 17.3. oplyses, at § 17 og 19 samt bestemmelsen i tillæg lyst 17/3 1994 og 3/5 1994 i de den 17. marts 1994 tinglyste vedtægter indebærer, at der er tinglyst pant på følgende lejligheder og med følgende beløb:

Ejerlejlighedsnr.:	Fordelingstal:	Pantstiftende beløb:
1	6	kr. 12.000,00
2	6	kr. 12.000,00
3	7	kr. 14.000,00
4	7	kr. 14.000,00
5	7	kr. 14.000,00

6	7	kr. 14.000,00
7	7	kr. 14.000,00
8	7	kr. 14.000,00
9	7	kr. 14.000,00
10	7	kr. 14.000,00
11	7	kr. 14.000,00
12	7	kr. 14.000,00
13	7	kr. 14.000,00
14	7	kr. 14.000,00
15	7	kr. 14.000,00
16	7	kr. 14.000,00
17	7	kr. 14.000,00
18	7	kr. 14.000,00
19	7	kr. 14.000,00
20	7	kr. 14.000,00
21	7	kr. 14.000,00
22	7	kr. 14.000,00
23	7	kr. 14.000,00
24	5	kr. 10.000,00
25	5	kr. 10.000,00
26	5	kr. 10.000,00
27	5	kr. 10.000,00
28	5	kr. 10.000,00
29	5	kr. 10.000,00
30	5	kr. 10.000,00
31	5	kr. 10.000,00
32	5	kr. 10.000,00
33	5	kr. 10.000,00
34	5	kr. 10.000,00
35	5	kr. 10.000,00
36	10	kr. 20.000,00
37	8	kr. 16.000,00
38	8	kr. 16.000,00
39	8	kr. 16.000,00
40	8	kr. 16.000,00
41	8	kr. 16.000,00
42	8	kr. 16.000,00
43	8	kr. 16.000,00
44	9	kr. 18.000,00
45	8	kr. 16.000,00
46	15	kr. 30.000,00
47	8	kr. 16.000,00
48	8	kr. 16.000,00
49	8	kr. 16.000,00
50	8	kr. 16.000,00
51	8	kr. 16.000,00
52	8	kr. 16.000,00
53	8	kr. 16.000,00
54	8	kr. 16.000,00
55	12	kr. 24.000,00
56	12	kr. 24.000,00

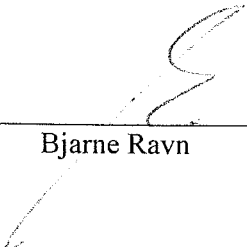
57	6	kr. 12.000,00
58	7	kr. 14.000,00
59	7	kr. 14.000,00
60	7	kr. 14.000,00
61	7	kr. 14.000,00
62	7	kr. 14.000,00
63	7	kr. 14.000,00
64	7	kr. 14.000,00
65	7	kr. 14.000,00
66	7	kr. 14.000,00
67	7	kr. 14.000,00
68	7	kr. 14.000,00
69	7	kr. 14.000,00
70	7	kr. 14.000,00
71	7	kr. 14.000,00
72	7	kr. 14.000,00
73	7	kr. 14.000,00
74	7	kr. 14.000,00
75	7	kr. 14.000,00
76	7	kr. 14.000,00
77	7	kr. 14.000,00
78	11	kr. 22.000,00
79	5	kr. 10.000,00
80	3	kr. 6.000,00
81	12	kr. 24.000,00
82	10	kr. 20.000,00
83	9	kr. 18.000,00
84	8	kr. 16.000,00
85	8	kr. 16.000,00
86	8	kr. 16.000,00
87	8	kr. 16.000,00
88	8	kr. 16.000,00
89	8	kr. 16.000,00
90	8	kr. 16.000,00
91	8	kr. 16.000,00
92	8	kr. 16.000,00
93	6	kr. 12.000,00
94	8	kr. 16.000,00
95	7	kr. 14.000,00
96	8	kr. 16.000,00
97	7	kr. 14.000,00
98	8	kr. 16.000,00
99	7	kr. 14.000,00
100	8	kr. 16.000,00
101	8	kr. 16.000,00
102	7	kr. 14.000,00
103	7	kr. 14.000,00
104	7	kr. 14.000,00
105	7	kr. 14.000,00
106	7	kr. 14.000,00
107	7	kr. 14.000,00

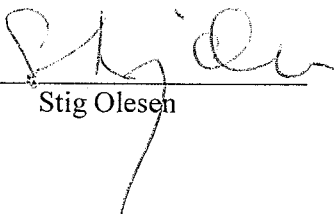
108	7	kr. 14.000,00
109	7	kr. 14.000,00
110	8	kr. 16.000,00
111	11	kr. 22.000,00
112	7	kr. 14.000,00
113	6	kr. 12.000,00
114	13	kr. 26.000,00
115	8	kr. 16.000,00
116	14	kr. 28.000,00
117	10	kr. 20.000,00
118	1	kr. 2.000,00
119	2	kr. 4.000,00
120	2	kr. 4.000,00
121	1	kr. 2.000,00
122	1	kr. 2.000,00
123	1	kr. 2.000,00
124	2	kr. 4.000,00
125	1	kr. 2.000,00
126	1	kr. 2.000,00
127	1	kr. 2.000,00
128	2	kr. 4.000,00
129	3	kr. 6.000,00
130	3	kr. 6.000,00
131	3	kr. 6.000,00
132	3	kr. 6.000,00
133	3	kr. 6.000,00
134	3	kr. 6.000,00
135	3	kr. 6.000,00
136	3	kr. 6.000,00
137	3	kr. 6.000,00
138	3	kr. 6.000,00
139	3	kr. 6.000,00
140	3	kr. 6.000,00
141	3	kr. 6.000,00
142	3	kr. 6.000,00
143	3	kr. 6.000,00
144	3	kr. 6.000,00
145	3	kr. 6.000,00
146	3	kr. 6.000,00
147	3	kr. 6.000,00
148	3	kr. 6.000,00
149	3	kr. 6.000,00
150	3	kr. 6.000,00
151	3	kr. 6.000,00
152	3	kr. 6.000,00
153	3	kr. 6.000,00
154	3	kr. 6.000,00
155	3	kr. 6.000,00
156	3	kr. 6.000,00
157	3	kr. 6.000,00
158	5	kr. 10.000,00

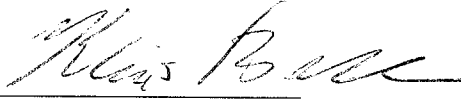
159	10	kr. 20.000,00
160	5	kr. 10.000,00
161	5	kr. 10.000,00

Århus den 13 2000

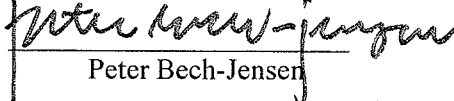
I bestyrelsen:


Bjarne Ravn


Stig Olesen


Klaus Bertelsen


Troels Sørensen

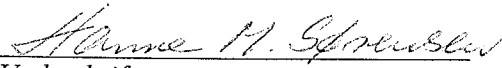

Peter Bech-Jensen

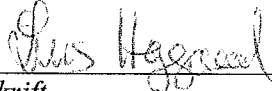
Til vitterlighed om dateringens rigtighed, underskrifternes ægthed og underskrivernes myndighed:

Navn: HANNE M. SØRENSEN Navn: LARS HØJGAARD

Stilling: SEKRETÆR Stilling: BYGN. KONSTRUKTØR

Bopæl: NØRREGADE 31A Bopæl: LILLE ELSTEDVEJ 56
8660 SKANDERBORG 8520 LYSTBØJ


Underskrift


Underskrift

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Århus
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 12

Akt.nr.:
B 42 644

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1475 A Ejerlejl. 1, Århus Bygrunde
Ejendomsejer: Vagner Sørensen
Lyst første gang den: 13.03.2001 under nr. 18601
Senest ændret den : 13.03.2001 under nr. 18601

Lyst på 1475 A Århus Bygrunde, ejerlejlighed 1-161.

Vedtægter lyst 17.03.1994 tillige aflyst på ejerlejlighed 1-161 f.s.v.
angår den servitutstiftende del.

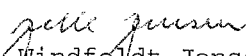
Vedtægterne er fortsat lyst pantstiftende på ejerlejlighed nr. 1-161.

Anm.: Ejendommen er yderligere servitutbehæftet.

Anm: Ejendommen er pantebehæftet.

Evt. henvendelse på tlf.nr. 86125911-5009 mellem kl. 11.00 og 14.00.

Retten i Århus den 14.03.2001


Jette Windfeldt Jensen