

1. NAVN, HJEMSTED, FORMÅL OG PROCES

1.1. Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Hasle Torv".

1.2. Ejerforeningens hjemsted er Århus kommune.

1.3. Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 6 b, Hasle by, Hasle, samt varetage de fælles anliggender; der er knyttet til at være ejer af ejerlejligheder i ejendommen.

Foreningen er således berettiget til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at stå for ejerforeningens ledelse og drift, regnskabsaflæggelse, revision og udgiftsfordeling, herunder blandt andet at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

1.4. Ejerforeningen v/dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

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.

2.3. Foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, med mindre andet nedenfor er bestemt.

2.4. Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer og forbedringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal ejerlejligheder er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal ejerlejligheder. Ved antal ejerlejligheder forstås én person pr. ejerlejlighed.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal ejerlejligheder, afholdes ny generalforsamling inden 3 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal ejerlejligheder.

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

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af formand for bestyrelsen (kun i lige år).

7. Valg af suppleanter for bestyrelsen.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

9. Behandling af indkomne forslag.

10. Eventuelt

2.6. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når et af ejerforeningens medlemmer begærer det, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

2.7. Såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

2.8. Indkaldelse til generalforsamling skal angive tid, sted og dagsorden for generalforsamlingen. Generalforsamlinger afholdes i foreningens hjem stedskommune.

2.9. Forslag efter punkt 2.11, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

2.10. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen.

2.11. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være bestyrelsen i hænde senest den 15. september.

2.12. Stemmeretten kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

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

3. BESTYRELSE

3.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 4 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/samlevende og myndige husstandsmedlemmer.

3.2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og 2 medlemmer af bestyrelsen afgår i lige år, medens 2 øvrige medlemmer af bestyrelsen afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

3.3. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

3.4. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

3.5. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, opretholdelse aftegnede forsikringer, renholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

3.6. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næst formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det,

3.7. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede,

3.8. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

3.9. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om for handlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet,

3.10. Bestyrelsen skal ikke være berettiget til at optage større fælles lån, kassekredit, købe- og eller sælge fast ejendom uden generalforsamlingens samtykke.

4. MEDLEMMERNE - FORDELING AF RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

4.1. Medlemmerne af ejerforeningen er samtlige ejendommens ejerlejligheds ejere.

4.2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes, til ting lysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden, forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.3. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidigt med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen op hører dog først, når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelses dagen er opfyldt og betalt,

4.4. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen ind træder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

4.5. Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne indbyrdes efter de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal.

5. TEGNINGSRET

5.1. Ejerforeningen tegnes af formanden sammen med 2 bestyrelsesmedlemmer, eller i formandens fravær af 3 bestyrelsesmedlemmer.

5.2. Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

6. BIDRAG TIL OG HÆFTELSE FOR FÆLLES UDGIFTER

6.1. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand. Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

6.2. Til dækning, af de i ejerforeningen påløbne udgifter, skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på baggrund af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget indbetales i 12 lige store månedlige rater, der forfalder til betaling hver den 1. i måneden.

6.3. I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at op kræve, ekstraordinære bidrag.

7. FORSIKRINGER

7.1. Forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring m.m., er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også fælles anlæg.

7.2. Ejerforeningen har tillige tegnet glasforsikring for fællesareal, hvorimod risikoen for glas og sanitet i den enkelte ejers lejlighed påhviler den på gældende ejer.

7.3. Forsikringsforhold kan derfor ikke ændres af den enkelte ejerlejlighed sejer men kun af ejerforeningen, der er forpligtet til at respektere de tegnede forsikringer.

8. BENYTTELSE

8.1. Ejerlejlighederne nr. 1 - 88 må benyttes til beboelse og i øvrigt i overensstemmelse med den til enhver tid værende lokalplan for området.

8.2. Ejerlejlighederne må med generalforsamlingens samtykke opdeles yderligere.

8.3. De enkelte ejers benyttelse af lejlighederne skal udøves i overensstemmelse med de i Lejeloven givne gældende regler for god og ordentlig benyttelse.

8.4. Den enkelte ejer må ikke ved nyt materiale eller farvevalg, ved opsætning af reklamer, forsatsvinduer, parabolantener og lignende, ændre ejendommens ydre fremtræden og karakter. Opsætning af markiser er alene tilladt efter forudgående indhentelse af tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse.

8.5. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fast satte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af Boligministeriet godkendte lejekontraksformular vedrørende ordensreglement.

Med mindre andet særskilt vedtages, er det ikke tilladt at holde husdyr i ejerlejlighederne.

8.6. Til hver enkelt lejlighed hører et depotrum.

8.7. Til ejerforeningens fællesareal hører 88 p-pladser, hvoraf en del er beliggende i kælderen og en del i terræn.

Disse parkeringspladser kan af medlemmer i ejerforeningen lejes på vilkår, der fastsættes af bestyrelsen, og lejeindtægterne tilfalder ejerforeningen. Bestyrelsen kan udleje ledige parkeringspladser også til andre end medlemmer af ejerforeningen, men ejerforeningens medlemmer har fortrinsret til at leje ledige p-pladser.

Der må ikke ske parkering udenfor afmærkede p-pladser, og der må ikke ske langtidsparkering på afmærkede p-pladser af lastbiler og campingvogne.

9. VEDLIGEHOLDELSE - BYGNINGSÆNDRINGER MV.

9.1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

9.2. Drift og vedligeholdelse deles mellem ejerlejlighederne efter disses fordelingstal.

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

9.4. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf §3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholde udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. 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.

9.5. Den enkelte ejer af en ejerlejlighed har selv vedligeholdelsespligten vedrørende sit pulterrum.

9.6. Ejeren er pligtig til stedse at holde sin lejlighed velvedligeholdt såvel indvendigt som udvendigt.

9.7. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse, og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden så længe istandsættelse pågår.

9.8. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

10. ADMINISTRATION

10.1. Bestyrelsen vælger en administrator for ejerforeningen til at varetage administrationen af ejendommens fælles anliggender, herunder regn skabsførelse over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter.

10.2. Administrator har adgang til generalforsamlinger og bestyrelsesmøder.

10.3. Bestyrelsen kan give administrator tegningsret i alle ejendommens dag lige anliggender.

10.4. Administrator kan være såvel en enkelt person som en juridisk person.

10.5. Administrationshonoraret fastsættes efter nærmere aftale mellem bestyrelsen og administrator.

10.6. Indtil 65 ejerlejligheder er solgt, skal Dan Administration A/S, Grønnegade 80,3. sal, 8000 Århus C, fungere som administrator.

11. REGNSKAB OG REVISION

11.1. Ejerforeningens regnskabsår er perioden 1. juli til 30. juni.

11.2. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges' af general- forsamlingen. Når det begæres af et af ejerforeningens medlemmer, skal revisor være registreret eller statsautoriseret.

11.3. Revisor afgår hvert år på den ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

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

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

11.5. 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.

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

12. EJERFORENINGENS OPLØSNING

12.1. I tilfælde af beslutning om opløsning af ejerforeningen vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til ejerforeningens opløsning.

13. PANTERET

13.1. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et med lems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed.

13.2. Vedtægterne tinglyses således pantstiftende på ejerlejlighed nr. 1 - 88 for et beløb på kr. 31.000,00 pr. ejerlejlighed.

13.3. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

13.4. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 250,00.

13.5. Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende første i en måned fra forfaldsdagen med en årlig rente sats svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente.

14. TINGLYSNING

14.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed Nr. 1 til 88 af matr.nr. 6 b, Hasle by, Hasle. Vedtægternes § 13 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 31.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-88.

14.2. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.