

Ejerlejlighed nr.  
af matr.nr. 9 ac, Kristrup  
by og sogn.

Anmelder:  
Advokat Niels Grønbæk  
Randers.

Grønvang 14, Kristrup.

13. OKT. 1970\* 07902

176057 02 0001.2167 30.11.92 RA  
70300-00000/00 100.00 K

I medfør af § 7 i lov nr. 199 af 8. juni 1966 om ejer-  
lejligheder fastsættes følgende vedtægt for ovennævnte ejendom.

V E D T Æ G T E R

Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er EJERFORENINGEN GRØNVANG.

§ 2.

Foreningens hjemsted er Kristrup kommune.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.  
nr. 9 ac, Kristrup by og sogn, beliggende Grønvang 14, og at va-  
retage medlemmernes fælles interesser, herunder betaling af fæl-

lesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet, samt sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

Bestyrelsen for ejerforeningen skal, når samtlige ejendomme er udstykket i ejerlejligheder, ansætte en vicevært, der skal kunne træffes på ejendommene.

Vedkommende skal være kendt med pasning af fællesinstallationerne, herunder fjernvarmeinstallationen, og man skal altid kunne henvende sig til ham angående alle tekniske spørgsmål vedrørende disse installationer.

Den pågældende skal efter fjernvarmecentralens anvisning føre en daglig kontrolbog, således at eventuelle uoverensstemmelser mellem centralen og ejerforeningen kan løses på grundlag af kontrolbogens udvisende.

Regning for alle afgifter og for det samlede forbrug for alle de lejligheder, der oprindeligt er omfattet af A/S Grønvang Fjernvarmeanlæg sendes til ejerforeningen, der hæfter for og har det fulde ansvar for betalingen, og denne har ligeledes det fulde ansvar for det samlede anlæg og for dets pasning og drift.

#### Medlemskreds.

#### § 4.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom, jfr. dog § 25.

Justitsministeriets genpartipapir. Til fortsættelse af dokumenter.

Medlemsskabet er pligtmæssigt - uanset om ejeren bebor lejligheden - og indtræder den dag, den pågældende ejers skøde tinglyses som betinget eller ubetinget adkomst. Den tidligere ejers forpligtelser overfor ejerforeningen er først endeligt bragt til ophør, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsammærkninger.

Kapitalforhold, medlemsbidrag m.v.

§ 5.

For foreningens forpligtelser med hensyn til administration og fællesudgifter - herunder andel i skatter og eventuelle fælles prioritetsydelse indtil selvstændig skatteansættelse og prioritering har fundet sted - hæfter medlemmerne personlig og solidarisk. Til dækning af foreningens udgifter, jfr. § 3, betaler medlemmerne i forhold til de for ejendommen fastsatte fordelings- tal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget. Den årlige ydelse samt á conto varmebidrag betales månedsvis forud til ejendommens administrator.

Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af ejendommens fællesudgifter, påhviler det den pågældende ejer at betale merudgiften.

Til sikkerhed for betaling af forannævnte ydelse og iøvrigt af ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den oprindelige ejer af ejendommen, et ejerpantebrev, stort kr. 5.000,00, som overgives ejerforeningen som håndpant. Ejerpantebrevet respekterer de servitutter og pri-

oriteter, som hviler på ejerlejligheden ved udstedelsen af det første skøde og respekterer iøvrigt uden særskilt påtegning til enhver tid størst muligt lån i kreditforenings-, hypotekforenings-, sparekasse- og realkreditfondsmidler til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtelser. Endvidere respekterer ejerpantebrevet nærværende vedtaget samt servitutter, som offentlige myndigheder måtte forlange pålagt ejerlejligheden.

#### § 6.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil den enkelte lejlighedsejer årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien for hans ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4% af ejendomsværdien for samtlige ejerlejligheder i ejendommen.

På grund af den oprindelige ejers pligt til efter lejeloven at afholde udgifter til udvendig og eventuel indvendig vedligeholdelse vedrørende de lejligheder, der af ham er udlejet, er han fritaget for at indbetale til nærværende grundfond.

Grundfondens midler anbringes efter bestyrelsens bestemmelse, og renter tillægges kapitalen. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden.

#### Vedligeholdelse.

#### § 7.

Den udvendige vedligeholdelse foranstattes af foreningen, herunder vedligeholdelse af forsyningsledninger og fællesinstalla-

Jusministeriets genpartpapir. Til fortsættelse af dokumenter.

tioner uden for de enkelte lejligheder, indtil disse installationers individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte lejlighedsejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling, hvidtning m.v., men al vedligeholdelse og fornyelse af samtlige installationer, el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, vand- og gasledninger samt sanitetsinstallationer indenfor ejerlejlighedens vægge, herunder gulve, døre og alt lejlighedens udstyr iøvrigt.

Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgifterne af foreningen efter aftale med administrator. Såfremt enighed med administrator ikke opnås, afgør bestyrelsen endeligt tvisten.

Ethvert medlem er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

Bestyrelsens skøn med hensyn til vedligeholdelse af ejendommen er endeligt og kan ikke indbringes for domstolene.

Forsåvidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, forsåvidt dette er påkrævet. Dette afgør foreningens bestyrelse eller administrator endeligt efter eget skøn.

## Misligholdelse m.v.

### § 8.

Såfremt en lejlighedsejer forsømmer sin vedligeholdelsespligt i henhold til § 7 på en sådan måde, at det efter bestyrelsens skøn er til gene for andre af foreningens medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse eller fornyelse foretaget indenfor en fastsat frist. Såfremt bestyrelsens krav ikke efterkommes, er bestyrelsen berettiget til at foretage fornøden istandsættelse for medlemmets regning. Sådanne udgifter er omfattet af foreningens panteret i henhold til § 5.

### § 9.

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet, herunder hvis medlemmet ikke betaler pligtig pengeydelse til foreningen inden 8 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen ved skriftligt påkrav, kræve, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden indenfor en fastsat frist. Såfremt fraflytning ikke sker som krævet, kan bestyrelsen med fogedens bistand lade medlemmet udsatte af lejligheden.

## Ordensforskrifter.

### § 10.

Lejlighedsejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordens-

regler. Er sådanne ikke udfærdiget, gælder det til den af Boligministeriet godkendte lejekontraktsformular (typeformular A) hørende husreglement.

Ejerlejlighedsejeren må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer, udvendige antenner m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Ejeren skal give repræsentanter for ejerforeningen eller dennes administrator adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

§ 11.

Til ejendommens administration og almindelige økonomiske og juridiske forvaltning, antager bestyrelsen en ejendomskyndig administrator.

Medlemmerne må ikke uden bestyrelsens samtykke udleje lejlighederne. Denne bestemmelse gælder dog ikke ejendommens oprindelige ejer og panthaver, som overtager en ejerlejlighed som ufuldstgjort panthaver.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed 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 gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren eventuel sideløbende med lejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen.

Ethvert medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed 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 forsåvidt hans vægning må anses for at være uden rimelig grund.

Medlemmerne er pligtige at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af udgifterne til anlæggets drift heraf, forsåvidt et flertal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Parkering på fælles arealer er ikke tilladt uden efter aftale med foreningens bestyrelse.

Bestyrelsen respektive generalforsamlingen kan give tilladelse til, at ejere benytter en del af fællesarealet til have mod at betale en afgift til foreningen. Afgiften fastsættes af bestyrelsen.

Til nogle af de af den oprindelige ejer udlejede lejligheder er der knyttet ret til benyttelse af et areal til have. Denne ret fortsætter uden at den oprindelige ejer i den anledning er forpligtet til at betale afgift. Såfremt lejere af en sådan lejlighed senere køber lejligheden af den oprindelige ejer, skal han være berettiget til fortsat brug af det hidtil benyttede areal, dog mod betaling som ovenfor anført. Ved lejemålets ophør iøvrigt ophører også den oprindelige ejers særlige stilling i denne henseende.

Medlemmerne må ikke uden bestyrelsens samtykke drive erhverv fra lejligheden.



## Generalforsamling.

### § 12.

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 simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at  $2/3$  af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst  $2/3$  af de mødte efter fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med  $2/3$  af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

### § 13.

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

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor, samt forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

3. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
4. Valg af revisor.
5. Eventuelt.

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 fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

#### § 14.

Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med denne skal - ved ordinær generalforsamling - følge et eksemplar af det reviderede årsregnskab.

#### § 15.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling, må være indgivet senest den 15. marts.

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

§ 16.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

Bestyrelsen.

§ 17.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 - 8 medlemmer. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen er kun foreningsmedlemmer og repræsentanter for ejendommens oprindelige ejer.

Ejendommens oprindelige ejer skal dog ikke være berettiget til at udpege samtlige bestyrelsesmedlemmer, såfremt nogen lejlighedsejer ønsker at besætte en bestyrelsespost.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og fastsætter selv forretningsordenen.

Afgår et bestyrelsesmedlem mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

§ 18.

Bestyrelsesmøde indkaldes, såfremt eet medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er

tilstede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

#### Tegningsret.

§ 19.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen.

#### Revision.

§ 20.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

#### Årsregnskab.

§ 21.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår slutter den 31. december 1969.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor,

## Fælleslån.

### § 22.

Såfremt det på generalforsamling besluttet at optage et fælleslån til brug ved fornyelse af fællesinstallationer, større vedligeholdelsesarbejder eller lignende, er bestyrelsen berettiget til at benytte de efter § 5 til foreningen pantsatte ejer-pantebreve som sikkerhed for et sådant lån.

## Værneting m.v.

### § 23.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart i foreningens anliggender og kan stavnes som sådan for alle fælles forpligtelser. Ejendommens værneting skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem medlemmernes indbyrdes og foreningen og dens medlemmer.

## Opløsning.

### § 24.

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen, kan den ingensinde opløses uden i forbindelse med et samlet salg af ejendommen. Et sådant salg kan kun finde sted efter en enstemmig beslutning på en generalforsamling, hvor samtlige foreningens medlemmer har været tilstede eller har været repræsenteret.

## Midlertidige bestemmelser.

### § 25.

På matr.nr. 9 aa, 9 ab, 9 ac, 9 ad, 9 ae, 9 af, 9 ag, 9 a og 9 ø, Kristrup by og sogn, er lyst overenskomst med Kristrup Fjernvarmecentral. Da der kun er een forsyningsledning på samtlige matr.nr., og da betalingen for fjernvarmen bliver opkrævet samlet for samtlige matr.nr.'s vedkommende, administreres varmebetalingen af den oprindelige ejers administrator, indtil samtlige ejendomme er opdelt i ejerlejligheder, jfr. nedenfor, således at det til ejerforeningen indbetalte á conto varmebidrag videregives til den oprindelige ejers administrator, og således at ejerforeningen hæfter for eventuel varmeefterbetaling.

Når alle ejendommene er udstykket i ejerlejligheder, administrerer ejerforeningen på samtlige lejlighedsejeres vegne overenskomsten med Kristrup Fjernvarmecentral.

Overfor Fjernvarmecentralen hæfter den oprindelige ejer og samtlige ejerlejlighedsejere i overensstemmelse med den lyste fjernvarmeoverenskomst, indtil samtlige ejendomme er opdelt i ejerlejligheder.

Så længe den oprindelige ejer eller hans successorer er ejer af mere end 25% af ejerlejlighederne efter fordelingstal, skal han være administrator af ejendommen. Lejlighederne vil indtil videre forblive udlejede til de nuværende lejere, med hensyn til hvilke lejemaal lejelovens almindelige bestemmelser er gældende.

Den oprindelige ejer oppebærer lejen fra disse lejere, men er over for kommende lejlighedsejere stillet, som om hele ejendommen var solgt til individuelle lejlighedsejere, og beret-

tiget og forpligtet efter fordelingstal for de lejligheder, der fortsat er udlejede til de nuværende eller senere lejere, jfr. dog § 5 og 6.

Den oprindelige ejer er tillige ejer af ejendommene matr.nr. 9 aa, 9 ab, 9 ad, 9 ae, 9 af, 9 ag, 9 æ og 9 ø, Kristrup, med ialt 32 lejligheder, og agter at opdele disse i ejerlejligheder så hurtigt som muligt. Medlemmerne af nærværende forening er forpligtet til at udvide medlemskredsen med samtlige ejere også af disse ejerlejligheder. Nærværende vedtaget vil blive tinglyst på disse ejendommers blad i tingbogen, efterhånden som opdeling finder sted. Den siddende bestyrelse fungerer da indtil førstkomende ordinære generalforsamling. Tilkommende medlemmer betaler efter fordelingstal de yderligere udgifter, der skyldes optagelse af de tilkommende nye medlemmer.

Med hensyn til fordelingstal er dette for matr.nr. 9 ae, opgivet i eethundrededele. Ved opdeling af matr.nr. 9 aa, 9 ab, 9 ac, 9 ad, 9 af, 9 ag, 9 æ og 9 ø, Kristrup, der alle er identiske med nærværende, vil disse få tilsvarende fordelingstal. Ved sammenlægning med en ny ejerforening, jfr. ovenfor, vil fordelings-tallet i stedet for nævneren 100 få nævneren 200 o.s.v., indtil alle ejendommene er opdelt, hvor nævneren vil blive 900. Bestyrelsen afgør om udgifter, der alene vedrører een ejendom, skal fordeles på ejerne af lejlighederne i denne efter fordelingstal, eller om udgifterne skal fordeles på alle medlemmerne efter fordelingstal.

den oprindelige ejer som formand, respektive ham og de 2 første  
lejlighedsejere.

- o -

Nærværende vedtaget begæres lyst servitutstiftende på  
ejendommen matr.nr. 9 <sup>sc</sup> ~~en~~ Krstrup by og sogn, og på samtlige  
ejerlejligheder udstykket fra ejendommen, med foreningen ved  
dens bestyrelse som påtaleberettigede. Med hensyn til de ejen-  
dommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens  
blad i tingbogen.

Iøvrigt respekterer nærværende servitut hæftelse af en-  
hver art, bortset fra det under § 5 omhandlede ejerpantebrev.

Randers, den 9. oktober 1970.  
% Byggeselskabet  
af 30. november 1950  
Niels Grønbæk  
Ifølge eneprokura.

Indført i dagbogen for Randers byret,

den 13. OKT. 1970 - 07902

**LYST**

*Satstiftelse af udskrift af d. 9. maj  
for...*

*Johs. Hallenbergs*  
Genpartens rigtighed bekræftes.

*Hallenbergs*

Fotokopiens overensstemmelse  
med tinglysningssakten bekræftes.  
RETEN I RANDERS, d. 18. 11. 70  
*Th.*  
*Th. Thomsen*  
kleder.