

## Ejerforeningen Sletterhagevej 23, 25 og 27, Risskov

Matr.nr.: 34 mx Vejlby By, Side 1 af 6  
Ellevang

Anmelder:  
SPAREKASSEN ØSTJYLLA

Frederiksbjerg Afdeling  
Frederiks Allé 43 - 8000 Århus C  
Tlf. 7022 8043

som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 26. Januar 2006.

Denne vedtægt erstatter tidligere vedtægt.

ORIGINAL 545868 03 0000.0004 29.03.2007 10  
1.400,00 K

### § 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

*Stk. 2.* For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

### § 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

*Stk. 2.* De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

*Stk. 3.* Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed.

*Stk. 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 efter antal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter antal, 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.

### § 3. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

## Ejerforeningen Sletterhagevej 23, 25 og 27, Risskov

Side 2 af 6

- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 4.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

*Stk. 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.

*Stk. 3.* Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

### **§ 4. Forslag**

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

*Stk. 2.* Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

*Stk. 3.* Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

### **§ 5. Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

*Stk. 2.* Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

*Stk. 3.* Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

*Stk. 4.* Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

### **§ 6. Stemmeret og fuldmagt**

Ethvert medlem har stemmeret.

# Ejerforeningen Sletterhagevej 23, 25 og 27, Risskov

Side 3 af 6

*Stk. 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.

*Stk. 3.* Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

## **§ 7. Dirigent og referat**

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

*Stk. 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**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv jfr. *Stk. 4.* Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

*Stk. 2.* Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år, således at halvdelen af bestyrelsens medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 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.

*Stk. 4.* Bestyrelsen vælger en formand, næstformand og sekretær af sin midte.

*Stk. 5.* Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

## **§ 9. Bestyrelsens pligter**

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

*Stk. 2.* 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 og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

*Stk. 3.* Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter,

## Ejerforeningen Sletterhagevej 23, 25 og 27, Risskov

Side 4 af 6

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.

*Stk. 4.* Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

*Stk. 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.

*Stk. 6.* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

*Stk. 7.* Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

*Stk. 8.* Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

*Stk. 9.* Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

### **§ 10. Administration**

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

*Stk. 2.* Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

### **§ 11. Tegningsret**

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

### **§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)**

Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal, 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.

## Ejerforeningen Sletterhagevej 23, 25 og 27, Risskov

Side 5 af 6

*Stk. 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**

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

*Stk. 2.* Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 3.* Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

*Stk. 4.* Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

### **§ 14. Årsregnskab**

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

*Stk. 2.* Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

*Stk. 3.* Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

### **§ 15. Vedligeholdelse**

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Vedligeholdelse og fornyelse af samtlige vinduer i hver enkelt lejlighed samt døren ud til altanen i samme lejlighed inklusive alle fuger mellem vinduer/døre og tilstødende bygningsdele, påhviler den enkelte ejer.

*Stk. 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.

*Stk. 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.

## Ejerforeningen Sletterhagevej 23, 25 og 27, Risskov

Side 6 af 6

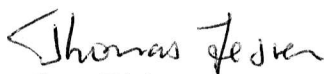
*Stk. 4.* Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.


*Stk. 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.

### **§ 16. Udlejning**

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.

Vedttaget på generalforsamling den. 26. januar 2006.

  
Som Dirigent:

  
Som Formand:

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

Påtegning på Byrde.  
 Vedrørende matr.nr. 34 MX m.fl. Hovedejd, Vejlbj By, Ellevang  
 Dagbogsdato: 29.03.2007  
 Dagbogsnr. : 29438

Afvist fra tingbogen den 02.04.2007  
 på grund af  
 - manglende anmelder  
 - manglende angivelse af matrikelbetegnelse  
 - ufuldstændig opfyldelse af tegningsreglerne, idet foreningen tegnes  
 af formand eller næstformand + et yderligere medlem af bestyrelsen.  
 ---

Det bemærkes, at berigtigelse af dokumentet skal ske ved ny påtegning,  
 jfr. VLK af den 27. oktober 1999. Påtegningen skal være dateret og  
 underskrevet.  
 ---

Evt. henvendelse på tlf.nr. 86125911-7022 mellem kl. 11.00 og 14.00.

Retten i Århus den 02.04.2007

4

Kete Petersen

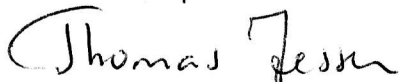
Anmelder:  
 SPAREKASSEN ØSTJYLLAND

Frederiksbjerg Afdeling  
 Frederiks Allé 43 - 8000 Århus C  
 Tlf. 7022 8043

Rette matr.nr. er 34 mx samt 34 pæ Vejlbj By, Ellevang  
 ejerlejlighed nr. 1-21.

Nærværende vedtægter er vedtaget på generalforsamlingen den  
 26. januar 2006.

Dato: 3/15 2007

  
 Thomas Jessen  
 Formand

  
 Kim Petersen  
 Bestyrelsesmedlem

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

Side: 8

Akt.nr.:  
AE 505

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 34 MX m.fl. Hovedejd, Vejlby By, Ellevang  
Ejendomsejer:  
Lyst første gang den: 11.06.2007 under nr. 48368  
Senest ændret den : 11.06.2007 under nr. 48368

Lyst som begæret.

---

Anm.: Ejendommen er servitut- og pantebehæftet.

---

Tegningsregler påset.

---

Evt. henvendelse på tlf.nr. 86125911-7013 mellem kl. 11.00 og 14.00.

Retten i Århus den 15.06.2007



Charlotte Grundfør