

*Tillæg til Normalvedtægten for Ejerforeningen Tornebakken 47-85, 8240 Risskov med flertalsbesluttede ændringer, foretaget på ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger, revideret den 17.02.1994 og 12.06.2018 og gældende som –*

*Normalvedtægter for ejerlejligheder for Ejerforeningen Tornebakken 47-85, 8240 Risskov.*

### § 1.

Ejerforeningens navn er Tornebakken 47-85 og dens hjemsted er Århus Kommune.

### § 2.

Formål.

Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes interesser som ejerlejlighedsejer, såvel udadtil som i det indbyrdes forhold.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende lejlighed skal stedse være samhørende.

### § 3.

Generalforsamling.

Hvert år i februar måned afholdes ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed, jfr. Normalvedtægten § 1-5.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 (tidligere 3, se rettelse af regler sidst i dokumentet) medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt.

Desuden vælges en suppleant.

Valgbare er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samlever. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanten afgår halvdelen hvert år. Afgangssordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleant ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende generalforsamlinger ned under 4 (tidligere 3), indtræder den valgte suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleant.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

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

Generalforsamlingen skal indkaldes med mindst 4 ugers varsel, og skal omfatte følgende punkter.

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af regnskab for det senest forløbne år og forelægges til godkendelse med påtegning af revisor.
3. Valg af bestyrelse.
4. Valg af revisor.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen eller 6 ejere finder anledning hertil.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen ved skrivelse med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen skal angive sted og tid for generalforsamlingen samt dagsorden.

Forslag, der stilles på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling, må være angivet senest 2 uger før generalforsamlingen.

Alle medlemmer har een stemme, og stemmeretten kan udøves af ægtefælle/samlever, eller af en myndig person, der er meddelt skriftlig fuldmagt dertil.

Alle afgørelser træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed træffes afgørelsen ved lodtrækning.

I en af generalforsamlingen autoriseret protokol, optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af alle tilstedeværende stemmeberettigede. Protokollen er til enhver tid gyldigt bevis for, hvad der er passeret.

#### § 4.

Enhver lejlighedsejer indbetaler et, på den årlige generalforsamling, i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget, fastlagt a conto bidrag til afholdelse af fællesudgifter og a conto bidrag til fælles forsyningsledninger. Beløbet indbetales kvartalsvis eller månedsvis efter generalforsamlingens bestemmelser.

Opgørelsen over fællesudgifter ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer evt. påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektiv 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til enhver lejlighedsejer.

#### § 5.

Regnskab – revision.

Regnskabsåret er kalenderåret. Normalvedtægten gælder i det omfang, hvori den ikke er fraveget ved nærværende bestemmelser.

Bestyrelsen fører forsvarlig regnskab over de daglige posteringer, og regnskabet revideres af en på generalforsamlingen valgt revisor, valgt for eet år ad gangen. I forbindelse med revision har revisor pligt til at undersøge, om forretningsgangen er betryggende. Revisor har adgang til alle ejerforeningens bøger og bilag og kan fordre enhver oplysning, han/hun måtte ønske.

#### § 6.

Fælles anlæg.

Enhver lejlighedsejer er pligtig til at godkende mindre fælles anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for såvidt et flertal stemmer for sådanne anlæg og indretninger på en hensynsfuld måde.

#### § 7.

Vedligeholdelse.

Den fælles vedligeholdelse omfatter fælles grønne områder, veje, fortov, parkeringsplads samt fælles udhusbygninger (målerskabe), fælles rør, hovedledninger, endegavle m.v. vedligeholdes af ejerforeningen. Hver enkelt lejlighedsejer har pligt til selv at vedligeholde sin bygning udvendig (dog ikke endegavle) som indvendig, og ingen af de øvrige lejlighedsejere skal deltage i en vedligeholdelse af andre bygninger end en evt. fællesbygning, placeret i grønt område.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ eller murværk udover de allerede angivne farver, uden efter forud indhentet tilladelse fra bestyrelsen og i overensstemmelse med dennes direktiver.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler ejeren af den nævnte lejlighed, og omfatter al vedligeholdelse, også fornyelse af gulve, træværk, elektriske installationer, kloak, vandledninger m.v..

De enkelte ejere har pligt til at holde bygningerne i sømmelig stand og er pligtige til at efterkomme henstillinger fra bestyrelsen om fornøden vedligeholdelse og istandsætning indenfor den af bestyrelsen angivne frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende bygning i stand for ejerens regning, om fornøden til fyldestgørelse i foreningens panteret. En sådan beslutning kræver dog fuldstændig enighed i bestyrelsen.

#### § 8.

Forsyningsanlæg.

Forsyningsanlæg, der drives for fælles regning, administreres af ejerforeningen, og enhver lejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb. Udgifterne fordeles ikke efter fordelingstal, men efter almindelige principper i udlejningsejendomme.

Såfremt der måtte opstå skader/brud på forsyningsledninger, har ejerforeningen til enhver tid ret til at efterreparere disse ledninger, uagtet, at de er placeret indenfor den enkelte ejerlejligheds eksklusive jordareal, mod at retablere efter sig.

#### § 9.

En ejerlejligheds omfang.

En ejerlejlighedsejer vedligeholder selv det areal, herunder bygning og for- og baghave, som på det vedhæftede rids, udarbejdet af Landinspektør Viinholt, og således som dette er beskrevet i anmeldelse til tinglysning, og dermed fulgte kort over den pågældende lejlighed.

Enhver lejlighedsejer har nøjagtig samme rettigheder som over et normalt rækkehus og må foretage sædvanlig rådighed over boligen, dog må udlejning af enkelte værelser ikke få karakter af klublejligheder, ej heller må der indrettes liberalt erhverv hvortil der kræves kundetilgang, damefrisør og lign., uden bestyrelsens godkendelse.

Lejlighedsejeren har ligeledes ret til at foretage ombygninger, tilbygninger, plankeværk og lign., som denne måtte ønske, blot ikke således at stilen ændres og lejlighedsejeren er pligtig til at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille bestyrelsen kopi af tilladelsen og bygningsattest samt en tegning.

Den enkelte lejlighedsejer kan dog ikke disponere over mere end en forholdsmæssig andel af friarealet således at denne alene kan foretage tilbygninger, svarende til 1/20 af den max. bebyggelsesgrad. Tilladelse meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skade, som måtte være en følge af, at evt. installationer overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, samt at dette senere måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningsledninger.

Udover den eksklusive brugsret over bygning og prydhave, omfatter lejlighedsejerens ret ligeledes en andel af fællesarealerne, det være sig det øvrige grønne område på matr.nr. 21dg, samt den fælles legeplads.

Den af Landinspektør Viinholt angivne eksklusive brugsret af fællesarealet foran lejlighederne må ingen sinde anvendes som oplagsplads eller lignende. Bestyrelsen har samme påtaleret som ved vedligeholdelse af selve bygningen.

Denne eksklusive brugsret begæres tinglyst i ejendommens blad i tingbogen som servitutstiftende for en periode af 10 år.

#### § 10.

Foreningens panteret.

Nærværende deklaration og tillæg til vedtægter vil være tillige at tinglyse pantstiftende på ejerlejlighed nr. 19-38 af matr.nr. 21dg Vejlbj by, Ellevang, og dertil hørende andel af fælles rettigheder for et beløb på kr. 10.000,- til sikkerhed for foreningens krav på den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejerlejlighed. Panteretten har ret forud for pantegæld til realkreditinstitutioner i den udstrækning disse anerkender en sådan panteret. Panteretten respekterer deklarationer til det offentlige, der kræves tinglyst som betingelse for bygningsforandringer, ligesom panteretten respekterer de for tiden lyste servitutter, byrder og behæftelser i den udstrækning, de ikke anerkender

panteretten. Panteretten gælder for enhver gæld, som ejerforeningen har mod nuværende og tidligere ejer af ejerlejligheder.

#### § 11.

Ændring af fordelingstal.

På begæring af en lejlighedsejer kan de for ejendommen fastsatte fordelingstal ændres, såfremt ejeren måtte foretage tilbygninger og lign., der gør en sådan ændring naturlig eller påkrævet.

#### § 12.

Vedtægtsændringer.

Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelser i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen kan ske, men i normalvedtægtenes majoritet, dog at ændringer i den af Landinspektør Viinholt udarbejdede eksterne plan over havearealet kun kan foretages såfremt 100% af stemmerne, både efter antal og fordelingstal stemmer herfor.

Normalvedtægten for ejerlejligheder iflg. Bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966 er gældende i den udstrækning, denne ikke er fraveget ved nærværende tillæg til normalvedtægten.

#### § 13.

Værneting.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette preocespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser. Retten i Århus skal være værneting for tvister i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejere indbyrdes og foreningen af lejlighedsejere.

#### § 14.

Tinglysning.

Nærværende dokument begæres lyst som pantstiftende servitut på ejerlejlighed nr. 19-38, matr.nr. 21dg Vejlbj By, Ellevang, som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særlig påtegning lån til realkreditinstitutter, som er anerkendt af staten med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.

Med hensyn til de ejendommen påhvilede prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

#### § 15.

Medlemskab.

Enhver nuværende og fremtidig ejer af en ejerlejlighed på matr.nr. 21dg Vejlbj by, Ellevang er pligtig til at være medlem af ejerforeningen.

Såfremt matr.nr. 21dg Vejlbj by, Ellevang opdeles i flere parceller, er man pligtig til at være medlem af en og samme ejerforening dog tidligst når den enkelte parcel er fuldt udbygget.

*Ændringer i Tillæg for Normalvedtægten for Ejerforeningen Tornebakken 47-85, 8240 Risskov*

**Ændring af §3 foretaget på ekstraordinær generalforsamling den 12.06.2018:**

§3 Generalforsamling

"Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges en suppleant."

er enstemmigt ændret til:

§3 Generalforsamling

"Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af **4** medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges en suppleant."