

3.100,-

Anmelder:

Advokat / Leif Bork
(L)

Søndergade 34
8000 Århus C
Tlf. 06 - 13 80 99

Lyst 13.03 1986
Nr. 025977
Retten i Århus

SYMBOLMERKE

Tillige l. ser. - og
nautst. på 21 kr. pr.
1-18.
a: ejd. er ser. behøvet.

T I L L E G

til

Normalvedtægter for ejerlejligheder

for

Ejerforeningen Tornebakken 11 - 85

§ 1.

Ejerforeningens navn er Tornebakken og dens hjemsted er Århus.

§ 2.

Formål.

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

Enhver lejlighedsejer er pligtigt at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende lejlighed skal stedse være samørende.

§ 3.

Generalforsamling.

Hvert år i januar måned afholdes ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed, jfr. normalvedtægten § 1-5. Bestyrelsen består af 3 medlemmer, hvoraf en vælges til for-

mand. Der vælges ingen næstformand eller suppleanter. I tilfælde af vakance supplerer bestyrelsen sig selv med gyldighed indtil den nærmest følgende generalforsamling. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed. Iøvrigt gælder reglerne i normalvedtægten § 6-8.

Generalforsamlingen skal indkaldes med mindst 3 ugers varsel, og skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af årsregnskab for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.
3. Valg af bestyrelse.
4. Valg af administrator for det kommende år.
5. Valg af revisor.

Ekstra ordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen eller 12 ejere finder anledning hertil. Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen ved skrivelse med mindst 8 dages varsel. Indkaldelse skal angive sted og tid for generalforsamling 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 4 uger før generalforsamlingen.

Alle medlemmer har én stemme, og stemmeretten kan udøves af ægtefællen, 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.

Administrator.

Til at forestå den daglige drift vælger generalforsamlingen hvert år en administrator, som i videst muligt omfang ligeledes bør være bestyrelsesformanden.

Ejerforeningen tegnes af administratoren i forbindelse med en af bestyrelsesmedlemmerne.

Det påhviler administrator at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlig forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet.

Administratorens honorar, herunder honorar for udarbejdelse af regnskab over fordeling af fællesudgifter m.v., og administration af foreningen afholdes som fællesudgift.

Enhver lejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget fastsat a'conto beløb til afholdelse af fællesudgifter og a'conto bidrag til fællesforsyningsledninger. Beløbet indbetales kvartalsvis eller månedsvis efter generalforsamlingens bestemmelser.

Opgørelse 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 hver lejlighedsejer.

§ 5.

Regnskabet - revision.

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

Administrator fører forsvarlig regnskab over de daglige posteringer,

og regnskabet revideres af en på generalforsamlingen valgt revisor, valgt for ét 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 fordrere enhver oplysning, han måtte ønske.

§ 6.

Fælles installationer m.v..

Enhver lejlighedsejer er pligtigt at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lign. mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelings- tal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Enhver lejlighedsejer er berettiget at udøve sin medbestemmelseret til de fællesejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

§ 7.

Vedligeholdelse.

Den fælles vedligeholdelse omfattende fælles grønne områder, veje, fortov, parkeringsplader samt fælles udhusbygning (målerskabe), fælles rør, hovedledninger m.v., vedligeholdes af ejerforeningen. Hver enkelt lejlighedsejer har pligt til selv at vedligeholde sin bygningsdel udvendig som indvendig, og ingen af de øvrige lejlighedsejere skal deltage i en vedligeholdelse af andre bygninger end fællesbygningen, 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 administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver.

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

De enkelte ejere har pligt til at holde bygningerne i sømmelig pæn stand og er pligtigt 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 fornødent til fyldelstgørelse i foreningens panteret. En sådan beslutning kræver dog fuldstændig enighed i bestyrelsen.

§ 8.

Forsyningsanlæg.

Forsyningsanlæg, der drives for fælles regning, administreres af ejerforeningen, og hver 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 angivet på vedhæftet rids, udarbejdet af landinspektør Vindholt, og således som dette er beskrevet i anmeldelse til tinglysning, og dermed fulgte kort over den pågældende ejerlejlighed.

Enhver lejlighedsejer har nøjagtig samme rettigheder som over et normalt rækkehus og må foretage sædvanlig rådighed over boligen, dog må udlejning af enkelt 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 og lign., som denne måtte ønske, blot ikke således at stilen ændres og lejlighedsejeren er pligtig til at indhente byg-

ningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille administrator kopi af byggetilladelsen 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 1/38 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.

Ud over 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. 21 dq samt den fælles legeplads.

Den af landinspektør Viinholt angivne eksklusive brugsret af fælles arealet skal stedse vedligeholdes som prydhave, og arealet foran lejlighederne må ingen sinde anvendes som oplagsplads eller lignende. Administrator har samme påtaleret som 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 ejerlejligheder nr. 1 - 38 af matr.nr. 21 dq, vejlby Ellevang by, 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 realkreditinstitutter 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. Panretten gælder for enhver gæld, som ejerforeningen har mod en 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 lignende, der gør en sådan ændring naturlig eller påkrævet.

§ 12.

Vedtægtsændringer.

Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordnens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske, men i normalvedtægtens 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 ejerlejlighed 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 procespart for alle fæl-

les rettigheder og forpligtelser.

Retten i Århus skal være værneting for tvister i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen af lejlighedsejerne.

§ 14.

Tinglysning.

Nærværende dokument begæres lyst som pantstiftende servitut på ejerlejlighed nr. 1-38 matr.nr. 21 dg 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 påhvillende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

§ 15.

Medlemskab.

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

Såfremt matr.nr. 21 dg 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.

Hvert enkelt medlem får udleveret et indbetalingskort på en af Ejerforeningen Tornebakken 11-85 oprettet konto nr. 5916 - 3007365 i Andelsbanken A/S, Risskov afd., hvorpå ejerlejlighedens a'conto bidrag til fællesudgifter for tiden er ansat til kr. 250 pr. måned og

Justitsministeriets gengangspapir

a'conto varmebidrag for tiden anslået til kr. 300 pr. måned.

Nyt indbetalingskort udleveres en gang årligt hver d. 1. januar.

Århus, den 17/9 1984

Som ejere af ejerlejlighed nr. 1-38 matr.nr. 21 dg Vejlbj by, Elle-
vang:

Endelig skødehaver
For YNF 1418 ApS

Mogens Thomsen

For Byggeselskabet Århus Nord ApS

Byggeselskabet Århus Nord ApS
Tordenkjoldgade 85 - 8200 Århus N

René Hueg

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

Hanna Olesen
elev
8310 Tranbjerg J.

Kirsten Jensen
kontormedhjælp
8000 Århus C.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEEN I ÅRHUS

B.

24. SEP. 84 022925

STEMPELMÆRKE

Århus
KUN GYLDIGT MED ÅRSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

T 133822
24 I 85 5301 5 000 400.00 ΔSH

~~LYST~~

~~AKT NR.~~

Refund da
opdelt i
Lyndammen
lyst. ikke res

A. Thomsen
Kansler
ans.