

V E D T Æ G T E R
F O R
EJERFORENINGEN DEN GRØNNE SMARAGD
Beliggende Vardevej 116, 7100 Vejle

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse:

§ 1.

Stk. 1. Ejerforeningens formål er at administrere bygning A og B på del af matr.nr. 384a Engene, Vejle Jorder, beliggende Vardevej 116, 7100 Vejle, samt at administrere forholdet til "Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd".

Stk. 2. Medlemskabet indtræder ved stiftelse af foreningen for første ejer og for senere ejer ved skødets anmeldelse til tinglysning, uanset om dette er betinget eller endeligt. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Stk. 3. Ejerforeningen kan ikke opløses.

Stk. 4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Stk. 5. Ejerforeningen er pligtmæssig medlem af "Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd".

Generalforsamling:

§ 2.

Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om køb og salg af fast ejendom, 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 såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær general-

forsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de angivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Ordinær generalforsamling:

§ 3.

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsordenen 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 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag, jf. § 4.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. 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 dagsorden.

Forslag:

§ 4.

Stk. 1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt forslag, som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Generalforsamlingen kan vedtage en husorden for ejerforeningen.

Ekstraordinær generalforsamling:

§ 5.

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, 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.

Stemmeret og fuldmagt **§ 6.**

Stk. 1. Hver ejerlejlighed har én stemme, som vægtes efter fordelingstal. Fordelingstallet fastsættes efter de af landinspektøren i forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen udarbejdede fordelingstal.

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. En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter. Bestyrelsen kan dog afgive stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Stk. 4. Dirigenten kan begrænse taleretten til én person pr. lejlighed.

Dirigent og referat: **§ 7.**

Stk. 1. 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 til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsens medlemmer: **§ 8.**

Stk. 1. Bestyrelsen består af 2 eller 4 medlemmer foruden formanden. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2. Valgbare til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og medlemmernes ægtefæller.

Stk. 3. Formanden er på valg hvert år og vælges for 1 år af gangen. Bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år af gangen. På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af medlemmerne for 1 år, så bestyrelsens medlemmer er på valg forskudt. Suppleanter vælges for 1 år af gangen. Genvalg kan finde sted for alle.

Stk. 4. Bestyrelsen konstituerer sig umiddelbart efter generalforsamlingens afholdelse.

**Bestyrelsens forpligtelser:
§ 9.**

Stk. 1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles 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 bidrag til ejerforeningen betales efter fordelingstal.

**Tegningsret:
§ 10.**

Stk. 1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

**Revision:
§ 11.**

Stk. 1. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, 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 revisorskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

**Årsregnskab:
§ 12.**

Stk. 1. 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.

**Vedligeholdelse:
§ 13.**

Stk. 1. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse. Den fælles udvendige vedligeholdelse og fornyelse omfatter tag, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.

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, vinduer, døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør og afløbsrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til /i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

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. 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 samtykke.

**Udlejning:
§ 14.**

Stk. 1. 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.


**Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten):
§ 15.**

Stk. 1. Nærværende vedtægt begæres hermed tinglyst servitut- og pantstiftende for kr. 40.000,00 forud for al pantegæld i ejerlejlighed nr. 1 - 7 i del af matr.nr. 384a Engene, Vejle Jorder eller ejendomme udstykket herfra til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 13, stk. 4.


Således vedtaget på ejerforeningens stiftende generalforsamling den 19. februar 2009.

Dirigent: 
Underskrift

Dirigent: JON SØBERG
Fulde navn og husnr.

Bestyrelse: 
Underskrift

Formand: BJARNE BAK 3,2.TV. / 140153-106
Fulde navn og husnr.


Underskrift

Sekretær: PER B. NIELSEN 3,1.TV
Fulde navn og husnr.