

STIFTELSESOVERENSKOMST OG VEDTÆGTER

for

Vestergade-Slotsgade Ejerlaug.

---

For ejendommene matr.nr.:

207, 212, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245, 246, 247, 248, 249,  
251, 252, 253, 254, 255/256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263,  
264, 265, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 1160, 2241,  
2891, 3062, 3320 alle Aabenraa,

stiftes herved et ejerlaug med følgende:

Vedtægter

1.

Ejerlaugets navn er: "Vestergade-Slotsgade Ejerlaug".

Dets hjemsted er Aabenraa kommune.

2.

Ejerlaugets formål er at administrere og drive (herunder ren- og vedligeholde) det fælles anlæg, herunder parkanlæg og grønne områder af matr.nr. 1160, 3032, 2241, 267, 262, 257, 255 og 256.

Ejerlauget er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af laugets formål, herunder fastsættes nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag.

Medlemmer

3.

Ejerlaugets medlemmer er samtlige de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 207, 212, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 251, 252, 253, 254, 255/256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 1160, 2241, 2891, 3062, 3320 alle Aabenraa.

Enhver ejer af nævnte ejendomme er forpligtet til at være medlem af lauget. Da dette, jfr. byfornyelseslovens § 29, er tinglyst på de enkelte matrikelnumre som servitut.

Ejendomme opdelt i ejerlejligheder betragtes i henhold til nærværende vedtægter som een ejendom, der i alle forhold repræsenteres af ejerlejlighedsforeningen.

Medlemmernes forpligtelser

4.

Ejerlaugets medlemmer er pligtige til i det omfang, det i henhold til servitutten etablerede fællesanlæg, forudsætter det,

at tåle uskadelig passage i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af fællesanlægget,

at opretholde det af kommunen anlagte fællesanlæg til fælles brug for disse ejendomme, således at væsentlige ændringer kun kan foretages efter forud fra kommunen indhentet tilladelse,

at ren- og vedligeholde fællesanlæggene under eet med eventuelle skure, banke, legeredskaber, overfladebelægning, vandafledning, beplantninger og hegn.

Ren- og vedligeholdelse af det fælles anlæg sker ved kommunens foranstaltning for ejernes regning, såfremt påbud fra kommunens side ikke efterkommes efter en nærmere fastsat frist, ligeledes ske renholdelse udenfor eller op til den enkelte grundejers område ved laugets foranstaltning, såfremt påtale fra ejerlaugets bestyrelse ikke efterkommes, efter en fastsat tidsfrist på 10 dage, og

at opretholde orden i de fælles anlæg. Bestyrelsen kan helt eller delvis tillade erhvervsmæssig udnyttelse af det fælles areal.

## 5.

For ejerlaugets forpligtelser hæfter alene dette.

Medlemmerne indbyrdes hæfter pro rate efter ejendommenes brutto-etagearealer for laugets forpligtelser i og uden for kontraktsforhold.

Sælges en ejendom, der er omfattet af nærværende vedtægt, overtager køber forpligtelsen til at udrede eventuelle restancer vedrørende den overtagne ejendom.

Ejerlaugets kreditorer kan ikke rette krav direkte mod de enkelte medlemmer for ejerlaugets forpligtelser.

Fordelingen, der for tiden er følgende, fastsættes på grundlag af ejendommenes etagearealer, idet der bortses fra garager, udhuse og skure.

Beliggenhed	Andel	Etage- meter	1/1 årlig	1/2 årlig
Slotsgade 9	1	262	850	425
Slotsgade 19	1	317	850	425
Nybro 7	1	305	850	425
Nybro 9	1	138	850	425
Nybro 11	1	70	850	425
Slotsgade 28	1	170	850	425
Slotsgade 26	1	188	850	425
Slotsgade 24	2	726	1700	850
Slotsgade 20	1	159	850	425
Slotsgade 18A	1	425	850	425
Slotsgade 18B	1	270	850	425
Slotsgade 16	1	345	850	425
Slotsgade 14	1	413	850	425
Slotsgade 12	2	728	1700	850
Slotsgade 10	1	194	850	425

Beliggenhed	Andel	Etage- meter	1/1 årlig	1/2 årlig
Slotsgade 6	1	351	850	425
Slotsgade 4	1	194	850	425
Søndergade 10	1	497	850	425
Søndergade 6-8	2	652	1700	850
Søndergade 2B-4	2	519	1700	850
Storetorv 9A	3	856	2550	1275
Vestergade 1A	1	374	850	425
Vestergade 3A	3	807	2550	1275
Vestergade 5	1	270	850	425
Vestergade 7A	2	658	1700	850
Vestergade 9	3	750	2550	1275
Vestergade 11	6	1702	5100	2550
Vestergade 15	5	1496	4250	2125
Vestergade 17	1	218	850	425
Vestergade 19	1	287	850	425
Vestergade 21	1	376	850	425
Vestergade 23	2	562	1700	850
Vesterg. 25-27/Nybro 1 og 1C	5	1288	4250	2125
Nybro 1D	1	224	850	425
Nybro 3	1	169	850	425
Nybro 5	1	369	850	425
I alt	61	17329	51850	25925

## 6.

Bestyrelsen udarbejder hvert år budget, der viser ejerlaugets forventede udgifter til anlæggets drift, vedligeholdelse m.v. Udgiftsbeløbet fordeles på medlemmerne efter fordelingsstallet. Bidraget til laugget opkræves via ejendomsskattebilletten. Eventuelt incassoudgifter betales af ejeren af pågældende matr.nr.

## 7.

Ejerlauget skal, bortset fra en hovedstandsættelsesfond og driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Ejerlaugets kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse eller på postgirokonto. Dog skal det være en administrator tilladt at have en kassebeholdning af passende størrelse. Kassebeholdningen må aldrig overstige kr. 1.000,00.

Ejernes andele i ejerlaugets formue kan ikke gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning. Udbetaling af andele kan alene finde sted ved laugets opløsning, jfr. nedenfor.

### Generalforsamling

#### 8.

Generalforsamling er ejerlaugets øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflerhed efter fordelingstal.

på generalforsamlingen kan der kun afgives stemme af een person for hver ejendom.

Man har een stemme op til de første 250 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og herefter 1 stemme pr. fulde 250 m<sup>2</sup> etageareal, jfr. BBR.

Ingen kan afgive stemme ifølge fuldmagt for flere end 5 ejendomme. Fuldmagter skal være skriftlige.

Vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af stemmerne er herfor.

Er 2/3 af stemmerne ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 1 måned, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

Stemmeafgivelse kan ske ved fuldmægtig med skriftlig fuldmagt. Ændringer i vedtægts punkt 4, kræver kommunens godkendelse.

#### 9.

Hvert år inden udgangen af februar måned, afholdes ordinær generalforsamling med mindst følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisor-påtegning.
4. Forslag fra medlemmer.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regn-

skabsår.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor samt revisorsuppleant.
9. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 10 af ejerlaugets medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

#### 10.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Dette gælder også ekstraordinære generalforsamlinger.

Indkaldelse fremsendes til den af bestyrelsen skriftligt meddelte ejer.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab samt bestyrelsens forslag til budget for næste (indeværende) regnskabsår. Forslag fra medlemmer skal tilgå formanden senest 8 dage før generalforsamlingen.

#### 11.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivelse.

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

## Bestyrelsen

12.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Valgbare er ejerlaugets medlemmer. Valgbare er endvidere et medlems ægtefælle eller samlever.

Generalforsamlingen vælger ligeledes 2 suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen således, at to afgår i lige årstal, og tre i ulige årstal, og genvalg kan finde sted.

Bestyrelsesmedlemmerne afgår ved salg af ejendom.

Afgår et bestyrelsesmedlem, indtræder suppleanter.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, kasserer og sekretær.

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelse af sit hverv.

13.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerlaugets anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af laugets fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser.

14.

Bestyrelsen indkaldes så ofte formanden eller 2 bestående bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig,

når 3 medlemmer er tilstede, og bestyrelsen er forskriftsmæssigt indkaldt.

Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Medlemmer af grundejerforeningen kan, mod betaling af de dermed forbundne omkostninger, få en kopi af protokollen eller dele heraf.

Ejerlauget tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen.

## 15.

Den til enhver tid værende bestyrelse er bemyndiget til at underskrive enhver deklARATION, der af offentlig myndighed måtte kræves lyst på laugets privatejede ejendomme til gennemførelse og opretholdelse af fællesanlægget, såfremt deklARATIONEN er godkendt på en generalforsamling med det i pkt. 8, sidste afsnit, anførte kvalificerede flertal.

Bestyrelsen er berettiget til at modtage meddelelser, pålæg og lignende fra det offentlige vedrørende fællesanlægget.

Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til varetagelse af den daglige ledelse.

Bestyrelsen er legitimeret til, med bindende virkning for samtlige medlemmer, at foretage enhver disposition til opfyldelse af laugets formål.

Bestyrelsen skal, forinden den foretager dispositioner der væsentlig forøger udgifterne for medlemmerne, forelægge spørgsmålet på en generalforsamling.

## Regnskab og revision

### 16.

Ejerlaugets regnskabsår følger kalenderåret.

Første regnskabsår løber fra stiftelsesdatoen til 31.12.1994.



Hvis et flertal af laugets medlemmer - efter stemmer - kræver det, antager ejerlauget en registreret eller statsautoriseret revisor til at revidere regnskabet. Det reviderede regnskab forsynes med revisors påtegning og tilsendes hvert enkelt medlem af laugget, senest 3 uger inden den ordinære generalforsamling, jfr. pkt. 10, stk. 2.

Revisor/revisorsuppleant afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

#### Opløsning m.v.

17.

Da ejerlauget er stiftet i anledning af den på ejendommene lyste servitut om udlæg af fællesarealer m.v., kan det ingensinde opløses uden efter forudgående afløsning af nævnte servitut.

Iøvrigt kan opløsning af ejerlauget kun finde sted efter beslutning på en generalforsamling med det i pkt. 8, sidste afsnit, angivne kvalificerede flertal, og kun med Aabenraa kommunes godkendelse.

Ved opløsning fordeles ejerlaugets formue pro rate efter fordelingstal blandt de medlemmer, der ikke er i restance.

18.

Nærværende vedtægters pkt. 4, skal godkendes af Aabenraa kommune. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage sådanne ændringer, som er nødvendige for at opnå kommunens godkendelse.

Nærværende stiftelsesoverenskomst, med vedtægter for ejerlauget, begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommene matr.nr.: 207, 212, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 251, 252, 253, 254, 255/256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 1160, 2241, 2891 3062 og 3320 alle Aabenraa.

Påtaleberettiget er medlemmerne af ejerlauget, dets bestyrelsesmedlemmer og Aabenraa kommune.

Uden Aabenraa kommunes godkendelse kan hverken ændringer i eller udslettelse i tingbogen af disse vedtægters pkt. 4, eller pkt. 18, finde sted.

De på ejendommene pr. dato hvilende byrder, servitutter og pante-  
hæftelser, respekteres.

Foranstående vedtægter er vedtaget, den

Som dirigent:

I bestyrelsen:

Nærværende vedtægter godkendes herved.

Aabenraa Byråd, den

B2/21.08.95/JØ