

J.nr. 209840/ac

Ejerlejligheder 1-40 af matr.nr. 4-as Aalborg Markjorder
Ejerlejligheder 1-36 af matr.nr. 4-af Aalborg Markjorder
Ejerlejligheder 1-36 af matr.nr. 4-ae Aalborg Markjorder

ANMELDER:

FOTOKOPI

advokatfirmaet
Dahl, Koch & Boll
Virgardsgade 22, 9100 Aalborg
Tlf. 9813 1300



VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen "Matr.nr. 4-as – 4-af – 4-ae Aalborg"

Sønderbro 15 – 37

Master

§ 1

Foreningens navn er Ejerforeningen "Matr. nr. 4 as – 4 af – 4 ae Aalborg" Dens hjemsted er Aalborg.

§ 2

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommen matr. nr. 4 as, 4 af, og 4 ae, Aalborg markjorder, beliggende Sønderbro 15-37, Aalborg

§ 3

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen, og indtil alle lejlighederne er solgt som ejerlejligheder, er den oprindelige ejer af ejendommen medlem med en andel, der svarer til de endnu ikke solgte lejlighedsers samlede fordelingstal.

Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelse over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkning, og der er givet foreningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

§ 4

Generalforsamlingen kan beslutte, at der oprettes en grundfond. Midlerne i denne grundfond kan alene anvendes til fremtidige større vedligeholdelsesopgaver efter en beslutning på enten en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Medlemmer af foreningen indbetaler hertil et beløb på kr. 10,00 pr. fordelingstal pr. kvartal.

Beløbet fremgår af særlig konto i regnskabet, og indbetalingspligten fortsætter indtil fondens midler udgør kr. 500.000,00.

Forbrugs fondens midler helt ellers delvis genindtræder bidragspligten.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på girokonto, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Medlemmerne kan ikke kræve andel af foreningsformuen udbetalt, undtagen ved foreningens opløsning.

§ 5

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter. Disse fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal, og bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget i et vist antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer.

Indtil de enkelte lejligheder er selvstændig skatteansat, kan bestyrelsen forlange, at medlemmerne udover bidrag til fællesudgifter betaler bidrag efter fordelingstal til fælles skatter. Bidraget kan kræves forudbetalt for samme periode som bidraget til andre fællesudgifter, jfr. stk. 1.

§ 6

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for enhver forpligtelse, som det enkelte medlem måtte få overfor ejerforeningen, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægt være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb på kr. 33.333,00.

En generalforsamling kan med simpelt flertal beslutte at forhøje det beløb, som vedtægten er tinglyst pantstiftende for.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af en for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr fastsat af bestyrelsen.

I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et for generalforsamlingen forelagt budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Nærværende pantstiftende bestemmelse har derfor karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1 nr. 6.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente.

Nærværende vedtægt begæres således tinglyst såvel servitutstiftende som pantstiftende for kr. 33.333,00 på ejerlejlighederne nr. 1 – 40 i matr. nr. 4-as, ejerlejlighederne nr. 1 – 36 i matr. nr. 4-af og ejerlejlighederne 1 – 36 i matr. 4-ae, Aalborg Markjorder, idet der med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilede servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er Ejerforeningen "Matr.nr. 4-as – 4-af – 4-ae Aalborg" ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under matr.nr. 4-as, 4-af, og 4-ae Aalborg Markjorder.

Ved salg påhviler det sælger skriftligt at underrette foreningen/administrator om ejerskifte og først herefter kan sælger blive frigjort for sine forpligtelser.

§ 7

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, og al lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder. Herunder også vedligeholdelse af ejendommens installerede vaskerum og tørrestuer.

§ 8

Foreningen er pligtig til at afholde udgifter til fællesinstallationernes og fællesområdernes forsvarlige vedligeholdelse og fornyelse, og undladelse heraf kan af et eller flere medlemmer indbringes for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.

§ 9

Vil foreningens vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter overstige det hertil budgetterede beløb, jfr. § 5, med mere end 50% skal udgifter herudover af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, så vidt overhovedet muligt inden påbegyndelsen af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

§ 10

Udgifterne til ejendommens opvarmning fordeles i overensstemmelse med lejelovgivningens regler.

§ 11

Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.

§ 12

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse indenfor en fastsat tidsfrist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til ejerpantebrevet.

§ 13

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardkontrakten fastsatte regler om husorden. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke. Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedsejere forbudt at opsætte Tv-antennor på ejendommens tag eller facader.

§ 14

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne. Dog må der drives erhvervsvirksomhed fra Sønderbro nr. 15, st. lejlighed 251 og 252 med tilhørende kælderlokale. Denne sidste bestemmelse kan ikke ophæves uden samtykke fra de til enhver tid værende ejere af nævnte ejerlejligheder.

§ 15

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at hæve lejemålet, herunder hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag inden 8 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen om fornødent udsætte medlemmet af lejligheden med fogedens bistand.

§ 16

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m. v. med henblik på udførelsen af reparationer, tilsyn, vurdering m. v..

§ 17

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stemmeret har kun foreningens medlemmer. Ethvert medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give for sig på generalforsamlingen og stemme på denne.

Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede ved generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

§ 18

Hvert år afholdes inden udgangen af marts måned, dog første gang inden 31.03.1977 ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

Aflæggelse af årsberetning for det seneste år.

Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Valg af medlemmer til bestyrelse.

Valg af revisor.

Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning hertil, eller når det til behandling af et opgivet emne begæres af mindst 40% af ejerforeningens medlemmer, efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 19

Generalforsamlingen indkaldes ved brev af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

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.

§ 20

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, derunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

§ 21

Generalforsamlingen vælger selv en dirigent.

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

§ 22

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 – 5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer, eller disses ægtefæller. Den oprindelige ejer kan dog udpege indtil tre repræsentanter, der alle er valgbare til bestyrelsen.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

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

§ 23

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, derunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser.

Bestyrelsen fører forsvarlig regnskab.

Bestyrelsen kan antage en administrator til at varetage ejendommens daglige drift.

§ 24

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede, for så vidt den består af 4 eller 5 medlemmer, og når 2 medlemmer er til stede, hvis den består af 3 medlemmer.

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.

Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens medlemmer i forening.

§ 25

Ejerforenings regnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Revisoren afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

§ 26

Foreningens regnskabsår er kalenderåret, dog slutter første regnskabsår, den 31.12.1977.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 4 as, 4 af, og 4 ae, Aalborg markjorder.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er Ejerforeningen Matr. nr. 4 as – 4 af – 4 ae Aalborg, ved dennes bestyrelse og enhver lejlighedsejer under matr. nr. 4 as, 4 af og 4 ae, Aalborg markjorder.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling, den 13.10.1976, den ordinære generalforsamling maj 1988 og den ekstraordinære generalforsamling april 2003.

Nærværende dokument består af sider.

Aalborg, den

I bestyrelsen for Ejerforeningen "Matr.nr. 4-as - 4-af - 4-ae Aalborg":