

Matr. nr.: 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder.
Gade og hus nr.: Scheelsmindevej 61 – 65, Agertoften 20 A, 20 B, 22 - 56 og Stjernevej 58 - 64
Anmelder:

Akt: Skab nr.

VEDTÆGTER
for
Ejerforeningen Agertoften, CVR-nr.: 29 46 32 63
(Ejerforeningen matr. nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder)

§ 1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er Ejerforeningen Agertoften. Som binavn føres matr. nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder. Dens hjemsted er Aalborg Kommune, og dens værneting er Retten i Aalborg.

§ 2 Formål

Samtlige medlemmer danner et fællesskab, Ejerforeningen Agertoften, hvis formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommen matr. nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder, beliggende Scheelsmindevej 61 – 65, Agertoften 20 A, 20 B, 22 - 56 og Stjernevej 58 - 64, 9200 Aalborg SV.

§ 3 Medlemskreds

Foreningens medlemmer er

- samtlige ejere af ejerlejlighederne nr. 3-24 ("Ejerlejlighederne").
- Ejerforeningen Scheelsmindevej (lejl. 1,2,28,29 og 30 af 4 av Scheelsminde, Aalborg Jorder)

Medlemskab af foreningen er pligtmæssigt og indtræder den dag, skøde anmeldes til tinglysning, betinget eller endeligt, for så vidt angår ejerne af Ejerlejlighederne. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne over for foreningen ophører dog først, når den ny ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkning, og der er givet foreningens bestyrelse underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten i henhold til disse vedtægter.

§ 4 Foreningens formue

Foreningen skal bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve fornødne bidrag til at bestride ejendommens fælles

udgifter. Generalforsamlingen kan dog vedtage overførsel af driftsoverskud til næste år med henblik på afholdelse af kommende større udgifter til vedligeholdelse, renovering og fornyelse af fælles bestanddele.

Foreningens kontante midler skal være anbragt på konto i pengeinstitut. Dog skal det være administrator tilladt af have en kontant beholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Medlemmerne kan ikke kræve andel i foreningsformuen udbetalt undtagen ved foreningens opløsning, ej heller som udtrædende medlem ved ejerskifte.

§ 5 Fordelingstal

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede fælles udgifter. Vand- og kloakafgift fordeles efter forbrug på de opsatte bimålere. Eventuelt vandtab fordeles forholdsmæssigt på de enkelte ejerlejligheder/medlemmer efter forbrug. Udgifter til abonnement for målere og udgifter til vandregnskab fordeles med et lige stort beløb på hver ejerlejlighed, idet Ejerforeningen Scheelsmindevej påføres udgift svarende til 5 ejerlejligheder.

Udgifterne fordeles på de enkelte ejerlejligheder, der pålignes et bidrag i det indbyrdes forhold efter nedennævnte fordelingstal for fællesudgifter:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Fordelingstal tinglyst	Fordelingstal for fællesudgifter
3	Agertoften 22	Beboelse	41/1000	41/1000
4	Agertoften 24	Beboelse	39/1000	41/1000
5	Agertoften 26	Beboelse	41/1000	41/1000
6	Agertoften 28	Beboelse	41/1000	41/1000
7	Agertoften 30	Beboelse	39/1000	41/1000
8	Agertoften 32	Beboelse	41/1000	41/1000
9	Agertoften 34	Beboelse	41/1000	41/1000
10	Agertoften 36	Beboelse	39/1000	41/1000
11	Agertoften 38	Beboelse	41/1000	41/1000
12	Agertoften 40	Beboelse	41/1000	41/1000
13	Agertoften 42	Beboelse	39/1000	41/1000
14	Agertoften 44	Beboelse	41/1000	41/1000
15	Agertoften 46	Beboelse	41/1000	41/1000
16	Agertoften 48	Beboelse	39/1000	41/1000
17	Agertoften 50	Beboelse	41/1000	41/1000
18	Agertoften 52	Beboelse	41/1000	41/1000
19	Agertoften 54	Beboelse	39/1000	41/1000
20	Agertoften 56	Beboelse	39/1000	41/1000
21	Stjernevej 58	Beboelse	39/1000	41/1000

22	Stjernevej 60	Beboelse	41/1000	41/1000
23	Stjernevej 62	Beboelse	41/1000	41/1000
24	Stjernevej 64	Beboelse	41/1000	41/1000
	Ejerforeningen Scheelsmindevej		114/1000	98/1000

Bidraget forfalder den 1. og betales månedsvi forud på en af bestyrelsen anvist måde, herunder ved opkrævning via Betalingservice eller anden lignende ordning, senest den 8. i forfaldsmåned. Er den 8. ikke en bankdag, udskydes sidste betalingsdag til den følgende bankdag. Bestyrelsen kan forlange, at bidraget betales forud i et vist antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer.

§ 6 Hæftelsesforhold

For de i § 5 nævnte fælles udgifter hæfter foreningen, subsidiært medlemmerne personligt og solidarisk.

§ 7 Vedligeholdelse

Forsvarlig udvendig og indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejligheden påhviler ejeren og Ejerforeningen Scheelsmindevej, for så vidt angår de ejerlejligheder, der er medlem af denne ejerforening.

Indvendig vedligeholdelse omfatter ud over tapetsering, maling og tillige vedligehold og fornyelse af gulve, døre, vinduer, murværk og puds og al lejlighedens udstyr, herunder elinstallationer, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, stophaner, fjernvarmeinstallationer, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der installeret inden for lejlighedens vægge.

Udvendig vedligeholdelse omfatter murværk, puds, døre, vinduer og andet træværk, herunder overdækning over fordør, indgangsparti med tilhørende stolper samt tagflader, tagrender, nedløb og rensbrønde.

§ 8

Foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af fælles forsyningsledninger til vand og kloakinstallationer uden for de enkelte lejligheder.

Foreningen sørger endvidere for vedligeholdelse og fornyelse af fællesmure og carporte for Agertoften 22-56 og Stjernevej 58-64, dog ikke for redskabsskure, der måtte være bygget sammen med carporte. Hvor carport og lejlighed har fælles tagrende, påhviler vedligeholdelsespligten for tagrende med nedløb ejeren af lejligheden. Hvis et medlem foretager ændringer i fællesmure, fx ved at male eller bygge skur op ad muren påhviler al fremtidig vedligeholdelse på den berørte side medlemmet.

Foreningen sørger tillige for grus i indkørsler, carporte og fælles gårde. Såfremt det enkelte medlem vælger anden belægning end grus, påhviler al fremtidig vedligeholdelse medlemmet.

Lejlighederne har selvstændigt fjernvarmestik, hvorfor forhold vedrørende varme- og varmtvandsforsyningen er foreningen uvedkommende. Udgifter til energimærkning af de enkelte ejerlejligheder eller bygninger påhviler det enkelte medlem og er Ejerforeningen Agertoften uvedkommende.

Foreningens undladelse af forsvarlig vedligeholdelse af fælles bestanddele kan af et eller flere medlemmer indbringes for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.

§ 9

Vil foreningens udgifter til fornyelse og vedligeholdelse overstige det hertil budgetterede beløb, jvf. § 5 med mere end 50%, skal udgifter herudover af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, såvidt overhovedet muligt inden påbegyndelsen af de påfaldende arbejder, evt. ved vedtagelse af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

§ 10

Såfremt det er nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedrørende fællesinstallationer, såsom udskiftning af vand- eller kloakledninger, og udgifter herved ikke kan afholdes gennem de årlige bidrag, er medlemmerne forpligtede til at medvirke til optagelse af et fælles lån uden eller med pant i samtlige ejerlejligheder, herunder ejerlejlighederne, som er medlem af Ejerforeningen Scheelsmindevej.

Lånet optages af bestyrelsen, efter beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i § 19, stk. 2. Et medlem kan dog ved kontant at indbetale sin andel af det pågældende beløb frigøre sig fra at deltage som debitor og pantsætter.

§ 11 Forbedringer af lejligheder

Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin lejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for andre medlemmer. Han er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre lejligheder og den tildelte have, som er nødvendige for en modernisering af hans lejlighed, selv om andre lejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til de herved berørte lejligheder. Medlemmet skal afholde enhver udgift til reetablering og udbedring af forhold, som en ændring/ombygning har medført for andre lejligheder og den tildelte have.

§ 12 Have og p-pladser

Hver ejerlejlighedsejer er tillagt en eksklusiv brugsret, som kan opsiges af Ejerforeningen Agertoftens bestyrelse med et varsel på 30 år, til den have, der ved nærværende forenings stiftelse er stillet til den enkelte lejligheds disposition. For lejligheder, der har forhaver ud mod fortov, gælder dette tillige forhaven. På ejerforeningens ejendom er der etableret i alt 28 p-pladser og/eller carporte. Den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer tillægges en eksklusiv brugsret, som kan opsiges af Ejerforeningen Agertoftens bestyrelse med et varsel på 30 år, til den p-plads og/eller carport, der er placeret ud for den enkelte ejerlejlighed. Ejerforeningen Scheelsmindevej har en eksklusiv brugsret, som kan opsiges af Ejerforeningen Agertoftens bestyrelse med et varsel på 30 år, til i alt 6 p-pladser, der er beliggende ud for Ejerforeningen Scheelsmindevejs areal.

§ 13

Hver enkelt medlem har pligt til at vedligeholde sin lejlighed og tildelte have, jf. § 12. Ejerforeningen Scheelsmindevej har pligt til at vedligeholde bygningerne beliggende Scheelsmindevej 61, 63 og 65 samt Agertoften 20 A og 20 B, herunder gård og haveareal tilknyttet til disse bygninger.

Hvis dette groft forsømmes, eller hvis forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden foranstaltning foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan den lade foranstaltning iværksat for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til panteretten i disse vedtægter. Der påhviler hver enkelt ejer pligt til renholdelse af fortov ud for hans ejerlejlighed, herunder rydning af sne om vinteren. Ejerforeningen Scheelsmindevej er forpligtet til at renholde fortovet, som er beliggende ud for ejerne af Scheelsmindevej 61, 63 og 65, samt Agertoften 20 A og 20 B, herunder foretage rydning af sne om vinteren. Når Ejerforeningen Scheelsmindevej påtager sig forpligtelser over for tredjemand, skal Ejerforeningen Scheelsmindevej over for tredjemand tilkendegive, at Ejerforeningen Scheelsmindevej handler på egne vegne, idet Ejerforeningen Agertoften ikke hæfter for Ejerforeningen Scheelsmindevejs forpligtelser.

§ 14

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 for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelse af reparationer, tilsyn, vurderinger m.v.

§ 15

Bestyrelsen og håndværkere skal til enhver tid have fri og uhindret adgang til vandur, der er placeret i lejlighed nr. 29, Scheelsmindevej 63, til at foretage tilsyn, aflæsning, reparation og lignende.

§ 16

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af foreningen fastsatte ordensregler. Er intet fastsat, gælder de i lejeloven fastsatte regler for husorden. Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne eller lade opsætte skilte, reklamer o.l. uden bestyrelsens samtykke.

§ 17 Misligholdelse

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud fra bestyrelsen eller generalforsamlingen, ved gentagen krænkelse af husorden eller ved hensynsløs adfærd til gene for andre medlemmer, kan bestyrelsen forlange at medlemmet og dets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at begære medlemmet udsat af hans ejerlejlighed med bistand af fogden. Det medlem, som er pålagt af fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

§ 18 Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

generalforsamlingen.

§ 19

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter tinglyst fordelingstal, idet stemmeretten for Ejerforeningen Scheelsmindevej udøves af dennes bestyrelsesformand.

Til beslutning af væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller til ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter tinglyst fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af stemmerne ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de repræsenterede stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til hvor mange, der er repræsenteret.

§ 20

Generalforsamlingen indkaldes ved brev fra bestyrelsen med mindst 14 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 årsregnskab og status.

§ 21

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned og skal minimum indeholde følgende dagsorden:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forgangne år.
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen og en bestyrelsessuppleant.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter tinglyst fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 22

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, herunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være indgivet til formanden for bestyrelsen senest den 1. april.

§ 23

Generalforsamlingen vælger selv en dirigent.

Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne, der underskrives

af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Der udsendes referat af generalforsamlingen til medlemmerne.

§ 24 Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 til 5 medlemmer. Valgbare er foreningens myndige medlemmer, eller i disses sted deres ægtefælle, partner, samlever eller nærtstående slægtning, som er medlem af husstanden og myndig. Ejerforeningen Scheelsmindevej har ret til at udpege ét medlem til bestyrelsen.

Bestyrelsen afgår hvert år. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3 i en valgperiode, indtræder suppleanten. Bestyrelsen vælger selv sin formand. Ved forretningsordnen kan bestyrelsen træffe beslutning om udførelsen af sit hverv.

§ 25

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af fælles bestanddele og varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af forsikringer og lignende. Bestyrelsen skal sørge for, at der føres forsvarligt regnskab.

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

§ 26 Bestyrelsesmøder

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af dens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 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.

§ 27 Tegningsret

Ejerforeningen tegnes af to medlemmer af bestyrelsen i forening.

Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til administrator til varetagelse af den daglige drift.

§ 28 Årsregnskab og revisor

Ejerforeningens regnskab revideres af enten en statsautoriseret revisor, en registreret revisor eller af to personer, der er valgbare til bestyrelsen jvf. § 24.

Revisor vælges på generalforsamlingen for et år ad gangen.

§ 29 Regnskabsår

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december.

§ 30 Pant

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter, bidrag til grundfond og i øvrigt for ethvert krav, som

foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægt pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 20.000,00, idet medlemmet Ejerforeningen Scheelsmindevej ikke udsteder ejerpantebrev til sikkerhed for foreningen for krav som denne måtte få mod et medlem. I det omfang der allerede måtte være tinglyst ejerpantebrev eller skadesløsbrev til sikkerhed for ejerforeningen i den enkelte ejerlejlighed, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på den enkelte ejerlejlighed for et beløb der udgør kr. 20.000,00 med et fradrag af den allerede tinglyste sikkerhed i form af tinglyst ejerpantebrev eller skadesløsbrev.

Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder. Panteretten respekterer foranstående pantehæftelse og servitutter og vil rykke op i prioritetsstillingen, som de foranstående lån afdrages og/eller til et forud angivet tidspunkt indfries.

Pantstiftelsen tjener ejerlejlighedsforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerlejlighedsforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelsen af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

§ 31 Tinglysning

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 4 av, Scheelsminde, Aalborg Jorder, ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 29 og 30.

Vedtægternes § 30 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 20.000,00 på matr.nr. 4 av, Scheelsminde, Aalborg Jorder, ejerlejlighed nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 24.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejligheden påhvilende servitutter og byrder, henvises til ejendommens og ejerlejlighedens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er Ejerforeningen matr. nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder ved dennes bestyrelse.

Således vedtaget på generalforsamlingen, den 16. august 2017.


Hanne Giversen


Sara Skovrup


Finn Windfeldt