


Matr. nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder.  
Gade og hus nr. Agertoften 20 -56 og Stjernevej 58 - 64



Anmelder:

 **EUROJURIS**  
**Advokatfirmaet Kinnerup a/s**  
Vesterbro 23, 9100 Aalborg  
Tlf. 98 16 16 00 . Fax 98 16 17 23

## VEDTÆGTER

for

### **Ejerforeningen matr. nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder. (Ejerforeningen Agertoften)**

#### § 1

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

#### § 2

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 Agertoften 20 - 56 og Stjernevej 58 - 64, 9200 Aalborg SV.

#### § 3

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen. Medlemskab af foreningen er pligtmæssigt og indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. 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 ny ejer kan udøve stemmeretten.

#### § 4

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

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede fælles udgifter.

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

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal kvm.	Fordelingstal tinglyst	Fordelingstal for fællesudg.
1	Agertoften 20	Frisørsalon	62	30/1000	41,5/1000
2	Agertoften 20	Butik og lager	152		
2(b)	Agertoften 20	Erhverv	<u>66</u> 218	74/1000	41,5/1000 (*)
3	Agertoften 22	Beboelse	101	41/1000	41,5/1000
4	Agertoften 24	Beboelse	84	39/1000	41,5/1000
5	Agertoften 26	Beboelse	98	41/1000	41,5/1000
6	Agertoften 28	Beboelse	101	41/1000	41,5/1000
7	Agertoften 30	Beboelse	84	39/1000	41,5/1000
8	Agertoften 32	Beboelse	98	41/1000	41,5/1000
9	Agertoften 34	Beboelse	101	41/1000	41,5/1000
10	Agertoften 36	Beboelse	84	39/1000	41,5/1000
11	Agertoften 38	Beboelse	98	41/1000	41,5/1000
12	Agertoften 40	Beboelse	101	41/1000	41,5/1000
13	Agertoften 42	Beboelse	84	39/1000	41,5/1000
14	Agertoften 44	Beboelse	98	41/1000	41,5/1000
15	Agertoften 46	Beboelse	101	41/1000	41,5/1000
16	Agertoften 48	Beboelse	84	39/1000	41,5/1000
17	Agertoften 50	Beboelse	98	41/1000	41,5/1000
18	Agertoften 52	Beboelse	101	41/1000	41,5/1000
19	Agertoften 54	Beboelse	84	39/1000	41,5/1000
20	Agertoften 56	Beboelse	85	39/1000	41,5/1000
21	Stjernevej 58	Beboelse	85	39/1000	41,5/1000
22	Stjernevej 60	Beboelse	97	41/1000	41,5/1000
23	Stjernevej 62	Beboelse	97	41/1000	41,5/1000
24	Stjernevej 64	Beboelse	97	41/1000	41,5/1000
25	Agertoften 20	Garage	17	2,5/1000	1/1000
26	Agertoften 20	Garage	16	2,5/1000	1/1000
27	Agertoften 20	Garage	16	2,5/1000	1/1000
28	Agertoften 20	Garage	17	2,5/1000	1/1000

(\* Lejlighed nr. 2(b) betaler yderligere et tillæg på 30% af bidraget på 41,5/1000.

Bidraget forfalder den 1. og betales månedsvis forud på en af bestyrelsen anvist måde 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

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

Til sikkerhed for de nævnte bidrag og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse af enhver art, udsteder hvert medlem et ejerpantebrev stort kr. 5.000,00 med pant i ejerlejligheden. Ejerpantebrevet henligger i foreningen som håndpant.

For medlemmer, hvor et skadesløsbrev er udstedt, træder dette i stedet for et ejerpantebrev.

Ejerpantebrevet respekterer de på ejerlejligheden hvilende byrder og servitutter og sådanne servitutter, som det offentlige måtte forlange pålagt ejendommen.

## § 7

Forsvarlig udvendig og indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejligheden påhviler ejeren.

Indvendig vedligeholdelse omfatter ud over tapetsering, maling og hvidtning tillige vedligehold og fornyelse af gulve, døre, vinduer, murværk og puds og al lejlighedens udstyr, herunder el-installationer, 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 samt tagflader, tagrender og nedløb.

## § 8

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

Foreningen sørger endvidere for vedligeholdelse og fornyelse af fællesmure og carporte. Hvor carport og lejlighed har fælles tagrende, påhviler vedligeholdelsespligten for tagrende med nedløb ejeren af lejligheden. Foreningen sørger tillige for grus i indkørsler, carporte og fælles gårde.

Lejlighederne har selvstændigt fjernvarmestik, hvorfor forhold vedrørende varme- og varmtvandsforsyningen er foreningen 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, så som 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.

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

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

Den have, der ved nærværende forenings stiftelse, er stillet til den enkelte lejligheds disposition, vil stedse tilhøre lejligheden og kan ikke adskilles eller fratages denne uden lejlighedsindehaverens samtykke. For lejligheder, der har forhavn ud mod fortov, gælder dette tillige forhaven.

#### § 13

Hver enkelt medlem har pligt til at vedligeholde sin lejlighed og tildelte have.

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 ejerpantebrevet.

Der påhviler hver enkelt ejer pligt til renholdelse af fortov ud for hans ejerlejlighed, herunder rydning af sne om vinteren.

#### § 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 fælles el-installation og vandur, der er placeret i lejlighed nr. 2(b), Agertoften 20, 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, bortset fra lejlighed nr. 1 og 2 beliggende Agertoften 20, 9200 Aalborg SV.

## § 17

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

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.

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 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.

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 o.l. Bestyrelsen skal sørge for, at der føres forsvarligt regnskab.

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

#### § 26

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

Ejerforeningen tegnes af to medlemmer af bestyrelsen i forening.

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

§ 28

Ejerforenings 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 af gangen.

§ 29



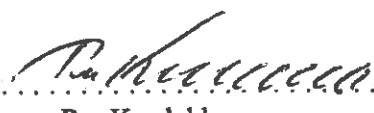
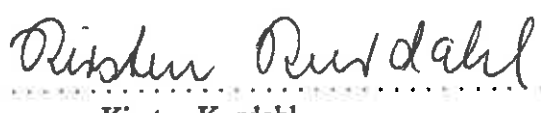


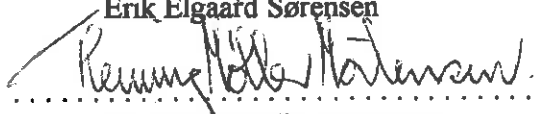
Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december.  
Førstkommende regnskabsår løber dog fra den 1. juli 1995 til den 31. december 1996.

§ 30

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder.  
Med hensyn til pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.  
Påtaleberettiget er Ejerforeningen matr. nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under matr. nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder.

Således vedtaget på generalforsamlingen, den 24. oktober 1995.

Som ejer/ejere af ejerlejlighed nr.:

1	1/2-96 Dato	 Jan Vincent Ditlefsen
2, 2(b) 25-28 incl.	5/2 1996 Dato	 Per Kurdahl Holding A/S
3	5/2 1996 Dato	 Per Kurdahl
	5/2 1996 Dato	 Kirsten Kurdahl
4	1/2-96 Dato	 Svend Aage Kristensen
5	1/2-96 Dato	 Erik Elgaard Sørensen
	1/2-96 Dato	 Flemming Møller Mortensen

6	1-2-96 Dato	Inger J. Søndergaard Inger J. Søndergaard
7	1/2-96 Dato	Niels Hald Niels Hald
8	1/2-96 Dato	Egon Wulff Nielsen Egon Wulff Nielsen
9	3/2-96 Dato	Hanne Giversen Hanne Giversen
	3-2-96 Dato	Finn Windfeldt Hansen Finn Windfeldt Hansen
10	3/2-96 Dato	Toan Dat Ly Toan Dat Ly
11	3/2-96 Dato	Birgit Heinel Birgit Heinel
12	3/2-96 Dato	Tove Pedersen Tove Pedersen
	3/2-96 Dato	Finn Elmgaard Laursen Finn Elmgaard Laursen
13	3/2-96 Dato	Aase Uhrenfeldt Aase Uhrenfeldt
14	3/2-96 Dato	Hanne Sørensen Hanne Sørensen
15	3-2-96 Dato	Rikard Andersen Rikard Andersen
16	3/2-96 Dato	Erling Christensen Erling Christensen
	3/2-96 Dato	Laura Christensen Laura Christensen



