

VEDTÆGT
FOR
EJERFORENINGEN GARTNERVÆNGET.

1.

Denne vedtægt lyses som byrde på hver af de i ejendommen, matr. Nr. 1-ca Øster Sundby, beliggende H. C. Andersensvej 4-26 og Årestrupvej 4-38 oprettede 216 ejerlejligheder. Vedtægten forpligter såvel enhver nuværende som senere lejlighedsejer i nævnte ejendom, også selvom lejligheden måtte være udlejet af ejeren.

2.

Skøde på en ejerlejlighed giver med de af disse vedtægter og den til enhver tid gældende lovgivning flydende begrænsninger en ejers rådighed over den pågældende lejlighed, adgang til brug af fælles arealer og de som fællesrum udlagte kælder, og trapperum, fælles indretninger m. v. efter de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte retningslinier, jfr. § 7, samt rettigheder og pligter som medlem af ejerforeningen, jfr. § 12.

3.

Sær- og fællesejendom.

Med hensyn til den enkelte ejerlejligheds beliggenhed og udstrækning samt indehaverens anpartsvisse ret til grunden, fælles bestanddele, tilhører m. v. som fastsat ved et fordelingstal henvises til den på ejendommen tinglyste fortegnelse over ejerlejlighederne samt de over hver enkelt lejlighed af landinspektøren udfærdigede kort.

De nævnte kort over hver enkelt lejlighed er afgørende for afgrænsningen mellem fælles- og sær-ejendom, således at det indre af hver lejlighed, samt dennes vinduer og døre, tilhører ejeren som særejendom. Hovedforsyningsledninger til vand, gas og elektricitet m. v. samt bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen, som måtte befinde sig inden for lejlighedens vægge, betragtes dog som fælles bestanddele, således at ejeren ikke ensidigt kan foretage forandring heri.

Vægge, loft og gulv, der adskiller to lejligheder, deles af et lodret, henholdsvis vandret, plan, i to halvdele, der tilhører hver sin lejlighed, for så vidt der ikke er tale om bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen.

Grunden, samt de på denne værende indretninger samt de dele af bygningen og dens tilhører, der herefter ikke tilhører en enkelt lejlighedsejer, det vil især sige kælder og trapperum, tilhører og administreres af lejlighedsejerne i fællesskab (ejerforeningen).

4.

Vedligeholdelse m. v.

Udvendig vedligeholdelse foretages Af ejerforeningen, mens den indvendige vedligeholdelse alene påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, vand- og gasledninger, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for ejerlejlighedens vægge, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes fællesforsyningsledninger og fælles installationer.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at holde sin lejlighed i en sådan vedligeholdelsesstand, at det ikke påføres de øvrige ejere skade eller væsentlig ulempe.

Bestyrelsen er berettiget til efter behørig varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder og kan skaffe sig adgang med henblik på reparationer og lignende.

Hvis en lejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en derfor fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan denne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret, jfr. § 10.

5.

Lejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiden af vinduernes træværk eller af de mod fællesrum vendende dele af døre uden bestyrelsens samtykke. Reklamer, skilte m. v. må kun anbringes efter tilladelse af bestyrelsen.

6.

Benyttelse af lejlighederne.

Lejlighederne må kun tjene til almindelig beboelse. Under forbehold af myndighedernes godkendelse, kan bestyrelsen dog tillade, at en lejlighed benyttes erhvervsmæssig, f. eks. Ved udøvelse af liberale erhverv, som kontorer eller andet, der ikke er til gene for de øvrige beboere, en sådan tilladelse kan altid tilbagekaldes med et rimeligt varsel.

Lejlighederne må kun tjene til beboelse for en familie, idet udlejning af enkelte værelser til enlige logerende dog er tilladt.

Såfremt en lejlighedsejer helt eller delvis udlejer sin lejlighed, er han over for ejerforeningen ansvarlig for lejerens overholdelse af de for ejendommen gældende bestemmelser.

En lejligheds opdeling (udstyknings) i flere selvstændige ejerlejligheder kan kun ske med ejerforeningens enstemmige godkendelse.

7.

Benyttelse af fællesejendom.

Grunden, de som fælleslokaliteter udlagte kælder-, trapperum og fælles indretninger m.v. administreres af ejerforeningen, der med simpelt flertal træffer afgørelse om deres anvendelse.

Dog sker benyttelse af vaskerierne efter retningslinier, der fastsættes af ejerforeningens bestyrelse.

Til beslutning om betydelige ny-investeringer, om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller salg af væsentlige dele af disse kræves, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor.

Ejerforeningen kan til nærmere regulering af brugen af fællesejendom i en husorden fastsætte almindelige ordensregler.

8.

Fælles udgifter m. v.

Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende vedligeholdelse af veje, vandforbrug, grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter fordelingstal, jfr. Den på ejendommen tinglyste fortegnelse.

Udgifter vedrørende de enkelte lejligheders forbrug af elektricitet og varme betales særskilt af hver lejlighedsejer.

Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed forøgelse af de fælles udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

Udgifter til særlige installationer, indretninger m. v., der kun er beregnet til brug for en del af lejlighedsejerne, afholdes ikke af fællesskabet, men af de pågældende interesserede.

9.

For de i § 8 nævnte fællesudgifter hæfter lejlighedsejerne personligt og solidarisk. Ved ejerskifte (betinget eller ubetinget skødes anmeldelse til lysning) indtræder køberen af lejligheden i den til denne knyttede eventuelle gæld til eller fordring på fællesskabet. Sælgeren kan ikke kræve sin andel i grundfond, jfr. § 11 udbetalt og frigøres ikke for sit personlige ansvar for betaling af fællesudgifter før anmeldelsen af skødet til lysning.

Til dækning af fællesudgifter betaler lejlighedsejerne i forhold til nævnte fordelingstal en ydelse, hvis størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse. Administrators bestemmelser om ydelsernes skal godkendes af bestyrelsen.

Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for en generalforsamling.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis forud.

10.

Udstedelse af ejerpantebrev til sikkerhed.

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hver lejlighedsejer et ejerpantebrev, som henligger i ejerforeningen som håndpant. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af bestyrelsen ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden. Ejerpantebrevet bør til enhver tid svare til mindst et års ydelse, hvorfor ejerforeningen kan beslutte en generel forhøjelse af pantebrevene.

Ejerpantebrevet respekterer de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden ved udstedelse af det første skøde og størst muligt lån af overformynderi-, kreditforenings-, sparekasse-, og reallånefondsmidler til forhøjelse rente og med statutmæssige forpligtelser. I tilfælde af privat prioritering kan bestyrelsen tillade, at ejerpantebrevet respekterer sådan, når sikkerheden ikke derved bringes i fare.

11.

Grundfond.

Bestyrelsen kan beslutte, at der oprettes en grundfond, hvis midler skal være til disposition til uforudseelige fællesudgifter. Medlemmerne bidrager hertil med et årligt beløb på kr. 10,00 gange fordelingstallets tæller, indtil fonden udgør kr. 100.000,00.

Beløbet indsættes på en særlig konto i bank eller sparekasse.

Forbruges fondens midler helt eller delvis, genindtræder bidragspligten.

12.

Ejerforeningen.

Samtlige lejlighedsejere danner et fællesskab, kaldet ejerforeningen, hvis formål er at administrere ejendommens fælles bestanddele, tilhører m. v. og at varetage medlemmernes fællesinteresser, derunder at sørge for ro og orden i ejendommen og dennes forsvarlige vedligeholdelse.

Medlemskab af ejerforeningen er pligtmæssigt og indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Samtidig ophører den tidligere ejers medlemskab, jfr. Dog § 9, stk. 2.

13. Generalforsamlingen.

Ejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. december med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning for det forløbne år.
2. Regnskab og revisors påtegning
3. Bestyrelsens og medlemmernes forslag
4. Valg af bestyrelse og suppleant.
5. Eventuelt.

Generalforsamlingen afholdes i Aalborg kommune.

14.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsen medlemmer eller mindst en fjerdedel af lejlighedsejerne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse skal ske skriftligt med 14 dages varsel.

15.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer og disses husstande, brugere af lejligheden samt administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer (lejlighedsejerne) har stemmeret.

Fordelingstallet angiver hvert enkelt medlems antal stemmer.

16.

Hvor intet andet er fastsat i denne vedtægt, jfr. §§ 7, stk. 3, 21 og 22, træffer generalforsamlingen beslutning ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal. Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et ikke-medlem, der da i kraft af skriftlig fuldmagt har adgang til generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 8 dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

17. Bestyrelsen.

Ejerforeningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3 – 5 medlemmer af foreningen. Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvalg kan ske. Bestyrelsen vælger selv sin formand blandt sine medlemmer.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed.

Over bestyrelsens møder føres en protokol som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmerne, der kan substituere administrator jfr. § 18.

Bestyrelsen holder møde, når et af bestyrelsesmedlemmerne kræver det.

Bestyrelsens beslutninger kan af ethvert medlem, som den vedrører, eller af administrator indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling. Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger, når hele bestyrelsen er enig om beslutningen og om, at den ikke tåler udsættelse.

18. Administrator.

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en advokat. Administrator kan opsiges med 6 måneders skriftlig varsel, når generalforsamlingen med simpel flertal træffer beslutning herom. Administrator kan selv med 6 måneders varsel til en generalforsamling ønske sig løst fra hvervet. Disse frister gælder dog ikke ved grov misligholdelse fra den anden parts side.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrator, der forestår kasse og bogholderi. Administrators honorar fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende takster for administration af faste ejendomme.

19. Regnskab og revision.

Regnskabsåret er 1. november til 31. oktober. Første regnskabsår går fra 1. november 1975 til 31. oktober.

Ejerforeningen antager en statsautoriseret revisor til at udfærdige årsregnskab samt revidere foreningens regnskab. Det reviderede regnskab forsynet med revisors påtegning udsendes til medlemmerne 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

20. Misligholdelse.

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 8 omtalte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren, og i tilfælde af at lejligheden er udlejet – lejerer, uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

21. Opløsning.

Opløsning af fællesskabet kan kun finde sted med tilslutning fra samtlige lejlighedsejere.

22. Ændring af vedtægten.

Bestemmelserne i denne vedtægts §§ 1 – 3, 6 – 8, 12 og 20 – 23 kan kun ændres ved aftale (enstemmighed) mellem lejlighedsejerne.

De øvrige bestemmelser kan ændres, såfremt 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor.

Alle vedtægtsændringer skal tinglyses.

23.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst på ejendommen, matr. Nr. 1-ca Øster Sundby, beliggende H. C. Andersensvej 4-26 Årestrupsvej 4-38 9000 Aalborg, idet der med hensyn til de ejendommen påhvilende, byrder og servitutter, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget efter nærværende vedtægt, er Ejerforeningen Gartnervænget ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af ejerforeningen.

Tinglyst, Aalborg, den 11. november 1975.

Tillæg til vedtægterne for
Ejerforeningen Gartnervænget.

Den til enhver tid siddende bestyrelse for Ejerforeningen Gartnervænget er bemyndiget til på alle lejlighedsejernes vegne at foranledige vedtagne vedtægtsændringer tinglyst.

Tinglyst, Aalborg, den 26. januar 1976.

Tillæg til vedtægterne for
Ejerforeningen Gartnervænget.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst på ejendommen matr. Nr. 1 ci Øster-Sundby under Aalborg jorder, beliggende H. C. Andersensvej 28-34, 9000 Aalborg, idet der med hensyn til de ejendommen påhvilende hæftelser, byrder og servitutter, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget efter nærværende vedtægt, er Ejerforeningen Gartnervænget ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af ejerforeningen.

Tinglyst, Aalborg, den 18. juni 1976.