

AALBORG
Mølleå 1
DK 9000 Aalborg

Tlf. +45 96 31 33 00
Fax +45 96 31 33 79

aalborg@advodan.dk
www.advodan.dk

Dato 13. oktober 2011
Sag nr. 72837

Per Nielsen
Advokat
Mail: perni@advodan.dk

Sekretær Birgit Nielsen
Dir. tlf.: +45 96 31 33 65
Mail: bnie@advodan.dk

Torben Voss (H)
Ole Wagner (H)
Hanne Bruun Jacobsen (H)
Per Nielsen (H)
Allan Højbak (H)
Lone Haugaard (L)
Flemming Høgdahl (H)
Vibeke Andersen (L)
Jutta Sloth Wagner
Rasmus Amandusson (L)
Michael Møller Andersen (L)
Mark Høgdahl (adv.fm)
Thomas Frisgaard (adv.fm)

CVR-nr. 1926 4890
Bank: Danske Bank A/S
Kontonr. 3201 0003075559

Deklaration vedr. pligtmæssigt medlemskab af Ejerlauget Centerbygningen samt varmforsyning

Undertegnede ejere af ejerlejlighederne nr. 1 og 2 af matr.nr. 49 k Hals by, Hals, samt ejerlejligheder opdelt herfra deklarerer hermed, at der med bindende virkning for os og fremtidige ejere pålægges følgende servitutstiftende bestemmelser:

§1.

Ejerlejlighed nr. 1, der oprindeligt havde tinglyst fordelingstal 1134/4550 påtænkes videreopdelt således:

<u>Nr.</u>	<u>beliggenhed</u>	<u>areal</u>	<u>tinglyst fordelingstal</u>
1	Portlandsvej 97 G	92	18/4550
43	Portlandsvej 97 F	108	108/4550

44	Portlandsvej 95 A	234	234/4550
45	Portlandsvej 97 E	79	79/4550
46	Portlandsvej 97 D	85	85/4550
106	Portlandsvej 97 C	94	94/4550
107	Portlandsvej 97 C	131	131/4550
204	Portlandsvej 97 C	93	93/4550
48	Portlandsvej 95 B	126	126/4550
49	Portlandsvej 97 B	80	80/4550
50	Portlandsvej 97 B	86	86/4550
Ialt		1069	1134/4550

De nævnte fordelingstal finder ikke anvendelse ved fordeling af Ejerlejlighedsforeningen Koldkærs udgifter til belysning af udenomsarealer og administration af ejerlejlighedsforeningen, hvor ejerlejlighed nr. 1 (før videreopdeling) betaler 10/55, i henhold til vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Koldkær tinglyst 21. december 2005 med senere ændringer.

De nævnte fordelingstal finder heller ikke anvendelse ved de videreopdelte 11 ejerlejlighedsfordeling af udgifter vedr. ejerlejlighed nr. 1 (Centerbygningen).

Nr. 1 (efter videreopdeling) overdrages til Ejerlejlighedsforeningen Koldkær. Ejerlejlighedsforeningen stiller ejerlejligheden til rådighed for ejerne i ejerlejlighedsforeningen, så længe ejendommenes bygninger drives i h.t. lov om restaurations- og hotelvirksomhed jfr. §§ 2 og 5 i deklaration tinglyst 24. august 2005.

Ejerne af de videreopdelte ejerlejligheder, bortset fra nr. 1, betaler for brugsretten til faciliteterne i nr. 2 (svømmehallen) på lige fod med de øvrige ejere af ejerlejligheder i Ejerlejlighedsforeningen Koldkær, jfr. § 3 i nævnte deklaration fra 1. januar 2012. Bidraget pr. kvartal udgør p.t. kr. 2.152,96 pr. ejerlejlighed.

§2.

Ejerne af de 11 videreopdelte ejerlejligheder danner Ejerlauget Centerbygningen. Ejerlaugets formål er,

- at forestå drift og vedligeholdelse af centerbygningen (herunder administration, antennebidrag, renovation o.lign.)
- at administrere pligten til at betale til belysning af udenomsarealer administration af ejerforeningen samt fælles udenoms arealer, vedligehold af P-plads m.v. i h.t. § 7 i Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Koldkær,
- at som anpartshaver i Koldkær Varmecentral at administrere fælles varmeanlæg,
- at administrere aftale med nr. 2 (svømmehallen) om levering af vand til nr. 1 (centerbygningen).

Udgifter vedr. vedligeholdelse og drift af centerbygningen er Ejerlejlighedsforeningen Koldkær uvedkommende. Ejerlauget tegner forsikring for centerbygningen.

§3.

Ejerlaugets medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de videreopdelte 11 ejerlejligheder. Der er pligt til medlemskab af ejerlauget. Medlemskab og ejendomsret skal stedse være samhørende.

Hvert medlem betaler et årligt kontingent til ejerlauget. Kontingentet fastsættes på den ordinære generalforsamling, der afholdes i forlængelse af ejerforeningens generalforsamling.

Værneting for ethvert mellemværende i forhold til ejerlauget er Retten i Aalborg.

Når et medlem overdrager sin ejerlejlighed, er han fra det tidspunkt, hvor endelig tinglyst adkomst til ejerlejligheden er tinglyst til ny ejer, ophørt med at være medlem af ejerlauget og kan ikke rette krav mod ejerlaugets formue. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerlauget, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor ejerlauget, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtager forpligtelserne.

Ejerens forpligtelser og rettigheder overfor Ejerlejlighedsforeningen Koldkær fremgår af dens vedtægter.

§4.

Ejerlaugets udgifter fordeles mellem de videreopdelte 11 ejerlejligheder med 1/11 til hver. Ejerlejlighedsforeningen betaler således 1/11.

Udgifter til el afregnes direkte overfor forsyningsselskaberne, idet hver ejerlejlighed har egen elmåler.

Udgifter til vand afregnes til ejeren af nr. 2 (svømmehallen), der har selvstændig vandforsyning.

Om udgiften til varme se § 7.

Vederlag for brug af svømmehallen indbetales til Ejerlejlighedsforeningen Koldkær, der forestår afregning overfor ejeren af nr. 2 (svømmehallen).

Det enkelte medlem af ejerlauget betaler ikke i øvrigt til Ejerlejlighedsforeningen Koldkær, idet al betaling sker til ejerlauget. Ejerlauget indtræder ved misligholdelse i ejerlejlighedsforeningens rettigheder overfor det enkelte medlem.

§5.

Generalforsamlingen er ejerlaugets højeste myndighed. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Hver ejer har én stemme. Ejeren af nr. 1 (Ejerlejlighedsforeningen Koldkær) deltager ikke ved afstemninger. Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden.

Ordinær generalforsamling afholdes inden udgangen af maj måned. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 14 dages skriftligt varsel til hvert enkelt medlem. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen skriftligt i hænde senest 1. februar.

Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til ordinær generalforsamling. Samtidigt skal bestyrelsen fremsende udkast til regnskab, udkast til budget, regnskab for ejerlauget og budget for ejerlauget.

På baggrund af det godkendte budget fastsætter bestyrelsen hvilke beløb, der skal indbetales af det enkelte medlem a conto og pr. hvilket tidspunkt.

På generalforsamlingen vælges foruden ejerlaugets formand 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant. Valg sker blandt medlemmerne af ejerlauget. Endvidere vælges 1 revisor. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskab løber fra 1. januar 2012.

Bestyrelsen kan antage administrator.

Der afholdes bestyrelsesmøde så ofte, som formanden eller et bestyrelsesmedlem finder det nødvendigt. Beslutninger træffes ved stemmeflertal. Bestyrelsen fører en protokol.

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes, såfremt der i bestyrelsen træffes beslutning herom, eller såfremt mindst 3 af ejerlaugets medlemmer til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring herom.

§6.

Ejerlauget tegnes overfor tredjemand af formanden. Indtil den første bestyrelse er valgt, tegnes ejerlauget af Finn Jensen.

Medlemmerne af ejerlauget hæfter for ejerlaugets forpligtelser proratarisk i forhold til tinglyste arealer og – med undtagelse af Ejerlejlighedsforeningen Koldkær, der ejer ejerlejlighed nr. 1 - subsidiært solidarisk.

§7.

Ejerlauget ejer sammen med ejeren af nr. 2 (svømmehallen) anparterne i Koldkær Varmeselskab ApS, der ejer varmeanlæg beliggende i ejerlejlighed nr. 2. Ejerlauget ejer 55% af anparterne. Varmeanlægget forsyner såvel svømmehallen som de 11 videreopdelte ejerlejligheder med varme og varmt vand. I forbrugsregnskabet medtages samtlige udgifter, der er forbundet med levering af varme og varmt vand. Forbruget betales efter opsatte individuelle målere.

De faste udgifter til varmeanlæggets drift og vedligeholdelse, udgifter til varmemesterløn m.v., strøm til varmeanlægget, afgift for forbrug af vand og reparationer af anlægget samt udgifter ved udfærdigelse af varmeregnskabet, energimærkning, udgifter til kontrolmåling o.l. fordeles mellem ejeren af nr. 2 (svømmehallen) og ejerlavet i forholdet 45/55.

Ejeren af nr. 2 (svømmehallen) leverer vand til medlemmerne af ejerlauget og forestår udarbejdelse af vandregnskab baseret på fordeling efter forbrug. I regnskabet medtages forbrugsudgifter vedr. vandforsyning og vandafledning.

§8.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 49 k Hals by, Hals, og respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter tillige med nuværende pantehæftelser. Påtaleret tilkommer Ejerlauget Centerbygningen, repræsenteret ved bestyrelsen.

§ 7 i nærværende deklaration begæres tillige tinglyst på ejerlejlighed nr. 2 af matr.nr. 49 k Hals by, Hals og respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter tillige med nuværende pantehæftelser. Påtaleret tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 2 af matr.nr. 49 k Hals By, Hals samt ejerlejligheder opdelt herfra samt Ejerlauget Centerbygningen, repræsenteret ved bestyrelsen.

Omkostninger i forbindelse med oprettelse og tinglysning af nærværende deklaration betales af JG Ejendomsinvest ApS.

Hals, den 29/10 2011

Som ejer af ejerl. nr. 1 og nr. 2
af matr.nr. 49k Hals by, Hals:

For JG Ejendomsinvest ApS:

Michael Højgaard Jensen

