

Advokat
Anne Henriksen
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
Tlf. 46 92 92 00

J.nr: 110-523314 AH/CW

Juelsparkens vedtægter

§1

Foreningens navn er Ejerforeningen "Juelsparken". Dens hjemsted er Aalborg.

§2

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommen matr.nr. 6fd og 6fl Gug by, Sdr. Tranders sogn, beliggende Juelsparken, 9210 Aalborg SØ.

§3

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen. Medlemskab indtræder den dag, den pågældende overtager ejerlejligheden, og fra samme dag kan den nye ejer udøve stemmeretten. Den tidligere ejers forpligtelser ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkning, og der er givet foreningen skriftlig underretning herom.

§4

Der skal indbetales til en grundfond kr. 440.220,00 pr. år svarende til kr. 220,00 pr. fordelingstal pr. år. Forhøjelsen træder i kraft pr. 01. juni 2002. Indbetalingerne reguleres hvert år pr. 1. januar i henhold til reguleringsindeks for boligbyggeri fra oktober måned året før (pr. 1. oktober = 165,4), indtil grundfonden har nået en størrelse på 10 års indbetalinger ekskl. renter. Reguleringen sker første gang 1. januar 2003. Indbetaling til grundfonden skal fordeles efter fordelingstillene. Der kan kun disponeres over grundfonden inkl. renter efter generalforsamlingsbeslutning og da kun til ekstraordinære, store reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Foreningen skal, bortset fra grundfonden og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i

økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

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 i foreningsformuen udbetalt, undtagen ved foreningens opløsning.

§5

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter. Budgettet skal godkendes af generalforsamlingen. De forventede udgifter fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. Generalforsamlingen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget forud i et vist antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer.

§6

Til sikkerhed for medlemmernes opfyldelse af fællesforpligtelser, jfr. § 5, og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, skal ejerforeningen fremtidig have panteret for indtil kr. 5.000,00, skriver fem tusinde kroner, i hver enkelt lejlighed. Denne panteret respekterer til enhver tid størst muligt lån som almindelig og særlig realkredit til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtelser samt bank- og sparekasselån uden kaution. Dette ejerpantebrev har ejerforeningen ret til at pantsætte, men kun for den andel af udgifter, det tilkommer den enkelte ejerlejlighed at betale.

§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, ruder, 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.

Ejerne af de i Juelsparken opførte carporte skal betale de af foreningen afholdte udgifter til forsikring, belysning og vedligeholdelse af carportene. Til dækning af disse udgifter skal hver ejer af en carport årligt betale et beløb,

der fastsættes af bestyrelsen. Ved fraflytning skal ejeren af en carport sælge denne, til en ejer i Juelsparken, inden 3 måneder, ellers har foreningen ret til at opkræve en leje for det af carporten optagne parkeringsareal.

§8

Foreningen er pligtig 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 pct., skal udgifterne herudover af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, så vidt overhovedet muligt inden påbegyndelsen af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelse af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

§10

De i blok 2 værende fællesrum anvendes efter bestyrelsens bestemmelse til kondirum, bordtennisrum, rullerum med tørretumbler, hobbyrum og bestyrelseslokale m.v. Ejerforeningens kontor er indrettet i kælderen i blok 4.

§11

Udgifterne til ejendommens opvarmning fordeles i overensstemmelse med lejelovgivningens regler.

§12

Et medlem er berettiget til at foretage ændringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for de øvrige ejere.

§13

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

§14

Medlemmet og de personer, der opholder sig i lejligheden, må nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte husorden. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakten 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.

§15

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse skal ejeren give lejeren kopi af ejerforeningens vedtægter og husorden samt præcisere i lejekontrakten, at lejer er forpligtet til at overholde de til enhver tid gældende regler for ejerforeningen. Forinden udlejning kan ske, skal bestyrelsen godkende at de i 1. punktum nævnte betingelser fremgår af lejekontrakten, ligesom bestyrelsen skal oplyses om lejers kontaktdata. Fremleje må ikke finde sted.

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

§16

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.

§17

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

§18

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 møde 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 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 har givet møde.

§19

Hvert år afholdes inden udgangen af april måned ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Bestyrelsens orientering om fremtidige vedligeholdelsesplaner.
6. Indkomne forslag.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt

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

§20

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel jf. § 26.

Datoen for generalforsamlingen skal dog meddeles ejerne senest 4 uger før generalforsamlingen ved e-mail, opslag i opgangene og på foreningens hjemmeside. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelse til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab.

§21

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

senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

§22

Generalforsamlingen vælger selv en dirigent.

Referat af generalforsamlingen indføres i foreningens bestyrelsesprotokol. Referatet gøres tilgængeligt senest 4 uger efter generalforsamlingen.

§23

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den skal bestå af 5 medlemmer. Af bestyrelsen afgår henholdsvis 2 eller 3 medlemmer. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen vælger selv sin formand. Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit erhverv.

§24

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningen anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, derunder af fællesudgifter, tegning af forsikringer – herunder bestyrelsesansvarsforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser.

Bestyrelsen fører forsvarlig regnskab.

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

Ejerforeningen ansætter i overensstemmelse med ejerforeningens administrator en inspektør til varetagelse og opsyn med Juelsparkens fællesrum, legeplads, parkeringsplads, renholdelse og vedligeholdelse af ejendommens parkanlæg m.v., ligesom denne indtil andet bestemmes af ejerforeningen er varmemester og sørger for renholdelse af samtlige opgange.

§25

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 deltager i mødet.

Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens medlemmer i forening. Ejere, der ønsker at bestyrelsen skal behandle et emne/forslag, indsender emne/forslag til formanden.

§ 26

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet anerkendt elektronisk medie.

Ejerne har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§27

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret/registreret revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Revisor afdækker hvert år, men genvalg kan finde sted.

§28

Foreningens regnskabsår er kalenderåret, dog slutter første regnskabsår den 31. december 1973.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse.