

Matr. nr. 18 r  
Sohngårdsholm under  
Aalborg købstads jorder

Anmelder:

# EJERFORENINGSVEDTÆGTER

## For Ejerforeningen matr. nr. 18 r Sohngårdsholm

---

### 1.

Denne vedtægt lyses som byrde på hver af de i ejendommen matr. nr. 18 r Sohngårdsholm, beliggende ved Gertrud Rasksvej oprettede ejerlejligheder. Vedtægten forpligter enhver nuværende som senere lejlighedsejere 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 ejer rådighed over den pågældende lejlighed efter de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte retningslinier, jvf. § 8, samt rettigheder og pligter som medlem af ejerforeningen, jvf. § 13.

### 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 særejeendom, således at det indre af hver lejlighed samt dennes vinduer og døre tilhører ejeren som særejeendom.

Hovedforsyningsledninger til vand, varme og elektricitet m.v. samt bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen som måtte befinde sig indenfor lejlighedens vægge, betragtes dog som fælles bestanddele, således at ejeren ikke ensidigt kan foretage forandring heri.

Vægge, loft og gulv, der adskiller 2 lejligheder, betragtes som værende i sameje mellem ejerne af disse, for såvidt der ikke er tale om bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen.

### 4.

Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til med 1. april 1977 som overtagelses- og skæringsdag at erhverve adkomst på matr. nr. 18 bc Sohngårdsholm under Aalborg købstads jorder med derpå værende vaskeribygning for en købesum, stor kr. 75.000,- skriver kroner sytiffemtusinde, der berigtiges ved udstedelse af pantebrev med 1. prioritets panteret i ejendommen og som afvikles fra 1. april 1977 at regne med en årlig ydelse på 12 % af hovedstolen, således at 9 % p.a. af den til enhver tid værende restgæld er rente, medens resten er afdrag. Ydelsen erlægges halvårlig hver 11/6 og 11/12, første gang 11. december

1977 forholdsmæssigt for det da forløbne tidsrum. Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter henvises til ejendommens blad I tingbogen, idet bemærkes, at der vil blive lyst deklaration om, at vaskeriet skal være til fælles afbenyttelse såvel for de til enhver tid værende ejere af de på matr. nr. 18 r værende ejerlejligheder nr. I - 60, som de til enhver tid værende ejere af matr. nr. 18 c.-18-o, 18-s.-18-Ø, 18-aa, 18-aØ, 18-ba, 18-bd -18-bØ, 18 ca-18-cn alle af Sohngårdsholm.

Ejerforeningen er endvidere forpligtet til på forlangende med 1. april 1977 som overtagelses- og skæringsdag at erhverve adkomst på det ubebyggede areal, matr. nr. 18 bb Sohngårdsholm for en købesum stor kr. 6.600,-, skriver kroner sekstusinde sekshundrede der berigtiges ved udstedelse af pantebrev med 1. prioritets panteret i ejendommen og som afvikles fra 1. april 1977 at regne med en årlig ydelse på 12 % af hovedstolen, således at 9 % p.a. af den til enhver tid værende restgæld er rente, medens resten er afdrag. Ydelsen erlægges halvårlig hver 11/6 og 11/12, første gang 11. december 1977 forholdsmæssigt for det da forløbne tidsrum. Med hensyn til de i ejendommen påhvilende servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

5.

#### **Vedligeholdelse m.v.**

Udvendig vedligeholdelse foretages af ejerforeningen, mens den indvendige vedligeholdelse alene påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse for såvidt angår beboelseslejlighederne 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 varmeledninger, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor ejerlejlighedens vægge, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes fællesforsyningsledninger og fælles installationer udenfor lejlighederne, indtil disses forgreninger til den enkelte lejlighed.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at holde sin lejlighed i en sådan vedligeholdelsestilstand, at der ikke påføres de øvrige ejere skade eller væsentlig ulempe. Bestyrelsen er berettiget til efter behørigt 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 indenfor 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, jvf. § 11.

6.

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

7.

#### **Benyttelse af lejlighederne.**

Lejlighederne må bortset fra garagerne kun tjene til almindelig beboelse. Bestyrelsen kan dog tillade, at en beboelseslejlighed benyttes erhvervsmæssigt, 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. Beboelseslejlighederne må kun tjene til beboelse for een familie, idet udlejning af enkelte

værelser til enlige logerende dog er tilladt. Såfremt en lejlighedsejer helt eller delvis udlejer sin lejlighed, er han overfor ejerforeningen ansvarlig for lejernes overholdelse af de for ejendommen gældende bestemmelser.

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

## **8.**

### **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 fællesvaskeriet på matr. nr. 18 bc efter retningslinjer, der fastsættes af ejerforeningens bestyrelse. Til beslutning om betydelige ny-investeringer, om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om 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.

## **9.**

### **Fælles udgifter m.v.**

Fælles udgifter, herunder andel i udgifter i henhold til deklaration lyst 31. marts 1965 samt udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter fordelingstal, jvf. 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.

## **10.**

For de i § 9 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 evt. gæld til eller fordring på fællesskabet. Sælgeren kan ikke kræve sin andel i grundfond, jvf. § 12 udbetalt og frigøres ikke for sit personlige ansvar for betaling af fællesudgifter før anmeldelse 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 fastsættelse 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.

11.

**Udstedelse af ejerpantebrev til sikkerhed.**

Til sikkerhed for betaling af de førnævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter forårsaget ved et medlems misligholdelse, incassationsomkostninger, retsgebyr og lignende skal ejerne af henholdsvis beboelses- og garageejlejligheder i deres ejerlejlighed udstede et ejerpantebrev stort henholdsvis kr. 15.000,-, skriver kroner femtetusinde og kr. 3.000,-, skriver kroner tretusinde. Ejerpantebrevet skal henligge i ejerforeningen som håndpant.

Generalforsamlingen kan ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal vedtage, at panteretten skal udvides således, at der altid er rimelig dækning for mulige krav. Under alle omstændigheder bør panteretten altid svare til mindst et års samlede ydelser fra den enkelte lejlighed til ejerforeningen. Panteretten respekterer de pantehæftelser, der hviler på ejerlejligheden ved udstedelse af det første skøde og størst muligt lån af overformynderi- kreditforenings-, sparekasse- og reallånefondsmidler til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtelser. I tilfælde af privat prioritering kan bestyrelsen tillade, at panteretten respekterer sådan, når sikkerheden ikke derved bringes i fare.

12.

**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,- gange fordelingstallet, indtil fonden udgør kr. 250.000,-. Beløbet indsættes på en særlig konto i bank eller sparekasse. Forbruges fondens midler helt eller delvis, genindtræder bidragspligten.

13.

**Ejerforeningen.**

Samtlige ejerlejlighedsejere 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, jvf. dog § 10, stk. 2.

14.

**Generalforsamlingen.**

Ejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgang af april 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.

15.

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

Indkaldelse skal ske skriftligt med 14 dages varsel.

16.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer og disses husstande, brugere af lejligheden samt en evt. administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer (lejlighedsejerne) har stemmeret. Fordelingstallet angiver hver enkelt medlems antal stemmer.

17.

Hvor intet andet er fastsat i denne vedtægt, jvf. §§ 8, stk. 3, 22 og 23, træffer generalforsamlingen beslutning ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt 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.

18.

**Bestyrelsen.**

Ejerforeningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3-5 medlemmer af foreningen.

Bestyrelsen vælger selv sin formand blandt sine medlemmer. Bestyrelsen vælges for et år ad gangen.

Genvalg kan ske.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

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

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.

19.

#### **Administrator.**

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en advokat.

Administrator kan opsiges med 6 mdr. skriftlig varsel, når generalforsamlingen med simpel flertal træffer beslutning herom. Administrator kan selv med 6 mdr. 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.

20.

#### **Regnskab og revision.**

Regnskabsåret er 1/11 - 31/10. Første regnskabsår går fra 1. november 1976 til den 31. oktober 1977.

Administrator udfærdiger årsregnskabet.

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

21.

#### **Misligholdelse.**

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 9 omtalte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor ejerforeningen, 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 - lejeren, uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

22.

#### **Opløsning.**

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

23.

**Ændring af vedtægten.**

Bestemmelserne i denne vedtægt §§ 1-3, 7-9, 13 og 21-27 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.

24.

Ejerforeningen tegnes af den samlede bestyrelse i enhver henseende, således at bestyrelsen også er bemyndiget til på samtlige ejeres vegne, at underskrive dokumenter, der skal tinglyses, herunder ændringer af vedtægterne samt øvrige tinglysningsdokumenter, såsom skøde på afhændelse af dele af fællesareal og lignende.

25.

Medlemmerne må respektere, at den oprindelige ejer, Boligaktieselskabet af 25. Maj 1961 er berettiget til at foretage sådanne ændringer i de solgte ejerlejligheder, som myndighederne måtte forlange, hvorved specielt bemærkes sådanne ændringer, som er nødvendige for at opnå udstykningsattest.

26.

Så længe Boligaktieselskabet af 25. maj 1961 ikke har solgt samtlige ejerlejligheder, kan der ikke uden samtykke fra Boligaktieselskabet af 25. maj 1961 foretages væsentlige ændringer af ejendommen, herunder ændring af udvendige farver og lignende, ligesom de Boligaktieselskabet af 25. maj 1961 tilhørende lejligheder ikke kan forpligtes til at deltage i udgifter til evt. forbedringer, såsom etablering af nye fællesfaciliteter eller lignende.

27.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst på ejerlejlighederne nr. 1-75 på ejendommen matr. nr. 18 r Sohngårdsholm, idet der med hensyn til de ejendommen påhvilende pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

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

Aalborg, den

Boligaktieselskabet af 25. maj 1961