

01.02.00614/1173/07/03235
/w

28.12.04

Ejerlav:

Segalt, Skødstrup

Retsafgift

kr. 11.400,-

kr. 2.800,-

kr. 14.200,-

Advodan

Advokataktieselskab

Mølleå 1 · 9000 Aalborg

Telefon +45 96 31 33 00

Telefax +45 96 31 33 79

E-mail Aalborg@advodan.dk

Torben Voss (H)

Mogens Olesen (H)

Ole Wagner (H)

Hanne Bruun Jacobsen (H)

Per Nielsen (H)

Allan Højbak (L)

Bo Sinding (L)

Vibeke Andersen (L)

Jutta Sloth Wagner

Lasse Stender

Matr.nr.:

15-dt, 15-du, 15-dv og 15-dx , ejerl. nr. 1-38

Gade og husnr.:

Bangsboparken
8541 Skødstrup

KOPI



J.nr. 53612 OW/LM

Dato: 23. december 2004

Vedtægter

for

Ejerforeningen Bangsbo Bakker

1.

Forpligtigelse og medlemmer:

Denne vedtægt forpligter enhver nuværende samt senere ejerlejlighedsejer i ejendommen matr.nr. 15-dt, 15-du, 15-dv og 15-dx Segalt, Skødstrup, også selv om selve lejligheden måtte være udlejet af ejeren.

Enhver ejer af ejerlejligheder af matr.nr. 15-dt, 15-du, 15-dv og 15-dx Segalt, Skødstrup er medlem af denne ejerforening.

2.

Rådighed m.v.:

Skøde på en ejerlejlighed giver med de af denne vedtægts og lovgivningens begrænsninger en ejer rådighed over den pågældende lejlighed, adgang til brug af udenomsarealer, fælles indretninger m.v., efter de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte retningslinier.

3.

Sær- og fællesrum:

Med hensyn til den enkelte ejerlejligheds beliggenhed og udstrækning samt indehavers andragsret til grunden, fælles bestanddele, tilbehør m.v., 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 særejendom således, at det indre af hver lejlighed samt dennes vinduer og døre, tilhører ejeren som særejendom. Hovedforsyningslinier til vand, 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 forandringer heri.

Vægge, lofter og gulve, der adskiller to lejligheder, betragtes som værende i sameje mellem ejerne af disse, for så vidt der ikke er tale om bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen.

Grunden med de på denne værende indretninger, samt de dele af bygningen og dens tilbehør, der herefter hverken tilhører en enkelt lejlighedsejer eller er i sameje mellem to lejlighedsejere, tilhører og administreres af lejlighederne i fællesskab.

4.

Vedligeholdelse:

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, der er installeret inden for ejerlejlighedens vægge.

Ejerforeningen sørger for udvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen, tag, ydermure, udvendigt træværk, vinduespartier m.m. samt lejlighedernes fælles forsyningsledninger og fælles installationer uden for lejlighederne ind til disse forgreninger til den enkelte lejlighed.

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

Bestyrelsen er berettiget til, når det findes påkrævet, og da med behørigt varsel, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder og er berettiget til at 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 ansat frist.

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

Ejerne af lejlighederne må ikke lade foretage ændringer af ejendommens ydre, herunder ændring af vinduer, vinduesrammer, farvevalg, opsætning af antenner, paraboler eller lignende uden bestyrelsens samtykke. Skilte m.v. må ikke anbringes uden skriftlig tilladelse af bestyrelsen.

5.

Benyttelse af fællesejendom:

Grunden og fællesindretninger m.v. administreres af ejerforeningen, der med simpelt stemmeflertal træffer afgørelse af deres anvendelse. Ejerforeningen kan til nærmere regulering af brugen af fællesejendommen oprette en husorden, som ejerne i så fald er forpligtede til at respektere.

Ejerne af ejerlejlighederne nr. 1 - 4, 9 - 10 og 13 - 38 har eksklusiv brugsret over havearealer, som vist på vedhæftede rids. Brugsretten er gældende, indtil den opsiges ved almindeligt stemmeflertal, hvilket kan ske med et varsel på 30 år, således at brugsretten fortsat er gældende i 30 år efter opsigelsen.

6.

Benyttelse af lejlighederne:

Lejlighederne må kun tjene til almindelig beboelse. Erhvervsmæssig benyttelse er ikke tilladt.

Lejlighederne må kun tjene til beboelse for én familie.

Udlejning af enkelte værelser til enlige logerende er dog tilladt, såfremt ejeren fortsat beboer lejligheden.

En lejligheds opdeling (udstyknng) i flere selvstændige ejerlejligheder kan kun ske med ejerforeningens godkendelse efter reglerne i punkt 12.

7.

Benyttelse af lejligheden i øvrigt:

Såfremt ejere/lejere i væsentlig grad er til gene for øvrige ejere/lejere i ejendommen, så som ved støjende adfærd, ved ildelugt fra lejligheden, eller på tilsvarende måde, kan foreningen på de forulempedes vegne pålægge de ansvarlige at drage omsorg for, at generne ophører og ejerforeningen kan for foreningens regning indbringe sagen for domstolene.

Ophører generne ikke, kan ejerforeningen kræve, at den eller de ansvarlige fraflytter ejendommen.

8.

Fællesudgifter m.v.:

Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør, bidrag til Grundejerforeningen Bangsboparken betales indbyrdes af de enkelte ejere i forhold til deres fordelingstal.

Til dækning af fælles udgifter betaler lejlighedsejere et månedligt á contobidrag, der er fastsat af bestyrelsen i forhold til det godkendte budget, hvis størrelse fastsættes af ejerforeningen. I tilfælde af store uforudsete udgifter er ejerforeningen berettiget til at opkræve ekstraordinært bidrag.

Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, en forøgelse af de fællesudgifter, 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.

Ejerskifte:

Ved ejerskifte (betinget eller endeligt skødes anmeldelse til tinglysning) indtræder erhververen af lejligheden i den til denne knyttede eventuelle gæld til eller fordring på fællesskabet.

Sælgeren frigøres ikke for sit personlige ansvar for betaling af fællesudgifter, før erhververens adkomst er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger og meddelelse om ejerskiftet til ejerforeningen eller til det pengeinstitut, som på foreningens vegne modtager indbetalinger er kommet frem.

10.

Grundfond:

Der kan etableres en opsparings- og grundfond for at sikre, at der hele tiden er en vis kapital i ejerforeningen til uforudsete udgifter samt omkostninger forårsaget af tildragelser, der ikke er dækket af forsikringer eller garantiordninger.

11.

Ejerforeningen:

Samtlige ejerlejlighedsejere udgør et fællesskab kaldet ejerforeningen, hvis formål er at administrere ejendommens fælles bestanddele, tilbehør m.v., og at varetage medlemmernes fælles interesser, derunder at sørge for ro og orden i ejendommen og dens forsvarlige vedligeholdelse, samt så vidt muligt holde ejendommen og fællesarealer i oprindelig stil.

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.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker indgår i Grundejerforeningen Bangsboparken. Grundejerforeningen Bangsboparken varetager drift, vedligeholdelse og eventuel fornyelse af fælles veje og stier, fælles forsyningsledninger, fælles opholdsarealer m.v.

12.

Generalforsamling:

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de mødende ejere.

Til beslutning om væsentlig forandring af fællesbestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage. Her kan forslaget vedtages med 2/3 af de da afgivne stemmer.

13.

Generalforsamlings afholdelse:

Hvert år afholdes i april måned ordinær generalforsamling.

Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Valg af formand til bestyrelsen, for så vidt han afgår.
4. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af 2 suppleanter.
6. Valg af revisor og suppleant for denne.
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ efter antal af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

14.

Indkaldelse til generalforsamling:

Generalforsamlingen indkaldes ved almindelig skrivelse af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

15.

Stemmeret m.v.:

På generalforsamlingen kan der ikke træffes bestemmelse om noget emne, som ikke er optaget på indkaldelsen, med mindre samtlige medlemmer er tilstede og godkender at emnet behandles.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 15. marts.

Stemmeretten kan udøves af ethvert myndigt husstandsmedlem eller af et andet medlem af ejerforeningen, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Dog kan intet medlem af ejerforeningen udøve stemmeretten for flere end 3 lejligheder.

Hver ejerlejlighed har stemmer i forhold til fordelingstallet.

Administrator og revisor har adgang til generalforsamlingen uden stemmeret.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, eller hvis denne ikke har været tilstede, af et andet bestyrelsesmedlem. Ethvert medlem af ejerforeningen kan på begæring forlange at modtage kopi af protokollen.

16.

Valg af bestyrelse:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er kun foreningens medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen vælger en næstformand, en kasserer og en sekretær af sin midte.

17.

Ejerforeningsanliggender:

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

18.

Bestyrelsens beslutningsdygtighed m.v.:

Der indkaldes til bestyrelsesmøde af formanden eller i hans forfald af et andet medlem af bestyrelsen, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst yderligere to medlemmer af bestyrelsen er tilstede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Medlemmerne har ret til på den ordinære generalforsamling at få protokollen oplæst. Ethvert medlem af ejerforeningen har endvidere på begæring ret til at modtage kopi af bestyrelsesprotokollen.

19.

Tegningsret:

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden samt yderligere et medlem af bestyrelsen.

20.

Regnskab og revision:

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra foreningens stiftelse til den 31. december i det efterfølgende år.

Regnskabet revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af 1/4 af foreningens medlemmer, skal revisor være statsautoriseret eller registreret. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger, og kan fordrø enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

21.

Opløsning:

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

23.

Pantsikkerhed:

Til sikkerhed for betaling af fælles bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse vil nærværende vedtægt være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed, ejerlejlighedsnumrene 1 - 38 for et beløb á kr. 20.000,00 - skriver kroner tyve tusinde 00/100.

Nærværende vedtægt begæres herved tinglyst såvel servitut som pantstiftende på ejendommen matr. nr. 15-dt, 15-du, 15-dv og 15-dx Segalt, Skødstrup, ejerlejlighederne 1 - 38, med respekt af de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, og p.t. værende panthæftelser, hvorom henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

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

Som ejer af ejerlejlighederne nr. 1 - 38 af matr.nr. 15-dt, 15-du, 15-dv og 15-dx Segalt by, Skødstrup:

For Byggeselskabet Bangsbo ApS:

23/12 2004

Niels Albertsen

Nielsen

Til vittetlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

E. Pedersen
Else Pedersen
 Advokatsekretær
 Stadions Allé 5
 Klokkeholm
 9320 Hjøllerp

I medfør af § 42 i lov om planlægning meddeles samtykke til, at bestemmelsen i vedtægternes pkt. 6, 1. afsnit, pålægges ejendommen. Tilvejebringelse af lokalplan i forbindelse med servitutplægget er ikke påkrævet.

LISBETH MIKKELSEN
 Advokatsekretær
 Faldsøen 13
 9400 Nørresundby

MAGISTRATENS 2. AFDELING, den
 E. b.

Ole Stoustrup
Ole Stoustrup

- 7 JAN. 2005