

Ejerforeningen Det Hvide Hus, Sofievej 26-32, 9000 Aalborg

VEDTÆGTER 2005+tillæg 2013, 2016 og 2023. SAMMENSKREVET UDGAVE! 6 sider.

Navn, hjemsted og formål

§ 1.

Foreningens navn er " Ejerforeningen, ' DET HVIDE HUS ' , Sofievej 26-32, Aalborg."

§ 2.

Foreningens hjemsted er Aalborg.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere fællesanliggende for ejerlejlighederne ^(1-38 + 39) i ejendommen matr. nr. 47-ey, Nr. 47-10 og Nr. 47-10 under Aalborg Jorder. Sofievej 26 A – 26 I & 28 A – 28 I & 30 A – 30 I & 32 A – 32 I & Metavej 1 A & Metavej 1 B.

I samarbejde med bestyrelsen for Andelsboligforeningen for nr. 39. administreres fællesanliggender for fællesarealer, herunder hører:

- Grønne områder.
- Vej / Sti / Trappe / Parkeringsarealer.
- Belysning udenom bygningerne.
- Elevatoren.
- Trappeopgangen ved 26A/28A/30A/32 A.
- Vinterberedskab.

Medlemskab

§ 4.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder, kontor og garage i ejendommen, samt Andelsboligforeningen for nr. 39. Medlemskab indtræder på overtagelsesdagen. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne overfor ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers adkomst er tinglyst, uden præjudicerende anmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom.

Den til enhver tid værende ejer af en lejlighed, kontor eller garage og nr. 39 hæfter for alle forpligtelser overfor ejerforeningen, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

Generalforsamling

§ 5.

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen, der afholdes i Aalborg Kommune.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i marts eller april måned.

2013 Indkaldelse til generalforsamling skal ske ved brev eller e-mail fra bestyrelsen eller administrator.

~~Indkaldelse til generalforsamling skal ske ved brev fra bestyrelsen eller administrator. Varslet til den ordinære generalforsamling skal være mindst 2 og højst 4 uger og varslet til ekstraordinær generalforsamling mindst 1 og højst 4 uger.~~

Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen, og forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsen inden 5 dage fra indkaldelsens dato.

Forslag, der ikke allerede er udsendt med indkaldelsen, skal være udsendt til medlemmerne senest 5 dage før generalforsamling.

Det reviderede regnskab for det forløbne år, samt forslag til budget for det kommende år, skal ligeledes følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 6.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- A) Valg af dirigent.
- B) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- C) 1) Årsregnskab og status for nr. 1-38, med påtegning af revisor.
2) Årsregnskab og status for fællesanliggende med nr. 39, med påtegning af revisor.
- D) 1) Indkomne forslag til nr. 1-38 - med opstilling af underpunkter.
2) Indkomne forslag til fællesanliggende med nr. 39, med opstilling af underpunkter.
- E) 1) Bestyrelsens forslag til budget for næste år, gældende for nr. 1-38
2) Budgetforslag for fællesanliggende med nr. 39.
- F) Valg af formand, for så vidt han afgår efter tur.
- G) Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen, som vælges for 2 år.
- H) Valg af 2 suppleanter.
- I) Valg af revisor, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- K) Eventuelt.

§ 7.

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

Hvis foreningen ejer ejerlejligheder, f.eks. garage, tilkommer de stemmer, der falder på den pågældende ejerlejlighed, bestyrelsen.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Bestyrelsen for nr. 39 har kun stemmeret til punkterne C-2, D-2 og E-2 da det er emner, der vedrører fælles faciliteter.

§ 8.

Beslutning om ændring af nærværende vedtægter eller om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig, såfremt 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Det er kun foreningens medlemmer, et medlems ægtefælle/samlever, eller en myndig person, som medlemmet har givet skriftlig fuldmagt, der har stemmeret.

§ 9.

Vedligeholdelsesarbejder og bygningsændringer, der alene vedrører de enkelte bygningsafsnit kan besluttes af ejerne af de pågældende afsnit alene.

Dette kan kun ske med respekt for det samlede bygningskompleks' arkitektur og samlede fremtræden. Større reparationsarbejder, vedligeholdelsesforanstaltninger eller bygningsændringer, der påvirker hele bygningskomplekset eller dets samlede fremtræden kan alene besluttes med kvalificeret majoritet efter principperne i vedtægternes § 8. Det deri nævnte stemmetal skal i dette tilfælde dog være $\frac{3}{4}$.

§ 10.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når det er besluttet på en tidligere generalforsamling.

§ 11.

Der udarbejdes et kort referat over forhandlingerne på generalforsamlingen, der underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne.

Bestyrelsen

2023 §12.
Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1-2 suppleanter.

2016 *Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Såfremt det ikke er muligt at få det fornødne antal ejere til at stille op til bestyrelsen, er lejere, som bor i en af ejendommens ejerlejligheder, og som har fået fuldmagt fra ejeren af den pågældende ejerlejlighed, til at blive valgt ind som bestyrelsesmedlem, tillige valgbare. En sådan fuldmagt bortfalder, når personen fraflytter ejerlejligheden, ligesom fuldmagten kan tilbagekaldes af ejeren med minimum én måneds varsel".*

Formanden afgår hvert andet år (lige årstal). Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes første gang for samtlige valgte medlemmer ved lodtrækning, og ellers ved den rækkefølge i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted. Suppleanter vælges hvert år.

Afgår et bestyrelsesmedlem mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger, indtræder den af suppleanterne, der først er valgt af generalforsamlingen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Bestyrelsen vælger selv en næstformand af sin midte. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 13.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig administrator til at varetage den daglige drift og føre et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Der laves referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen har krav på at få sine positive udgifter dækket, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

§ 14.

Bestyrelsen skal holde møder med bestyrelsen for andelsboligforeningen, for at behandle opgaver i forbindelse med fællesarealerne, da det skal være fællesbeslutninger om drift og vedligeholdelse af fællesarealerne.

§ 15.

Bestyrelsen indkaldes, hvis 1 af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Ejerforeningen tegnes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen i forening med 1 bestyrelsesmedlem.

Grundfond

§ 16.

Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, for eksempel fornyelser og hoveddistandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningens likvide midler skal være anbragt i et pengeinstitut, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Revision

§ 17.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter fordelingstal skal revisor være statsautoriseret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

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

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal den fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Årsregnskab

§ 18.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Regnskabsåret for fællesanliggende er ligeledes kalenderåret

De godkendte regnskaber med påtegning af revisoren skal underskrives af bestyrelserne

Medlemsbidrag, kapitalforhold, m.v.

§ 19.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter.

Budget der viser de forventede udgifter til fællesanliggende.

Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne efter fordelingstal.

~~Betaling for fællesudgifterne forfalder kvartalsvis.~~

"Betaling for fællesudgifterne forfalder månedsvis."

Medlemmerne i bygning 1-38 betaler et a' conto varmebeløb fastsat af generalforsamlingen og udregnet efter den enkelte lejligheds størrelse.

§ 20.

Da der i 2004 er opført ny bygning betegnet som ejerlejlighed nr. 39 i tilslutning til den oprindelige bygning omfattende ejerlejlighed nr. 1-38 er det vedtaget, at drift og vedligeholdelse skal foretages og bekostes af ejerne af de 2 nævnte bygningsafsnit hver for sig.

§ 21.

Alle udgifter til drift, vedligeholdelse, renholdelse, bygningsændringer m.m. som kan henføres til byggeafsnit 1-38 eller bygningsafsnit 39 skal afholdes af ejerne af det pågældende bygningsafsnit alene.

Kun i det omfang en udgift eller vedligeholdelse/bygningsforanstaltning ikke kan henføres til en bestemt del af den samlede bygning fordeles udgifterne efter det almindelige fordelingstal i ejerforeningen (p.t. 627/373)

§ 22.

Det er særligt vedtaget, at driftsbeslutninger og udgiftsposter vedrørende nedenfor nævnte anlæg fordeles efter det almindelige fordelingstal. (p.t. 627/373)

- Grønne områder
- Vej / sti / trappe / parkeringsarealer.
- Udenoms belysning
- Vinterberedskab
- Trappeopgang ved 26/28/30/32 A

På grundlag af den faktiske brug er det særligt vedtaget, at udgifterne til drift og vedligeholdelse af elevatorsanlægget deles med halvdelen til hver bygningsafsnit.

Vedligeholdelse og drift af fælleslokale i bygningsafsnit nr. 39 afholdes af dennes ejere, idet ejerne af bygningsafsnit nr. 1-38 skal betale for faktisk benyttelse efter en af bestyrelserne fastsat takst.

§ 23.

Til sikkerhed for bidraget til fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav som ejerforeningen måtte få på et medlem, tinglyses for medlemmets regning i hver enkelt ejerlejlighed et ejerpantebrev på kroner 15.000 med 1 prioritets panteret. I kontor dog kun på kroner 2.000.

Såfremt der i den enkelte ejerlejlighed allerede er tinglyst et ejerpantebrev med en lavere hovedstol end de anførte kroner 15.000, påhviler det ejeren senest i forbindelse med salg af ejerlejligheden at besørge og bekoste ejerpantebrevet forhøjet eller suppleret, således at der i alt til ejerforeningen overgives ejerpantebreve for i alt kroner 15.000.

Vedligeholdelse

§ 24.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer.

Det skal bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge. Foreningen derimod sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

2013 Vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedernes hoveddøre, vinduer og garageporte påhviler det enkelte medlem. Dog kan der ikke ske udskiftning eller ændring af udseende på hoveddøren, vinduerne eller garageporten uden bestyrelsens skriftlige samtykke forinden er opnået. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte at hoveddøre, vinduer eller garageporte skal udskiftes. I så fald betaler hvert medlem den del af udskiftningen, der vedrører hans/hendes ejerlejlighed, dog således at udgifter til stillads o. lign. deles ligeligt blandt samtlige medlemmer, der har fået ny dør/vindue/garageport.

2013 Altanerne tilhører de enkelte medlemmer, og vedligeholdelse og fornyelse forestås af de enkelte medlemmer. En altanejer er erstatningsansvarlig for eventuel skade som altanen påfører foreningens fællesejendom.

§ 25.

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 på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til de tinglyste ejerpantebreve.

§ 26.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

2013 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk/plast eller lade opsætte skilte, reklamer, antenner m.v. uden bestyrelsens samtykke. *altaner,*

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

§ 27.

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.

Tinglysning

§ 28.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejerlejlighederne, kontor og garage betegnet ejerlejlighed nr. 1-38 og nr. 39 af matr. nr. 47 ey Nr. Trandørs, Aalborg Jorder - og respekterer de på ejendommen, ejerlejlighederne, kontor og garage påhvillende byrder og servitutter, hvorom henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter er Ejerforeningen, "DET HVIDE HUS", Sofievej 26 - 32, 9000 Aalborg.