

Ejerlauget "Hørsholmvej"

Vedtægter og deklARATIONER Juni 2017



VEDTÆGTER
for
Ejerlauget "Hørsholmvej"

1.

Navn og hjemsted

- 1.1 Ejerlaugets navn er Ejerlauget "Hørsholmvej".
- 1.2 Ejerlaugets hjemsted er Aalborg Kommune.

2.

Ejerlaugets formål

- 2.1 Ejerlaugets formål er at varetage anliggender, hvori ejere af parceller udstykket af matr. nr. 7 bz Klarup by og sogn har en fælles interesse i egenskab af ejere af de nævnte parceller.
- 2.2 Ejerlauget er til opfyldelse af sine formål forpligtet til at påse overholdelse af bestemmelser, der nu eller senere tinglyses på området eller dele af området.
- 2.3 Ejerlauget er pligtig at modtage adkomst på de indenfor området udlagte fællesarealer, således som disse fællesarealer er afgrænset ved den endelige udstykning af området, hvorved bemærkes at fællesarealets grænser i forbindelse med udstykningen er underkastet skelregulering i forhold til visse naboejendomme.
- 2.4 Bortset fra de i punkterne 2.2 og 2.3 anførte særlige forpligtelser, afgør ejerlaugets generalforsamling ved simpel stemmeflerhed omfanget af de fælles anliggender, der omfattes af ejerlaugets formål. Har generalforsamlingen ikke taget beslutning herom, anses spørgsmålet for hen skudt til bestyrelsens afgørelse.

3.

Medlemskab af ejerlauget

- 3.1 Samtlige ejere af parceller udstykket af matr. nr. 7 bz Klarup by og sogn, er pligtige at være medlemmer af ejerlauget.
- 3.2 Pligten til medlemskab af foreningen indtræder med virkning fra erhververens overtagelse af en af de nævnte parceller. Erhververe af de nævnte parceller hæfter dog solidarisk med

sælgeren af parcellen for betaling af kontingent til ejerlauget i det regnskabsår, hvori overtagelsen finder sted, og i det nærmest forudgående regnskabsår.

- 3.3 Medlemskab af ejerlauget ophører i tilfælde af et medlems salg af sin parcel samtidig med køberens overtagelse. Det udtrædende medlem hæfter dog på lige fod med køberen for betaling af kontingent indtil udgangen af det regnskabsår, hvori afståelsen finder sted.
- 3.4 Hver parcells ejer har uanset, parcelstørrelsen eller ejendommens værdi, ensartede rettigheder i ejerlauget. Ejes en parcel af flere i forening, kan rettighederne i forhold til foreningen alene udøves af ejerne i forening. Der tilkommer ikke ejere af fællesarealer, herunder sti- og vejarealer, rettigheder herunder stemmeret i forhold til foreningen.

4.

Medlemsbidrag

- 4.1 Ejerlaugets medlemmer udreder et årligt kontingent, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Kontingentet skal opkræves med et ensartet beløb for hver parcel, der omfattes af medlemspligten. Om medlemmernes hæftelse for kontingentbetalingen, henvises til pkt 3.
- 4.2 Kontingentet opkræves i en eller flere årlige rater efter bestyrelsens bestemmelse og kontingentets indbetaling finder sted til de af bestyrelsen fastsatte forfaldstider og indbetalingssteder.
- 4.3 Udebliver en skyldig kontingentbetaling ud over forfaldstiden, er bestyrelsen berettiget og inden 1 måned efter forfaldsdagen forpligtet til at meddele vedkommende medlem skriftlig påmindelse om inden 8 dage at udrede restancen. Efterkommes påmindelsen ikke, er bestyrelsen berettiget til at lade restancen inddrive ad retslig vej. Alle omkostninger ved inddrivelse af restancer, herunder et administrationstillæg svarende til 1/4 af det godkendte årskontingent til foreningen, udredes af det medlem som er i restance med et eller flere pligtige bidrag. Medlemmer, der ikke senest 8 dage forud for ejerlaugets generalforsamlinger har berigtiget eventuelle restancer og omkostninger, fortaber retten til at afgive stemme på generalforsamlingen. Sådanne medlemmer er ej heller valgbare til de i punkt 5 omhandlede erhverv.

5.

Generalforsamling.

- 5.1 Ejerlaugets øverste myndighed er generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes af en dirigent valgt af generalforsamlingen. Generalforsamlingen omfatter samtlige medlemmer af ejerlauget. På generalforsamlingen har hver parcels ejer én stemme, med mindre stemmeretten er suspenderet på grund af bidragsrestancer, jfr. punkt 4.3.
- 5.2 Ejerlaugets ordinære generalforsamling afholdes hvert år i marts måned i Aalborg Kommune. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen, der bestemmer mødetidspunkt og sted. Indkaldelse til ejerlaugets generalforsamlinger skal finde sted med 4 ugers varsel ved almindeligt brev til hvert medlem, under vedkommende parcels adresse.
- 5.3 Indkaldelse af ejerlaugets generalforsamlinger skal ske under angivelse af generalforsamlingens dagsorden og for den ordinære generalforsamlings vedkommende under vedlæggelse af årsregnskabet. Forslag, der ønskes behandlet på ejerlaugets ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen.
- 5.4 På ejerlaugets ordinære generalforsamling foretages følgende jfr. nedennævnte dagsorden (Forretningsorden fremgår af Bilag 1):
- 1. Generalforsamlingen åbnes – praktiske oplysninger**
 - 2. Godkendelse af forretningsorden**
 - 3. Valg af dirigent**
 - 4. Valg af stemmeudvalg**
 - 5. Bestyrelsens beretning**
 - 6. Aflæggelse af regnskab**
 - 7. Behandling af indkomne forslag**
 - 8. Forslag om budget og kontingentfastsættelse**
 - 9. Valg**
 - a. Valg af formand for 2 år (ulige år)
 - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år (lige år)
 - c. Valg af 2 suppleanter for 2 år (lige år)
 - d. Valg af 2 revisorer for 1 år
 - 10. Eventuelt**
- Forslag til beslutning kan alene behandles, såfremt forslaget er rettidig indgivet og optaget på dagsordenen.

- 5.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes såfremt dette besluttet af ejerlaugets generalforsamling, af bestyrelsen eller efter anmodning af mindst 1/4 af ejerlaugets medlemmer til dets bestyrelse. Anmodning om generalforsamling skal være ledsaget af en skriftlig motiveret begæring og angive dagsordenen for generalforsamlingen. Modtager bestyrelsen begæring som anført, påhviler det bestyrelsen at drage omsorg for indkaldelse af generalforsamlingen til afholdelse senest 6 uger efter at bestyrelsen har modtaget begæringen. Indkaldes ekstraordinær generalforsamling efter medlemmernes begæring, kan bestyrelsen fordre generalforsamlingen afsluttet uden behandling af dagsordenen, hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt er til stede på denne.
- På generalforsamlingen har hver parcels ejer en stemme, med mindre stemmeretten er suspenderet på grund af bidragsrestance, jfr. punkt 4.
- 5.6 De på ejerlaugets generalforsamlinger behandlede anliggender afgøres ved simpel stemmeflerhed blandt de mødende. Til vedtagelse af beslutning om ejerlaugets opløsning eller dets sammenslutning med andre ejerlav eller ændring af nærværende vedtægter kræves dog, at over halvdelen af samtlige medlemmer er tilstede på generalforsamlingen og at forslaget derhos vedtages med over halvdelen af de mødendes stemmer. Opnås der for et sådant forslag over halvdelen af de tilstedeværendes stemmer, uden at den fornødne medlemsandel er tilstede, påhviler det bestyrelsen at indkalde en ny generalforsamling tidligst 14 dage og senest 4 uger efter den først afholdte generalforsamling. På den således indkaldte generalforsamling kan forslaget vedtages af over halvdelen af de mødendes stemmer uden hensyn til den repræsenterede medlems andel.
- 5.7 Stemmeafgivning kan ske i henhold til skriftlig fuldmagt til et andet medlem. Hvert medlem kan dog højst afgive stemme i henhold til een fuldmagt. Fuldmagter afleveres til dirigenten ved generalforsamlingens start, og skal efterfølgende godkendes af generalforsamlingen. Behandles et forslag som anført i foregående punkt, i to på hinanden følgende generalforsamlinger, skal fuldmagter der er meddelt til den først afholdte generalforsamling anses som gyldige, også under den anden generalforsamling, med mindre de udtrykkelig måtte være tilbagekaldt.
- 5.8 Hvert medlem af ejerlauget har ret til at møde med 1 rådgiver. Rådgiveren har ikke stemme eller taleret på generalforsamlingen.
- 5.9 Alle beslutninger om fremgangsmåden under generalforsamlingen afgøres af Dirigenten. Det påhviler bestyrelsen, at der skrives referat over det på generalforsamlingen passerende. Referat fra generalforsamlingen sendes ud til alle husstande.

6.

Ejerlaugets bestyrelse

- 6.1 Bestyrelsens formand og øvrige medlemmer vælges af generalforsamlingen for en to årig periode, hvor formanden vælges i de ulige år og øvrige medlemmer vælges de lige år. Genvalg kan finde sted. Hvis formanden afgår i løbet af valgperioden, konstituerer bestyrelsen sig selv med ny formand frem til næste generalforsamling.
- 6.2 Med forbehold af de i vedtægterne givne forskrifter for bestyrelsen, fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når over halvdelen af medlemmerne er tilstede og forslaget desuden vedtages ved almindeligt flertal blandt de mødende bestyrelsesmedlemmer. I tilfælde af stemmelighed, er formandens stemme udslagsgivende.
- 6.3 Ingen medlemmer er pligtig at modtage valg til bestyrelsen. Udebliver et bestyrelsesmedlem uden lovligt forfald i 3 på hinanden følgende bestyrelsesmøder som er lovligt indkaldt efter forretningsordenen, udtræder det udeblevne medlem af bestyrelsen.
- 6.4 Indtræder der i årets løb vakance, således at antallet af bestyrelsesmedlemmer bliver lavere end 3, indtræder den suppleant, som på den nærmest forudgående ordinære generalforsamling har opnået flest stemmer i den ledigblevne bestyrelsespost. Efter at bestyrelsen er konstitueret med suppleanten, afgør bestyrelsen selv sin opgavefordeling for resten af året, også i tilfælde af at den generalforsamlings valgte formand udtræder. Den således konstituerede bestyrelse fungerer indtil førstkommende ordinære generalforsamling.
- 6.5 Bestyrelsen har den daglige ledelse af ejerlaugets virksomhed og har pligt til at påse en forsvarlig drift og vedligeholdelse af ejerlaugets fællesarealer og eventuelle vej- og stiarealer.
- 6.6 Bestyrelsen har pligt til at udarbejde forslag til ordens regler for benyttelsen af ejerlaugets fællesarealer og anlæg der fremlægges til godkendelse på ejerlaugets generalforsamling. Bestyrelsen påser, at nærværende vedtægter og det af generalforsamlingen vedtagne ordensreglement stedse overholdes.

7.

Forholdet til tredjemand

- 7.1 Bestyrelsen repræsenterer ejerlauget i forholdet til tredjemand og er berettiget til på ejerlaugets vegne at træffe bindende aftale med tredjemand. Ejerlauget tegnes i sådant tilfælde

af 2 medlemmer af bestyrelsen i forening. Beslutning om salg eller pantsætning af ejerlaugets fri- og fællesarealer kræver dog generalforsamlingens godkendelse.

- 7.2 Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk i forhold til ejerlauget for opfyldelsen af enhver ejerlauget som sådan påhvilende forpligtelse. Ejerlaugets formue kan ikke gøres til genstand for retsforfølgning for gæld der påhviler de enkelte medlemmer og som er ejerlauget uvedkommende.

8.

Ejerlaugets regnskabsførelse

- 8.1 Ejerlaugets regnskabsår løber fra den 1/1 til den 31/12. Regnskab for 2016 løber fra 1. februar 2016 til 31. december 2016.
- 8.2 Over ejerlaugets økonomiske anliggender fører bestyrelsen i årets løb et betryggende regnskab.
- 8.3 Bestyrelsen afgiver til de af generalforsamlingen valgte revisorer det afstemte årsregnskab senest den 15. februar efter regnskabsårets udløb. Regnskabet skal være ledsaget af alle fornødne eller af revisor krævede oplysninger eller dokumentationer.
- 8.4 Revisionen foretages af 2 af generalforsamlingen for ét år ad gangen valgte revisorer. Genvalg kan finde sted. Under revisionen skal revisorerne dels påse regnskabets forsvarlige førelse og i videst mulig omfang foretage kontrolmæssig afstemning samt påse aktivernes tilstedeværelse, dels afgive udtalelse om rimeligheden af de af bestyrelsen foretagne dispositioner af økonomisk art. Revisionens bemærkninger til regnskabet på dette senest inden den førstkommande 1. marts, efter at revisionen har modtaget regnskabet. Det til medlemmerne udsendte regnskabseksemplar skal indeholde revisionens bemærkninger.
- 8.5 På den ordinære generalforsamling fremlægger bestyrelsen sit budget over ejerlaugets forventede udgifter i den løbende regnskabsperiode. Budgettet ledsages af bestyrelsens forslag til kontingentfastsættelse.

DEKLARATION jfr. Tinglyst version fra 18.10.1973

- 1) Undertegnede ejer af det på vedhæftede kortbilag med rødt indrammede område af matr.nr. 7d, 7bz og 8a Klarup by og sogn, beliggende i Aalborg Kommune pålægger herved det nævnte område følgende servitutter, som også har gyldighed for alle parceller, der efter den 3. maj 1973 udstykkes inden for området.
- 2) Den til enhver tid værende ejer af arealer indenfor deklarationsområdet skal være medlem af grundejerforeningen for området.
- 3) Grundejerforeningen skal stiftes når mindst 25 % af grundejerne kræver det, eller når mindst 25 % af de udstykkede grunde er solgt og kommunalbestyrelsen eller udstykkeren kræver det.
- 4) Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme der hører under foreningens område.
- 5) Udover de i nærværende deklaration nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter eller beslutninger der kræver økonomisk indbetaling udover administrationskontingentet, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer. I øvrigt fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne, med hvilket flertal en beslutning skal vedtages. Alle sager mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer skal være undergivet de værnetingsregler, der findes i nærværende deklaration.
- 6) Grundejerforeningen kan udfærdige et ordensreglement.
- 7) Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.
- 8) Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer kan grundejerforeningen træffe beslutning om anvendelsen af fællesarealer. Den påtænkte anvendelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9) Grundejerforeningen har pligt til efter påkrav fra et medlem, udstykkeren eller kommunalbestyrelsen at tage skøde på og vedligeholde de vej-, sti- og fællesarealer, der udlægges indenfor deklarationsområdet i det omfang de nævnte vej-, sti- og fællesarealer ikke overtages af det offentlige.

- 10) Grundejerforeningen kan underskrive alle beslutninger om fællesarealer, såfremt disse tilskødet denne, disses udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse. Foreningen kan lade sådanne beslutninger lyse servitut- og pantstiftende på de enkelte ejendomme uden særskilt godkendelse fra grundejerne.
- 11) Parkering af last, omnibus-, flytte-, rute-, og fragtbiler og lignende er forbudt i hele området. Campingvogne, både og lignende, som anbringes på grundene må ikke være til væsentlig gene for naboerne.
- 12) Ulemper som følge af ledningsføringer og andre foranstaltninger der foretages i forbindelse med udstykningen og områdets grundmodning, kan ikke kræves erstattet.
- 13) Udendørs antenneanlæg skal anbringes på taget af en bygning og må højst hæves 2 m over tagets højeste punkt, og der må ikke anbringes mere end en antennemast på hver grund.
- 14) Grundejerforeningen kan bestemme tidspunktet for etablering af et fælles antenneanlæg, og forestår efter bygningsmyndighedens godkendelse anlæggets udførelse og vedligeholdelse. Når fælles antenneanlæg er etableret, må der ikke opføres antenner på de enkelte grunde, og allerede etablerede antenner på de enkelte grunde skal fjernes senest 3 måneder efter at de fælles antenner for deklaraionsområdet er taget i brug.
- 15) Terrænreguleringer forud for indsendelse af byggeandragende og efter udbyggelsens udførelse må kun finde sted efter skriftlig godkendelse fra kommunalbestyrelsen. Terrænreguleringer på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel eller byggelinjer end 1.0 m kan dog finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Skråningsanlæg skal være mindst 1:1,5.
- 16) På hver grund må højst opføres et enfamiliehus i en etage med enten udnyttet underetage eller udnyttet tagetage samt sædvanligt udhus og garage.
- 17) Den på hver grund opførte bebyggelse skal holde i en afstand af min. 5 m fra grundens skel mod vej. For beboelsesbygninger dog min. 3.00m fra vendeplads. Der vil ved særskilt deklaraion blive tinglyst oversigtsarealer på parcellerne 25,26,42 og 43.
- 18) Garager (carporte) skal placeres mindst 6m fra vejskel, dog med respekt for byggelinjer og med jordlinie i fortovets endelige højde, således at der kan etableres en henstillingsplads for bil mellem garage og vej. Er garagens jordlinie højere eller lavere end fortovshøjden, skal garage placeres i en sådan afstand fra vejskel; at der i fortovshøjden og umiddelbart bagved vejskel

kan etableres en mindst 5 m lang strækning med hældning, som er mindre end 1:20, bag hvilken garagenedkørsel etableres med en hældning som er mindre end 1:5. På parcellerne nr. 5, 14, 20, 21, 25, 52 og 53 må garager (carporte), uanset ovenstående bestemmelser placeres i en afstand af 1 m fra vejskel.

- 19) Eventuelle faste hegn må kun forefindes i skel mellem parceller bag byggelinjen. I alle skel mod sti- og fællesarealer skal der plantes levende hegn.
- 20) Senest 1 år efter grundmodningens afslutning skal der ved parcelejernes egne foranstaltninger være etableret hegn mellem de enkelte parceller og mod sti- og fællesareal er.
- 21) Hegn langs sti og grønne områder og evt. hegn langs vej skal plantes i en afstand af mindst: 30cm fra skellinie, og således at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien.
- 22) Hegnspligten i § 20 gælder ikke udstykkerne.
- 23) På parcellerne må der ikke findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.
- 24) Grundene skal til enhver tid være vel vedligeholdt.
- 25) En del af de udlagte veje, der overtages af det offentlige anlægges med grønne rabatter. Vedligeholdelsen af disse rabatter påhviler de enkelte grundejere, ud for hvilke rabatterne er anlagt, idet flugten af parcelskellene mellem grundene udgør grænserne mellem de forskellige ejeres vedligeholdelsesområder. Såfremt ejerlauget beslutter det, kan ejerlauget overtage denne vedligeholdelsespligt.
- 26) Hvis beplantning og vedligeholdelse ikke sker i overensstemmelse med foran anførte, kan den påtaleberettigede eller grundejerforeningen lade andre udføre arbejdet for grundejerens regning.
- 27) Parcelejerne er forpligtet til, for egen regning at holde dem tilhørende parceller således rydeliggjort for ukrudt og andre lignende vækster at parcellen ikke er til gene for omkringliggende parceller.
Undlader parcelejeren at opfylde denne pligt, er grundejerforeningen efter at have fremsat påkrav herom med 7 dages varsel ved almindeligt brev, berettiget til at lade det nødvendige arbejde udføre på vedkommende parcelejers bekostning.

- 28) Påtaleberettiget ifølge nærværende er Aalborg kommunalbestyrelse.
- 29) Kommunalbestyrelsen kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.
- 30) Ved overtrædelse af deklarationen kan grundejerforeningen udøve påtaleretten, hvis kommunalbestyrelsen ikke senest 3 måneder efter at være blevet opfordret hertil har udøvet påtaleretten eller tilkendegivet at den agter at gøre det.
- 31) Nærværende deklaration tinglyses servitutstiftende på de ejendomme, der er nævnt i deklarationens indledning.
- 32) Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
- 33) Nærværende deklaration respekterer gæld af almindelig eller særlig realkredit foruden den ved deklarationens tinglysning tinglyste gæld.
- 34) Alle sager vedrørende nærværende deklaration skal anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.

Der meddeles herved godkendelse af nærværende deklaration j fr. byggelovens §4 stk. 2.

**Aalborg Kommune, teknisk forvaltning,
stadsarkitektens kontor, den 3. oktober 1973**