

D 367.

-8.OKT.1970 \* A 8928

Matr. nr. 924 e Aarhus købstads  
bygrunde.

Anmelder:

ERIK WINTHNER NIELSEN  
advokat  
Peter Bangsvej 281, Valby.

Beliggende: Mejlgade 67 - 69,  
8000 Aarhus C.



Tillæg til Boligministeriets normalvedtægt for  
ejerforeningen vedrørende ejerlejlighedsejendommen  
matr. nr. 924 e Aarhus købstads bygrunde  
beliggende Mejlgade 67 - 69, 8000 Aarhus C.

-----

Normalvedtægten gælder i det omfang, den ikke er fra-  
veget ved nedenstående bestemmelser.

1.

Navn, medlemsskab, værneting m.v.

Foreningens navn er "Foreningen af lejlighedsejere  
under matr. nr. 924 e Aarhus købstads bygrunde.

Foreningen har hjemsted i Aarhus kommune.

Dens formål er at varetage medlemmernes interesser  
som lejlighedsejere.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af  
foreningen, og medlemsskabet af foreningen og ejendomsretten  
til den pågældende ejerlejlighed (i det følgende EL) skal  
stedse være samhørende.

Foreningen ved dens bestyrelse er som sådan rette  
procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i  
foreningens anliggender. Aarhus byret skal være værneting  
for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem  
lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen og lejlighedsejerne.

Regnskabsåret er kalenderåret. Generalforsamling skal  
afholdes senest i april måned.

### Administration og a/c indbetalinger.

På den årlige generalforsamling vælges en administrator til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser, jfr. de midlertidige bestemmelser i afsnit 10. Administrationen omfatter også lejligheder, som ikke er solgt som EL.

Administrator afholder og fordeler efter fordelingsstal alle udgifter til administrationen af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælles lån, forsikringer, vicevært, vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fællesarealer og installationer.

Administrators almindelige honorar afholdes som fællesudgift og fastsættes efter advokattaksterne. For solgte lejligheder reduceres honoraret, for så vidt skatter og prioriteter betales af og den indvendige vedligeholdelse alene administreres af den enkelte lejlighedsejer. Det specielle honorar for udarbejdelse af regnskab over fordelingen af fællesudgifter m.v. og administration af foreningen pålignes alene solgte lejligheder med et ensartet beløb for hver EL uanset fordelingsstal.

Enhver lejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget fastsat a/c beløb til afholdelse af fælles udgifter. Det nævnte beløb indbetales månedsvis.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver lejlighedsejer.

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsaut. revisor, hvis honorar medtages som fællesudgift.

### Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

Den fælles udvendige vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre, vinduer og altaner, trappeopgange, herunder udvendig maling af hoveddøre samt alle fælles arealer og fælles anlæg iøvrigt, rør, faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger m.v., uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed. Alt træværk, altaner m.v. skal males i samme farve.

Såfremt en EL skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen efter aftale

med administrator. Såfremt enighed med administrator ikke opnås, afgør bestyrelsen endeligt tvisten.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin EL, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

Bestyrelsens skøn med hensyn til vedligeholdelse af ejendommen er endeligt og kan ikke indbringes for domstolene.

Forsåvidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet udvendigt, forsåvidt dette er påkrævet. Dette afgør administrator endeligt efter eget skøn.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud afgiven meddelelse til administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver. Kun samme farve, som hidtil har været anvendt i ejendommen, må benyttes.

Vedligeholdelse af den enkelte EL påhviler alene ejeren af denne.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandhaner m.v.

Hvis en EL groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende EL i stand for lejlighedsejers regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

#### 4.

#### En EL's omfang og benyttelse.

En EL omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, altanareal, lofts- og pulterrum, excl. benyttelse af det til den pågældende EL hørende lofts- og pulterrum, således som dette er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og det hermed fulgte kort over den pågældende EL samt en andel af fællesrettigheder.

Enhver lejlighedsejer har brugsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin EL, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag.

Uden foreningens samtykke må erhverysmæssig benyttelse kun finde sted i det omfang, dette lovligt fandt sted ved lejlighedens første erhvervelse som EL.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin EL, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun forsåvidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller elektricitet, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes af administrationen, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.

Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af eventuelle udvidelsesomkostninger, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved en voldgiftsret bestående af en voldgiftsmand udmeldt af en lejerorganisation og en voldgiftsmand udmeldt af en grundejerorganisation. Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Sø- og Handelsrettens præsident, der endeligt afgør tvisten indenfor de 2 voldgiftsmænds beløbsramme. Voldgiftsretten afgør endeligt omkostningerne ved voldgiftssagen.

Enhver lejlighedsejer er pligtig til at medvirke ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med 85% af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal.

Husorden m.v.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretning på hensynsfuld måde.

For benyttelse af en EL gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes, at husdyr må holdes i mindre omfang, og således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

Lejlighedsejerne er pligtige at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af udgifterne til anlæggets drift heraf, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Parkering på fælles arealer er ikke tilladt uden efter aftale med foreningens bestyrelse. Foreningen kan efter omstændighederne kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads.

Grundfond m.v.

Enhver lejlighedsejer indbetaler et månedligt beløb p.t. stort kr. 40,- til en grundfond, indtil der ialt for den pågældende EL er erlagt kr. 600,-, som - bortset fra en passende kassebeholdning - anbringes i børsnoterede obligationer.

Bestyrelsen er berettiget til at anvende grundfondets midler i nødstilfælde, f.eks. i tilfælde af et medlems restance eller ved fornyelse af anlæg, uforudsete hændelser m.v. Renterne tillægges kapitalen som inflationssikring.

Regnskab vedrørende grundfondet forelægges på hvert års generalforsamling.

Grundfondets størrelse kan med 1 måneds varsel efter generalforsamlingsbeslutning kræves reguleret og skal stedse udgøre ovennævnte beløb pr. lejlighedsejer eller det beløb, hvortil den sidst er reguleret. Enhver lejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfondet ved salg af sin EL.

Pant.

Ved udstedelse af skøde på en EL skal køberen give foreningen panteret i sin EL og dertil hørende andel af fælles rettigheder for et beløb på kr. 5.000,-, til sikkerhed for foreningens krav på den til enhver tid værende ejer af den pågældende EL. Det pågældende ejerpantebrev håndpantsettes hos ejerforeningen eller dennes bank.

Panteretten respekterer til enhver tid lån til kredit og/eller hypotekforening, reallånefond samt lån til spa- rekasser og <sup>sidsstævnte/</sup>banker, med løbetid max. 10 år, eventuelt til forhøjet rente, og deklARATIONER til det offentlige, der kræves tinglyst som betingelse for bygningsforandringer og tilbygninger, ligesom panteretten respekterer de for tiden lyste servitutter, byrder og hæftelser.

Endvidere respekterer panteretten med bestyrelsens samtykke lån, der optages til erhvervelse af en EL samt det eller de i henhold til første skøde på den pågældende EL til sælgerne udstedte pantebreve.

8.

#### Ændring af fordelingstal.

På begæring af en lejlighedsejer kan de for ejendommen fastsatte fordelingstal ændres ved voldgift.

Foreningen på vegne de ikke klagende lejlighedsejere er part i sagen.

Voldgiftsretten består af 2 voldgiftsmænd, der udmeldes af Grundejernes Landsforbund, og som skal have særligt kendskab til EL.

Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Sø- og Handelsrettens præsident, der endeligt afgør tvisten indenfor de 2 voldgiftsmænds beløbsramme.

Voldgiftsrettens afgørelser er endelige og kan ikke indbringes for domstolene, og kendelsen vil - såfremt den går ud på en ændring af de bestående fordelingstal - være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen som deklARATION og supplement til anmeldelsen om ejendommens omdannelse til ejerlejlighedsejendom.

Voldgiftsrettens omkostninger udredes af parterne i overensstemmelse med voldgiftsrettens afgørelse herom. Såfremt klageren ikke får medhold, udreder han dog samtlige omkostninger.

9.

#### Midlertidige bestemmelser.

Så længe de oprindelige ejere eller disses successorer er ejere af ejerlejlighederne i ejendommen og/eller har tilgodehavende i henhold til sælgerpantebreve i ejerlejlighederne, skal de eller en af dem udpeget advokat være administrator. Usolgte lejligheder vil indtil videre forblive udlejede til de nuværende lejere, med hensyn til hvilke lejemaal lejelovens almindelige bestemmelser er gældende.

Den oprindelige ejer oppebærer lejen fra disse lejere, men er over for kommende lejlighedsejere stillet, som om hele ejendommen var solgt til individuelle lejlighedsejere, og

berettiget og forpligtet efter fordelingstal for de lejligheder, der fortsat er udlejede til de nuværende eller senere lejere.

Indtil videre består bestyrelsen af de oprindelige ejere og de 2 første lejlighedsejere med en af førstnævnte som formand.

Den midlertidige bestyrelse kan forpligte foreningen i forening.

10.

Nærværende dokument begæres lyst som servitut på samtlige ejerlejligheder under matr. nr. 924 e Aarhus købstads bygrunde som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration.

Deklarationen respekterer til enhver tid uden særlig påtegning lån til kredit- og hypotekforening samt reallånefond med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente.

Påtaleberettiget er lejlighedsejerforeningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København, den 1-10 - 1970.

849 Kr.

§  
§  
§  
§

Kr. 25,=

Indført i dagbogen for  
Århus by- og herredsret

- 8 OKT 1970

LYST bd. 5

AKT: NR. 367

Karen Moustegård

Århus by- og herredsret



# Normalvedtægt for ejerforeninger

Bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966 om normalvedtægt for ejerlejligheder.

## Generalforsamling

§ 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at  $\frac{2}{3}$  af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst  $\frac{2}{3}$  af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 2. Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

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

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 3. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremlægges af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 4. 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 senest den 15. februar.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmer skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 5. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

## Bestyrelsen

§ 6. 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 som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to 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.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 7. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves ved passende varsel.

Stk. 3. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

§ 8. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmed-

Stk. 3. ~~Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand~~ medlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

## Tegningsret

§ 9. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

## Grundfond

§ 10. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jfr. § 7, stk. 2, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1 pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4 pct. af denne værdi.

## Revision

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

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. 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.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

## Arsregnskab

§ 12. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. I et vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegne af revisor.

Opmærksomheden henledes på, at bestemmelserne i normalvedtægten finder anvendelse, med mindre andet er vedtaget og tinglyst, jfr. § 7 i lov om ejerlejligheder.