

# VEDTÆGT

for

## Ejerforeningen

# VESTERBROHUS



Matr.nr. 332, Aalborg bygrunde

Vesterbro 39 / Kirkegårdsgade 2

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
<b>§ 1. Indledning.</b>	<b>4</b>
Stk. 2 Formål.	
Stk. 3 Medlemmer.	4
Stk. 4 Hæftelse.	4
Stk. 5 Ejers hæftelse i øvrigt.	6
Stk. 6 Købers oplysningspligt.	6
<b>§ 2. Generalforsamling.</b>	<b>6</b>
Stk. 2 Beslutninger.	6
Stk. 3 Væsentlig forandring.	6
<b>§ 3. Ordinær generalforsamling.</b>	<b>7</b>
Stk. 2 Indkaldelsen.	7
<b>§ 4. Forslag.</b>	<b>7</b>
<b>§ 5. Ekstraordinær generalforsamling.</b>	<b>8</b>
Stk. 2 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.	8
<b>§ 6. Stemmeret og fuldmagt.</b>	<b>8</b>
Stk. 2 Udøvelse af stemmeretten.	8
Stk. 3 Taleret.	8
<b>§ 7. Dirigent og referent.</b>	<b>9</b>
<b>§ 8. Bestyrelsens medlemmer.</b>	<b>9</b>
Stk. 2 Normal afgang fra bestyrelsen.	9
Stk. 3 Uventet afgang fra bestyrelsen.	9
Stk. 4 Forretningsorden.	9
Stk. 5 Kasserer.	9
<b>§ 9. Bestyrelsens rettigheder og pligter.</b>	<b>10</b>
Stk. 2 Bestyrelsens hverv generelt.	10
Stk. 3 Iværksættelse af vedligeholdelsesopgaver.	10
Stk. 4 Viceværtopgaver.	10
Stk. 5 Husorden.	10
Stk. 6 Bestyrelsesmøde.	10
Stk. 7 Beslutningsdygtighed.	11
Stk. 8 Bestyrelsesbeslutning.	11
Stk. 9 Referat.	
<b>§ 10. Administration.</b>	<b>11</b>
Stk. 2 Krav til administrator.	11

<b>§ 11. Tegningsret.</b>	<b>11</b>
<b>§ 12. Henlæggelse til vedligeholdelse og forbedring.</b>	<b>12</b>
Stk. 2 Yderligere opsparing.	12
<b>§ 13. Revision.</b>	<b>12</b>
Stk. 2 Valg af revisor.	13
Stk. 3 Revisor og andre hverv.	13
Stk. 4 Revisor skik.	13
<b>§ 14. Årsregnskab.</b>	<b>13</b>
Stk. 2 Krav til årsregnskabet.	13
Stk. 3 Underskrivelse af årsregnskabet.	13
<b>§ 15. Vedligeholdelse.</b>	<b>13</b>
Stk. 2 Indvendig vedligeholdelse.	13
Stk. 3 Ejerforeningens dækning af skader.	14
Stk. 4 Forsømmelse.	14
Stk. 5 Trapperengøring.	14
Stk. 6 Ensartethed vedr. ejendommens ydre.	14
<b>§ 16. Udlejning.</b>	<b>14</b>
<b>§ 17. Pantesikkerhed.</b>	<b>15</b>
Stk. 2 Oprykkende panteret.	15
Stk. 3 Anvendelse af panteret.	16
Stk. 4 Skadesløsbrev.	16
Stk. 5 Ændring af pantstiftelsesbeløb/sats.	16
<b>§ 18. Tinglysning servitutstiftende</b>	<b>16</b>

# § 1 Indledning

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse, udgiftsfordeling og sikkerhedsstillelse m.v. i det omfang forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder.

Ejerforeningens navn er: **VESTERBROHUS**  
Ejerforeningens hjemsted er: **Aalborg kommune.**

## **§1 stk. 2 - Formål.**

Ejerforeningens formål er, at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne.

## **§1 stk. 3 - Medlemmer.**

Medlemmerne er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.  
Medlemskabet indtræder på overtagelsesdagen, og ophører på samme måde på en ny ejers overtagelsesdag.

## **§1 stk. 4 - Hæftelse.**

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til følgende fordelingstal:

<b>Matr.nr. 332</b>	<b>Adresse</b>	<b>Anvendelse</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>M<sup>2</sup> i alt</b>	<b>Fordelingstal</b>
Lejlighed nr. <b>1</b>	Kirkegårdsgade nr. 2 St. tv.	Beboelse (a) Kælderrum (d) Kælderrum (c)	53 9 24	86	50/1025
Lejlighed nr. <b>2</b>	Kirkegårdsgade nr. 2 St. th.	Beboelse (a) Kælderrum (d)	50 11	61	45/1025
Lejlighed nr. <b>3</b>	Kirkegårdsgade nr. 2 1. tv.	Beboelse (a) Kælderrum (b) Kælderrum (d) Kælderrum (e)	54 2 3 3	62	50/1025
Lejlighed nr. <b>4</b>	Kirkegårdsgade nr. 2 1. th.	Beboelse (a) Kælderrum (b) Kælderrum (d)	71 3 3	77	60/1025
Lejlighed nr. <b>5</b>	Kirkegårdsgade nr. 2 2. tv.	Beboelse (a) Loftsrum (b) Kælderrum (d)	54 3 2	59	50/1025

<b>Matr.nr. 332</b>	<b>Adresse</b>	<b>Anvendelse</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>M<sup>2</sup> i alt</b>	<b>Fordelingstal</b>
Lejlighed nr. <b>6</b>	Kirkegårdsgade nr. 2 2. th.	Beboelse (a) Loftsrumsrum (b) Kælderrum (d) Kælderrum (e)	51 6 2 6	65	50/1025
Lejlighed nr. <b>7</b>	Kirkegårdsgade nr. 2 3. tv.	Beboelse (a) Loftsrumsrum (b)	44 24	68	45/1025
Lejlighed nr. <b>8</b>	Kirkegårdsgade nr. 2 3. th.	Beboelse (a) Loftsrumsrum (b)	61 18	79	65/1025
Lejlighed nr. <b>9</b>	Vesterbro nr. 39 St. tv.	Beboelse (a) Kælderrum (e)	55 17	72	50/1025
Lejlighed nr. <b>10</b>	Hjørneforretning Stueetagen	Forretning (a) Kældervær (d) Kælderrum (e)	18 18 4	40	20/1025
Lejlighed nr. <b>11</b>	Hjørneforretning Stueetagen	Beboelse (a) Kælderrum (d) Kælderrum (e)	23 7 2	32	25/1025
Lejlighed nr. <b>12</b>	Vesterbro nr. 39 St. th.	Forretning (a) Kældervær (d)	74 42	116	60/1025
Lejlighed nr. <b>13</b>	Vesterbro nr. 39 1. tv.	Beboelse (a) Loftsrumsrum (b) Kælderrum (d)	78 6 9	93	70/1025
Lejlighed nr. <b>14</b>	Vesterbro nr. 39 1. th.	Beboelse (a) Kælderrum (b) Kælderrum (d)	75 1 6	82	75/1025
Lejlighed nr. <b>15</b>	Vesterbro nr. 39 2. tv.	Beboelse (a) Loftsrumsrum (b) Kælderrum (f)	98 6 14	118	90/1025
Lejlighed nr. <b>16</b>	Vesterbro nr. 39 2. th.	Beboelse (a) Loftsrumsrum (b) Kælderrum (d)	75 3 5	83	80/1025
Lejlighed nr. <b>17</b>	Vesterbro nr. 39 3. tv.	Beboelse (a) Loftsrumsrum (b)	66 14	80	60/1025
Lejlighed nr. <b>18</b>	Vesterbro nr. 39 3. th.	Beboelse (a) Loftsrumsrum (b)	74 36	110	80/1025
I alt				1383	1025/1025

### **§1 stk. 5 - Ejers hæftelse i øvrigt**

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender med tillæg af renter og omkostninger som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.

### **§1 stk. 6 - Købers oplysningspligt**

Købere er forpligtet til snarest muligt, og senest på overtagelsesdagen, at give ejerforeningen skriftlig meddelelse om ejerskiftet.

## **§ 2**

### **Generalforsamling**

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

### **§2 stk. 2 - Beslutninger.**

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflertal. Hvert medlem har én stemme for hver lejlighed, det pågældende medlem ejer.

### **§2 stk. 3 - Væsentlig forandring.**

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 2/3 af ejerforeningens stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor.

Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede medlemmer - vedtages med 2/3 af de repræsenterede stemmer.

## § 3

### Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsordenen for denne skal mindst omfatte følgende punkter:

1. Optælling af repræsenterede stemmer.
2. Valg af dirigent og referent.
3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
4. Forelæggelse af årsregnskab, med revisors påtegning, til godkendelse.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Forelæggelse af budgetforslag til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen, hvis denne afgår.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleant til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Valg af suppleant for revisor.
12. Eventuelt.

#### **§3 stk. 2 - Indkaldelsen.**

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers, og højst 8 ugers, varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, dagsorden, årsregnskab og budgetforslag. Materiale vedrørende forslag der skal behandles af generalforsamlingen, kan udsendes sammen med indkaldelsen.

## § 4

### Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et emne, eller konkret forslag, behandlet på den ordinære generalforsamling, såfremt ejerforeningens formand er blevet orienteret herom senest 1 uge før generalforsamlingen afvikles.

## § 5

### **Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af medlemmer der repræsenterer mindst 1/3 af ejerforeningens stemmeberettigede medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

#### **§5 stk. 2 - Indkaldelse til Ekstraordinær generalforsamling.**

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 1 uges varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Materiale vedrørende emner og forslag der skal drøftes af den ekstraordinære generalforsamling, kan udsendes sammen med indkaldelsen.

## § 6

### **Stemmeret og fuldmagt**

Ethvert medlem har stemmeret jf. §2 stk.2.

#### **§6 stk. 2 - Udøvelse af stemmeretten.**

På en generalforsamling kan stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle, samlever eller myndigt husstandsmedlem samt af ejerforeningens bestyrelse, såfremt medlemmet har givet skriftligt fuldmagt dertil.

Stemmeretten kan udøves af en fuldmagtshaver.

En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til 2 fuldmagter.

Et stemmeberettiget medlem kan maksimalt afgive 3 stemmer, som fuldmagtshaver.

Et stemmeberettiget medlem, som ejer flere lejligheder i foreningen kan maksimalt afgive 3 stemmer. Dog kan der afgives ekstra stemmer for ejerlejligheder, der er genudlejet før udgangen af 1979.

Bestyrelsen kan afgive stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter fra stemmeberettigede medlemmer.

Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

#### **§6 stk. 3 - Taleret.**

Dirigenten kan begrænse taleretten til en person pr. lejlighed.

## § 7

### Dirigent og referent

Dirigent og referent vælges af generalforsamlingen.

Dirigenten behøver ikke at være medlem af ejerforeningen.

Referenten, der skal være medlem af ejerforeningen, udarbejder et referat som, med reference til dagsordenens enkelte punkter, beskriver de konkrete beslutninger og tilhørende stemmefordelinger.

Referatet underskrives af referenten og formanden og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 8

### Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1 suppleant.

Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleant, er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverer eller myndige husstandsmedlemmer.

#### **§8 stk. 2 - Normal afgang fra bestyrelsen.**

Hvert andet år afgang formanden. Hvert år afgang 1 bestyrelsesmedlem. Afgangsordenen bestemmes for samtlige valgte medlemmer i den rækkefølge, i hvilken de er valgt, og ellers ved lodtrækning. Bestyrelsessuppleanten afgang hvert år. Genvalg kan finde sted.

#### **§8 stk. 3 - Uventet afgang fra bestyrelsen.**

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder den valgte suppleant i bestyrelsen.

Såfremt suppleanten alene ikke kan gøre bestyrelsen fuldtallig, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleant. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

#### **§8 stk. 4 - Forretningsorden.**

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

#### **§8 stk. 5 - Kasserer.**

Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

## § 9

### **Bestyrelsens rettigheder og pligter**

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

#### **§9 stk. 2 - Bestyrelsens hverv generelt.**

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder ejendoms-og brandforsikring samt en bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Ved bestyrelsens udsendelse af påkrav om manglende betaling af bidrag eller lignende, skal skyldneren betale et af bestyrelsen fastsat rykkergebyr. Såfremt skyldner fortsat undlader at betale, overdrages sagen til advokat til retslig inkasso.

#### **§9 stk. 3 - Iværksættelse af vedligeholdelsesopgaver.**

Under hensyntagen til ejerforeningens generelle økonomi, kan bestyrelsen, ud over det budgetterede beløb til almindelig vedligeholdelse, årligt prioritere og iværksætte vedligeholdelsesopgaver for yderligere 25.000 kr. Bestyrelsen skal tilstræbe at indhente tilbud på fast pris ved iværksættelse af sådanne opgaver. Såfremt et eller flere tilbud tilsammen i det indeværende år overstiger 25.000 kr., skal iværksættelse godkendes af en generalforsamling.

#### **§9 stk. 4 - Viceværtopgaver.**

I forbindelse med bestyrelsens pligt til at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder renholdelse, definerer bestyrelsen de konkrete månedlige og årstidsbestemte opgaver forbundet hermed - de såkaldte viceværtopgaver.

Bestyrelsen kan lade disse viceværtopgaver udføre af enten et firma eller en privatperson.

#### **§9 stk. 5 - Husorden.**

Bestyrelsen er ansvarlig for udfærdigelse og opdatering af ejerforeningens husorden. Husordenen beskriver ejernes forpligtelser i relation til f.eks. affaldshåndtering, trapperengøring, støj, cykelparkering m.v..

#### **§9 stk. 6 - Bestyrelsesmøde.**

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

### **§9 stk. 7 - Beslutningsdygtighed.**

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst 1 bestyrelsesmedlem, er til stede.

### **§9 stk. 8 - Bestyrelsesbeslutning.**

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

### **§9 stk. 9 - Referat.**

Bestyrelsen udfærdiger referater af sine møder. Referaterne skal indeholde oversigt over mødedeltagere og en beskrivelse af bestyrelsesbeslutningerne. Bestyrelsens mødereferater opbevares hos formanden. Såfremt bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt kan et specifikt mødereferat udsendes til samtlige medlemmer af ejerforeningen eller offentliggøres på anden vis.

## **§ 10**

### **Administration**

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Under hensyntagen til stk. 2, kan bestyrelsen selvstændigt beslutte, hvilken administrator der skal benyttes.

Endvidere kan generalforsamlingen, med tilslutning fra medlemmer der repræsenterer mindst 1/3 af ejerforeningens stemmeberettigede medlemmer, pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

### **§10 stk. 2 - Krav til administrator.**

Administrator skal være ansvarsforsikret, omfattet af erstatningsfond eller lign. og være forpligtet af regler om god administrationskik. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være ejerforeningens revisor.

## **§ 11**

### **Tegningsret**

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden samt yderligere 1 bestyrelsesmedlem.

## § 12

### **Henlæggelse til vedligeholdelse og forbedring**

Når det på en generalforsamling begæres af medlemmer der repræsenterer mindst 1/3 af ejerforeningens stemmeberettigede medlemmer, skal der foretages henlæggelse til imødekommelse af ekstraordinære fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedringer. Hver lejlighed skal bidrage med en månedlig henlæggelse der beregnes ved at gange den af generalforsamlingen fastsatte henlæggelsestakst i kr. med tælleren i lejlighedens fordelingstalsbrøk.

Henlæggelsestaksten beslattes af generalforsamlingen ved simpelt flertal.

Opsparingen fortsætter indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fælles bidrag. Herudover kan det på en generalforsamling med simpel flertal beslattes at indstille opsparingen. Dette gælder dog ikke, såfremt opsparingen ikke ønskes indstillet af mindst 1/3 af ejerforeningens stemmeberettigede medlemmer.

Det beregnede månedlige henlæggelsesbeløb for den enkelte lejlighed, må dog ikke overstige 25 % af lejlighedens månedlige ordinære fællesbidrag ekskl. vand og varme.

Såfremt henlæggelse ikke længere begæres af mindst 1/3 af ejerforeningens stemmeberettigede medlemmer, kan denne indstilles af generalforsamlingen ved simpelt flertal.

Det enkelte medlem kan ikke disponere over de henlagte midler, idet pengene tilhører ejerforeningen og løbende indsættes på ejerforeningens driftskonto i lighed med de øvrige ejerbidrag.

#### **§12 stk. 2 - Yderligere opsparing.**

Såfremt henlæggelsestaksten ønskes hævet så meget at henlæggelsesbeløbet pr. lejlighed vil overstige 25 % af det månedlige fællesbidrag ekskl. vand og varme, skal der foreligge en generalforsamlingsbeslutning med 2/3 af ejerforeningens stemmeberettigede stemmer. Henlæggelserne må aldrig overstige 50 % af det månedlige ordinære fællesbidrag ekskl. vand og varme.

## § 13

### **Revision**

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor.

Når det på en generalforsamling begæres af medlemmer der repræsenterer mindst 1/3 af ejerforeningens stemmeberettigede medlemmer, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

### **§13 stk. 2 - Valg af revisor.**

Revisor vælges af generalforsamlingen.  
Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

### **§13 stk. 3 - Revisor og andre hverv.**

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

### **§13 stk. 4 - Revisor skik.**

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisorskik og regnskabet påtegnes af revisor.

## **§ 14**

### **Årsregnskab**

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

### **§14 stk. 2 - Krav til årsregnskabet.**

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

### **§14 stk. 3 - Underskrivelse af årsregnskab.**

Det af generalforsamlingen godkendte regnskab, med revisorpåtegning, forsynes med bestyrelsens og dirigentens underskrift til bekræftelse af, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

## **§ 15**

### **Vedligeholdelse**

Ejerforeningen foretager nødvendig vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder døre mod fællesarealer, for- og bagtrapper, altaner, ruminddelinger/gitre for loft- og kælderrum m.v.

Ejerforeningen foretager endvidere vedligeholdelse og fornyelse af fælles anlæg for el, gas, vand, varme og sanitet, indtil disse systemers forgreninger fra hovedledningerne til eller i de enkelte lejligheder.

Ejerforeningen foretager endvidere vedligeholdelse og fornyelse af alle eller nogle af ejendommens udvendige vinduespartier, såfremt en generalforsamling beslutter sig herfor ved simpelt flertal.

Løbende enkeltvis udskiftning af lejlighedernes ruder, herunder ruder i døre, termoruder og forretningernes udstillingsruder, påhviler dog den enkelte ejer.

### **§15 stk. 2 - Indvendig vedligeholdelse.**

Indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere.

Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder/plader, væg- og loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse,

el-kabler/ledninger, stikkontakter, afbrydere, sikringsgrupper, forbrugsmålere, toiletter, vaske, vandhaner/vandventiler, radiatorer, radiatorventiler, radiatortermostater.

Lejligheders vandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør, gasrør m.v., er ligeledes omfattet af den indvendige vedligeholdelse - frem til disses forbindelser med ejendommens hovedledninger.

### **§15 stk. 3 - Ejerforeningens dækning af skader.**

Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

### **§15 stk. 4 - Forsømmelse.**

Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ejeren at fraflytte lejligheden med passende varsel. Pålæg om fraflytning gælder også lejere jf. § 16.

### **§15 stk. 5 – Trapperengøring.**

Ved forsømmelse af trapperengøring er det bestyrelsens ret, med behørigt varsel, at lade rengøringen udføre for medlemmets regning.

Lader bestyrelsen arbejdet udføre af et rengøringsfirma skal medlemmet betale alle omkostninger forbundet hermed.

Lader bestyrelsen arbejdet udføre af en privatperson, udbetales vederlag aftalt af generalforsamlingen og medlemmet betaler da denne udgift.

### **§15 stk. 6 – Ensartethed vedrørende ejendommens ydre.**

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, udskiftninger, opsætninger, reparationer eller maling på ejendommens ydre, herunder også døre og vinduer/ruder mod fællesarealer, uden bestyrelsens samtykke.

Opsætning af antenner, paraboler, skiltreklamer m.m. på ejendommens ydre samt på fællesarealer, kræver ligeledes bestyrelsens samtykke.

## **§ 16**

### **Udlejning**

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, har ejerforeningen over for lejeren samme beføjelser ved lejerenes krænkelse af de pålagte forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden. Ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, eventuelt sideløbende med ejeren af lejligheden.

## § 17

### Pantesikkerhed (ejerforeningens panteret)

Nærværende vedtægt begæres herved tinglyst pantstiftende i ejerlejlighederne 1 – 18 på matr.nr. 332, Aalborg Bygrunde for et beløb svarende til den pågældende ejerlejligheds fordelingstals tæller ganget med 350 kr. Det pantstiftende beløb for hver ejerlejlighed fremgår af nedenstående skema:

<b>Ejerlejlighed:</b>	<b>Fordelingstal</b>	<b>Tæller</b>	<b>Sats</b>	<b>Pantstiftende beløb</b>
1	50/1025	50	350 kr.	17.500 kr.
2	45/1025	45	350 kr.	15.750 kr.
3	50/1025	50	350 kr.	17.500 kr.
4	60/1025	60	350 kr.	21.000 kr.
5	50/1025	50	350 kr.	17.500 kr.
6	50/1025	50	350 kr.	17.500 kr.
7	45/1025	45	350 kr.	15.750 kr.
8	65/1025	65	350 kr.	22.750 kr.
9	50/1025	50	350 kr.	17.500 kr.
10	20/1025	20	350 kr.	7.000 kr.
11	25/1025	25	350 kr.	8.750 kr.
12	60/1025	60	350 kr.	21.000 kr.
13	70/1025	70	350 kr.	24.500 kr.
14	75/1025	75	350 kr.	26.250 kr.
15	90/1025	90	350 kr.	31.500 kr.
16	80/1025	80	350 kr.	28.000 kr.
17	60/1025	60	350 kr.	21.000 kr.
18	80/1025	80	350 kr.	28.000 kr.

Formålet med pantstiftelsen er at skabe sikkerhed for ethvert tilgodehavende, med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem.

#### **§17 stk. 2 - Oprykkende panteret.**

Nærværende panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægt.

Ejerne er bemyndiget til at aflyse ejerpantebreve tinglyst med 1. prioritet, når panteretten i nærværende vedtægt har opnået tinglysning med 2. prioritet foran øvrige pantehæftelser.

### **§17 stk. 3 - Anvendelse af panteret.**

I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab, og et af ejerforeningen vedtaget budget, være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

### **§17 stk. 4 - Skadesløsbrev.**

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse, har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478 stk. 1, nr. 6.

### **§17 stk. 5 - Ændring af pantstiftelsesbeløb/sats.**

En generalforsamling kan, efter vedtægtens regler om vedtægtsændringer jf. § 2 stk. 3., beslutte at forhøje det beløb som vedtægten er tinglyst pantstiftende for.

## **§ 18**

### **Tinglysning servitutstiftende**

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne 1 – 18 på matr.nr. 332, Aalborg bygrunde. Med hensyn til de for ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter, byrder og hæftelser, henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Hidtil gældende vedtægt, tinglyst 2. december 1970, begæres aflyst samtidigt med tinglysning af nærværende vedtægt.

Aalborg, 15. april 2004