

# VEDTÆGTER

for

## Ejerforeningen »Østerport«

### §1

Foreningens navn er Ejerforeningen »Østerport«. Dens hjemsted er Aalborg.

### §2

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommen, matr. nr. 5 *he* Østerport beliggende:

Islandsgade 1-17  
Sjællandsgade 83-89  
Finlandsgade 2-12  
Østerbro 90-96  
samt garageanlæg

### §3

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen. Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkning, og der er givet foreningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten. Såvel tidligere som nye ejere hæfter for evt. restance.

### §4

Foreningen skal, når bortses fra en rimelig driftkapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens udgifter. Dog kan foreningen oparbejde en grundfond med indbetalinger på op til 20% af årsbudgettet pr. år. Grundfonden kan højst indeholde 5 års nettobudget. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Medlemmerne kan ikke kræve andel i foreningsformuen udbetalt, undtagen ved foreningens opløsning.

### §5

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter. Disse fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal, og bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget forud i et vist antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer.

### §6

Til sikkerhed for medlemmernes opfyldelse af fællesforpligtelser, jfr. §5, og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, skal foreningen fremtidig have primært håndpant i ejerpantebrev stort 5.000,00 kr. skriver femtusinde

kroner, i hver enkelt lejlighed. Ved alle handler tinglyst efter 30.06.1999 dog 20.000,00 kr. skriver tyvetusinde kroner. Denne panteret respekterer til enhver tid størst mulig lån som almindelig og særlig realkredit til forhøjet rente og med statusmæssige forpligtelser samt bank- og sparekasselån uden kaution.

Dette ejerpantebrev har ejerforeningen ret til at pantsætte, men kun for den del af udgifter, det tilkommer den enkelte lejlighed at betale.

#### §7

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstaltes af foreningen for dennes regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, elkontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse af og fornyelse af fællesinstallationer.

#### §8

Foreningen er pligtig at afholde udgifter til fællesinstallationernes og fællesområdernes forsvarlige vedligeholdelse og fornyelse, og undladelse heraf kan af et eller flere medlemmer indbringes for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.

#### §9

Vil foreningens vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter overstige det dertil budgetterede beløb, jfr. §5, med mere end 50%, skal udgifter herover af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse så vidt overhovedet muligt inden påbegyndelse af de pågældende arbejder, eventuelt ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår. For så vidt større reparations- og/eller istandsættesarbejder og/eller udskiftning af større bygningsdele måtte være nødvendige, kan bestyrelsen på foreningens vegne optage lån i realkredit eller pengeinstitut til finansiering af udgifterne til sådanne arbejder.

#### §10

Udgifterne til ejendommens opvarmning fordeles i overensstemmelse med lejelovgivningens regler.

#### §11

Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin lejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.

#### §12

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, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til ejerpantebrevet.

#### §13

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakter fastsatte regler om husorden. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke. Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedsejere forbudt at opsætte TVantenner på ejendommens tag eller facader.

#### §14

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren 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.

#### §15

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne skal tillade adgang for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelsen af reparationer, tilsyn, vurdering m.v.

#### §16

Garager og kælderrum udlejes fortrinsvis til beboere i ejendommen.

#### §17

Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed. Beslutninger på generalforsamling træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal. Stemmeret har kun foreningens medlemmer. Ethvert medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne. Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller iværksættelse af større reparations- og/eller istandsættelsesarbejder og/eller udskiftning af større bygningsbestanddele eller ændringer i denne vedtægt kræves dog at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyntagen til, hvor mange der har givet møde.

#### §18

Hvert år afholdes, inden udgangen af marts måned, ordinær generalforsamling, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste år.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende regnskabsår.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et givent emne begæres af mindst 40% af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

#### §19

Generalforsamlingen indkaldes ved brev af bestyrelsen, med mindst 1 uges varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab.

#### §20

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, derunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

## §21

Generalforsamlingen vælger selv en dirigent.

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

## §22

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer, hvoraf 2 kan være lejere, som er beboere i ejendommen. Valgbare er kun foreningens medlemmer, eller disses ægtefæller/samlever og lejere som har fuldmagt fra ejeren af den lejede lejlighed.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 5, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

## §23

Bestyrelsen har ledelsen af ejendommens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig vedligeholdelse af ejendommens fællesanliggender, derunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab.

Bestyrelsen kan antage en administrator til at varetage ejendommens daglige drift.

## §24

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er tilstede.

Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne.

Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens medlemmer i forening.

## §25

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Revisoren afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

## §26

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 5 he, Aalborg markjorder.

Med hensyn til pantehæftelse, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er Ejerforeningen Matr. nr. 5 he Østerport ved dennes bestyrelse og enhver lejlighedsejer under matrikel nr. 5 he Aalborg Markjorder.

Oprindeligt vedtaget på den stiftende generalforsamling den 2.04.1980.

Senest ændret på ekstraordinær generalforsamling 12.04.1999.