

**Vedtægter for Ejerforeningen Beatesmindevej 93-169  
9210 Aalborg SØ**

**§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse**

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsafklæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesansliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

*Stk. 2.* For ejerforeningens forpligtelser – herunder lån optaget til modernisering og vedligeholdelse – hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

**§ 2. Generalforsamling**

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

*Stk. 2.* De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

*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 2/3 af de stemmeberetigede medlemmer 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 repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

**§ 3. Ordinær generalforsamling**

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

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af budget til orientering.
- 5) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 6) Forslag, jf. § 4.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af intern revisor.
- 11) Valg af revisor.
- 12) Eventuelt.

*Stk. 2.* Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

*Stk. 3.* Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

#### **§ 4. Forslag**

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

*Stk. 2.* Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

*Stk. 3.* Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

#### **§ 5. Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - 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.

*Stk. 2.* Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

*Stk. 3.* Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

*Stk. 4.* Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

#### **§ 6. Stemmeret og fuldmagt**

Ethvert medlem har stemmeret.

*Stk. 2.* Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

*Stk. 3.* Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

#### **§ 7. Dirigent og referat**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

*Stk. 2.* Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

#### **§ 8. Bestyrelsens medlemmer**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

*Stk. 2.* Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og et bestyrelsesmedlem afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 3.* Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

*Stk. 4.* Bestyrelsen vælger næstformand og sekretær af sin midte.

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

### **§ 9. Bestyrelsens pligter**

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

*Stk. 2.* Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

*Stk. 3.* Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

*Stk. 4.* Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

*Stk. 5.* Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

*Stk. 6.* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

*Stk. 7.* Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

*Stk. 8.* Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

*Stk. 9.* Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

*Stk. 10.* I forbindelse med varetagelse af ejendommens anliggender kan bestyrelsen i fornødent omfang ansætte lønnet arbejdskraft.

## **§ 10. Administration**

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

*Stk. 2.* Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

*Stk. 3.* Normal skriftlig indkaldelse/kommunikation vil foregå på ejerforeningens hjemmeside og via e-mail advisering til den enkelte ejer, samt i ejerforeningens fælles opslagstavler. For e-mail advisering skal den enkelte ejer fremsende e-mail adresse til ejerforeningens web-master. Har enkelte ejere ikke mulighed for elektronisk kommunikation, kan ejeren begære papirkommunikation ved at fremsende adresseoplysninger til ejerforeningens administrator.

## **§ 11. Tegningsret**

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

## **§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)**

Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

*Stk. 2.* Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med stemmeflerhed beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

## **§ 13. Revision**

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

## **§ 14. Årsregnskab**

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

*Stk. 2.* Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

*Stk. 3.* Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

## **§ 15. Vedligeholdelse**

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens bærende konstruktioner og udvendige overflader herunder ydermure, tag, svalegange og altaner. Endvidere vedligeholdes døre og vinduer, som ikke hører til de enkelte lejligheder, fælles forsyningsledninger, afløb, aftrækskanaler og fællesinstallationer. Skillefladen mellem lejlighedens og ejerforeningens rørinstallation er afgreningen ved stigstrengene/faldstammen.

*Stk. 2.* Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere, der i forbindelse hermed er forpligtiget til at sikre, at den bærende konstruktion ikke tager skade. Den enkelte ejer må således ikke uden generalforsamlingens godkendelse ændre på bygningens bærende konstruktion. Giver der en sådan tilladelse, skal en autoriseret ingeniør foretage statiske beregninger, ligesom ændringen skal foretages af en anerkendt entreprenør, hvis ansvarsforsikring i givet fald dækker skader opstået i forbindelse med ændringen. Indvendige skillevægge, der ikke indgår i bygningens bærende konstruktion, vedrører alene lejlighedens ejer. Undtaget herfra er dog lejlighedsskel af let ikke bærende materiale. For disse lette ikke bærende lejlighedsskel gælder samme regler som for den bærende konstruktion. Vedligeholdelsespligten omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør og afløbsrør. Ejerne skal vedligeholde ventiler, toiletter og armaturer, således vandspild undgås og tilse, at aftrækskanaler ikke tilstoppes. Ændres der på lejlighedens rørinstallation, skal alle lovmæssige forskrifter overholdes og det skal sikres, at forandringen ikke medfører risiko for tæring og tilstopning af den fælles rør- og afløbsinstallation. Renholdelse af afløb på altaner – herunder rydning af sne og is i og omkring afløb – påhviler ejer.

*Stk. 3.* Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

*Stk. 4.* Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes – herunder manglende maling af døre og vinduers udvendige side, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

*Stk. 5.* Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer eller reparationer af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Døre og vinduer må dog males med

de på generalforsamlingen vedtagne farver og malingstyper uden bestyrelsens samtykke. Indkøb og betaling af maling til udvendig vedligeholdelse forestås af ejerforeningen.

*Stk. 6.* Bestyrelsen kan vælge at lade afholde en fælles arbejdsdag een gang om året med henblik på vedligeholdelse af ejendommens fællesarealer. Indkaldelse til arbejdsdag skal ske skriftligt med mindst 2 måneders varsel. Unnlader ejere at deltage i arbejdsdagen, skal disse betale et vedligeholdelsesbidrag svarende til 2 x viceværtens timeløn. Bidraget afregnes over fællesudgifterne.

### **§ 16. Vandforsyning**

Ethvert medlem af ejerforeningen har pligt til at indmelde sig i I/S Granly Vandværk og betale det herfor fastsatte indskud.

### **§ 17. Udlejning**

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejerforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand. Det skal af lejekontrakten fremgå, at lejer er gjort bekendt med Husorden (tidligere Orientering til beboerne), hvoraf ordensregler m.v. fremgår, samt nærværende vedtægter.

*Stk. 2.* Skal formanden, bestyrelsesmedlemmerne eller andre af ejerforeningen aflønnede medarbejdere bistå en udlejer i.f.m. lejemålet, opkræves der et gebyr – svarende til tre gange viceværtens timeløn – pr. påbegyndt time. Gebyret afregnes over fællesudgifterne.

### **§ 18. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)**

Vedtægten er tinglyst pantstiftende for kr. 20.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, stk. 4.

*Stk. 2.* Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 27. april 2010.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne 1-50 af matr.nr. 7-dh og 7-fu Gug By, Sdr. Tranders.

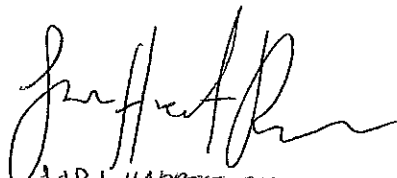
Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende for kr. 20.000 i hver af ejerlejlighederne 1-50 af matr.nr. 7-dh og 7-fu Gug By, Sdr. Tranders med respekt af tinglyste servitutter og pantehæftelser.


Påtaleberettiget er Ejerforeningen Beatesmindevej 93-169, CVR-nr. 81356513.

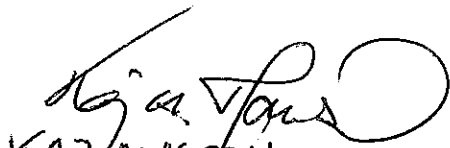
Ejerforeningsvedtægter tinglyst 31.03.1977 på ejerlejlighederne 1-50 af matr.nr. 7-dh og 7-fu Gug By, Sdr. Tranders begæres aflyst af tingbogen.

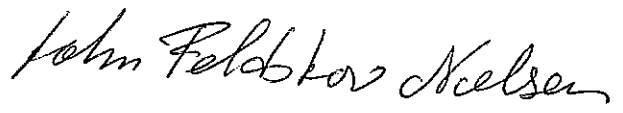
Aalborg, den 27. april 2010

For Ejerforeningen Beatesmindevej 93-169:

  
JARA HARRIET PEDERSEN  
d. 16. sep 2010

  
Emilie Eiskjær  
d. 16/9 2010.

  
KAJ ANKER HANSEN  
17. 09. 10

  
John Feldtkov Nielsen  
17-09-10