

H. 23.854 TV/AMB

Ejerlejlighed nr. 1,2,3,4,5 og 6 af
matr.nr. 100 f Ulsted by, Ulsted.

Anmelder:
Advokaterne Voss & Wagner
Algade 54
9000 Aalborg

Beliggenhed: Præstevænget 20-30.

lyd. 450. -

V E D T Æ G T E R

for

Ejerlejlighedsforeningen "Præstevænget 20 - 30, Ulsted"

§ 1.

Foreningens navn er Ejerlejlighedsforeningen "Præstevænget 20 - 30, Ulsted". Dens hjemsted er Hals Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 100 f Ulsted by, Ulsted, beliggende Præstevænget 20 - 30, Ulsted, 9370 Hals.

§ 3.

Foreningens medlemmer er 6 ejere af ejerlejlighederne i ejendommen, og indtil alle lejligheder er solgt som ejerlejligheder, er den oprin-

delige ejer af ejendommen medlem med en anpart, der svarer til de endnu ikke solgte lejligheders fordelingstal.

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.

§ 4.

Foreningen skal bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

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 driftsbudget over foreningens forventede udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmie og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør. Beløbet 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.

Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de fælles udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

Udgifter til særlige installationer, indretninger m.v., der kun er beregnet til brug for en del af lejlighedsejerne, afholdes af de pågældende interesserede.

§ 6.

Til sikkerhed for de i § 5 nævnte bidrag og iøvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, bortset fra de oprindelige ejere af ejendommen, med pant i ejerlejligheden et ejerpantebrev stort kr. 5.000,00, som gives ejerforeningen i håndpant.

Ejerpantebrevet bør til enhver tid svare til mindst et års ydelse, hvorfor ejerforeningen kan beslutte en generel forhøjelse af pantebrevene.

Ejerpantebrevet respekterer de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden ved udstedelse af første skøde og størst muligt lån i almindelig og særlig realkredit samt bank- og sparekasselån uden kaution.

§ 7.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse af fællesejendommen foranstaltes af foreningen for dens regning, medens vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed i så henseende foranstaltes af ejeren for egen regning.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler alene de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og al lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor

lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

§ 8.

Såfremt det er nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedrørende fællesinstallationerne, og udgifterne herved ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra medlemmerne, er medlemmerne forpligtede til at medvirke til optagelse af et fælles lån uden eller med pant i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages af bestyrelsen efter at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i § 13 stk. 4. Et medlem kan dog ved kontant at indbetale sin andel af det pågældende beløb fritages for at deltage som debitor og pantsætter.

§ 9.

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

§ 10.

Medlemmerne er forpligtet til at respektere den samtidig hermed vedtagne husorden og ordensreglement, der alene kan ændres ved enighed.

§ 11.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at holde sin lejlighed i en sådan vedligeholdelsesstand, at der ikke påføres de øvrige ejere skade eller væsentlig ulempe.

Hvis en lejlighed eller de tildelte rum groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve

ve 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, jfr. § 6.

§ 12.

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke, der kan gives, hvis den erhvervmæssige benyttelse ikke er til gene for de øvrige medlemmer. Lejlighederne må kun tjene til almindelig beboelse og kun til beboelse for en familie. Den enkelte ejerlejlighedsejer er overfor ejerforeningen ansvarlig for lejlighedens overholdelse af de for ejendommen gældende bestemmelser, såfremt han udlejer sin lejlighed helt eller delvist.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændring i ejendommens ydre eller lade opsætte skilte m.v. uden bestyrelsens samtykke.

§ 13.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Beslutning på generalforsamlingen 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 betydelige nyinvesteringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves enighed.

§ 14.

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

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et opgivet emne begæres af en af ejerforeningens medlemmer, eller når den tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 15.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages 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. Generalforsamlingen afholdes i Hals Kommune.

§ 16.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

Forslag fra medlemmerne må for at kunne behandles på den ordinære generalforsamling, være indgivet til bestyrelsens formand i så god tid forud for generalforsamlingens afholdelse, at de kan optages på dagsordenen.

§ 17.

Generalforsamlingen vælger ved simpel afstemningsflerhed en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål om sagernes behandlingsmåder, stemmeafgivning og dennes resultater.

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

§ 18.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer. Den oprindelige ejer kan dog udpege en repræsentant, der er valgbar til bestyrelsen.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3 supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 19.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, derunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser og generalforsamlingens beslutninger.

§ 20.

Bestyrelsen kan beslutte, at der oprettes en grundfond, hvis midler skal være til disposition til uforusete fællesudgifter. Medlemmerne bidrager hertil med et årligt beløb på kr. 500,00 multipliceret med fordelingstallets tæller, indtil fonden udgør kr. 10.000,00. Beløbet indsættes på en særlig konto i bank eller sparekasse. Forbruges fondens midler helt eller delvis, genindtræder bidragspligten.

§ 21.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er tilstede.

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 2 medlemmer af bestyrelsen i forening.

§ 22.

Bestyrelsen kan antage en ejendomskyndig person til som administrator at varetage den daglige drift og føre forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Den nye administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrator, der forestår kasse og bogholderi.

§ 23.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår er fra

Årsregnskabet udfærdiges af bestyrelsen eller administrator, hvis en sådan er antaget, og revideres af revisor, der vælges på generalforsamlingen. Revisor, der kan være et medlem af en ejers husstand, afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

§ 24.

I tilfælde af uenighed om denne vedtægt og ordensreglement og husordens rette forståelse eller omfanget af den enkeltes rettigheder og forpligtelser og om misligholdelse afgøres denne ved voldgift. Hver part udpeget en ejendomskyndig person og disse udpeget en opmand. Kan enighed om en sådan ikke opnås, udmeldes han af byretspræsidenten i Aalborg, der ligeledes udpeger en ejers repræsentant, såfremt han ikke selv har udpeget en sådan inden 8 dage.

Voldgiftsretten bestemmer selv sin forretningsgang.

Kendelse skal afgives inden 14 dage efter optagelse af sagen til kendelse, og denne afgør sagen endeligt. I kendelsen tages stilling til fordeling af sagens omkostninger.

§ 25.

Den til enhver tid værende bestyrelse er bemyndiget til på alle ejerlejlighedsejeres vegne at foranledige vedtagne vedtægtsændringer tinglyst.

§ 26.

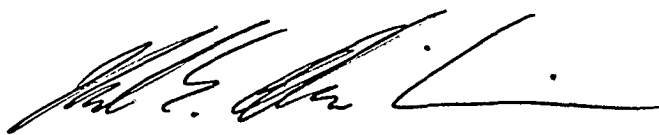
Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne 1,2,3,4,5 og 6 af matr.nr. 100 f Ulsted by, Ulsted.

Med hensyn til pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen, idet særligt bemærkes, at nærværende vedtægter til enhver tid uden særlig påtegning respekterer tinglysning af kreditforeningslån.

Påtaleberettiget er Ejerlejlighedsforeningen "Præstevænget 20 - 30 Ulsted" ved dennes bestyrelse samt enhver lejlighedsejer under matr.nr. 100 f Ulsted by, Ulsted.

Aalborg, den 15. marts 1988

Som ejer af matr.nr. 100 f Ulsted by, Ulsted, ejerlejlighed nr. 1,2,3,4,5 og 6 af matr.nr. 100 f Ulsted by, Ulsted:



Knud Erik Christiansen

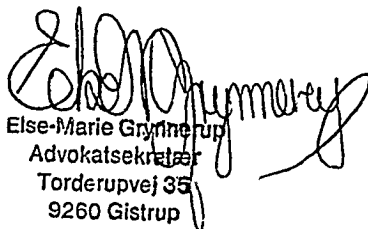
Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt om myndighed:



Anne Marie Bøgel

Adv.sekr.

Nørholmsvej 26, 9000 Aalborg



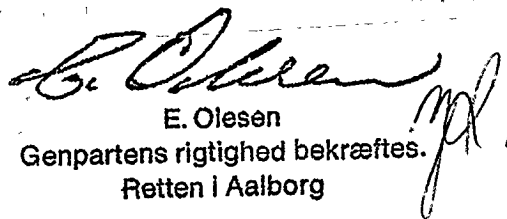
Else-Marie Grynnerup

Advokatsekretær

Torderupvej 35

9260 Gistrup

Lyst 17/03 1988
Nr. 14576
Retten i Aalborg



E. Olesen
Genpartens rigtighed bekræftes.
Retten i Aalborg