

Matr.nr. 238d
Ejerlav Nørresundby Bygrunde

LE34
Aalborg

Strandvejen 18
9100 Aalborg
9813 4655
www.le34.dk

Frank E. Kristensen
+45 9630 3662 D
+45 4092 3940 M
FEK@le34.dk

17.08.2016

Projekt: 1507530
Dokument: D15-300042
Side 1 af 22

Administrator bekræfter hermed
at dette sæt vedtægter er de
gældende

19/11/16 DEAS
Skibbrogade 3
9000 Aalborg
Tlf. 70 30 20 20

Vedtægter

for

Ejerforeningen Sundby Brygge

Carl Klitgaards Vej 31-41 og Sundby Brygge 7-11

9400 Nørresundby

CVR-nummer 38518321

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
1. Navn og hjemsted.....	4
2. Formål.....	4
3. Medlemskab.....	5
4. Fordelingstal.....	5
5. Generalforsamling og bestyrelse	8
6. Ordinær generalforsamling	8
7. Ekstraordinær generalforsamling	9
8. Stemmeret og fuldmagt.....	9
9. Dirigent og referat	9
10. Bestyrelsens medlemmer.....	10
11. Bestyrelsens pligter.....	10
12. Administration.....	11
13. Årsregnskab og revision.....	11
14. Tegningsret.....	11
15. Medlemmernes hæftelse.....	11
16. Pant.....	11
17. Fællesudgifter.....	12
18. Ejendomsskatter.....	12
19. Vedligeholdelse og renholdelse.....	13
20. Tilsidesættelse af vedligeholdelsesforpligtelser mv.....	14
21. Nyinstallationer og moderniseringer.....	15
22. El-, vand- og varmeforbrug.....	15
23. Kommunikation.....	16
24. Ejerlejlighedens benyttelse.....	16
25. Særlige brugsrettigheder.....	17
26. Adgangs- og færdselsrettigheder.....	18
27. Parkering.....	18
28. Husdyrhold mv.....	19

29. Tinglysning og påtaleret.....	19
30. Tvister.....	21

Bilagsfortegnelse:

Bilag 1: Oversigtsrids – dateret d. 17.08.2016.

Bilag 2A: Rids vedr. eksklusive brugsrettigheder dateret d. 02.06.2016.

Bilag 2B: Rids vedr. særlige brugsrettigheder dateret d. 02.06.2016.

Bilag 3: Rids vedrørende adgangsrettigheder - dateret d. 02.06.2016.

Bilag 4: Budget for Ejerforeningen Sundby Brygge.

Bilag 5: Stiftelsesdokument vedr. Ejerforeningen Sundby Brygge – udarbejdes i forbindelse med stiftelse af ejerforeningen.

1 Navn og hjemsted

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Sundby Brygge" - Carl Klitgaards Vej 31-41 og Sundby Brygge 7-11, 9400 Nørresundby, CVR 38518321, herefter benævnt ejerforeningen.
- 1.2 Ejerforeningen har hjemsted i Aalborg Kommune.
- 1.3 Retten i Aalborg er værneting for alle tvister mellem foreningen og dens medlemmer og medlemmerne indbyrdes.
- 1.4 Foreningen oprettes i forbindelse med byggeri og ejerlejlighedsopdeling af 100 ejerlejligheder, hvoraf ejerlejlighed nr. 1 - 90 er boliger, ejerlejlighed nr. 91 er parkeringskælder og ejerlejlighed nr. 92 -100 er depotrum. Ejerforeningens grundareal er delnr. 15 af matr.nr. 238d med et areal på ca. 8486m², heraf vej 568m² og et bebygget areal på ca. 2178m². Grundarealet og det bebyggede areal er illustreret på bilag 1 – oversigtsribs.

2 Formål

- 2.1 Ejerforeningens formål er at administrere fællesanliggender for boligejerlejlighederne nr. 1 – 90 samt parkeringskælderejerlejligheden nr. 91 og depotrummene ejerlejlighed 92 - 100 af matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde beliggende Carl Klitgaards Vej 31-41 og Nørresundby Brygge 7-11, herunder at sørge for den forsvarlige drift og vedligeholdelse af boligerne, parkeringskælderen og depotrummene.
- 2.2 Ejerforeningen skal varetage medlemmernes interesser i forbindelse med ejerforeningens medlemskab af Grundejerforeningen Nørresundby Fjordpark CVR 32486303.
- 2.3 Til at administrere parkeringsrettigheder for de parkeringspladser, der er etableret i terræn indenfor ejerforeningens grundareal samt parkeringsrettigheder til parkeringspladser, der er etableret i parkeringskælderen, ejerlejlighed 91, stiftes et parkeringslaug "Parkeringslauget Sundby Brygge", jf. pkt. 27. Rettighedserhververe til de ovenfor nævnte parkeringsplader har både ret og pligt til at være medlem af Parkeringslauget Sundby Brygge.
- 2.4 Drift- og vedligeholdelse af ejerforeningens grundareal med tilhørende indretninger og anlæg forestås af ejerforeningens medlemmer. En del af ejerforeningens grundareal udgøres private fællesveje og ejerforeningen deltager i vedligeholdelsen af disse på lige fod med de øvrige berettigede, jf. lov om private fællesveje.

Det gælder som overordnet og retningsgivende princip, at omkostninger til drift, vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighed nr. 91 afholdes af ejerforeningen.

- 2.5 De fælles anliggender for ejerlejlighederne nr. 1 – 100 omfatter på den baggrund i det væsentlige følgende:
 - Tegning af sædvanlige ejendomsforsikringer, herunder brandforsikring.
 - Betaling af fællesudgifter, jf. afsnit 17.
 - Betaling af ejendomsskatter og afgifter mv. der pålægges hovedejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde, jf. afsnit 18.
 - Vedligeholdelse og fornyelse af tekniske anlæg og installationer, der betjener ejerlejlighederne, jf. afsnit 19.

- Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af opholdsarealer med tilhørende anlæg og installationer i terræn, jf. afsnit 19.
- Drage omsorg for vand- og varmforsyning, ventilation, brandalarmanlæg, renholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet og som ikke ifølge særlig aftale varetages af de enkelte ejerlejlighedsejere.
- Desuden skal foreningen sørge for, at ro og orden opretholdes på ejendommen.

2.6 Ejerforeningens medlemmer er forpligtet til at sikre, at alle bygninger på hovedejendommen matr.nr. 238d til enhver tid vedligeholdes på et højt vedligeholdelsesmæssigt niveau, og at der foretages udskiftning, fornyelse og modernisering så ofte, som det er påkrævet for til stadighed at opretholde en høj tidssvarende standard. Forpligtelsen til at opretholde et højt vedligeholdelsesmæssigt niveau og en høj tidssvarende standard finder anvendelse, uanset om vedligeholdelsespligten efter denne vedtægt er et anliggende for ejerforeningen eller påhviler det enkelte medlem.

3 Medlemskab

- 3.1 De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 1 – 100 er berettiget og forpligtet til at være medlemmer af ejerforeningen.
- 3.2 Alle medlemmer af foreningen respekterer de forøgede eller indskrænkede rettigheder eller forpligtelser i henhold til denne vedtægt, økonomiske såvel som ideelle, som måtte være nødvendige i forbindelse med indskrænkning eller forøgelse af antallet af medlemmer i ejerforeningen eller ændringer af ejerlejlighedsarealer.
- 3.3 En tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt har opfyldt samtlige sine forpligtelser over for ejerforeningen.
- 3.4 Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 – 100 indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer og øvrige forpligtelser over for ejerforeningen af enhver art til enhver tid.

4 Fordelingstal

- 4.1 Til hver ejerlejlighed er knyttet en forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser i forhold til ejerforeningen beregnet efter tinglyst fordelingstal.
- 4.2 Ved fastsættelse og fordeling af medlemmernes forpligtelser over for ejerforeningen, fastsættes fordelingstallet på grundlag af ejerlejlighedernes andel af bygningens samlede areal.
- 4.3 Fordelingstallene i foreningen udgør følgende:

Ejerlejlighed nr. 1:	Bolig	76/10000
Ejerlejlighed nr. 2:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 3:	Bolig	96/10000

Ejerlejlighed nr. 4:	Bolig	76/10000
Ejerlejlighed nr. 5:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 6:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 7:	Bolig	76/10000
Ejerlejlighed nr. 8:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 9:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 10:	Bolig	76/10000
Ejerlejlighed nr. 11:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 12:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 13:	Bolig	76/10000
Ejerlejlighed nr. 14:	Bolig	119/10000
Ejerlejlighed nr. 15:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 16:	Bolig	90/10000
Ejerlejlighed nr. 17:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 18:	Bolig	90/10000
Ejerlejlighed nr. 19:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 20:	Bolig	90/10000
Ejerlejlighed nr. 21:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 22:	Bolig	90/10000
Ejerlejlighed nr. 23:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 24:	Bolig	90/10000
Ejerlejlighed nr. 25:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 26:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 27:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 28:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 29:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 30:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 31:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 32:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 33:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 34:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 35:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 36:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 37:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 38:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 39:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 40:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 41:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 42:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 43:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 44:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 45:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 46:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 47:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 48:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 49:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 50:	Bolig	74/10000

Ejerlejlighed nr. 51:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 52:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 53:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 54:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 55:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 56:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 57:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 58:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 59:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 60:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 61:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 62:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 63:	Bolig	132/10000
Ejerlejlighed nr. 64:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 65:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 66:	Bolig	75/10000
Ejerlejlighed nr. 67:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 68:	Bolig	75/10000
Ejerlejlighed nr. 69:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 70:	Bolig	75/10000
Ejerlejlighed nr. 71:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 72:	Bolig	75/10000
Ejerlejlighed nr. 73:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 74:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 75:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 76:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 77:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 78:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 79:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 80:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 81:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 82:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 83:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 84:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 85:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 86:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 87:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 88:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 89:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 90:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 91:	Parkeringskælder	2153/10000
Ejerlejlighed nr. 92	Depotrum	5/10000
Ejerlejlighed nr. 93	Depotrum	11/10000
Ejerlejlighed nr. 94	Depotrum	5/10000
Ejerlejlighed nr. 95	Depotrum	5/10000
Ejerlejlighed nr. 96	Depotrum	11/10000
Ejerlejlighed nr. 97	Depotrum	23/10000

Ejerlejlighed nr. 98	Depotrum	15/10000
Ejerlejlighed nr. 99	Depotrum	26/10000
<u>Ejerlejlighed nr. 100</u>	<u>Depotrum</u>	<u>22/10000</u>
I alt		10000/10000

- 4.4 De enkelte ejerlejlighedsejere er forpligtet til at acceptere ændring af de i pkt. 4.3 angivne fordelingstal i forbindelse med endelig opmåling af arealer for de respektive ejerlejligheder til brug for endelig tinglysning af ejerlejlighedsopdelingen.

5 Generalforsamling og bestyrelse

- 5.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 5.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter pkt. 11.9.
- 5.3 Ved beslutninger på generalforsamlingen har medlemmerne samme stemmевægt som fordelingstallet for de ejerlejligheder, som de repræsenterer, jf. punkt 4.3. Beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed efter antal og fordelingstal.
- 5.4 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 stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor, jf. dog pkt. 5.5. 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.
- 5.5 Til beslutninger om ændring af pkt. 24.4 og 24.5 i denne vedtægt kræves, at 9/10 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 9/10 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 9/10 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

6 Ordinær generalforsamling

- 6.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden d. 31. maj. 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 vedligeholdelsesplan til godkendelse.
 5. Forslag, jf. pkt. 6.5.
 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
 7. Valg til bestyrelsen og suppleanter.
 8. Valg af revisor.
 9. Eventuelt.