

Del nr. 35 af matr. nr.: 117 G Nørresundby
Bygrunde

Ejerlejlighed nr.: 1, 2, 101-122, 201, 202, 204,
208-222, 311-315, 317 og 319

48.800

Side 1

Anmelder:

+ 14.800



Nybolig Palle Ørtoft

Hasserisvej 137

9000 Aalborg

Tlf. 98 16 23 00

ORIGINAL 489786 03 0000.0002 12.12.2008 TA
BILAG 2630 F*488001 FJ
~~48.800,00 K~~

Vedtægt

for

ORIGINAL 488001 03 0000.0002 01.12.2008 TA
~~48.800,00 K~~

Ejerforeningen Fjordglimt - Nørresundby

Ejendommen matr. nr.: Del nr. 35 af matr. Nr. 117 G Nørresundby Bygrunde

Beliggende:

Vestergade 30 og 32, Slagterivej 22 samt Sundby
ORIGINAL 489787 03 0000.0002 12.12.2008 TA
62.200,00 K

Brygge 3, 9400 Nørresundby

ORIGINAL 489787 03 0000.0002 12.12.2008 TA
1.400,00 K

§ 1.

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers 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 fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Stk. 3. Udgiften til dagsrenovation opkræves fra kommunen særskilt for beboelseslejligheder og erhvervslejligheder.

Udgiften til dagsrenovation er særskilt pålagt de enkelte beboelseslejligheder efter antal 1/47 og erhvervslejligheder efter indbyrdes fordelingstal, dvs. 4.330/5.940 for lejlighed 1 og 1.610/5.940 for lejlighed 2.

En evt. særskilt udgift til erhvervsrenovation afholdes alene af den enkelte erhvervslejlighed.

§ 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 stemmeberettigede 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.

ORIGINAL 489788 03 0000.0002 12.12.2008 TA
~~48.800,00 K~~
ORIGINAL 489789 03 0000.0002 12.12.2008 TA
§ 3. BILAG 2631 F*489788 FJ
~~48.800,00 K~~

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. ORIGINAL 482970 03 0000.0002 06.01.2009 TA
1.400,00 K

3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

5) Forslag, jf. § 4.

6) Forelæggelse af budget til godkendelse.

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 revisor.

11) 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 ¼ 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 2-4 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/samlevende og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lge 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 førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

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

Stk. 6. Den til enhver tid værende ejer af ejerføjllighed nr. 1 har ret til at lade sig repræsentere i bestyrelsen.

§ 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 fælles udgifter, 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 ejernes 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 forellgge, 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 ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 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 ¼ 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.

§ 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 ¼ 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 almindeligt flertal 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 ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 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 udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den 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,

varmeforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

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, 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, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 6. Medlemmerne i ejerlejlighederne 103, 105, 106, 107, 202, 204, 208, 311, 315 og 319 har individuelt fået særskilt brugsret på den taghave, der er adgang til via deres bolig. Brugsretten følger boligen og den til enhver tid værende ejer deraf. Brugsretten vil til enhver tid have et løbende opsigelsesvarsel på 30 år.

Vedligeholdelsespligten udøves af ejerforeningen, hvorfor ejeren til enhver tid er pligtig til at give adgang til vedligeholdelse pålagt af ejerforeningen/ejerforeningens bestyrelse. Vedligeholdelsesudgiften til ovennævnte vedligeholdelse afholdes af den enkelte lejlighedsejer med procentuelt andel af udgiften i forhold til andel af m² i forhold til samlede antal m² fællesareal, som der udføres vedligeholdelsesarbejder på.

§ 16.

Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse oplyse

navn og kontaktoplysninger på lejere til bestyrelsens formand.

§ 17.

Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten begæres tinglyst servitutstiftende og pantstiftende for kr. 250.000 for ejerlejlighed 1, kr. 650.000 for ejerlejlighed 2 og kr. 48.000 for hver af ejerlejlighederne nr. 101-122, 201, 202, 204, 208-222, 311-315, 317 og 319 af de nr. 35 af matr. nr. 1179 Nørresundby Bygrunde, 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 Det pantstiftende beløb reguleres i overensstemmelse med reguleringsindekset for boligbyggeri.

Stk. 3 Efter bedste skøn over udviklingen i byggeindekset anslås det pantstiftende beløb at udgøre * om 10 år svarende til en akkumulierende stigning i indekset på mellem 2,5 og 3%. * kr. 328.000 vedr. ejl. 1 og kr. 853.000 vedr. ejl. 2 og

Stk. 4. 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. 63000 vedr. øvrige ejl.

Stk. 5 I tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod en ejer i henhold til denne bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskaber eller et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Stk. 6 Nærværende pantessikkerhed kan uden forudgående dom eller forlig tjene som umiddelbart grundlag for tvangsfuldbyrdelse for enhver forfalden ikke betalt gæld til "Ejerforeningen Fjordglimt - Nørresundby" og pantessikkerheden kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

Stk. 7 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til ejerforeningen som pantsætter, har auktionsskøberen pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelse på ny at lade vedtægterne tinglyse pantstiftende.

Påtaleret:

Påtaleberettiget i henhold til denne vedtægt er:

1. Ejerforeningens bestyrelse
2. Ejerforeningens medlemmer

Således vedtaget på ejerforeningens generalforsamling den 27/10 2008

27/10 2008

A. Enggaard Invest A/S: Tika Invest A/S

Lars Asger Enggaard Juttine Nielsen

Preben Kurt Nielsen
Der meddeles herved samtykke til tinglysning af deklARATION, jf. §42 i lov om planlægning. Tilvejebringelse af lokalplan i henhold til lovens §13 er ikke påkrævet.

18/11 2008

Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Byg

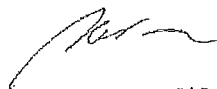
Thina Wallin Jensen
afdelingsleder

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Aalborg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 3.156.000
Vedrørende matr.nr. 117 B m.fl., Nørresundby Bygrunde
Dagbogsdato: 01.12.2008
Dagbogsnr. : 73793

Afvist fra dagbogen den 08.12.2008
efter anmelders begæring - Jesper Hansen

Retten i Aalborg den 08.12.2008



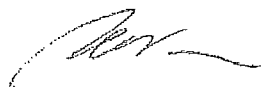
Karin Bodil Nielsen -96307061

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Aalborg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 117 G, Nørresundby Bygrunde
Dagbogsdato: 12.12.2008
Dagbogsnr. : 77199

Afvist fra tingbogen den 23.12.2008
på grund af manglende behørig tinglysningsgenpart fsv ang
pantstiftende del

Retten i Aalborg den 23.12.2008



Karin Bodil Nielsen -96307061

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Aalborg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

76_BJ-N_583

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 117 G, Nørresundby Bygrunde
Ejendomsejer: Malle Broerne I/S
Lyst første gang den: 06.01.2009 under nr. 651
Senest andret den : 06.01.2009 under nr. 651


Lyst med frist til 01.07.2009 til endelig opdeling.

Retsanmærkning:

Servitutter og pantegæld

Dokumentet vil blive slettet ved fristens udløb, medmindre det forinden er modtaget til endelig lysning. Hvis dokumentet slettes vil tinglysningsafgiften være tabt.

Retten i Aalborg den 13.01.2009


Linda Mle Andreasen - 96307060

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Aalborg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

76_BJ-N_583

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 117 G, Nørresundby Bygrunde
Ejendomsejer: Mellem Broerne I/S
Lyst første gang den: 06.01.2009 under nr. 679
Senest ændret den : 06.01.2009 under nr. 679

Lyst med frist til 01.07.2009 til endelig opdeling.
Retsanmærkning:

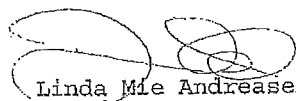
servitutter

Ejerpantebrev, dkk 100.000.000,-.

Dokumentet vil blive slettet af tingbogen, hvis ikke det inden den angivne frist er modtaget til endelig lysning.

Ved fornyet indlevering efter fristens udløb forfalder der fuld afgift påny.

Retten i Aalborg den 13.01.2009



Linda Mie Andreassen - 96307060