

**Ejerlav:**  
Aalborg Bygrunde

**Matr.nr.:**  
519 h

**Ejerl. nr. 1 – 7**

**Gade og hus nr.:**  
Gammel Havn 7 – 7A  
9000 Aalborg

Kong Christians Alle 6  
9000 Aalborg

Tlf. 70 70 71 92

wagnerlaw.dk

Dato 21. juni 2021  
Sag nr. 100649

Ole Wagner  
Mobil: 4026 2226  
Mail: ow@wagnerlaw.dk

Sekretær Lisbeth Mikkelsen  
Dir. tlf. 7734 8697  
Mail: lm@wagnerlaw.dk

Sikker mail: mail@wagnerlaw.dk

CVR-nr. 37683191  
Bank: Danske Bank A/S  
Kontonr. 4368 4368051519

## **Vedtægter**

**for**

### **Ejerforeningen Old Harbour**

#### **1. Navn, hjemsted og værneting**

- 1.1. Foreningens navn er Ejerforeningen Old Harbour.
- 1.2. Foreningens hjemsted er Aalborg Kommune.
- 1.3. Foreningens geografiske område omfatter ejendommen matr.nr. 519 h Aalborg Bygrunde.
- 1.4. Ejerforeningens værneting er Retten i Aalborg for alle tvister, der ikke kan løses i mindelighed mellem Ejerforeningen og dens medlemmer samt mellem medlemmerne indbyrdes.

## 2. Formål, medlemskab, fordelingstal og hæftelse

- 2.1. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom (hovedejendommen) og øvrige fælles anliggender for foreningens medlemmer, der består af samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 519 h Aalborg Bygrunde.
- 2.2. Ejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerl.nr. 1 – 7 af matr.nr. 519 h Aalborg Bygrunde.
- 2.3. Et nyt medlem af ejerforeningen kan udøve stemmeret, når ejerforeningen har modtaget underretning og dokumentation for ejerskiftet, dog tidligst fra overtagelsesdagen.
- 2.4. Et tidligere medlemskab af ejerforeningen ophører samtidig med det nye medlems indtræden, men det tidligere medlems forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når samtlige forpligtelser og evt. restancer over for ejerforeningen er betalt.
- 2.5. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder pligtmæssigt som medlem af ejerforeningen i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser og hæfter således for den tidligere ejers restancer.
- 2.6. Hovedejendommen omfatter 7 ejerlejligheder.
- 2.7. Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal forholdsmæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser.

De enkelte ejerlejligheders tinglyste areal og fordelingstal er i landinspektørens ejerlejlighedsopdeling angivet således:

| Ejer.nr.      | Beliggenhed | Tinglyst areal |               | Fordelingstal  |
|---------------|-------------|----------------|---------------|----------------|
| 1             | 1.tv.       |                | 87 m2         | 87/707         |
| 2             | 1.th.       |                | 87 m2         | 87/707         |
| 3             | 2.tv.       |                | 87 m2         | 87/707         |
| 4             | 2.th.       |                | 87 m2         | 87/707         |
| 5             | 3.tv.       |                | 87 m2         | 87/707         |
| 6             | 3.th.       |                | 87 m2         | 87/707         |
| 7             | 4.          | a)             | 185 m2        |                |
|               |             | b)             | <u>79 m2</u>  | <u>185/707</u> |
|               |             |                | 786 m2        | <u>707/707</u> |
| Fællesarealer |             |                | <u>203 m2</u> |                |
|               |             |                | 989 m2        |                |

2.8. Ejerforeningens medlemmer hæfter ikke over for tredjemand for foreningens forpligtelser.

Medlemmer er forpligtet og berettiget over for Ejerforeningen i forhold til fordelingstallet.

### **3. Altaner og tagterrasse**

3.1. Til hver ejerlejlighed er der knyttet eksklusiv brugsret til en altan med direkte adgang fra ejerlejligheden.

3.2. Hver ejer er forpligtet til løbende at vedligeholde overflader, gulve samt værn samt til at foretage oprensning af afløb.

3.3. Der må ikke foretages ændring af altanernes udformning eller udseende, herunder må der ikke foretages ændringer vedr. overflader og værn.

3.4. Til ejerl.nr. 7 er der knyttet eksklusiv brugsret til tagterrasse etableret på ejendommens tag.

### **4. Parkeringspladser**

4.1. Den inderste del af garagen med et tinglyst areal på 79 m<sup>2</sup> er en del af ejerl.nr. 7. Ejeren af ejerl.nr. 7 betaler et månedligt bidrag på kr. 100 til ejerforeningen til bidrag til fremtidig vedligeholdelse og udskiftning af port til garagen.

Den yderste del af garagen er fællesareal, og der etableres i den yderste del af garagen 2 parkeringspladser. På rids, der vedhæftes denne vedtægt, er de 2 parkeringspladser benævnt som parkeringsplads 1 og parkeringsplads 2.

Der tinglyses deklaration, der angiver, hvilke ejerlejligheder, der har eksklusiv brugsret til anvendelse af parkeringsplads 1 og eksklusiv brugsret til anvendelse af parkeringsplads 2. Denne ejerlejlighedsejer, der har brugsret til en parkeringsplads, betaler et månedligt bidrag på kr. 50 til ejerforeningen til bidrag til fremtidig vedligeholdelse og udskiftning af port til garagen.

Bidragene til ejerforeningen for brug af parkeringspladser, herunder parkeringspladser i den inderste del af garagen, kan af ejerforeningen kræves pristalsreguleret i overensstemmelse med den årlige stigning i nettoprisindekset med oktober måned som basis pristal. Prisforhøjelse sker hvert år den 1. januar, første gang den 1. januar efter at byggeriet er færdiggjort.

Brugen af parkeringspladserne sker på brugernes eget ansvar.

Brugerne er forpligtet til holde parkeringspladserne rengjort.  
Vedligeholdelse og evt. fornyelse af gulvbelægning forestås af ejerforeningen.

Brugerne af parkeringspladserne må ikke male, opsætte skilt eller på anden måde ændre på parkeringspladsens udseende.

Brugsretten til en parkeringsplads kan overdrages sammen med den ejerlejlighed, der har brugsret til parkeringspladsen, eller brugsretten kan overdrages til ejeren af en anden ejerlejlighed. Såfremt brugsretten overdrages til ejeren af en anden ejerlejlighed, skal der fremsendes skriftlig dokumentation for overdragelse af retten til parkeringspladsen. Ejerforeningens bestyrelse registrerer, hvem der er berettiget til at anvende parkeringspladsen.

- 4.2. Den til enhver tid værende ejer af ejerl.nr. 2 har eksklusiv brugsret til det på vedhæftede rids med gul farve markerede areal.  
Den berettigede kan anvende arealet til parkering af biler.  
Evt. myndighedskrav er udelukkende et anliggende mellem den berettigede og de offentlige myndigheder.

Ejerforeningen kan med et varsel på 30 år opsige brugsretten.

## **5. Sær- og fællesrum**

- 5.1. Med hensyn til den enkelte ejerlejligheds beliggenhed og udstrækning samt indehavers anpartsvisse ret til grunden, fælles bestanddele, tilbehør m.v. henvises til den på ejendommen tinglyste fortegnelse over ejerlejligheder samt de over hver enkelt lejlighed af landinspektøren udfærdigede kort.
- 5.2. De nævnte kort over hver enkelt lejlighed er afgørende for afgrænsningen mellem fælles- og særejeendom. Hovedforsyningslinjer til vand, elektricitet m.v. samt bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen, som måtte befinde sig inden for lejlighedens vægge, betragtes dog som fælles bestanddele, således at ejeren ikke ensidigt kan foretage forandringer heri.
- 5.3. Vægge, lofter og gulve, der adskiller to lejligheder, betragtes som værende i sameje mellem ejerne af disse, for så vidt der ikke er tale om bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen.
- 5.4. Grunden med de på denne værende indretninger samt de dele af bygningen og dens tilbehør, der herefter hverken tilhører en enkelt lejlighedsejer eller er i sameje mellem to lejlighedsejere, tilhører og administreres af lejlighederne i fællesskab.

## **6. Vedligeholdelse**

6.1. Den indvendige vedligeholdelse påhviler alene de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, der er installeret inden for ejerlejlighedens vægge.

6.2. Vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altaners bærende konstruktioner samt værn anses som fælles vedligeholdelse. Al anden vedligeholdelse og fornyelse af altaner påhviler det enkelte medlem.

Særligt for så vidt angår tagterrassen påhviler enhver udgift til vedligeholdelse / fornyelse af tagterrassen, herunder værn, gulvbelægning m.v., den til enhver tid værende ejer af ejerl.nr. 7.

6.3. Ejerforeningen sørger for udvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens tag, ydermure, udvendigt træværk, vinduespartier m.m. samt lejlighedernes fælles forsyningsledninger og fælles installationer uden for lejlighederne ind til disses forgreninger til den enkelte lejlighed.

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

6.5. Bestyrelsen er berettiget til, når det findes påkrævet, og da med behørigt varsel, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, og bestyrelsen er berettiget til at skaffe sig adgang med henblik på reparationer og lignende.

6.6. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

6.7. Ejere af lejligheder må ikke lade foretage ændringer af ejendommens ydre eller lejlighedernes altaner, herunder ændring af vinduer, vinduesrammer, materialevalg, farvevalg, opsætning af antenner, paraboler eller lignende, uden samtykke fra ejerforeningen.

6.8. Af æstetiske grunde må altanværn og værn på tagterrasse ikke anvendes som tørrestativ.

## **7. Benyttelse af fællesejendommen**

7.1. Grunden og fællesindretninger m.v. administreres af ejerforeningen, der med simpelt stemmeflertal træffer afgørelse om deres anvendelse.

- 7.2. Ejerforeningen kan til nærmere regulering af brugen af fællesejendommen oprette en husorden, som ejerne i så fald er forpligtede til at respektere.

## **8. Benyttelse af ejerlejligheden og udlejning**

- 8.1. Lejlighederne må kun tjene til almindelig beboelse.
- 8.2. Det er tilladt at holde ét husdyr i lejligheden.  
Flere husdyr kræver et konkret samtykke fra ejerforeningens bestyrelse.  
Husdyret må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere.
- 8.3. Med ejerforeningens godkendelse kan der ske sammenlægning og senere videreopdeling af sammenlagte lejligheder.
- 8.4. Et medlem må udleje ejerlejligheden til helårsbeboelse.  
Der må dog ikke ske udlejning af enkeltværelser.  
Der må ikke ske udlejning til korttidslejemål, f.eks. Airbnb.

## **9. Fællesudgifter m.v.**

- 9.1. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør, betales indbyrdes af de enkelte ejere i forhold til deres fordelingstal.
- 9.2. Til dækning af fælles udgifter betaler lejlighedsejere et conto bidrag kvartalsvist, der fastsættes af bestyrelsen i forhold til et godkendt budget, hvis størrelse fastsættes af ejerforeningen. I tilfælde af store uforudsete udgifter er ejerforeningen berettiget til at opkræve ekstraordinært bidrag.
- 9.3. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, en forøgelse af de fælles udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.
- 9.4. Udgifter til særlige installationer, indretninger m.v., der kun er beregnet til brug for en del af lejlighedsejerne, afholdes ikke af fællesskabet, men af de pågældende interesserede.
- 9.5. Elforbrug vedr. parkeringskælderens registreres på særskilt elmåler, og forbruget afholdes af dem, der har brugsret til parkeringspladserne.

## **10. Generalforsamling**

- 10.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 10.2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 10.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de mødende ejere.
- 10.4. Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer af disse vedtægter kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor.

Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte stemmer for forslaget, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage. Her kan forslaget vedtages med 2/3 af de da afgivne stemmer.

## **11. Generalforsamlings afholdelse**

- 11.1. Hvert år i april måned afholdes ordinær generalforsamling.
- 11.2. Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
  2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
  3. Godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
  4. Godkendelse af budget.
  5. Valg af bestyrelse.
  6. Valg af op til 2 suppleanter.
  7. Valg af revisor.
  8. Eventuelt.
- 11.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 efter antal af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

## **12. Indkaldelse til generalforsamling**

- 12.1. Generalforsamlingen indkaldes ved almindelig skrivelse af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Bestyrelsen kan vælge, at indkaldelse sker pr. mail.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

### **13. Stemmeret**

- 13.1. På generalforsamlingen kan der ikke træffes bestemmelse om noget emne, som ikke er optaget på indkaldelsen, medmindre samtlige medlemmer er til stede og godkender, at emnet behandles.
- 13.2. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 15. marts.
- 13.3. Stemmeretten kan udøves af ethvert myndigt husstandsmedlem eller af et andet medlem af ejerforeningen, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til. Dog kan intet medlem af ejerforeningen udøve stemmeretten for flere end 2 lejligheder.
- 13.4. Hver ejerlejlighed har stemmer i forhold til fordelingstallet.
- 13.5. Administrator og revisor har adgang til generalforsamlingen uden stemmeret.
- 13.6. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, eller hvis denne ikke har været til stede, af et andet bestyrelsesmedlem. Ethvert medlem af ejerforeningen kan på begæring forlange at modtage kopi af protokollen.

### **14. Valg af bestyrelse**

- 14.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen.

Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer.

Desuden vælges op til 2 suppleanter.

Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er kun foreningens medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer.

- 14.2. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen.

Suppleanter vælges for 1 år ad gangen.

På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år.

Øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år.

Genvalg kan finde sted.

14.3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

14.4. Bestyrelsen konstituerer sig selv med valg af formand og evt. kasserer og sekretær.

## **15. Ejerforeningsanliggender**

15.1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

15.2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse samt vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.

15.3. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

## **16. Bestyrelsens beslutningsdygtighed m.v.**

16.1. Der indkaldes til bestyrelsesmøde af formanden eller i hans forfald af et andet medlem af bestyrelsen, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

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

16.3. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst yderligere to medlemmer af bestyrelsen er til stede.

16.4. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

16.5. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Medlemmerne har ret til på den ordinære generalforsamling at få protokollen oplæst. Ethvert medlem af ejerforeningen har endvidere på begæring ret til at modtage kopi af bestyrelsesprotokollen.

## **17. Tegningsret**

- 17.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden samt yderligere to medlemmer af bestyrelsen.

## **18. Regnskab og revision**

- 18.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Første regnskabsår løber fra foreningens stiftelse til den 31. december i det efterfølgende år.

- 18.2. Regnskabet revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.  
Når det begæres af 1/4 af foreningens medlemmer, skal revisor være statsautoriseret eller registreret revisor.

- 18.3. Revisor afgår hvert år.  
Genvalg kan finde sted.

- 18.4. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

- 18.5. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

- 18.6. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

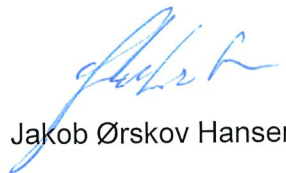
## **19. Pantsikkerhed**

- 19.1. Til sikkerhed for betaling af fælles bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed, ejerlejlighedsnumrene 1 – 7 af matr.nr. 519 h Aalborg Bygrunde for et beløb stort kr. 40.000,00 – skriver fire ti tusinde kroner.

- 19.2. Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst såvel servitutstiftende som pantstiftende på ejerlejlighederne nr. 1 – 7 af matr.nr. 519 h Aalborg Bygrunde med respekt af de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder og p.t. værende panthæftelser, hvorom henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

19.3. Påtaleberettiget efter nærværende vedtægter er Ejerforeningen Old Harbour ved dens bestyrelse.

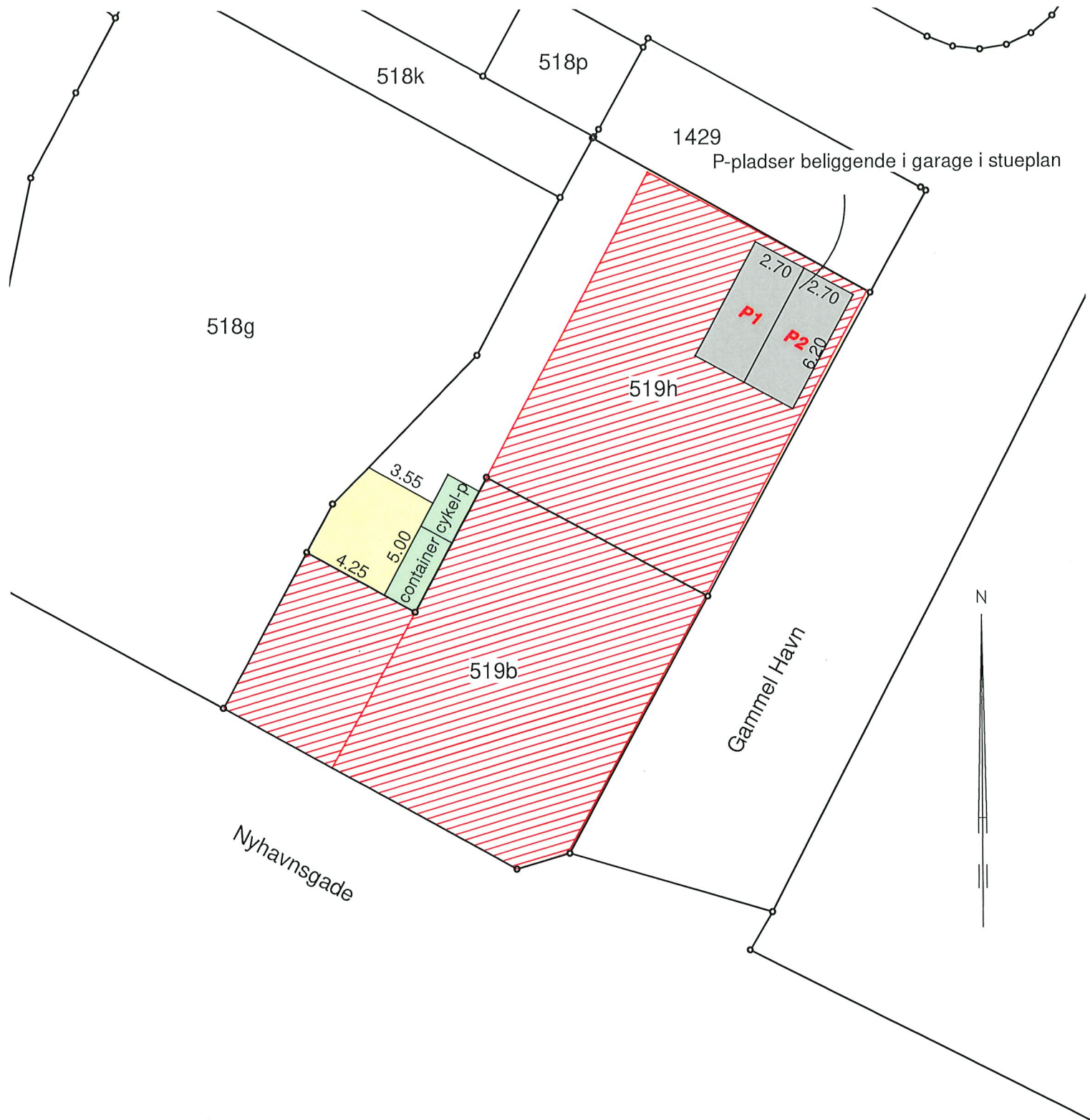
Aalborg, den 21. juni 2021



Jakob Ørskov Hansen



Ole Wagner



# Gammel Havn 7, 9000 Aalborg

**LANDINSPEKTØR NORD A/S**

Brønderslev

Jammerbugt

Aalborg

Gasværksvej 5  
www.landnord.dk

9000 Aalborg

Tlf. 98 29 67 20  
info@landnord.dk

Vedr.:

Bilag til vedtægter

Matr.nr. 519<sup>h</sup> Aalborg Bygrunde

Aalborg Kommune

Målforhold:

1:250

J.nr.:

51200

Thomas S. Buhl, landinspektør - 21. juni 2021