

Kridthusene - Lindholm Brygge

- Velkommen til Kridthusene

I

Ejendommen matr. nr.: 37 bs Lindholm by, Lindholm

ejerlejlighed nr. 1- 24

Beliggende: **Anders Nielsens Vej 1- 3,9400 Nørresundby**

§ 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, regnskabsaflæggelse, 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. Ejerforeningen er pligtig, at være medlem af grundejerforeningen for det samlede område, jævnfør lokalplan nr. 12-053

§ 2.

Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trufne 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.

§ 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 vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. §4.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- Kridthusene- Lindholm Brygge- Velkommen til Kridthusene
- 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

Kridthusene - Lindholm Brygge

- Velkommen til Kridthusene

I

Ejendommen matr. nr.: 37 bs Lindholm by, Lindholm

ejerlejlighed nr. 1- 24

Beliggende: **Anders Nielsens Vej 1- 3,9400 Nørresundby**

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 % 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,

Kridthusene - Lindholm Brygge

- Velkommen til Kridthusene

I

Ejendommen matr. nr.: 37 bs Lindholm by, Lindholm

ejerlejlighed nr. 1- 24

Beliggende: **Anders Nielsens Vej 1- 3,9400 Nørresundby**

medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere 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 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 valg periode, 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 sit hverv. Ethvert medlem har stemmeret. Kridthusene- Lindholm Brygge- Velkommen til Kridthusene

§ 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 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

Kridthusene - Lindholm Brygge

- Velkommen til Kridthusene

I

Ejendommen matr. nr.: 37 bs Lindholm by, Lindholm

ejerlejlighed nr. 1- 24

Beliggende: **Anders Nielsens Vej 1- 3,9400 Nørresundby**

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 % 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 % 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 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
opsparingsens 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 1/4 af
ejerforeningens medlemmer efter antal eller
efter fordelingstal, skal revisor være
statsautoriseret eller registreret.

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

Kridthusene - Lindholm Brygge

- Velkommen til Kridthusene

I

Ejendommen matr. nr.: 37 bs Lindholm by, Lindholm

ejerlejlighed nr. 1- 24

Beliggende: **Anders Nielsens Vej 1- 3,9400 Nørresundby**

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, elevatorer fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer samt altaner.

Vedligeholdelse og fornyelse af terrassebrædder og maling af jerngelænder med Hygro 40 sort emalje fra Sadolin er ejers ansvar og omkostning.

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, varmforsyningsrør, 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.

§ 16.

Udlejning

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

Kridthusene - Lindholm Brygge

- Velkommen til Kridthusene

I

Ejendommen matr. nr.: 37 bs Lindholm by, Lindholm

ejerlejlighed nr. 1- 24

Beliggende: **Anders Nielsens Vej 1- 3,9400 Nørresundby**

begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

Der er ikke restriktioner for fremleje, hvad angår lejeperiode.
Lejlighederne må maksimalt korttids udlejes i 6 uger pr. år.

§ 17.

Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 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.