

Vedr. matr.nr. 49 an og 49 ho Frederikshavn
markjorder.

Anmelder:

Cvr.nr. 34699828
Fogh-Andersen Advokatfirma ApS
Silovej 8, 3. sal
9900 Frederikshavn

**TILLÆG AF 8.november 2022 TIL VEDTÆGTERNE
tinglyst som byrde og pantstiftende
den 17. april 1979
med senere tillæg**

V E D T Æ G T E R

FOR

**Ejerforeningen Nordstrand
Frederikshavn herefter gældende som følger fra 8. november 2022**

1.

Navn, hjemsted og formål

Foreningens navn er Ejerforeningen Nordstrand.

Foreningens hjemsted er Frederikshavn kommune.

Foreningens formål er at administrere ejendommene matr.nr. 49 an og 49 ho Frederikshavn markjorder, som er bebygget med ejerlejligheder, (note 1), at varetage medlemmernes fælles interesser overfor tredjemand, at regulere forholdet mellem medlemmerne, herunder drage omsorg for god ro og ordens opretholdelse i

Note 1) Ændret den 17.02.1981.

ejendommen, at sørge for, at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig, og at ejendommen er tilstrækkelig forsikret og i det hele taget at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fælles anliggender vedrørende ejendommen.

2.

Medlemmerne.

Medlemmerne af foreningen er samtlige lejlighedsejere og kun disse. Enhver lejlighedsejer har pligt til at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder ved ejerlejlighedens overtagelse. Såfremt et medlem ophører med at være ejer af en ejerlejlighed, bortfalder både retten og pligten til at være medlem.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser over for foreningen, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

Det indtrædende medlem får ved sin indtræden anpartsvis andel i foreningens eventuelle formue efter fordelingstal.

Det udtrædende medlem har ikke krav på andel i foreningens formue. Meddelelse om ejerlejlighedernes overdragelse skal fremsendes til foreningens administrator senest 3 uger efter handlens afslutning. (Note 2).

3.

Fordelingstal.

Rettigheder og forpligtelser er fordelt mellem medlemmerne i overensstemmelse med de (tinglyste) fordelingstal (sat i forhold til 7.760). (Note 3).

4.

Depotrum, terrassehaver, garager og carporte samt parkering.

Til lejlighederne beliggende Kragholmen 200-214 (bortset fra lejlighederne i stueetagen) hører et depotrum beliggende på fællesareal og med samme numre som ejerlejlighedsnummeret. Ejerne af førnævnte stuelejligheder har hver enebrugsret til en terrassehave beliggende på fællesareal i umiddelbart tilknytning til de respektive lejligheders facade og af areal ca. 13 m² plus have ca. 33 m².

Til lejlighederne 222-252 hører et 3 m² stort depotrum i de på fællesarealet opførte gårdhuse. Endvidere har ejerne af stuelejlighederne i 222-236 enebrugsret til en terrassehave beliggende på fællesarealet i umiddelbar tilknytning til de respektive lejligheders facade og af areal ca. 15 m² plus have ca. 30 m².

Til stuelejlighederne 238-252 hører alene 15 m² terrasse. (Note 4).

De til bebyggelsen hørende parkeringspladser er til disposition for samtlige ejerlejlighedsejere, disses gæster samt andre, som har ærinde til bebyggelsen, idet dog et areal i den nordvestlige del af ejendommen stilles til Garagelaugget Kragholmens rådighed i h.t. vedtægter for Garagelaugget Kragholmen. (Note 5).

Note 2) Ændret den 02.04.2019.

Note 3) Ændret den 17.02.1981 og den 02.04.2019.

Note 4) Ændret den 17.02.1981.

Note 5) Ændret den 01.10.2002 og den 18.06.2004.

Garagelaugets vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Ejerforeningen Nordstrand. (Note 6). På parkeringspladsen må ikke i et sammenhængende tidsrum på mere end 2 døgn henstilles lastbiler, campingvogne, påhængsvogne, bådtrailere, uindregistrerede biler og lignende. (Note 7).

5.

Medlemmernes bidrag.

Til dækning af ejendommens fællesudgifter indbetaler medlemmerne til foreningen årligt fire periodiske bidrag i forhold til de tinglyste fordelingstal. Bidragenes størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af denne hvert år, jfr. § 14, udarbejdet budget over foreningens forventede udgifter. I tilfælde af store uforudsete, uopsættelige udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag. (Note 8).

Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedrørende vedligeholdelse af lokaliteter og installationer, som er fælles ejendomsret undergivet, og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra ejerlejlighedsejerne, er medlemmerne forpligtede til at medvirke til optagelse af et fælles lån med eller uden pant i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages af bestyrelsen efter at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i §12, afsnit 5. (Note 9).

Medfører arbejder udført af en ejer i hans lejlighed forøgelse af fællesudgifterne til afgifter, forsikring o.l., påhviler det den pågældende at betale merudgiften herved.

Foreningens kontante midler skal - bortset fra en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig i forbindelse med den daglige drift - være anbragt på konto i pengeinstitut. (Note 10).

6.

Medlemmernes hæftelse.

For foreningens forpligtelser hæfter principielt foreningens formue. Søgsmål vedrørende forpligtelser, som ejerforeningen har påtaget sig, skal således rettes mod ejerforeningen og ikke mod foreningens medlemmer. Disse hæfter dog subsidiært personligt for foreningens forpligtelser, men - i det omfang det efter danske retsregler er muligt - kun prorata i forhold til lejlighedernes fordelingstal.

Til sikkerhed for medlemmernes bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få mod et medlem, herunder krav i forbindelse med et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb, som Realkreditinstitutter efter loven til enhver tid er berettiget til at acceptere Dkk 47.000,00.

Panteretten efter stk. 2 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten. (Note 11).

Note 6) Ændret den 01.10.2002.

Note 7) Ændret den 01.08.1994 og den 02.04.2019.

Note 8) Ændret den 02.04.2019.

Note 9) Ændret den 02.04.2019.

Note 10) Ændret den 02.04.2019.

Note 11) Ændret den 29.03.2007.

For ejerforeningens medlemmer gælder, at de pantstiftende bestemmelser i relation til ejerforeningens adgang til at foretage inddrivelse via fogedretten skal sidestilles med pant stillet ved ejerpantebrev, hvorfor der i medfør af nærværende bestemmelse kan foretages udlæg i henhold til retsplejelovens § 478 stk. 1 nr.6. Såfremt ejerforeningen i henhold til nærværende bestemmelse om sikkerhedsstillelse skrider til retsforfølgning mod et medlem skal udskrifter fra foreningens administrators bogholderi være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at disse kan danne baggrund for tvangsfuldbyrdelse. (Note 12).

7.

Elforbrug.

Hver lejlighed er forsynet med selvstændig elmåler. Udgifterne til ejendommens elforbrug i øvrigt (trappelys, udvendig belysning m.m.) betales af foreningen, der fordeler betalingen herfor på de enkelte ejerlejligheder i forhold til disses fordelingstal, idet ejerforeningen hæfter over for leverandøren. Såvel elleveringer til de enkelte ejerlejligheder som til ejendommens fælles installationer, sker på de til enhver tid gældende almindelige leveringsbetingelser for forsyningsvirksomheden. (Note 13).

8.

Varmeforsyning.

Ejerlejlighedernes varme- og vandforbrug afregnes efter individuelle målere. Ejerforeningen hæfter over for leverandøren, og al varme forsyning såvel til de enkelte ejerlejligheder som til ejendommens fælles faciliteter sker på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser for forsyningsvirksomheden. (Note 14).

9.

Benyttelse og husorden.

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde. Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler, der fastsættes i form af en husorden. Bestyrelsen kan fastsætte turnus- og gebyrbestemmelser vedrørende afbenyttelse af det for lejlighedsejerne fælles vaskeri og selskabslokale.

Det er tilladt for hver lejlighed at holde husdyr, som maks. en hund eller kat eller andre husdyr som er sædvanlige i ejendomskomplekser dog ikke i erhvervsmæssig øjemed. Såfremt bestyrelsen skønner, at husdyret er til gene for omboende, kan bestyrelsen dog med passende varsel forlange, at husdyret fjernes fra ejerlejligheden. (Note 15).

Udlejning af en ejerlejlighed må kun finde sted på en lejekontrakt af mindst 1 års varighed og da i et sådant omfang, at der i en lejlighed aldrig bor mere end en person pr. værelse.

Note 12) Ændret den 02.04.2019.

Note 13) Ændret den 02.04.2019.

Note 14) Ændret den 28.06.1993 og den 02.04.2019.

Note 15) Ændret den 29.03.2016.

Bestyrelsen kan - såfremt en lejer viser sig at være til gene for de øvrige beboere – pålægge den pågældende ejerlejlighedsindehaver at bringe lejemålet til ophør og udleje til anden side.

I øvrigt henvises til § 11 i nærværende vedtægter. (Note 16).

Den samlede bebyggelse skal fremtræde som et moderne harmonisk hele. Ved fremtidige arbejder på ejendomskomplekset, besluttet af generalforsamlingen, kan forskelligheder forekomme, bl.a. ved eksempelvis ændring af vinduer til franske døre. (Note 17). Det er ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsindehaver at foretage ændringer af ejendommens ydre facade- og gavlpartier, tagfladen, altaner incl. brystninger og rækværk, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver skal bevares uændrede. Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt at opsætte skilte og lysreklamer, radio- og tv-antennener, flagstænger og lign. For så vidt angår altanernes udstyr og benyttelse gælder følgende regler: Der må ikke på eller over altanbrystningen opsættes læsejl, fletværk, trådafskærmning eller lignende. Dog er det tilladt at opsætte markiser efter ejerforeningens anvisninger. (Note 18).

Tøjtørring og opmagasinering af altanmøbler eller lignende må kun finde sted under den indbyggede blomsterkasses overkant.

Det vil ikke være tilladt at foretage hel eller delvis afskærmning eller opdeling af altaner, ej heller ved anvendelse af glas/glasskydepartier. Lysstofrør må ikke anvendes til udendørs belysning. (Note 19).

10.

Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles og betales af foreningen. Denne vedligeholdelse omfatter alt udvendig murværk, betonoverflader, tagflader, altanbrystninger ud- og indvendigt, ydersiden af vinduesrammer og karme, ydersiden af altandøre, hoveddøre, trappeopgange samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, bortset fra de terrassearealer, hvortil bestemte lejlighedsindehavere har enebrugsret - herunder vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

I forbindelse med nødvendig reparation og lignende er administrator og de af denne rekvirerede håndværkere berettiget til at opnå adgang til ejerlejlighederne.

Indvendig vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling m.v. men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og al lejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge.

Udskiftning og vedligeholdelse af varmemålere og koldt- og varmtvandsmålere påhviler ejerforeningen. (Note 20).

Note 16) Ændret den 01.10.2002.

Note 17) Ændret den 11.07.2007.

Note 18) Ændret den 07.04.2009.

Note 19) Ændret den 02.04.2019.

Note 20) Ændret den 28.06.1993.

Vedligeholdelse af terrassehaver, hvortil bestemte lejlighedsindehavere har enebrugsret, påhviler de respektive lejlighedsindehavere, idet dog de eksisterende hegn og hække vedligeholdes henholdsvis klippes ved ejerforeningens foranstaltning.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen - selvom den ikke kan betragtes som grov - er til væsentlig gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

11.

Misligholdelse.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Den ejer, som det i medfør af stk. 1 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, som dog ikke må være til hans familie, pårørende eller ansatte i hans eventuelle virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår. Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvenser, som om misligholdelsen var udøvet af ejeren selv.

12.

Generalforsamling.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med ledsager, administrator samt revisor.

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stemmeretten kan udøves af et medlem eller en af medlemmet skriftlig befuldmægtiget myndig person. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 3 fuldmagter.

Til beslutning om ændringer i den i § 9 omhandlede facadecensur eller om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer efter fordelingstal, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvilken stemmevægt der er repræsenteret på generalforsamlingen. Ændring af fordelingstallet kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerforeningen.

13.

Hvert år afholdes inden 1. juni (Note 21) ordinær generalforsamling med følgende dagsorden. (Note 22).

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne regnskabsår.
3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Indkomne forslag. (Note 23).
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

14.

Generalforsamlingen indkaldes ved brev eller elektronisk meddelelse (e-mail) indeholdende dagsorden, revideret regnskab, budget samt evt. forslag til behandling på generalforsamlingen.

Indkaldelsen skal ske med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelse skal angive tid og sted for generalforsamlingen.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal være ejerforeningen i hænde senest den 1. marts. (Note 24).

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det. (Note 25).

15.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, derunder bestyrelsens beslutninger.

Begæring om at få et emne behandlet på en generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 1. marts. (Note 26).

Note 21) Ændret den 08.11.2022.

Note 22) Ændret den 11.03.1998.

Note 23) Ændret den 02.04.2019.

Note 24) Ændret den 02.04.2019.

Note 25) Ændret den 29.03.2007.

Note 26) Ændret den 02.04.2019.

16.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

17.**Bestyrelse.**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3 til 5 medlemmer. (Note 27).

Bestyrelsens formand vælges af og blandt bestyrelsens medlemmer. Valgbare til bestyrelsen er kun ejerfor- eningsmedlemmer og disses ægtefæller, samlevere eller ledelsesmedlemmer. (Note 28).

Formanden skal være bosiddende i Ejerforeningen Nordstrand. (Note 29).

På lige årstal afgår 1-2 (Note 30) medlemmer og på ulige årstal afgår 2-3 (Note 31) medlemmer. (Note 32).

Genvalg kan finde sted, idet et bestyrelsesmedlem dog maksimalt kan sidde i bestyrelsen i en sammenhæn- gende periode på 6 år. (Note 33).

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 3 (Note 34), kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste generalforsamling. (Note 35).

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelse af sit virke.

18.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvar- lig varetagelse af ejendommens fællesanliggender. Den drager således omsorg for ejendommens varme- og elforsyning, renholdelse, vedligeholdelse, fornyelser samt tegning af forsikringer, ligesom den fordeler udgif- terne på de enkelte ejerlejligheder. Bestyrelsen kan ansætte fornøden medhjælp til udøvelsen af ovenstå- ende funktioner, herunder eventuel vicevært.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab.

19.

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

Note 27) Ændret den 08.11.2022.

Note 28) Ændret den 08.11.2022.

Note 29) Ændret den 08.11.2022.

Note 30) Ændret den 08.11.2022.

Note 31) Ændret den 08.11.2022.

Note 32) Ændret den 13.10.1997.

Note 33) Ændret den 02.04.2019.

Note 34) Ændret den 08.11.2022.

Note 35) Ændret den 02.04.2019.

Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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 3 medlemmer af bestyrelsen i forbindelse med administrator. Den samlede bestyrelse kan meddele administrator prokura.

20.

Administrator og revision.

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig bistand, der som administrator skal varetage ejendommens daglige drift.

Administrator kan ansætte fornøden medhjælp.

Administrator kan af bestyrelsen opsiges med 6 måneders varsel til fratrædelse ved et regnskabsårs udløb. Opsigelsen kan af administrator indbringes for en generalforsamling.

Den til enhver tid siddende bestyrelse kan afslutte administrationskontrakt med administrator af højst 3 års varighed.

Administrator forpligter sig til på hver ordinær generalforsamling jfr. § 14, at fremlægge et af en statsautoriseret eller registreret revisor revideret regnskab.

21.

Regnskab.

Ejerforeningens regnskab løber fra den 1.1. - 31.12. (Note 36).

22.

Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 49 an og 49 ho Frederikshavn markjorder. Med hensyn til byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen. Nærværende vedtægter respekterer yderligere lån af almindelig og særlig realkredit i henhold til lov nr. 281 af 10. juni 1970 samt lån af forsikringsmidler til forhøjet rente og med kaution/garanti. Ejerlejlighederne nr. 1-64 af 49an Frederikshavn Markjorder og ejerlejlighederne 1-48 af 49 ha Frederikshavn Markjorder.

Påtaleret har ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn, og de enkelte lejlighedsejere.


Således vedtaget den 7. september 1978 og ændret ved generalforsamlingsbeslutning den 17. februar 1981, 29. marts 1988, 28. juni 1993, 1. august 1994, 13. oktober 1997, 11. marts 1998, 5. maj 1998, 1. oktober 2002, 28. juni 2004, 29. marts 2007, 11. juli 2007 og den 2. april 2019 (utinglyst).

Note 36) Ændret den 29.03.1988, den 11.03.1998 og den 02.04.2019.

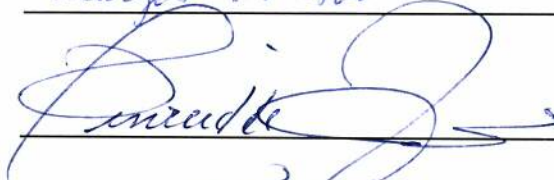
Således vedtaget ved ekstraordinær generalforsamling, den 8. november 2022.

For Ejerforeningen Nordstrand:

Margit Pedersen – formand



Henriette Jørgensen – næstformand



Elsebeth Frank – bestyrelsesmedlem



Henrik Wedel – bestyrelsesmedlem



Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Sekretær:

Sekretær:

Underskrift:

Underskrift: