

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 75  
Landsejerlav: Aalborg Bygrunde  
Matrikelnummer: 1382f

Adresse: Østre Havnegade 39, 4. 4.  
9000 Aalborg

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 76  
Landsejerlav: Aalborg Bygrunde  
Matrikelnummer: 1382f

Adresse: Østre Havnegade 39, 5. 1.  
9000 Aalborg

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 77  
Landsejerlav: Aalborg Bygrunde  
Matrikelnummer: 1382f

Adresse: Østre Havnegade 39, 5. 2.  
9000 Aalborg

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 78  
Landsejerlav: Aalborg Bygrunde  
Matrikelnummer: 1382f

Adresse: Østre Havnegade 39, 5. 3.  
9000 Aalborg

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 79  
Landsejerlav: Aalborg Bygrunde  
Matrikelnummer: 1382f

Adresse: Østre Havnegade 39, 5. 4.  
9000 Aalborg

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 80  
Landsejerlav: Aalborg Bygrunde  
Matrikelnummer: 1382f

---

#### Servitut tekst:

1. Navn og hjemsted mv.

1.1. Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Østre Havn", CVR-nummer 36637498, herefter benævnt foreningen.

1.2. Foreningens hjemsted er Aalborg Kommune.

1.3. Afgrænsningen af foreningens område fremgår af Bilag

1, rids dateret d. 08.04.2015 og omfatter alle ejendomme og grundejerforeninger, der efterfølgende udstykkes eller oprettes indenfor området.

## 2. Formål

2.1. Foreningen skal fungere som overordnet forening for de øvrige (lokale) grundejerforeninger mv. der oprettes indenfor afgrænsningen vist på Bilag 1. Der henvises i øvrigt til pkt. 3.3 angående sammensætningen af foreningen.

2.2. I det tilfælde der oprettes en forening, (vand-, bådelaug eller lignende) med anlæg og aktiviteter i havnebassinet er disse ligeledes på lige vilkår pligtige medlemmer af foreningen.

2.3. Formålet med foreningen er at overtage skøde på og sørge for ren- og vedligeholdelse samt drift af fællesarealer og -anlæg, herunder vejanlæg samt kajanlæg inklusiv afvandingsanlæg, fælles belysning, brandredningsveje m.v. i overensstemmelse med lokalplan 1-4-106 boliger og erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret. Der henvises til Bilag 1, dateret d. 08.04.2015. Foreningens ansvars-områder, forpligtigelser og rettigheder er nærmere præciseret i afsnit 5.

2.4. Den endelige afgrænsning af fællesarealerne er ikke endeligt fastlagt endnu. Udvikleren "Østre Havnepromenade A/S (herefter benævnt udvikleren) har, indtil hele området er fuldt udbygget, ret til at justere afgrænsningerne, herunder udvide eller begrænse arealerne.

2.5. Foreningens formål er derudover at overtage ejerskab til samt drive og vedligeholde et fællesprivat kloakanlæg idet det bemærkes, at de i området etablerede regn- og spildevandsanlæg er separerede. Der henvises til Bilag 2, dateret d. 08.04.2015.

2.6. I det tilfælde Aalborg Kommune eller Aalborg Forsyning, Kloak A/S overtager arealer eller anlæg som offentlige, udgår disse af foreningens ansvarsområde.

2.7. Foreningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisation af foreningens formål, herunder at fastsætte nærmere regler for, hvorledes der skal betales bidrag samt at underskrive og lade tinglyse deklarationer.

2.8. Foreningen kan fastsætte ordensregler og betingelser for leje af fællesarealerne/fællesfaciliteterne. Ordensreglerne må ikke stride mod bestemmelser om offentlighedens adgang mv. fastsat i lokal-plan 1-4-106 eller bestemmelser fastsat i denne vedtægts afsnit 5.

### 3. Medlemskab

3.1. Medlemmer af foreningen er de til enhver tid værende lokale grundejerforeninger indenfor afgrænsningen jf. vedhæftede rids, Bilag 1, og i henhold til pkt. 2.2, herunder evt. grundejer-forening, bådelaug eller lignende med aktiviteter eller anlæg i havnebassinet, samt de til enhver tid værende sokkelejendomme/ejerforeninger, jf. pkt. 3.3, som ikke har pligt til at være medlem af en lokal grundejerforening.

3.2. Aalborg kommune kan bestemme, hvorvidt foreningen skal optage grundejerforeninger i tilgræn-sende områder som medlemmer, slutte sig sammen med en eller flere tilgrænsende overordnede grundejerforeninger, eller lade sig opdele i en eller flere selvstændige grundejerforeninger.

3.3. Foreningen sammensættes således, at hver lokal grundejerforening udpeger og stiller med ét medlem, suppleret med ét medlem fra foreninger, bådelaug eller lignende tilknyttet havnebassinet, og suppleret i henhold til nedenstående. Alle de på bilag 1 viste byggefelter der agtes udstykket som sokkelejendomme og som i udgangs-punktet ikke er en del af en lokal grundejerforening repræsenteres i foreningen med ét medlem. Såfremt en sokkelejendom opdeles i ejerlejligheder er ejerforeningen forpligtet til at udpege og stille med et medlem i foreningen. Såfremt flere af de på bilag 1 viste byggefelter/sokkelejendomme noteres som én samlet fast ejendom, vil ejendommens ejer eller ejerforeningen på den pågældende ejendom være forpligtet til udpege og stille med ét medlem i foreningen. Sokkelejendomme og ejerforeninger har ret til at slå sig sammen med andre ejendomme/ejerfore-ninger indenfor foreningens område og oprette lokale grundejerforeninger, der herefter vil være repræsenteret i foreningen med ét medlem. Af bilag 1 fremgår det, hvor der forventes oprettet lokale grundejerforeninger.

3.4. Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder ved oprettelse af en grundejerforening/ejerforening, dog senest i forbindelse med ibrugtagning/indflytning i byggeri indenfor det enkelte byggefelt eller den enkelte sokkelejendom.

3.5. Hvert medlem er efter generalforsamlingens beslutning herom forpligtet til at betale kontingent, dog med den undtagelse, at medlemmer der i henhold til afsnit 4 har et fordelingstal på 0 er undtaget fra at betale kontingent til foreningen.

#### 4. Fordelingstal og byggeretter

4.1. Til hvert medlem i foreningen fastsættes et fordelingstal. Således tildeles det enkelte medlem et fordelingstal beregnet som det samlede etageareal indenfor den lokale grundejerforening/sokkel-ejendom/ejerforening (etageareal A) i forhold til det samlede etageareal indenfor foreningens område (etageareal B), på tidspunktet for beregningen, se pkt. 4.2 og 4.3. Etagearealet opgøres i h. t. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

$$\text{Fordelingstal} = \text{etageareal A} / \text{etageareal B}$$

Byggeretten indenfor foreningens område er opgjort til 150.000 m<sup>2</sup> etageareal.

De 150.000 m<sup>2</sup> etageareal/byggeret er i h. t. Lokalplan 1-4-106 fordelt som følger:

Delområde A: 22.250 m<sup>2</sup>

Delområde B: 16.600 m<sup>2</sup>

Delområde C: 14.500 m<sup>2</sup>

Delområde D: 16.500 m<sup>2</sup>

I alt: 69.850 m<sup>2</sup>

Resterende byggeretter: 80.150 m<sup>2</sup> I alt: 150.000 m<sup>2</sup>

Placeringen af de resterende byggeretter indenfor foreningens område er endnu ikke fastlagt. Eventuelle overskydende byggeretter indenfor område A, B, C og D tilfalder udvikleren og kan overføres til øvrige områder i forbindelse med udarbejdelse af tillæg til lokalplan 1-4-106 eller en ny lokalplan for området. Yderligere byggeretter

udover de 150.000 m<sup>2</sup> der eventuelt tilføres indenfor afgrænsningen af lokalplan 1-4-106 tilfalder udvikleren.

Bilag 3 viser en opgørelse, samt rids med markering af ibrugtagne bebyggelser og dermed fordelingstallet for det førstkommende år. Sammen med opgørelsen forefindes også et rids der viser, hvilke anlæg der er færdiganlagt og som i h. t. denne vedtægt skal vedligeholdes mv. af foreningen.

4.2. Det samlede etageareal af ibrugtagen og godkendt bebyggelse beregnes indenfor henholdsvis den enkelte lokale grundejerforenings/sokkelejendoms/ejerforenings område og foreningens område og opgøres årligt med skæringsdato ved årsskiftet.

4.3. Ved beregning af etageareal medregnes ikke de eksisterende bebyggelser, der i h. t. gældende lokalplan og i h. t. øvrige tilladelser fra Aalborg kommune forudsættes nedrevet, hvorefter arealet skifter anvendelse. Siloerne på matr.nr. 1382 syd for Østre Havnegade, samt pakhuse og lodsbygning der i henhold til lokalplan 1-4-106 er udpeget som bevaringsværdige, medregnes fra det tidspunkt, hvor der er meddelt ibrugtagningstilladelse efter ombygningen. Nye fælles parkeringsanlæg i form af parkeringskældre eller parkeringshuse, medregnes ikke indenfor foreningens område, såfremt etagearealet kan fastsættes til 0 m<sup>2</sup> i h. t. Lokalplan 1-4-106 og bygningsreglementet.

4.4. Det endelige fordelingstal fremlægges årligt til godkendelse på generalforsamlingen i tilknytning til punkt om fastsættelse af næste års kontingent.

4.5. Ved ændringer af fordelingstal skal der tinglyses tillæg til vedtægterne med en opdateret opgørelse med tilhørende rids.

4.6. Ved eventuelle tillæg til lokalplanen for området, dispensationer eller tilladelser til fravigelse af lokalplan 1-4-106 eller nye lokalplaner indenfor foreningens område, der forøger eller reducerer en ejendoms byggeret, skal fordelingstallet for denne ejendom på førstkommende ordinære generalforsamling revideres, således at det svarer til den til enhver tid værende byggeret/etage-areal.

4.7. Såfremt der senere sker matrikulær forandring for en given ejendom indenfor foreningens område, skal fordelingstallene på den førstkommende ordinære

generalforsamling ændres således, at disse beregnes i h. t. den ændrede byggeret/etageareal til de nydannede ejendomme.

## 5. Særlige bestemmelser vedr. ansvarsområder, rettigheder og forpligtigelser mv.

### 5.1. Generelt

5.1.1. Bestyrelsen har ret til at ansætte en administrator, der på foreningens vegne forestår drift af area-ler, anlæg og øvrige af foreningens opgaver.

5.1.2. Medlemmerne kan på generalforsamlingen træffe beslutning om ansættelse af administrator til varetagelse af grundejerforeningens opgaver.

### 5.2. Fællesarealer

5.2.1. Foreningen er forpligtet til at tage skøde på fælles opholdsarealer og lignende vist på Bilag 1. Foreningen er desuden forpligtet til at overtage arealer, hvor forpligtigelsen med senere lokal-planer indenfor foreningens område overdrages til foreningen. Den endelige afgrænsning af fælles-arealerne er ikke endeligt fastlagt endnu. Udvikleren har, indtil hele området er fuldt udbygget, ret til at justere afgrænsningerne, herunder udvide eller begrænse arealerne.

5.2.2. Overtagelsen omfatter tillige eksisterende anlæg, bygninger mm. placeret på arealerne.

5.2.3. Arealer og anlæg skal overdrages i vedligeholdelsesmæssig og sikkerhedsmæssig forsvarlig stand.

5.2.4. Foreningen har som fremtidig grundejer ret til at placere nye anlæg, bygninger mm. på arealerne i det omfang disse er i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan.

5.2.5. De til enhver tid værende ejere af grundarealer indenfor foreningens område kan efter godkendelse fra Aalborg kommune give tilladelse til, at foreningens medlemmer benytter arealer til udeservering eller andre aktiviteter. Grundejeren er berettiget til at opkræve leje for

brug af arealerne. Permanente rettigheder og forpligtelser forbundet med udeservering skal sikres ved tinglysning af særskilte deklarationer herom.

5.2.6. Arealer, hvortil foreningen har ejerskab og/eller vedligeholdelsesforpligtigelser, skal være offentligt tilgængelige. Områderne må ikke hegnes, der må ikke opsættes forbudsskilte mv. der vanskeliggør eller forhindrer den offentlige adgang.

5.2.7. Ejerne af de tilgrænsende ejendomme har ret til at etablere bygningsudhæng, altaner, altangange, udkragede etager mv., der er beliggende udenfor bygningens facadelinje samt eventuelle sammen-bygninger over foreningens arealer, når dette kan godkendes af Aalborg kommune i h. t. bygningsreglement, lokalplan mv. Ejerne har ligeledes ret til at tagudhæng, tagnedløb med tilhørende rensebrønde og mindre bygningsdele overskrider skel mod foreningens arealer.

### 5.3. Midlertidige ubebyggede arealer

5.3.1. I det omfang ubebyggede arealer ikke anvendes af ejeren, eller en af ejeren udpeget forening eller lignende, har foreningen uanset ejerforhold ret til midlertidigt at anvende de ubebyggede arealer til parkering eller andre fælles aktiviteter.

5.3.2. I det tilfælde ubebyggede arealer anvendes af foreningen er denne ligeledes forpligtet at holde området i ordentlig og ryddelig stand.

### 5.4. Veje, stier, torve og havnepromenade

5.4.1. Foreningen er forpligtet til at overtage veje og stier, torvearealer samt kanal og havnepromenade i det omfang disse ikke overtages som offentlige. Arealerne er vist på Bilag 1. Arealerne overdrages efter at anlæg af veje, stier, kanal og havnepromenade og lignende er etableret i h. t. vejreglerne og øvrige gældende regler og Aalborg kommunes godkendelse.

5.4.2. Den fremtidige forpligtigelse omfatter drift og vedligeholdelse af veje, stier, kanal og havnepromenade samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse, herunder afvanding af veje, stier og havnepromenade frem til offentlige regnvandsledninger.

5.4.3. Foreningen har ret til at etablere anlæg, f.eks. opholdspladser, bænke og lignende, på torve og havnepromenade i overensstemmelse med gældende lokalplan. Foreningens medlemmer har ret til efter aftale med udvikleren og/eller foreningen og efter nærmere godkendelse fra Aalborg kommune at opstille molokker og cykelparkeringsanlæg på foreningens område, dog således, at molokker ikke må etableres i vejarealer, der optages som offentlige, og kun efter særskilt tilladelse fra Aalborg kommunes vejmyndighed kan placeres i arealer udlagt til private fællesveje. Medlemmerne er forpligtet til selv at stå for tømning, udskiftning og renholdelse af arealer om-kring molokker og forpligtet til at foretage vedligeholdelse og evt. udskiftning af cykelparkerings-anlæg. Udvikleren eller foreningen har ret til at tinglyse særskilte deklarationer indeholdende forpligtelser vedrørende molokker og cykelparkeringsanlæg beliggende på foreningens område.

5.4.4. Nuværende og kommende beboere og grundejere indenfor området har ret til kørende færdsel på alle veje indenfor området.

5.4.5. Veje, stier og havnepromenade skal være offentligt tilgængelige for gående og cyklende færdsel. Tilgængeligheden må ikke ved skiltning eller lignende søges hindret.

5.4.6. Ejerne af de tilgrænsende ejendomme har ret til at etablere bygningsudhæng, altaner, altangange og udkragede etager, der er beliggende over vej- og stiarealer, samt eventuelle sammenbygninger over vej/sti, når dette kan godkendes af Aalborg Kommune i h. t. bygningsreglement, lokalplan mv. Ejerne har ligeledes ret til at tagudhæng, tagnedløb med tilhørende rensebrønde og mindre bygningsdele overskrider skel mod vej- og stiarealer.

5.4.7. De til enhver tid værende ejere af grundarealer indenfor foreningens område kan efter godkendelse fra Aalborg kommune give tilladelse til, at foreningens medlemmer benytter arealer til udeservering eller andre aktiviteter. Grundejeren er berettiget til at opkræve leje for brug af arealerne. Permanente rettigheder og forpligtelser forbundet med udeservering skal sikres ved tinglysning af særskilte deklarationer herom.

5.4.8. Udvikleren har ret til at etablere nedkørselsramper på foreningens arealer som adgang til p-kældre. Ramperne skal



inden ibrugtagning være udstykket eller arealoverført til en selvstændig ejendom og fremtidig vedligeholdelse heraf er således foreningen uvedkommende.

5.4.9. Udvikleren har ret til at etablere parkeringskældre på foreningens arealer og har pligt til at sørge for, at de pågældende grundarealer inden ibrugtagning af p-kælder er udstykket eller arealoverført til en selvstændig ejendom. Såfremt den etablerede p-kælder er beliggende under privat fællesvej eller offentlig vej, så er udvikleren endvidere forpligtet til at sørge for, at der inden ibrugtagningen, sker udlæg af vejarealet på matr.kortet og at der tinglyses særskilt deklaration, der sikrer rettighe-der og forpligtelser for henholdsvis foreningen og den fremtidige ejer af det pågældende grund-areal.

5.4.10. Vedligeholdelse og fornyelse af befæstede arealer beliggende på grundarealer der tilhører den enkelte sokkelejeendom og som ligger under en brandtrappe eller et udhæng (der er understøttet af søjler) eller lignende, og som er anlagt i sammenhæng med befæstede arealer ejet af foreningen, skal udføres og bekostes af foreningen.

## 5.5. Kajkant, bolværk og lign.

5.5.1. Foreningen er forpligtet til at overtage ejerskab til samt drift og vedligeholdelse af kajkant, bolværk og lignende i det omfang disse ikke optages som offentlige. Udvikleren foretager istandsættelse af kajkant og bolværk inden overdragelse til kommunen eller til foreningen. Der er udarbejdet notat der beskriver anlæggets nuværende stand, som er vedlagt som Bilag 4. Bilag 1 viser, hvilke anlæg og konstruktioner i tilknytning til kajkant/bolværk, som skal vedligeholdes af foreningen.

5.5.2. Overdragelse af kajkant og bolværk vil tidligst finde sted når  $\frac{3}{4}$  af området er byggemodnet og fuldt udbygget med mindre andet aftales mellem udvikleren og foreningen.

5.5.3. Foreningen er efter en eventuel overtagelse jf. pkt. 5.5.2 pligtig at holde kajkanter, bolværk mv. i forsvarlig og den af hensyn til sikkerheden nødvendige stand.

5.5.4. Foreningen er ligeledes forpligtet til at varetage de opgaver, der i medfør af lovgivning eller andre regler henlægges til dem som havneejere, herunder eventuelle krav til varetagelse af sikkerheden ved kajkanten (belysning, redningskranse, redningsstiger mv.).

5.5.5. Foreningen er om nødvendigt forpligtet til at holde de til foreningen tilhørende anlæg forsikrede.

5.5.6. En vedligeholdelsesplan for anlæggene skal forelægges generalforsamlingen.

## 5.6. Havnebassin

5.6.1. Drift og vedligeholdelse af anlæg og konstruktioner på vandfladen i havnebassinet (f.eks. opholdsøer, bådebroer mv.), varetages af foreningen i det omfang disse forpligtelser ikke over-drages til en selvstændig forening, bådelaug eller lignende. Renholdelse af havnebassinet der hidrører fra anlæg og konstruktioner i havne-bassinet, og fra foreningens arealer varetages ligeledes af foreningen. Indtil der er oprettet selvstændige foreninger, bådelaug eller lignende, er Grundejerforeningen Østre Havn ikke forpligtet til at stå for oprensning af sejlrende i havnebassinet. Såfremt der oprettes selvstændige foreninger, bådelaug eller lignende i tilknytning til Grundejer-foreningen Østre Havn, vil de pågældende foreninger, bådelaug mv. have pligt til at stå for oprensning af sejlrende i havnebassinet.

5.6.2. Foreningen er forpligtet til at holde eventuelle etablerede anlæg i havnebassinet i sikkerhedsmæssig forsvarlig stand. Foreningen har ansvar for at eventuelle krav til udstyr og sikkerhedsforanstaltninger såsom redningskranse, redningsstiger og lignende til enhver tid opfyldes.

5.6.3. Foreningen er om nødvendigt – forpligtet til at holde de til foreningen tilhørende anlæg forsikrede.

5.6.4. Foreningen har ret til at opkræve kontingent fra selvstændige foreninger, bådelaug eller lignende, der benytter sig af anlæg i havnebassinet, til dækning af omkostninger der stammer fra forpligtelser i henhold til dette afsnit 5.6.

## 5.7. Kloakanlæg

5.7.1. Foreningen er forpligtet til at overtage ejerskab og vedligeholdelse af det fælles private regn- og spildevandsanlæg, som vist på Bilag 2. Overdragelsen vil tidligst finde sted når  $\frac{3}{4}$  af området er byggemodnet og fuldt

udbygget medmindre andet aftales mellem udvikleren og foreningen.

5.7.2. Anlæg og vedligeholdelse af private eller fælles private anlæg frem til skel påhviler den enkelte grundejer, eller en lokal grundejerforening eller ejerforening.

5.7.3. Anlægget er tilkoblet det offentlige spildevandssystem ved Nyhavnsgade, som vist på bilag 2. Regnvand ledes til Limfjorden, som også fremgår af bilag 2.

5.7.4. Foreningen skal sikre overholdelse af regler for anlæg og drift af spildevandsanlæg samt tilslutningstilladelsen til det offentlige spildevandsanlæg, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28 stk. 3.

5.7.5. Foreningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

5.7.6. Uanset om det fælles private anlæg ligger på vejarealer eller på de enkelte privatejede ejendomme må der ikke foretages ændringer eller rettelser på foreningens fælles private regn- og spildevands-anlæg. Fejl eller mangler derved skal af den, der konstaterer dem, uopholdeligt meddeles til foreningens formand eller i dennes fravær næstformanden.

5.7.7. Det enkelte medlem af foreningen er pligtig at holde sit private/fælles private spildevandsanlæg i god og forsvarlig stand. Medlemmerne af foreningen er hver især berettiget til at foretage de fornødne vedligeholdelsesarbejder, samt udskiftning af private/fælles private og regn- og spildevandsledninger.

5.7.8. Foreningen er om nødvendigt – forpligtet til at holde de til foreningen tilhørende anlæg, ledninger og installationer forsikrede.

## 5.8. Teknikrum

5.8.1. Foreningen er forpligtet til at overtage ejerskab og stå for vedligeholdelse af bygninger/rum/ejer-lejligheder, der indeholder tekniske anlæg/installationer, der betjener ejendomme indenfor foreningens område.

5.8.2. Foreningen er om nødvendigt - forpligtet til at holde de

til foreningen tilhørende bygninger/rum/ejerlejligheder forsikrede.

## 6. Generalforsamling

6.1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

6.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

6.3. Foreningens generalforsamling afholdes i Aalborg Kommune.

6.4. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af maj måned.

6.5. Inden generalforsamlingen skal hver af de lokale grundejerforeninger og øvrige grundejere/ejerforeninger have udpeget ét medlem, der repræsenterer grundejeren /grundejerforeningen/ejerforeningen til generalforsamlingen og evt. ved valg til bestyrelsen. Udpegningen af repræsentanten skal være meddelt den overordnede grundejerforening senest d. 30. april det pågældende år.

## 7. Indkaldelse til generalforsamling

7.1. Indkaldelse af de lokale grundejerforeninger, ejerforeninger, grundejere mv. til foreningens ordinære generalforsamling skal ske skriftligt af bestyrelsen eller en eventuel administrator med et varsel på mindst 2 og højst 4 uger.

7.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

7.3. De lokale grundejerforeninger, ejerforeninger, grundejere mv. har ret til at få forslag behandlet på generalforsamlingen.

Begæring herom må være indgivet skriftligt fra grundejeren eller fra den enkelte grundejerforenings/ejerforenings bestyrelse eller dennes udpegede repræsentant og skal være bestyrelsens formand i hænde senest 8 dage før mødets afholdelse. Bestyrelsen skal med-sende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelsen er sket, skal forslaget eftersendes.

7.4. Alle ejerlejlighedsejere, beboere og brugere indenfor området har adgang til generalforsamlingen, dog har alene de udpegede repræsentanter fra de lokale grundejerforeninger/ejerforeninger, samt ejere af sokkelejemomme jf. pkt. 3.3 der har stemmeret. Stemmeretten fastsættes efter fordelingsstallet jf. afsnit 4.

## 8. Ekstraordinær generalforsamling

8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af medlemmerne eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

8.2. Indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller en eventuel administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.

8.3. På den ekstraordinære generalforsamling kan kun behandles spørgsmål, som fremgår af indkaldelsen.

8.4. Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

## 9. Dagsorden

9.1. Dagsorden til den ordinære generalforsamling skal min. indeholde følgende punkter:

A. Valg af dirigent. B. Bestyrelsens beretning om foreningens virke det forløbne år. C. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med eventuel påtegning af revisor. D. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for større anlæg: kajanlæg, bolværker, kloakanlæg mv. E. Forelæggelse til godkendelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af bidrag. F. Forelæggelse til godkendelse af opgørelse af fordelingsstal jf. afsnit 4. G. Behandling af indkomne forslag. H. Valg til bestyrelsen og

suppleanter. I. Eventuelt valg af administrator. J. Eventuelt valg af revisor. K. Eventuelt.

## 10. Dirigent

10.1. Generalforsamlingen udvælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stem-meafgivning og dennes resultat.

## 11. Stemmeret

11.1. Det er alene de udpegede repræsentanter fra de lokale grundejerforeninger, sokkelejemomme og ejerforeninger jf. pkt. 3.3 der har stemmeret. Stemmeretten fastsættes således, at medlemmerne har samme stemmevægt, som fordelingstallet for den sokkelejemomme/ejerforening eller lokale grundejerforening som de repræsenterer, jf. afsnit 4. Selvstændige ejendomme der jf. pkt. 4.3 fastsættes til et etageareal på 0m<sup>2</sup> har ikke stemmeret.

11.2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed.

11.3. Til beslutninger om ændring af foreningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i foreningen såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer for forslaget.

11.4. Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, på generalforsamlingen har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

11.5. Ændringer af vedtægterne kan ikke ske uden godkendelse af Aalborg Kommune.

## 12. Protokol

12.1. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på general-forsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

### 13. Bestyrelse

13.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-4 medlemmer foruden formanden der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.

13.2. Valgbare til bestyrelsen er alene de udpegede repræsentanter for de lokale grundejerforeninger /sokkelejerendomme/ejerforeninger i området. Såfremt et medlem er en juridisk person, er en repræsentant, udpeget af den juridiske person, ligeledes valgbar på generalforsamlingen.

13.3. Bestyrelsen og suppleanter vælges for 1 år ad gangen på den ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

13.4. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

13.5. Beslutninger i bestyrelsen træffes af simpelt flertal, ved stemmelighed vil formandens stemme være afgørende.

13.6. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med denne vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

13.7. Bestyrelsen kan beslutte, at grundejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning af mindst 2/3 af medlemmerne efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen at tegne en ansvarsforsikring

13.8 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette. Bestyrelsens er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede.

13.9 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet

rundsendes til medlemmerne af bestyrelsen, der har en frist på 8 dage fra modtagelsen til at fremkomme med indsigelser.

#### 14. Bestyrelsens opgaver

14.1. Bestyrelsen har ansvaret for den daglige ledelse af foreningens opgaver, herunder anlæg, drift og vedligeholdelse af de fælles ansvarsområder ved rekvirering af relevant faglig kvalificerede virksomheder. Derudover har bestyrelsen ansvaret for de administrative opgaver og beføjelser, der er henlagt til foreningen.

14.2. Det påhviler bestyrelsen at lede og drive foreningen i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vedtægter og de til enhver tid gældende love og regler.

14.3. Bestyrelsen kan til varetagelse af specielle opgaver nedsætte et udvalg bestående af medlems-repræsentanter uden for bestyrelsen evt. suppleret med eksterne fagpersoner. Bestyrelsen fastsætter udvalgets kompetencer og evt. budget for opgaverne. Udvalgets formand skal være medlem af bestyrelsen og aflægge beretning om løsning af udvalgets opgaver, herunder budget og regnskab.

#### 15. Administrator

15.1. Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.

15.2. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

#### 16. Kontingent

16.1. Til afholdelse af foreningens udgifter fastsættes et årligt kontingent i henhold til budgetforslag.

16.2. Kontingentet opkræves efter bestyrelsens nærmere beslutning.

16.3. Gennem kontingentet deltager hver lokal grundejerforening eller sokkelejemod/ejerforening i udgifterne til varetagelse af foreningens formål, såsom drift og vedligeholdelse af fællesarealer, kanal, kloakanlæg, havne-



og kajanlæg, belysning, græsslåning, brandveje, vejanlæg, glatførebekæmpelse, snerydning, forsikring, administration mv.

16.4. Det samlede kontingent fordeles efter fordelingstal jf. afsnit 4.

## 17. Regnskab

17.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

17.2. Første regnskabsår dog fra stiftelsen og indtil det følgende kalenderårs udløb.

17.3. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

17.4. Udbetalinger foretages med formandens og mindst yderligere et bestyrelsesmedlems underskrift.

## 18. Revision

18.1. Foreningens regnskab skal revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt revisor.

18.2. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

18.3. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit erhverv.

18.4. Der føres revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende. Hver gang indførelse i revisions-protokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstede-værende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

## 19. Kapitalforhold

19.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

19.2. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingen jf. afsnit 4 en årlig ydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

19.3. Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

19.4. Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal ethvert medlems påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

19.5. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære betalinger fra medlemmerne.

19.6. Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Der kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser. Det kan ligeledes på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån til de angivne formål, dog ikke til den normale drift.

19.7. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller lignende, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at foreningens midler skal anbringes på anden måde.

## 20. Hæftelse

20.1. I forhold til foreningen hæfter de lokale grundejerforeninger/sokkelejeendomme/ejerforeninger efter fordelingstallet jf. afsnit 4, hvilket også gælder for tab, som foreningen har på enkelte med-lemmer.

20.2. I forhold til tredjepart hæfter medlemmerne pro rata for foreningens forpligtelser efter fordelings-tal jf. afsnit 4.

## 21. Tegningsret

21.1. Foreningen tegnes af formanden for bestyrelsen sammen med et medlem af bestyrelsen.

21.2. Over det på generalforsamlingen passerende føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

## 22. Voldgift

22.1. Enhver tvist, herunder om forståelse, ændring eller fortolkning af denne vedtægt, afgøres endeligt og bindende ved voldgift efter "Regler for behandling af sager ved den almindelige voldgiftsret i Danmark".

## 23. Påtaleret

23.1. Påtaleberettiget til denne vedtægt er Aalborg Kommune og foreningen ved dennes bestyrelse. Udvikleren Østre Havnepromenade A/S er ligeledes påtaleberettiget indtil der er givet ibrugtag-ningstilladelse til byggeri på alle ejendomme indenfor foreningens område.

## 24. Tinglysning

24.1. Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 1380a – ejerlejlighed 1-31, 1380b, 1380c – ejerlejlighed 1-145, 1380d, 1380e, 1380f, 1380g, 1380h, 1380i, 1380k, 1380l, 1381, 1382, Aalborg Bygrunde og matr. nr. 100a, 100b, 105, 130, 131, 132, 133, 134a, 134b, 137, 142, 145, 160a Aalborg Markjorder gældende for de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme og ejendomme, der udstykkes herfra.

24.2. Ændringer af disse vedtægter skal tinglyses.

-----  
**Myndighed:**

Navn:

Aalborg kommune  
Boulevarden 13