VEDTÆGTER FOR
Husejerforeningen ”Nibe Lystbådehavn”

Som vedtaget på den stiftende generalforsamling den 2. juni 1990
-med ændringer/tillæg i 1996, 1997, 1999, 2001, 2003, 2016, 2019 og 2026.

§ 1:
Foreningens navn er Husejerforeningen ”Nibe Lystbådehavn”.
Dens hjemsted er Nibe.

§ 2:
Foreningens mål er at administrere alle fællesanliggender for de bygninger på lejet grund, hvis ejere er medlem af foreningen, og som er beliggende på matr. Nr. 31-a og 31-d Nibe bygrunde, beliggende Nordre Havnevej, 9240 Nibe.

§ 3:
Samtlige ejere af bygninger på lejet grund på matr. Nr. 31-a og 31-d er pligtige at være medlem af foreningen.
Eventuelle bygninger på nævnte matrikelnumre, der alene vedrører det opførte havneanlæg, er dog ikke medlem af foreningen, ligesom den bygning, der benyttes og ejes af Den Selvejende Institution ”Nibe Lystbådehavn” ej heller er medlem.
DSI betaler vedligeholdelseskontingent for 3 store huse + administration, men ikke kontingent til sig selv.
Vedr. industri:
I henhold til lokalplan nr. 25 for Nibe Kommune, endelig vedtaget af Nibe Byråd den 19. august 1987, er udlagt et areal benævnt som byggefelt C til bådebyggeri m.v.
I tilfælde af byggefelt C's anvendelse og ibrugtagning skal den pågældende virksomhed være medlem af Husejerforeningen.
Virksomheden vil af praktiske grunde og som følge af sin karakter ikke skulle deltage i Husejerforeningens fælles vedligehold eller fælles forsikringsordning.
Virksomheden er pligtig at betale den del af et normalkontingent, der svarer til Husejerforeningens andel af områdets og havnens vedligeholdelse samt til administration.
Virksomhedens kontingent fastsættes efter samme retningslinjer som beboelseshusenes, således at virksomheden skal betale pr. Sektion (á 4 m) af firmaets bredde.
For regnskabsåret 2001 vil dette betyde, at virksomheden skal betale 2.390,- kr. pr. hussektion á 4 meters bredde.Til administration skal virksomheden betale på lige fod med beboelseshusene,
således at der vedrørende administrationsdelen ikke foretages en regulering i

forhold til byggeriets størrelse.
Dette kontingent udgør for 2002 kr. 250,- årligt.
Kontingenterne reguleres årligt i overensstemmelse med omkostningsniveauet.
Virksomheden er pligtig at foretage udvendig vedligeholdelse af sine bygninger efter samme retningslinjer og i terminer som de øvrige beboelsesbygninger m.v. omfattet af Husejerforeningen "Nibe Lystbådehavn".
Til sikkerhed for, at virksomheden opfylder sin vedligeholdelsesforpligtigelse deponeres der et beløb på kr. 30.000,-
, alternativt stilles der en tilsvarende
bankgaranti.
Det deponerede beløb/bankgarantien reguleres hvert 5. år efter byggeindexet.
Ved regulering tages der udgangspunkt i byggeindexet for 1. januar 2002.
Omkostningerne ved deponeringen/bankgarantien betales af virksomheden.
Indvundne renter på en deponeringskonto tilfalder virksomheden.
Formålet hermed er, at bygningerne på havnen – i overensstemmelse med lokalplan nr. 25 – bevarer et ensartet præg.
Husejerforeningen Nibe Lystbådehavns bestyrelse har påtaleret vedrørende virksomhedens udvendige vedligeholdelse.
Såfremt den udvendige vedligeholdelse ikke sker i overensstemmelse med de retningslinjer, der er fastlagt af Den Selvejende Institution Nibe Lystbådehavn, kan Husejerforeningen indbringe spørgsmålet for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.
Husejerforeningens omkostninger herved skal afholdes af det deponerede beløb/bankgarantien.
Indbringelse for domstolene kan først ske efter af virksomheden i mere end 14 dage har oversiddet en påtale, der af Husejerforeningen skal være fremsendt til virksomheden ved anbefalet skrivelse.
I tilfælde af, at der sker indhegning af virksomhedens areal, skal dette ske i overensstemmelse med de retningslinjer, der fremgår af lokalplan nr. 25 og efter nærmere aftale med Husejerforeningen og Den Selvejende Institution Nibe Lystbådehavn.
I relation til byggefelt C skal det bemærkes, at Husejerforeningens vedtægter og regulativer er gældende også for dette område, i hvilken forbindelse især henvises til regler for ryddeligholdelse af arealer m.v.
Også i relation til Husejerforeningens vedtægter/regulativer har Husejerforeningens bestyrelse påtaleret.
Påtaleretten reguleres også i dette tilfælde som ovenfor bestemt. Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysningen.
Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtigelserne over for foreningen

ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet foreningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

§ 4:
Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride foreningens udgifter.
Foreningens kontante midler skal være anbragt i en bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.
Medlemmerne kan ikke kræve andel i foreningsformuen udbetalt undtagen ved foreningens opløsning.
Lån til fælles vedligeholdelses-og fornyelsesprojekter kan, efter vedtagelse på en generalforsamling, optages i et eller flere pengeinstitutter. Den enkelte husejer hæfter alene for den del af lånet, som svarer til husejerens fordelingstal, afspejlet i den årlige indbetaling til foreningens drift for den enkelte ejendom.

§ 5:
Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter.
Disse fordeles på medlemmerne, således at faste omkostninger deles ligeligt, herunder bidrag til Den Selvejende Institution, medens vedligeholdelse af husene sker efter fordelingstal, således at udgifterne for de små huse andrager ¾ af udgifterne til de store huse.
Bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget forud i et vis antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer.

§ 6:
Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstaltes af foreningen for dennes regning, mens al indvendig vedligeholdelse foranstaltes af hver enkelt ejer af bygningen på lejet grund. Foreningen sørger tillige for vedligeholdelse og fornyelse af bygningernes forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte bygninger ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte bygninger. Hvad fælles vedligehold omfatter, er specificeret på denne folders bagside.Foreningen er pligtig at afholde udgifter til fællesinstallationernes og
fællesområdernes forsvarlige vedligeholdelse og fornyelse.
Samtlige medlemmer er forpligtet til at indgå i en kollektiv husejerforsikring med udvidet rørskade helt til kommunens forsyningslinjer.
Den udvendige vedligeholdelse af bygningerne samt vedligeholdelse af

fællesområderne og fællesinstallationerne skal foretages i overensstemmelse med de retningslinjer, som er fastlagt af Den Selvejende Institution ”Nibe Lystbådehavn”. Undladelse heraf kan indbringes for domstolen til erhvervelse af handlingsdom, såvel af Den Selvejende Institution ”Nibe Lystbådehavn” som af hvert enkelt medlem af foreningen.
Det bemærkes, at de fællesbygninger, der tilhører Den Selvejende Institution ”Nibe Lystbådehavn” vedligeholdes i samme terminer og under samme vedligeholdelsesprogram, som gælder for det øvrige byggeri, hvorfor DSI betaler vedligeholdelseskontingent til husejerforeningen som nævnt under § 3.

§ 7:
Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke. Medlemmerne er endvidere forpligtet til at respektere det af foreningen udarbejdede og på generalforsamlingen 13. Maj 1989 vedtagne regulativ.

§ 8:
Bestyrelsen udpeger repræsentanter til at varetage foreningens interesser i Den Selvejende Institution ”Nibe Lystbådehavn” og foreningen opkræver medlemskontingent for alle medlemmer til Den Selvejende Institution.

§ 9:
Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal. Stemmeret har kun foreningens medlemmer.
Hver hus har én stemme. Ethvert medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige en person til at give møde for sig på generalforsamlingen og afgive stemme for denne. Til beslutning om ændringer af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer for.
Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede ved generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes ny generalforsamling inden for 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

§ 10:
Hvert år afholdes inden den 15. Juni ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:
1. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år, indeholdende en orientering om og fra Den selvejende Institution Nibe Lystbådehavn, herunder

gennemgang af regnskab og budget for samme.
2. 3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
Forelæggelse til godkendelse af budget og kontingent for næste regnskabsår.
4. Indkomne forslag.
(Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt være fremsendt til foreningens sekretær senest 4 uger før generalforsamlingens afholdelse).
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af 2 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Fastsættelse af dato for næste års generalforsamling.
9. Eventuelt.
Ekstraordinær generalforsamling kan begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 11:
Generalforsamlingen indkaldes elektronisk/brev fra bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
Med indkaldelse til ordinær generalforsamling skal følge det reviderede regnskab samt budget.

§ 12:
Generalforsamlingen vælger selv en dirigent.
I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 13:
Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer.
Valgbare er kun foreningens medlemmer eller disse ægtefæller. Bestyrelsen afgår hvert andet år og genvalg kan finde sted. Der afgår hvert år henholdsvis 2 og 3 medlemmer af bestyrelsen. Første gang 1991 afgår 2 medlemmer. Disse udpeges ved lodtrækning. Bestyrelsen vælger selv sin formand.
Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelser om udførelse af sit hverv.

§ 14:
Bestyrelsen kan antage en administrator.

§ 15:
Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det.
Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede.
Foreningen tegnes af bestyrelsens medlemmer i forening.

§ 16:
Foreningens regnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.
Revisoren afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

§ 17:
Foreningens regnskabsår er 1/1 – 31/12, dog slutter første regnskabsår den 31/12 1986.
Nuværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr. 31-a og 31-d Nibe bygrunde.
Med hensyn til panthæftelser, byrder og servitutter henvises til ejerforeningens blad i tingbogen.
Påtaleberettiget er Husejerforeningen "Nibe Lystbådehavn" ved dennes bestyrelse og ethvert medlem af foreningen samt Den Selvejende Institution "Nibe Lystbådehavn".
Således vedtaget på den stiftende generalforsamling
Nibe, den 2. juni 1990
Niels Hartvig Hansen (Sign.)
-med vedtagne ændringer i 1996, 1997, 1999, 2001, 2003, 2016 og i 2019.
Ved generalforsamlingen 3.1.2019:

Poul Jacobsen	Michel Steglich-Petersen
Formand	Dirigent

Tillæg til vedtægter, omhandlende skure

der i 2003 er opført langs Bryggens nordøstlige side
- som vedtaget på generalforsamlingen 2003
Samtlige ejere af skure, opført langs Bryggens nordøstlige side (langs bådoplægningspladsen) er pligtige til at være medlemmer af et "skur-laug", der oprettes af skur-ejerne i foreningen.
Lauget nedsætter et udvalg på 3 medlemmer, hvoraf én har ret til at deltage i Husejerforeningens generalforsamlinger som observant.
Udvalget refererer direkte til Husejerforeningens bestyrelse.
Skurene indgår i Husejerforeningens bestyrelse.
Skurene indgår i Husejerforeningens normale vedligeholdelsesprogram samt fælles forsikringsordning, og skur-ejerne er pligtige at betale kontingent til

Husejerforeningen i forhold hertil – efter følgende regler:
Kontingent til Den Selvejende Institution, vedligehold og forsikring udgør, hvad der svaret til ¼ af et lille hus. Hertil betales for administration samlet samme beløb som de enkelte huse betaler.
Kontingentet opkræves halvårsvis af Husejerforeningens kasserer som et samlet beløb for samtlige skure.
Det valgte laug-udvalg må således opkræve hos de enkelte skur-ejere og indbetale samlet til Husejerforeningens kasserer.
For 2004 vil det helårlige kontingent andrage pr. skur:
Kontingent DS……..525,-
Administration……. 10,-
Forsikring……155,-
Vedligehold…… 1.060,-
I alt……..1.750,-
I øvrigt er de enkelte skur-ejere forpligtede til at efterleve nærværende vedtægter.
Vedtaget på generalforsamlingen den 25. Maj 2003

Niels Færch ***Hasse Mortensen***

Formand/ Dirigent

Regulativ

For husejerforeningen "Nibe Lystbådehavn" pr. 13. Maj 1989.
Revideret i 1997, 2005, 2016, 2017, 2019 og 2026.

Bygningsændringer:

Principielt kan der ikke foretages ændringer som udefra ændrer husenes synlige facade eller hegnene om husene.
For dog ikke at blokere totalt for ændringer, som kan have betydning for de enkelte husejeres trivsel, er der åbnet følgende mulighed for en ejer, som ønsker at foretage ændringer:
Meddelelse om den ønskede ændring, bilagt tegning og beskrivelse, fremsendes til Husejerforeningens sekretær/ formand.
Husejerforeningens bestyrelse vil derefter tage stilling til sagen på førstkommende bestyrelsesmøde og meddele beslutningen til ejeren.
Hvis ejerforeningen ikke finder at kunne godkende ændringsønsket, kan husejeren forlange sagen indbragt for bestyrelsen i Den Selvejende Institution "Nibe Lystbådehavn", som med sin beslutning træffer den endelige afgørelse.
Under alle omstændigheder skal husejeren også indhente nødvendig byggetilladelse hos relevante instanser.
Der gøres særskilt opmærksom på, at ændringer af husenes farve, vinduer og døre, herunder sprosser og rudeglas ikke kan tillades, men regnes for bygningsændringer og skal behandles om ovenfor anvist.

I 2016 har husejerforeningens bestyrelse godkendt, at der kan tilføjes vinduer i tagfladerne på husene. Vinduerne skal være af anerkendt fabrikat, beregnet til montering i tagflader, montering skal foretages af professionelle håndværkere. Vedligehold, reparation og evt. ændringer af disse vinduer sker for husejerens egen regning.
Desuden er det godkendt, at der i de små huse med numrene 55, 59, 60 og 64 kan isættes 1 vindue i sidefacaderne mod sydøst / nordvest for at give lysindfald til værelserne i disse huse. Vinduerne skal være af samme type som øvrige vinduer i husene, målene 60x60 cm og være oplukkelige. Disse vinduer indgår i den almindelige fælles vedligeholdelse.

Hegn:

Ændringer af hegn som vil være synlige udefra, henregnes under de ovenfor nævnte bygningsændringer.
Om ønsket kan husejerne dog lade opsætte et hegn foran terrassen mod havnen.*Ønskes dette hegn, meddeles det til bestyrelsen, som foranstalter hegnet opsat til*
forud indhentet pris. (2008: ca. 4.500,- kr.)

Skorstene:

Skorsten for brændeovn kan opsættes uden særlig ansøgning. Skorstenen skal være sortmalet, ikke over 28,5 cm i diameter, og af samme højde.

Antenner:

Antenner, permanente vasketøjsstativer o.lign. må ikke anbringes, så de er synlige udefra. Små antenner på husene små vindmålere/vejrstationer kan accepteres. Bestyrelsen skal høres om disse ønsker, og kan nedlægge forbud hvis disse konstruktioner skæmmer ejendommene.

Skilte m.m.:

Ikke-erhvervsmæssige skilte kan ophænges på den øverste 1/3 af gårdhavelågen, såfremt disse ikke overstiger 30 cm i længde og 15 cm i højde.
Erhvervsmæssige skilte på restaurant, butikker og servicerum etc. skal altid særskilt godkendes af husejerforeningens bestyrelse.
Bortset fra ovennævnte skilte er det ifølge dette regulativ ikke tilladt at ophænge nogen form for genstande på den udvendige side af gårdhavehegnets højde.
Dette gælder også evt. ”TIL SALG” – skilte.
På adskillelseshegnet mellem husenes terrasser og på facaden mod havnen kan uden videre ophænges en belysning og et nummerpladeskilt af godkendt type *).
*) *Lampetype af fabrikat nordlux, helgalvaniseret 20 cm. Denne må opsættes mellem vindue og dør, 142,5 cm over sokkel, 17 cm fra vindue til midt lampe (se i øvrigt huse 42-43-44). Til lampen hører nummerskilt, som opsættes midt under lampen med 5 cm fra lampens underkant til overkant af nummerskilt.*
Herudover kan ellers kun ophænges sådanne effekter, som ikke har bygningsmæssig

karakter og som hører til almindelig udemøblering.
Et hvidt læsejl, opspændt mellem terrassens adskillelseshegn, vil dog kunne ophænges. *(Skal synsmæssigt virke som træhegnene og derfor have samme højde).*

Markiser:

Der er mulighed for opsætning af markiser på husenes side mod havnen og imod gården.
Opsætning af markiser mod havnesiden kan kun foranstaltes ved henvendelse til bestyrelsen og vil foregå i et nøje fastsat regi med hensyn til konstruktion, fastsat dugfarve og kvalitet.
Opsætning af markiser mod gården kan også foranstaltes og i et andet fabrikat end markiser mod havnesiden, forudsat at markiserne er ensfarvede (lyse) og monteret i lukket hvid kasse. Opsætning skal ske ved godkendte håndværkere.
Eksempel: Elektrisk lukket kvalitetsmarkide fra Essence, med hvid kassette og cremefarvet akryl dug. Markisen har en længde på 350cm og et udfald op til 300 cm.
Ønsker om opsætning af markiser mod gården skal fortsat indsendes til bestyrelsen, som godkender den konkrete løsning med hensyn til kvalitet og helhedsindtryk.
Vedligeholdelse af markise samt afdækning, midlertidig flytning m.m. i forbindelse med anden vedligeholdelse af facader påhviler ejeren.

Beplantning:

Vækster af enhver art, der overstiger 2,50 m i højden, kan, hvis disse påklages af naboer, forlanges nedklippet til denne højde.
Af hensyn til naboernes planter, henstilles det til husejerne at undgå brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler i gårdhaverne.

Henstilling af genstande uden for gårdhaverne:

Affald og affaldsstativer må ikke henstilles uden for gårdhaverne.
Båd-trailere, langtidsparkerede campingvogne og anhængere eller ikke indregistrerede motorkørertøjer etc. må ikke henstå på parkeringspladserne foran husene.

Ladestationer til El-biler:

Ladestationer kan opsættes i skellem mellem plænen og parkeringspladsen ud for husejers ejendom. Der skal opsættes påkørselssikring. To eller flere naboer kan opsætte fælles ladestation. Ved ophør af brug fjernes synlige installationer. Alt vedrørende opstilling, service, vedligehold og nedtagning er for husejers egen regning.

Vedligeholdelse:

Idet det er Husejerforeningens opgave at sørge for den udvendige vedligeholdelse, gøres der opmærksom på, at alle uvedkommende genstande, ophængt på facader og hegn, skal nedtages før maleren kommer til det enkelte hus.
Hvis beplantningen hindrer en rimelig adgang til at male, vil sådanne arealer blive sprunget over, og ejeren må selv bekoste eftermalingen.

Ikrafttræden:
Uden dermed at annullere tidligere vedtægter, deklarationer eller forskrifter, træder dette regulativ i kraft efter vedtagelse på generalforsamlingen den 13. Maj 1989 (ændret i maj 2005 og i 2019 og marts 2026 vedr. markiser og februar 2017 vedrørende tag- og andre vinduer samt ladestationer for elbiler og i februar).
Poul Jacobsen (Sign.)

Tillæg til regulativ

For Husejerforeningen "Nibe Lystbådehavn"
-omhandlende skilte for butik/erhverv
1. Der kan på egne facader skiltes på hvid bund, max. 55 cm høj, monteret under tagudhæng eller i samme højde, med tekst i blå eller sort farve.
2. Løse skilte, tilbudsskilte, daglig information etc., må kun ske fra flytbare holdere/stativer i åbningstiden og skal være indtaget ved lukketid, eller fra indvendig side i butiksvinduerne.
3. Fritstående skiltning er kun tilladt på standere, opsat af Den Selvejende Institution efter aftale med havnefogeden.
4. Ulovlig skiltning vil blive fjernet uden varsel.

Fælles – vedligeholdelsens omfang

Nedenstående liste er en oversigt over alle de bygningsdele, der indgår under fælles vedligeholdelse.
Vedligeholdelse og evt. Udskiftning af enhver bygningsdel, der ikke er nævnt her, påhviler ejeren af det enkelte hus.

Tagbelægningen:
Tagstenstag med lægter, incl. skure
Undertag for teglsten, incl. afstandslister
Tagpapbelægning.
Krydsfinérs-undertag for tagpap
Inddækninger for/ved overnævnte

Stern m.m.:
Sternbrædder med afdækningsbræt
Underbeklædning
Skurer incl.

Tagrender:
Tagrender/tagbrønd og rendejern
Tagrendeløb**Facadebeklædning:**
Træbeklædning på facader
Zinkinddækninger for opdeling af træbeklædningen
Vindpap
Skure incl.

Sokkel:

Betonsokke og halvmur

Vinduer og døre:

Maling af udv. side af vinduer og døre incl. lette fyldninger
Udskiftning af vinduer og døre når dette er påkrævet for det samlede byggeri

Plankeværk:

Maling af alle plankeværk, incl. selvopsatte mod havnesiden (excl. restaurant.)
Udskiftning af plankeværker (incl. selvopsatte) når det er påkrævet for det samlede byggeri (excl. restauranten).
I forbindelse hermed pålægges alle med selvopsatte plankeværker et ekstra kontingent p.t. 265,- d.kr. årligt (2008)

Forsyningsledninger:

Ledninger i fællesarealer fra kommunal ledning til den enkelte hussokkel
Ledninger er kloak, vand og el

NB!

Vedligeholdelse af nævnte bygningsdele efter hærværk, beskadigelse af ejer etc., dækkes ikke af fælles vedligehold.

2008

HUSEJERFORENINGEN "NIBE LYSTBÅDEHAVN"
BRYGGEN 52
9240 NIBE