

Matr.nr. 238d
Ejerlav Nørresundby Bygrunde

LE34
Aalborg

Strandvejen 18
9100 Aalborg
9813 4655
www.le34.dk

Frank E. Kristensen
+45 9630 3662 D
+45 4092 3940 M
FEK@le34.dk

17.08.2016

Rev. 24.04.2018

Projekt: 1507530
Dokument: D15-300042
Side 1 af 22

Vedtægter

for

Ejerforeningen Sundby Brygge

Carl Klitgaards Vej 31-41 og Sundby Brygge 7-11

9400 Nørresundby

CVR-nummer 38518321

***Sammenskrevet udgave af original vedtægter og tillæg. Se originaludgaver
under "Tinglyste dokumenter"***

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

1. Navn og hjemsted.....	4
2. Formål.....	4
3. Medlemskab.....	5
4. Fordelingstal.....	5
5. Generalforsamling og bestyrelse	8
6. Ordinær generalforsamling	8
7. Ekstraordinær generalforsamling	9
8. Stemmeret og fuldmagt.....	9
9. Dirigent og referat	9
10. Bestyrelsens medlemmer.....	10
11. Bestyrelsens pligter.....	10
12. Administration.....	11
13. Årsregnskab og revision.....	11
14. Tegningsret.....	11
15. Medlemmernes hæftelse.....	11
16. Pant.....	11
17. Fællesudgifter.....	12
18. Ejendomsskatter.....	12
19. Vedligeholdelse og renholdelse.....	13
20. Tilsidesættelse af vedligeholdelsesforpligtelser mv.....	14
21. Nyinstallationer og moderniseringer.....	15
22. El-, vand- og varmekonsum.....	15
23. Kommunikation.....	16
24. Ejerlejlighedens benyttelse.....	16
25. Særlige brugsrettigheder.....	17

26. Adgangs- og færdselsrettigheder.....	18
27. Parkering.....	18
28. Husorden.....	19
29. Tinglysning og påtaleret.....	19
30. Tvister.....	21

Bilagsfortegnelse:

Bilag 1: Oversigtsrids – dateret d. 17.08.2016.

Bilag 2A: Rids vedr. eksklusive brugsrettigheder dateret d. 02.06.2016.

Bilag 2B: Rids vedr. særlige brugsrettigheder dateret d. 02.06.2016.

Bilag 3: Rids vedrørende adgangsrettigheder - dateret d. 02.06.2016.

Bilag 4: Budget for Ejerforeningen Sundby Brygge.

Bilag 5: Stiftelsesdokument vedr. Ejerforeningen Sundby Brygge – udarbejdes i forbindelse med stiftelse af ejerforeningen.

1 Navn og hjemsted

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Sundby Brygge" - Carl Klitgaards Vej 31-41 og Sundby Brygge 7-11, 9400 Nørresundby, CVR 38518321, herefter benævnt ejerforeningen.
- 1.2 Ejerforeningen har hjemsted i Aalborg Kommune.
- 1.3 Retten i Aalborg er værneting for alle tvister mellem foreningen og dens medlemmer og medlemmerne indbyrdes.
- 1.4 Foreningen oprettes i forbindelse med byggeri og ejerlejlighedsopdeling af 100 ejerlejligheder, hvoraf ejerlejlighed nr. 1 - 90 er boliger, ejerlejlighed nr. 91 er parkeringskælder og ejerlejlighed nr. 92 -100 er depotrum. Ejerforeningens grundareal er delnr. 15 af matr.nr. 238d med et areal på ca. 8486m², heraf vej 568m² og et bebygget areal på ca. 2178m². Grundarealet og det bebyggede areal er illustreret på bilag 1 – oversigtsrids.

2 Formål

- 2.1 Ejerforeningens formål er at administrere fællesanligger for boligejerlejlighederne nr. 1 – 90 samt parkeringskælderejerlejligheden nr. 91 og depotrummene ejerlejlighed 92 - 100 af matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde beliggende Carl Klitgaards Vej 31-41 og Nørresundby Brygge 7-11, herunder at sørge for den forsvarlige drift og vedligeholdelse af boligerne, parkeringskælderen og depotrummene.
- 2.2 Ejerforeningen skal varetage medlemmernes interesser i forbindelse med ejerforeningens medlemskab af Grundejerforeningen Nørresundby Fjordpark CVR 32486303.
- 2.3 Ejerforeningen administrer parkeringsrettigheder i kælderen og på terræn jf. pkt. 27.

Rettighedshaver er enhver, der har erhvervet brugsretten til en eller flere af ovennævnte parkeringspladser ved betaling af det til enhver tid fastsatte indskud med evt. tillæg.

Indehavere af parkeringsrettigheder har pligt til at overholde ejerforeningens vedtægter og husorden samt at dække alle omkostninger jf. pkt. 27, der følger af at have erhvervet de pågældende parkeringsrettigheder.

- 2.4 Drift- og vedligeholdelse af ejerforeningens grundareal med tilhørende indretninger og anlæg forestås af ejerforeningens medlemmer. En del af ejerforeningens grundareal udgøres private fællesveje og ejerforeningen deltager i vedligeholdelsen af disse på lige fod med de øvrige berettigede, jf. lov om private fællesveje.

Det gælder som overordnet og retningsgivende princip, at omkostninger til drift, vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighed nr. 91 afholdes af ejerforeningen.

- 2.5 De fælles anliggender for ejerlejlighederne nr. 1 – 100 omfatter på den baggrund i det væsentlige følgende:
- Tegning af sædvanlige ejendomsforsikringer, herunder brandforsikring.
 - Betaling af fællesudgifter, jf. afsnit 17.
 - Betaling af ejendomsskatter og afgifter mv. der pålægges hovedejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde, jf. afsnit 18.
 - Vedligeholdelse og fornyelse af tekniske anlæg og installationer, der betjener ejerlejlighederne, jf. afsnit 19.
 - Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af opholdsarealer med tilhørende anlæg og installationer i terræn, jf. afsnit 19.
 - Drage omsorg for vand- og varmforsyning, ventilation, brandalarmanlæg, renholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet og som ikke ifølge særlig aftale varetages af de enkelte ejerlejlighedsejere.
 - Desuden skal foreningen sørge for, at ro og orden opretholdes på ejendommen.
- 2.6 Ejerforeningens medlemmer er forpligtet til at sikre, at alle bygninger på hovedejendommen matr.nr. 238d til enhver tid vedligeholdes på et højt vedligeholdelsesmæssigt niveau, og at der foretages udskiftning, fornyelse og modernisering så ofte, som det er påkrævet for til stadighed at opretholde en høj tidssvarende standard. Forpligtelsen til at opretholde et højt vedligeholdelsesmæssigt niveau og en høj tidssvarende standard finder anvendelse, uanset om vedligeholdelsespligten efter denne vedtægt er et anliggende for ejerforeningen eller påhviler det enkelte medlem.

3 Medlemskab

- 3.1 De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 1 – 100 er berettiget og forpligtet til at være medlemmer af ejerforeningen.
- 3.2 Alle medlemmer af foreningen respekterer de forøgede eller indskrænkede rettigheder eller forpligtelser i henhold til denne vedtægt, økonomiske såvel som ideelle, som måtte være nødvendige i forbindelse med indskrænkning eller forøgelse af antallet af medlemmer i ejerforeningen eller ændringer af ejerlejlighedsarealer.
- 3.3 En tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt har opfyldt samtlige sine forpligtelser over for ejerforeningen.
- 3.4 Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 – 100 indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer og øvrige forpligtelser over for ejerforeningen af enhver art til enhver tid.

4 Fordelingstal

- 4.1 Til hver ejerlejlighed er knyttet en forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser i

forhold til ejerforeningen beregnet efter tinglyst fordelingstal.

4.2 Ved fastsættelse og fordeling af medlemmernes forpligtelser over for ejerforeningen, fastsættes fordelingstallet på grundlag af ejerlejlighedernes andel af bygningens samlede areal.

4.3 Fordelingstallene i foreningen udgør følgende:

Ejerlejlighed nr. 1:	Bolig	76/10000
Ejerlejlighed nr. 2:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 3:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 4:	Bolig	76/10000
Ejerlejlighed nr. 5:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 6:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 7:	Bolig	76/10000
Ejerlejlighed nr. 8:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 9:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 10:	Bolig	76/10000
Ejerlejlighed nr. 11:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 12:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 13:	Bolig	76/10000
Ejerlejlighed nr. 14:	Bolig	119/10000
Ejerlejlighed nr. 15:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 16:	Bolig	90/10000
Ejerlejlighed nr. 17:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 18:	Bolig	90/10000
Ejerlejlighed nr. 19:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 20:	Bolig	90/10000
Ejerlejlighed nr. 21:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 22:	Bolig	90/10000
Ejerlejlighed nr. 23:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 24:	Bolig	90/10000
Ejerlejlighed nr. 25:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 26:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 27:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 28:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 29:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 30:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 31:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 32:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 33:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 34:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 35:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 36:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 37:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 38:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 39:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 40:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 41:	Bolig	74/10000

Ejerlejlighed nr. 42:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 43:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 44:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 45:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 46:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 47:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 48:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 49:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 50:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 51:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 52:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 53:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 54:	Bolig	74/10000
Ejerlejlighed nr. 55:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 56:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 57:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 58:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 59:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 60:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 61:	Bolig	51/10000
Ejerlejlighed nr. 62:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 63:	Bolig	132/10000
Ejerlejlighed nr. 64:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 65:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 66:	Bolig	75/10000
Ejerlejlighed nr. 67:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 68:	Bolig	75/10000
Ejerlejlighed nr. 69:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 70:	Bolig	75/10000
Ejerlejlighed nr. 71:	Bolig	93/10000
Ejerlejlighed nr. 72:	Bolig	75/10000
Ejerlejlighed nr. 73:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 74:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 75:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 76:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 77:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 78:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 79:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 80:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 81:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 82:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 83:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 84:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 85:	Bolig	96/10000
Ejerlejlighed nr. 86:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 87:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 88:	Bolig	96/10000

Ejerlejlighed nr. 89:	Bolig	112/10000
Ejerlejlighed nr. 90:	Bolig	77/10000
Ejerlejlighed nr. 91:	Parkeringskælder	2153/10000
Ejerlejlighed nr. 92	Depotrum	5/10000
Ejerlejlighed nr. 93	Depotrum	11/10000
Ejerlejlighed nr. 94	Depotrum	5/10000
Ejerlejlighed nr. 95	Depotrum	5/10000
Ejerlejlighed nr. 96	Depotrum	11/10000
Ejerlejlighed nr. 97	Depotrum	23/10000
Ejerlejlighed nr. 98	Depotrum	15/10000
Ejerlejlighed nr. 99	Depotrum	26/10000
<u>Ejerlejlighed nr. 100</u>	<u>Depotrum</u>	<u>22/10000</u>
I alt		10000/10000

- 4.4 De enkelte ejerlejlighedsejere er forpligtet til at acceptere ændring af de i pkt. 4.3 angivne fordelingstal i forbindelse med endelig opmåling af arealer for de respektive ejerlejligheder til brug for endelig tinglysning af ejerlejlighedsopdelingen.

5 Generalforsamling og bestyrelse

- 5.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 5.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter pkt. 11.9.
- 5.3 Ved beslutninger på generalforsamlingen har medlemmerne samme stemmевægt som fordelingstallet for de ejerlejligheder, som de repræsenterer, jf. punkt 4.3. Beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed efter antal og fordelingstal.
- 5.4 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, jf. dog pkt. 5.5. 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.
- 5.5 Til beslutninger om ændring af pkt. 24.4 og 24.5 i denne vedtægt kræves, at 9/10 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 9/10 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 9/10 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.
- 5.6 Ved behandling af emner vedr. parkeringsarealer, indkaldes eksterne indehavere af parkeringsrettigheder med taleret.

6 Ordinær generalforsamling

- 6.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden d. 31. maj. Dagsordenen 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 til godkendelse.
 5. Forslag, jf. pkt. 6.5.
 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
 7. Valg til bestyrelsen og suppleanter.
 8. Valg af revisor.
 9. Eventuelt.
- 6.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 6.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 6.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 6.5 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.
- 6.6 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

7 Ekstraordinær generalforsamling

- 7.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i pkt. 5.4, pkt. 5.5 og pkt. 10.3 nævnte situationer, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal og efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 7.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 7.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 7.4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

8 Stemmeret og fuldmagt

- 8.1 Ethvert medlem har stemmeret og stemmewægt svarende til fordelingstallet.
- 8.2 Når ejerlejlighed 91 er overdraget ejerforeningen, jf. pkt. 27.2, ændres stemmeretten således at ethvert medlem blandt ejerne af ejerlejlighed 1-90 og 92-100 herefter har stemmeret og stemmewægt svarende til fordelingstallet.
- 8.3 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller samlever. Stemmeretten kan desuden

udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til.

- 8.4 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

9 Dirigent og referat

- 9.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- 9.2 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

10 Bestyrelsens medlemmer

- 10.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer.
- 10.2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 10.3 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 valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
- 10.4 Formanden for bestyrelsen skal varetage foreningens interesser gennem sit medlemskab i Grundejerforeningen Nørresundby Fjordpark CVR 32486304.
- 10.5 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

11 Bestyrelsens pligter

- 11.1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 11.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 11.3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

- 11.4 Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- 11.5 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 11.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 11.7 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.
- 11.8 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.
- 11.9 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal og efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

12 Administration

- 12.1 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal og efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.
- 12.2 Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

13 Årsregnskab og revision

- 13.1 Regnskabet for ejerforeningen revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 13.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 13.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 13.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet skal påtegnes af revisor.
- 13.5 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 13.6 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 13.7 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

14 Tegningsret

- 14.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

15 Medlemmernes hæftelse

- 15.1 Overfor tredjemand hæfter medlemmerne af ejerforeningen pro rata i forhold til fordelingstal, medmindre anden hæftelse følger af lovgivning eller aftale. Søgsmål skal rettes mod ejerforeningen og kan af tredjemand kun rettes mod ejerforeningens medlemmer, efter at denne forgæves har foretaget udtømmende retsforfølgning mod ejerforeningen og kun såfremt ejerforeningen tillige har afvist at opkræve nødvendige midler hos medlemmerne.
- 15.2 De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 1 – 100 hæfter for alle forpligtelser overfor ejerforeningen, selv om forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.
- 15.3 Den tidligere ejers forpligtelser ophører først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger.

16 Pant

- 16.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil pantet fra de gamle vedtægter blive overført til disse vedtægter. De gamle vedtægter er tinglyst pantstiftende på hver enkelt af ejerlejlighederne nr. 1-90 for et beløb på kr. 40.000.
- 16.2 Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 16.3 Pantestiftelsen tjener ejerforeningen til primær sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere medlemmer måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantestiftelsen.
- 16.4 Opnås der ved salg af en ejerlejlighed på tvangsauktion ikke dækning til pantestiftelsen, har auktionskøber pligt til for egen regning og efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

17 Fællesudgifter

- 17.1 Fællesudgifter afholdes af ejerforeningen og fordeles efter de i pkt. 4.3 anførte fordelingstal med mindre andet er bestemt i denne vedtægt. Generalforsamlingen kan med det i punkt 5.4 fastsatte flertal træffe beslutning om, at fællesudgifter, der vedrører forbrug, skal fordeles mellem medlemmerne i forhold til forbrug, og at forbruget registreres efter en på tidspunktet for beslutningen forsvarlig og hensigtsmæssig registreringsmetode.
- 17.2 Medlemmerne indbetaler et a'conto-beløb til afholdelse af fællesudgifter. Beløbet betales månedsvis eller kvartalsvis forud i h. t. administrators eller bestyrelsens bestemmelse. A'conto-betalingerne fastsættes på den årlige generalforsamling i henhold til et budget, som administrator og bestyrelsen har udarbejdet, og som alene kan indeholde de forventede udgifter, der er nødvendige til den fælles drift. Bestyrelsen kan ændre a'conto-betalingerne, når der er behov herfor. Ejerforeningen skal ikke opspare en formue, men skal tilvejebringe en passende driftskapital.
- 17.3 Fællesudgifter af enhver art, der afkræves medlemmerne, herunder a'conto-beløb, forrentes uden særskilt rentepåkrav fra forfaldstidspunktet med den til enhver tid gældende procesrente,

uanset om sådanne fællesudgifter forfalder til et forud fastsat tidspunkt. Krav om efterbetaling i h. t. det på generalforsamlingen godkendte regnskab kan fremsættes til betaling med 8 dages varsel.

- 17.4 Drift, vedligeholdelse og fornyelse vedr. ejerlejlighed nr. 91 er at betragte som fællesudgifter. Administrationsudgifter vedr. ejerlejlighed nr. 91 er ligeledes fællesudgifter, der afholdes af ejerforeningen.

18 Ejendomsskatter

- 18.1 Indtil de enkelte ejerlejligheder nr. 1 – 100 er selvstændigt vurderede af skattemyndighederne, fordeles de ejendomsskatter og -afgifter, herunder grundskyld, der påhviler hovedejendommen, mellem de respektive ejerlejligheder efter fordelingstal, jf. punkt 4.3, med mindre ejendomsvurderingen indeholder specifikationer, som giver anledning til en anden fordeling. Ejendomsskat vedr. ejerlejlighed nr. 91 er fællesudgift og afholdes af ejerforeningen.
- 18.2 Punkt 18.1 finder tilsvarende anvendelse på andre udgifter, der måtte blive pålagt hovedejendommen af offentlig myndighed eller af private virksomheder i henhold til lovhjemmel.

19 Vedligeholdelse og renholdelse

- 19.1 Ejerforeningen forestår den udvendige vedligeholdelse og fornyelse af boligerne i henhold til dette afsnit 19, med undtagelse af bestemmelserne i pkt. 19.2. Omkostningerne hertil fordeles blandt ejerlejlighederne nr. 1 - 100 efter deres indbyrdes fordelingstal. Udvendig og indvendig vedligeholdelse og fornyelse af parkeringskælder med tilhørende ramper, fundamenter, spunsvægge, bærende murværk/søjler, facader, tag, tagkonstruktion (inklusive membran/undertag), afholdes af ejerforeningen. Bilag 2 indeholder en oversigt over hvilke særrettigheder, der påhviler ejerlejlighedsejendommen.
- 19.2 Udvendig vedligeholdelse og fornyelse af tagterrasser, som vist på bilag 2, afholdes af de pågældende ejerlejlighedsejere, nærmere betegnet de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 14 og 63. Materiale-, farveskift eller lignende i forbindelse med vedligeholdelse og fornyelse må ikke finde sted uden forudgående samtykke fra bestyrelsen.
- 19.3 Udvendig vedligeholdelse og fornyelse af terrasser i terræn afholdes af de respektive ejerlejlighedsejere, nærmere betegnet de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 1, 15, 16, 25, 26, 35, 36, 45, 46, 55, 56, 65, 66 og 75. Der må ikke opsættes fast hegn mod fællesarealet. Klipping af hæk forestås af ejerforeningen. Den maksimale højde af hække fastsættes til 1.20m.
- 19.4 Med undtagelse af ejerlejlighed 91, påhviler al vedligeholdelse af bygningsdele, indretninger, anlæg og installationer, der forefindes i det areal, der er omfattet af den enkelte ejerlejlighed de enkelte ejerlejlighedsejere, med mindre pligten til vedligeholdelse i henhold til dette afsnit 19 påhviler ejerforeningen. Ejerlejlighedsejeren skal således vedligeholde og forny maling, vægbeklædning, pudslag, vægge, gulve og gulvbelægninger, lofter og døre, alle tekniske installationer, herunder udsugnings-, ventilations-, klima- og varmeanlæg, herunder ventiler, kontakter samt afløbs- og forsyningsledninger af enhver art fra de individuelle forgreninger til

ejerlejligheden.

Ejerlejlighedsejeren skal vedligeholde vinduesrammernes indvendige overflader, ligesom udskiftning af ruder, herunder lavenergiruder mod fællesarealer og det fri, forestås og bekostes af ejerlejlighedsejerne. Ejerlejlighedernes døre mod fællesarealer vedligeholdes af ejerlejlighedsejerne, bortset fra den udvendige overfladebehandling, som forestås af ejerforeningen i henhold til pkt. 19.4.

- 19.5 Ejerforeningen vedligeholder bygningens fundamenter, spunsvægge, bærende indvendige murværk, facader, altaner, tag, tagkonstruktion (inklusive membran/undertag), tagrender, tagnedløb, skorstene samt bygningens vinduesrammer mod det fri, med mindre andet fremgår af dette afsnit 19.
- Endvidere forestår ejerforeningen vedligeholdelse af alle udvendige overflader, herunder den udvendige overflade af døre og vinduer i de enkelte ejerlejligheder mod det fri og mod fællesarealer. Ejerforeningen forestår desuden vedligeholdelse af indvendige fællesarealer og fælles anlæg, herunder alle tekniske installationer og indretninger til ejerlejlighedsejernes fælles brug, fælles elevator, ventilationsanlæg, køleanlæg, elinstallationer, anlæg til belysning, ledninger, rørføringer, der forefindes udenfor de arealer, som henhører til de enkelte ejerlejligheder, og endvidere fælles forsynings- og afløbsledninger til og i ejerlejlighederne, indtil sådanne ledningers individuelle forgrening.
- 19.6 Hvad der i pkt. 19.3 og 19.4 er bestemt om vedligeholdelse gælder tillige udskiftning, bortset fra ejerlejlighedernes døre og vinduer mod fællesarealer og det fri, som udskiftes af ejerforeningen.
- 19.7 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens pligt til vedligeholdelse. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i rimeligt og sædvanligt omfang.
- 19.8 Enhver ejer af en ejerlejlighed er forpligtet til at give adgang til sin ejerlejlighed for ejerforeningen og ejere af andre ejerlejligheder med henblik på udførelse af nødvendige reparations-, vedligeholdelses-, udskiftnings- eller fornyelsesarbejder på anlæg og installationer med tilhørende rør og forsyningsledninger, som det i henhold til denne vedtægt påhviler ejerforeningen eller andre ejere af ejerlejligheder at varetage. Ejerforeningen, eller den ejer der forestår de pågældende arbejder, er forpligtet til at udføre sådanne arbejder under rimelig hensyntagen til den enkelte ejer, og skal forestå og bekoste ethvert retablerings- og følgearbejde, som måtte være nødvendigt. Alle sådanne arbejder skal udføres af professionelle håndværkere og under overholdelse af enhver relevant forskrift og anvisning, herunder rimeligt begrundede anvisninger fra ejeren af den ejerlejlighed, der giver adgang til sine arealer.
- 19.9 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.
- 19.10 De enkelte ejere af ejerlejlighederne nr. 1 - 100 må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydersider, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer mv.
- 19.11 Ejerforeningen forestår renholdelse af alle arealer, der i henhold til denne vedtægt er henlagt til denne. Dette gælder dog ikke arealer til ejerlejlighedsejernes særskilte brug, herunder altaner, terrasser i terræn, tagterrasser og depotrum, som skal renholdes af de enkelte

ejerlejlighedsejere.

Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af opholdsarealer med tilhørende anlæg og installationer i terræn afholdes af ejerforeningen.

- 19.12 Udgifter til vinduespudsning vedrørende glas og glaspartier hørende til ejerlejlighed nr. 1 - 90 afholdes af ejerforeningen og fordeles blandt boligejerlejlighederne efter deres indbyrdes fordelingstal.

20 Til sidesættelse af vedligeholdelsesforpligtelser mv.

- 20.1 De forpligtelser, der påhviler ejerforeningens medlemmer som ejere af de enkelte ejerlejligheder til at vedligeholde, udskifte, forny og modernisere bygninger på hovedejendommen, såvel som i de enkelte ejerlejligheder, skal udføres så ofte, som det er påkrævet for at opfylde kravene i punkt 2.4.
- 20.2 Såfremt bestyrelsen for ejerforeningen konstaterer, at et medlem ikke opfylder sine forpligtelser i den henseende, er ejerforeningens bestyrelse berettiget til ved skriftlig meddelelse til det pågældende medlem, at kræve forholdet berigtiget inden for en af ejerforeningens bestyrelse fastsat rimelig frist. Såfremt et medlem ikke rettidigt berigtiger det pågældende forhold, er ejerforeningens bestyrelse berettiget til at lade de pågældende arbejder udføre for det pågældende medlems regning. Ejerforeningen kan søge fyldestgørelse i ejerforeningens pant i henhold til pkt. 16.1 med hensyn til krav mod medlemmerne i ejerforeningen.
- 20.3 Med henblik på udførelse af de i punkt 20.2 nævnte arbejder er bestyrelsen for ejerforeningen, og de af denne antagne rådgivere og håndværkere, berettiget til at skaffe sig adgang til ethvert medlems ejerlejlighed, om fornødent ved gennemførelse af umiddelbar fogedforretning efter retsplejelovens regler herom.

21 Nyinstallationer og moderniseringer

- 21.1 Ethvert medlem af ejerforeningen er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for nyinstallationer og moderniseringer for så vidt angår forhold, der er underlagt fælles vedligeholdelsespligt blandt alle ejerlejlighedsejere, jf. afsnit 19, såvel som nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende fælles indretninger og installationer, såfremt et flertal af bestyrelsen for ejerforeningen har vedtaget sådanne tiltag. Medlemmerne er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.
- 21.2 Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter dette afsnit 21 sker efter fordelingstal.
- 21.3 Såfremt ejerforeningen foranstalter udført udvendige nyinstallationer eller moderniseringsarbejder, hvor det, efter ejerforeningens skøn, findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i en eller flere ejerlejligheder, er den enkelte ejer forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til ejerlejligheden. Punkt 20.3 finder tilsvarende anvendelse.

22 El-, vand- og varmekonsum

- 22.1 Der opsættes separate målere for henholdsvis el, vand og varme i ejerlejlighed nr. 1 – 90 og

målere til registrering af alt andet fælles forbrug herunder forbrug i parkeringskælder. Medlemmerne afregner direkte overfor elforsyningen, internetudbydere mv. Vand og varme vedr. ejerlejlighed nr. 1-90 afregnes via fordelingsregnskab.

- 22.2 El-, vand- og varmemeforbrug, der ikke registreres særskilt til den enkelte ejerlejlighed, men er til brug for drift af tekniske installationer, herunder ventilation, der betjener ejerlejlighederne nr. 1 – 100 og belysning, der benyttes i tilknytning til fællesarealerne og parkeringskælder, betragtes som fællesforbrug og afregnes efter fordelingstal, jf. dog pkt. 17.1 og 17.4.
- 22.3 Vand- og varmemeforbrug administreres af ejerforeningen og afregnes efter forbrug.
- 22.4 Med mindre bestyrelsen godkender andet, skal fryser og andet strømforbrugende udstyr i depotrum (incl. ejerlejlighed nr. 92-100), fællesrum eller parkeringskælder tilsluttes elnettet via egen måler.
- 22.5 Ejerforeningen forestår vedligeholdelse og udskiftning af indretninger og installationer til forsyning med el, vand og varme, samt forsyning til internet, tv og telefoni, herunder rørføringer, radiatorer, pumper, målere og termostatventiler og andre tekniske indretninger, uanset om sådanne indretninger eller installationer forefindes i eller uden for det areal, der omfattes af de enkelte ejerlejligheder nr. 1 - 100. Ejerforeningens udgifter hertil medtages i det regnskab, der udfærdiges af ejerforeningen.

23 Kommunikation

- 23.1 Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.
- 23.2 Medlemmet skal, hvis muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.
- 23.3 Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.
- 23.4 Indkaldelse til generalforsamling og beboerinformationer udsendes til beboerne via e-mail, såfremt det er muligt.
- 23.5 Bestyrelsen og administrator er, uanset pkt. 23.1-23.4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig eller anbefalet post.

24 Ejerlejlighedernes benyttelse

- 24.1 Et medlem af ejerforeningen må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i

ydermure, bærende indvendigt murværk (bortset fra puds og vægbeklædning), fælles ventilationsanlæg, bærende konstruktioner i etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt.

- 24.2 Medlemmerne må endvidere ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer eller forandringer i forhold til den arkitektoniske udformning, udvendigt design eller farve- og materialevalg for udvendige facader, indgangspartier eller andre udvendige konstruktioner hørende til ejerlejlighederne eller hovedejendommen.
- 24.3 Er tilladelse som nævnt ikke forud indhentet, kan bestyrelsen for ejerforeningen forlange omgående retablering. Såfremt bestyrelsens krav om omgående retablering ikke efterleves, kan bestyrelsen drage omsorg for retablering for medlemmets regning og søge fyldestgørelse i foreningens pant i henhold til pkt. 16.1 med hensyn til krav mod medlemmerne i ejerforeningen.
- 24.4 Ethvert medlem af ejerforeningen er berettiget til at udleje sin ejerlejlighed i hovedejendommen til enhver anvendelse, der er lovlig i henhold til de for ejendommen og bebyggelsen gældende offentlige eller private forskrifter, herunder den for området gældende lokalplan, uden samtykke fra bestyrelsen for ejerforeningen eller de øvrige ejerlejlighedsejere.
Der må ikke etableres klubværelsesdrift, dog er enhver ejerlejlighedsejer, der selv beboer ejendommen, berettiget til værelsesudlejning i samme omfang som lejerne er berettiget til fremleje af værelser iht. den enhver tid gældende lejelovgivning, for tiden Lejelovens § 69. Ved udlejning må det samlede antal personer, der beboer ejerlejligheden ikke overstige antallet af beboelsesrum i den pågældende ejerlejlighed.
- 24.5 Der er ikke bopælspligt til ejerlejlighed nr. 1 – 90 under denne forening, med mindre Aalborg kommune stiller krav om dette.
- 24.6 Opsætning af markiser, skilte, antenner mv. må ikke finde sted uden forudgående samtykke fra bestyrelsen.
- 24.7 Bestyrelsen må ikke indgå aftaler om opsættelse af TV-antenner, mobilmaster og lignende på hovedejendommens tag, med mindre der forinden foreligger en skriftlig godkendelse fra ejerne af ejerlejlighed nr. 14 og 63.

25 Særlige brugsrettigheder

- 25.1 De i afsnit 25 nævnte brugsrettigheder tinglyses tidsubegrænset og er i overensstemmelse med udstykningsloven § 16, da der pga. byggeriets karakter med etageboliger og p-kælder, ikke kan ske matrikulær udstykning.
- 25.2 Ejerlejlighed nr. 14 beliggende Carl Klitgaards Vej 32, 4. th har eksklusiv brugsret til tagterrasse med tilhørende installationer og anlæg, som vist på bilag 2.
- 25.3 Ejerlejlighed nr. 63 beliggende Sundby Brygge 7, 4. tv har eksklusiv brugsret til tagterrasse med tilhørende installationer og anlæg, som vist på bilag 2.
- 25.4 Ejerlejlighed nr. 1 beliggende Carl Klitgaards Vej 31, st. tv har brugsret til terrasse i terræn som

vist på bilag 2.

- 25.5 Ejerlejlighed nr. 15 beliggende Carl Klitgaards Vej 33, st. tv har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.6 Ejerlejlighed nr. 16 beliggende Carl Klitgaards Vej 33, st. th har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.7 Ejerlejlighed nr. 25 beliggende Carl Klitgaards Vej 35, st. tv har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.8 Ejerlejlighed nr. 26 beliggende Carl Klitgaards Vej 35, st. th har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.9 Ejerlejlighed nr. 35 beliggende Carl Klitgaards Vej 39, st. tv har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.10 Ejerlejlighed nr. 36 beliggende Carl Klitgaards Vej 39, st. th har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.11 Ejerlejlighed nr. 45 beliggende Carl Klitgaards Vej 41, st. tv har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.12 Ejerlejlighed nr. 46 beliggende Carl Klitgaards Vej 41, st. th har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.13 Ejerlejlighed nr. 55 beliggende Sundby Brygge 7, st. tv har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.14 Ejerlejlighed nr. 56 beliggende Sundby Brygge 7, st. th har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.15 Ejerlejlighed nr. 65 beliggende Sundby Brygge 9, st. tv har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.16 Ejerlejlighed nr. 66 beliggende Sundby Brygge 9, st. th har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.17 Ejerlejlighed nr. 75 beliggende Sundby Brygge 11, st. th har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.

26 Adgangs- og færdselsrettigheder

- 26.1 Ejere og brugere af ejerlejlighederne nr. 1-90, 92-100 under ejerforeningen har ret til adgang og gående færdsel gennem ejerlejlighed nr. 91, som vist på bilag 3.

27 Parkering

- 27.1 Parkeringsretten til de afmærkede parkeringspladser på terræn og i parkeringskælderen (ejerlejlighed nr. 91) tilkommer dem, der har erhvervet parkeringsret i ejendommen tilhørende Ejerforeningens Sundby Brygge.

Parkeringspladserne må kun benyttes til parkering af indregistrerede personbiler og motorcykler. Parkeringspladserne er vist på kortbilaget dateret 19.08.2016 udarbejdet af LE34.

Når alle parkeringsrettighederne i parkeringskælderen er solgt, bliver ejerlejlighed 91 overdraget til ejerforeningen.

- 27.2 Ejerforeningen afholder alle drifts- og vedligeholdelsesudgifter og udgifter til reparation og fornyelse af parkeringskælderen og parkeringspladserne på terræn. Udgifterne indgår i ejerforeningens fællesudgifter. Se også pkt. 19.1.

- 27.3 Kontingentet for en parkeringsrettighed i kælderen udgør 1/91-del af de fællesudgifter, der påhviler ejerlejlighed nr. 91 og betales som et månedligt acotobeløb.

Årskontingentet til dækning af drifts- og vedligeholdelsesudgifter for parkeringsrettigheder på terræn udgør et beløb, der fastsættes af bestyrelsen (1).

Kontingentet opkræves af og tilfalder Ejerforeningen Sundby Brygge.

- 27.4 En udtrædende rettighedshaver eller boet herefter hæfter for alle rettighedshaveres forpligtelser indtil brugsretten er overdraget til ny rettighedserhverver.

Såfremt en rettighedshaver ikke betaler sit kontingent eller andre skyldige beløb til ejerforeningen, kan bestyrelsen – efter at have fremsat skriftligt påkrav – fratage rettighedshaveren brugsretten og overdrage den til en ny rettighedshaver.

Et medlem er berettiget til at fremleje eller udlåne sin parkeringsplads. Bestyrelsen kan dog nægte dette, hvis vægtige grunde taler for det.

Erhvervsmæssig udlejning er ikke tilladt.

- 27.5 Parkeringsrettigheder kan overdrages sammen med en ejerlejlighed i Sundby Brygge. Særskilt overdragelse af parkeringsretten kan kun ske efter, at ejerlejlighederne i Sundby Brygge har fået tilbudt parkeringsretten og forudsætter, at ingen anden ejerlejlighedsejer i Sundby Brygge ønsker at erhverve rettigheden.

- 27.6 Ønsker ingen lejlighedsejer at erhverve parkeringsretten, kan den afhændes til andre på samme vilkår. Ændres vilkårene, skal parkeringsretten igen tilbydes ejerlejlighedsejerne i Sundby Brygge på de ændrede vilkår.

- 27.7 Pris og overdragelsesvilkår samt udgifter i forbindelse med overdragelse af en parkeringsrettighed er ikke underlagt andre begrænsninger end de, der fremgår af denne vedtægt.

- 27.8 Udgifter i forbindelse med overdragelse af en parkeringsret og til evt. tinglysning, er ejerforeningen uvedkommende.
- 27.9 Sker der overdragelse af en eller flere parkeringsrettigheder, er overdragelsen betinget af, at erhverver indtræder i sælgers forpligtigelser over for ejerforeningen.
- 27.10 Rettighedshavere skal respektere særskilt deklaration om P-kælder mv., der regulerer forhold vedrørende vedligehold af rampe, ret til udvidelse af P-kælder, adgangsrettigheder, flugtveje, brandadskillelser, ventilationsrum, transformerrum og ret til placering af ledninger mv. Med hensyn til øvrige rettigheder og forpligtigelser henvises til tingbogen.

28 Husdyrhold mv.

- 28.1 Bestyrelsen udarbejder en husorden til godkendelse på generalforsamlingen.
- 28.2 Ethvert medlem af ejerforeningen må holde ét husdyr (hund eller kat), dog ikke kamphunde eller krydsninger deraf. Husdyret må ikke være til gene for andre beboere ved f.eks. støj. Overtrædelse af forbuddet mod husdyrhold, ud over det ovennævnte tilladte, betragtes som væsentlig misligholdelse.

29 Tinglysning og påtaleret mv.

- 29.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1 – 100 på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde, idet der med hensyn til pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til tingbogen.
- 29.2 Pkt. 16.1 i denne vedtægt begæres tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-90 for et beløb på kr. 40.000 og i øvrigt på de vilkår som står i afsnit 16.
- 29.3 Punkt 24.7 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 14 og 63 som påtaleberettigede.
- 29.4 Punkt 25.1 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 14 som påtaleberettiget.
- 29.5 Punkt 25.2 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 63 som påtaleberettiget.
- 29.6 Punkt 25.3 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 som påtaleberettiget.

- 29.7 Punkt 25.4 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 15 som påtaleberettiget.
- 29.8 Punkt 25.5 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 16 som påtaleberettiget.
- 29.9 Punkt 25.6 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 25 som påtaleberettiget.
- 29.10 Punkt 25.7 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 26 som påtaleberettiget.
- 29.11 Punkt 25.8 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 35 som påtaleberettiget.
- 29.12 Punkt 25.9 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 36 som påtaleberettiget.
- 29.13 Punkt 25.10 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 45 som påtaleberettiget.
- 29.14 Punkt 25.11 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 46 som påtaleberettiget.
- 29.15 Punkt 25.12 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 55 som påtaleberettiget.
- 29.16 Punkt 25.13 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 56 som påtaleberettiget.
- 29.17 Punkt 25.14 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 65 som påtaleberettiget.
- 29.18 Punkt 25.15 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 66 som påtaleberettiget.

- 29.19 Punkt 25.16 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 75 som påtaleberettiget.
- 29.20 Ændringer af disse vedtægter skal tinglyses.
- 29.21 Punkt 26.1 i denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde med bestyrelsen for Ejerforeningen Sundby Brygge, CVR 38518321 som påtaleberettigede.
- 29.22 Påtaleberettiget til denne vedtægt er bestyrelsen for ejerforeningen, CVR 38518321.

30 Tvister

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

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den dd.mm.åå som ejer af matr.nr. 238d Nørresundby Bygrunde.

Aalborg den

f. Mellem Broerne I/S, cvr. 28133472

.....