

- 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/samlevere 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 førstkommande 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 revisionskik, 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 denne vedtægt være at tinglyse 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 auktionsskøber 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.
Klipning 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 Tilsidesættelse 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 fagedforretning 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 efter fordelingstal 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 varmemeforbrug

- 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 Opsættes der fryserer eller andet strømforbrugende udstyr i depotrum, herunder i ejerlejligheder nr. 92-100, må dette kun ske, hvis der samtidig installeres bimåler efter hvilken

forbruget af el afregnes overfor ejerforeningen.

- 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 Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter bliver bekendtgjort i opgangene ved opslag, så beboere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse kan rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator.
- 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), 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-antennetårne, 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

- 25.0 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.
- 25.1 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.
- 25.2 Ejerlejlighed nr. 63 beliggende Sundby Brygge 7, 4. tv har eksklusiv brugsret til tagterrasse med tilhørende installationer og anlæg, som vist på bilag 2.
- 25.3 Ejerlejlighed nr. 1 beliggende Carl Klitgaards Vej 31, st. tv har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.4 Ejerlejlighed nr. 15 beliggende Carl Klitgaards Vej 33, st. tv har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.5 Ejerlejlighed nr. 16 beliggende Carl Klitgaards Vej 33, st. th har brugsret til terrasse i terræn som vist på bilag 2.
- 25.6 Ejerlejlighed nr. 25 beliggende Carl Klitgaards Vej 35, st. tv har brugsret til terrasse i terræn som