

VEDTÆGTER

for ejerforeningen Mølledamsgade 8, 8600 Silkeborg

§ 1. Indledning, formål, medlemskab, hæftelse og udbetaling.

Stk. 1. Ejerforeningens navn er **Mølledamsgade 8**, og foreningens hjemsted er Silkeborg kommune. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejlighederne 1-8 i ejendommen matr. nr. 1161, Silkeborg Markjorder.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal. Medlemskabet indtræder på overtagelsesdagen, og ophører på samme måde på en ny ejers overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender med tillæg af renter og omkostninger som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid. Ved overdragelse af en lejlighed overdrages tillige ejerens andel af foreningens egenkapital, hvad enten denne er positiv eller negativ.

Stk. 3. Hel eller delvis udbetaling af foreningens egenkapital kan alene ske samlet til alle medlemmer i forhold til lejlighedernes fordelingstal. Udbetalingen skal ske under hensynstagen til foreningens økonomiske stilling, således at den også herefter kan varetage sine opgaver på forsvarlig måde.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 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. 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.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Dagsorden 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.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 4.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen.
- 8) Valg af 2 andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af 1 suppleant.
- 10) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers og højst 6 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen. Er bestyrelsen for foreningen ikke på tidspunktet for indkaldelsen til en generalforsamling bekendt med, at en ejerlejlighed har skiftet ejer, er det tilstrækkeligt for generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed at indkaldelse fremsendes til den seneste tidligere ejer, der er bestyrelsen bekendt.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest to uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 7. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Formanden, suppleanten og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 1 år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder den valgte 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.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 9. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne

afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 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.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10. Administration

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{2}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 11. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst $\frac{1}{3}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder, og det kan på generalforsamlingen med $\frac{2}{3}$ flertal vedtages, at foreningen optager lån. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, bortset fra en nødvendig kassebeholdning til den daglige drift.

§ 13. Revision

Når det begæres af mindst 1/2 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal en registreret revisor gennemgå og godkende regnskabet.

§ 14. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 15. Vedligeholdelse m.v.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, fælles vinduer, murværk, tag, hoveddøre, trappeopgang fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, egne vinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 4. 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.

Stk. 5. Medfører foranstaltninger, som en lejlighedsejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de fælles udgifter, påhviler det ham at betale merudgifter herved. Det samme gælder, hvis fællesudgifternes forøgelse skyldes en lejlighedsejers manglende vedligeholdelse af bygningsbestanddele eller installationer m.v.

Stk. 6. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 7. Al udvendigt træværk m.v. skal males i samme farve, med mindre andet er godkendt af ejerforeningen, og ejendommens udvendige karaktertræk skal i øvrigt bevares. Der må ikke uden foreningens samtykke foretages sådanne ændringer, at disse herved forandres.

Stk. 8. Medlemmerne må ikke opsætte skilte/klistermærker på døre mod fællesarealer eller i opgangen. Godkendte Post Danmark klistermærker med "reklamer nej tak" må dog opsættes. Medlemmerne skal bruge de opsatte navneskilte + navneindstik med sort skrift og hvid baggrund.

Stk. 9. Ejerforeningen betaler for nyt navneindstik til navneskilte i opgangen ved ny ejer. Ejer skal selv betale navneindstik ved udlejning.

Stk. 10. Ringklokkens udseende og placering i opgangen må ikke ændres uden bestyrelsens godkendelse.

Stk. 11. Lejlighedsejeren må ændre, moderniserer og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne bærende skillevægge, i det omfang der er opnået den hos myndighederne nødvendige tilladelse, og det ikke er til gene for de øvrige lejlighedsejeres særskilte og fælles ejendomsret. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig til at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene og kun for så vidt hans vægring, må anses for at være uden rimelig grund.

§ 16. Udlejning, benyttelse m.v.

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

Stk. 2. En lejlighed må ikke ombygges og/eller udlejes som enkeltværelser, men må kun sælges og/eller udlejes som en samlet enhed.

Stk. 3. Udlejning kræver bestyrelsens godkendelse.

Stk. 4. Uden generalforsamlingens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse af en lejlighed ikke finde sted.

§ 17. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten skal tinglyses pantstiftende for kr. 30.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter §§ 15, stk. 4 og 15, stk. 5.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

§ 18. Husdyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr.

§ 19. Bidrag til fællesudgifter m.v.

Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til drift, vedligeholdelse og administration af fællesbestanddele og tilbehør m.v. udredes indbyrdes af de enkelte ejere med 1/8 til hver.

Stk. 2. Til dækning af stk. 1. nævnte fælles udgifter, opkræver ejerforeningen bidrag hos ejerne.

Stk. 3. Størrelsen af bidragene fastsættes årligt i 4. kvartal på basis af et budget for det kommende regnskabsår.

Stk. 4. Bestyrelsens forslag til fastsættelse af det kommende års bidrag bekendtgøres for medlemmerne, der i en periode af mindst 14 dage skal have adgang til at udtale sig om det lagte budget.

Stk. 5. Hvis mindst 2 medlemmer ønsker det, skal størrelsen af bidragene vedtages på en generalforsamling. Generalforsamlingen kan kun ved enstemmig beslutning fastsætte bidrag til et beløb, som er mindre end sidste regnskabsårs faktiske udgifter.

Stk. 6. Hvis bidrag eller anden pligtig pengeydelse til foreningen ikke betales rettidigt, skal foreningen være berettiget til at opkræve rente af beløbet fra forfaldsdagen med 10 % over Nationalbankens til enhver tid værende diskonto, indtil betaling har fundet sted.

§ 20. Vand og varme.

Udgifter til vand og varme fordeles efter ejendommens fordelingstal. Ejerforeningen opkræver sammen med betalingen af bidrag til fællesudgifter et passende acontobeløb til dækning af vand og varme-udgifter.

Stk. 2. Opgørelse over restance / tilgodehavende udsendes senest 4 uger efter endelig opgørelse fra værkerne er modtaget af formanden.

Stk. 3. Størrelsen af acontobeløbet fastsættes årligt i 4. kvartal af bestyrelsen.

§ 21. Fordelingstal.

Mølledamsgade 8 – lejlighed 1 – 40 m² – 12/100

Mølledamsgade 8 – lejlighed 2 – 40 m² – 12/100

Mølledamsgade 8 – lejlighed 3 – 46 m² – 14/100

Mølledamsgade 8 – lejlighed 4 – 40 m² – 12/100

Mølledamsgade 8 – lejlighed 5 – 40 m² – 12/100

Mølledamsgade 8 – lejlighed 6 – 40 m² – 12/100

Mølledamsgade 8 – lejlighed 7 – 46 m² – 14/100

Mølledamsgade 8 – lejlighed 8 – 40 m² – 12/100

§ 22


Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på ejendommen matr. Nr. 1161 Silkeborg Markjorder, beliggende Mølledamsgade 8, 8600 Silkeborg, idet der med hensyn til byrder og hæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens til enhver tid værende bestyrelse samt de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

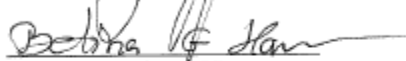
§ 23

Disse vedtægter afløser tidligere vedtægter vedtaget den 14.01.1991.

Godkendelse af nye vedtægter pr. 22.11.2006.



Jesper Friis Pedersen



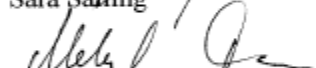
Betina Gamborg Hansen




Flemming Pedersen



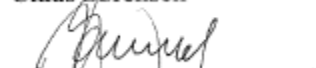
Sara Salling



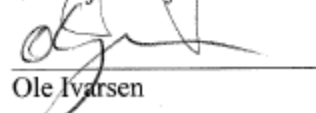
Michael Toldam



Claus Sørensen



Jørn Hjortshøj



Ole Ivarsen