

Beløb:

Ejerlav: Århus Bygrunde
Matr.nr.: 1973 C
Ejerlejlighed nr. 1-23
Beliggende: Mønsgade 8, 8000 Århus C

Anmelder:

Gorrissen Federspiel Kierkegaard
Silkeborgvej 2
8000 Århus C
Tlf. 86 20 75 00
Advokat Søren Bruun
J.nr.: 750699 SB/III

Vedtægter

for Ejerforeningen Møllebakken

Indholdsfortegnelse:

1	Navn.....	3
2	Hjemsted og værneting.....	3
3	Formål.....	3
4	Medlemskredsen	3
5	Hæftelse og forpligtelse.....	4
6	Generalforsamlingen.....	4
7	Ekstraordinær generalforsamling.....	5
8	Stemmeret og fuldmagt	5
9	Dirigent.....	6
10	Generalforsamlingsprotokol	6
11	Dagsorden.....	6
12	Bestyrelsen.....	7
13	Bestyrelsens møder, beslutningsdygtighed m.v.	7
14	Administrator.....	8
15	Tegningsret	8
16	Regnskabsår.....	9
17	Årsrapporter og revision.....	9
18	Budget og medlemsbidrag	9
19	Kapitalforhold	10
20	Grundfond	10
21	Panteret.....	11
22	Vedligeholdelse	11
23	Forsikringer	12
24	Udenomsarealer	12
25	Ordensforskrifter	13
26	Misligholdelse	14
27	Parkeringsforhold	14
28	Opløsning.....	15
29	Påtaleret	15
30	Tinglysning	15
31	Underskrifter	15

1 Navn

1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Møllebakken.

2 Hjemsted og værneting

2.1 Foreningens hjemsted er Århus Kommune.

2.2 Foreningens værneting er Århus Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

3 Formål

3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 1973 C Århus Bygrunde, beliggende Mønsøvej 8, 8000 Århus C og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

3.2 Foreningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for at ordnede forhold hersker og opretholdes i ejendommen.

4 Medlemskredsen

4.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om dette er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på selve overtagelsesdagen. Den ny ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen, jf. stk. 6, skriftligt har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

- 4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser og hæfter således sammen med den tidligere ejer for dennes restancer til foreningen af hvad art nævnes kan.
- 4.5 Et medlem kan ved salget af sin ejerlejlighed ikke gøre krav på nogen del af foreningens formue, lige så lidt som andele i denne kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgning.
- 4.6 Såvel det indtrædende som det udtrædende medlem har pligt til senest to uger efter ejerskiftet at anmelde ændringen i ejerforholdet skriftligt over for administrator eller bestyrelsen, såfremt administrator ikke er antaget.

5 Hæftelse og forpligtelse

- 5.1 Ejerforeningen hæfter principalt og ubegrænset for foreningens forpligtelser over for tredjemand.
- 5.2 Ethvert medlem hæfter subsidiært og pro rata efter fordelingstal for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.
- 5.3 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejendommens fordelingstal.

6 Generalforsamlingen

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 Foreningens generalforsamlinger afholdes i hjemstedskommunen.
- 6.3 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af maj måned.
- 6.4 Indkaldelse af medlemmer til den ordinære generalforsamling sker skriftligt ved brev af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger. Den skriftlige indkaldelse kan tillige ske pr. e-mail, såfremt medlemmet til bestyrelsen eller administrator har oplyst en e-mailadresse, hvortil meddelelser vedrørende ejerforeningen kan sendes.
- 6.5 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Med indkaldelsen følger årsrapport for det forløbne regnskabsår samt budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge de forslag fra bestyrelsen, som denne ønsker at forelægge til drøftelse og/eller sætte til afstemning på generalforsamlingen.
- 6.6 Ethvert medlem har ret til at stille forslag og få dette sat til afstemning på generalforsamlingen. Begæring om optagelse af forslag ved den ordinære generalforsamling skal være

bestyrelsens formand i hænde senest 10 dage inden afholdelse af generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen eller eftersende forslaget, såfremt indkaldelse er sket, senest en uge før generalforsamlingen

- 6.7 En af bestyrelsen truffen afgørelse kan af ethvert medlem, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Denne begæring har opsættende virkning, såfremt den skriftligt fremsættes for et af bestyrelsens medlemmer senest 1 uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem. Den opsættende virkning gælder dog ikke afgørelser i medfør af punkt 22.3, 22.4, 22.5 og 22.6 og for en række nævnte bestemmelser i punkt 25. I forbindelse med punkt 26 finder nærværende stykke ingen anvendelse overhovedet.
- 6.8 Det reviderede regnskab for det afsluttede regnskabsår samt budget for indeværende år skal godkendes ved stemmeflerhed, jf. punkt 8.3 på den ordinære generalforsamling.

7 Ekstraordinær generalforsamling

7.1 Der afholdes ekstraordinær generalforsamling:

- (a) når bestyrelsen finder anledning dertil,
- (b) når mindst 1/4 af foreningens medlemmer beregnet efter fordelingstal eller efter antal ejerlejligheder begærer indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til behandling af et bestemt angivet emne,
- (c) når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- (d) når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller
- (e) når administrator forlanger dette.

7.2 Indkaldelse af medlemmer til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt ved brev af bestyrelsen eller administrator med mindst 8 dages varsel. Den skriftlige indkaldelse kan tillige ske pr. e-mail, såfremt medlemmet til bestyrelsen eller administrator har oplyst en e-mailadresse, hvortil meddelelser vedrørende ejerforeningen kan sendes. Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for forsamlingen og skal indeholde det eller de forslag, der giver anledning til indkaldelsen.

8 Stemmeret og fuldmagt

- 8.1 Samtlige foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.
- 8.2 Et medlems stemmeret kan udøves af én af medlemmet befuldmægtiget i stedet for af medlemmet selv. Original fuldmagt skal i så fald fremvises på generalforsamlingen, idet

afgivelse af fuldmagt dog ikke er til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen. Fuldmægtigen behøver ikke at være medlem af ejerforeningen.

- 8.3 Beslutninger på generalforsamlinger træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstallet, bortset fra beslutninger omfattet af vedtægternes pkt. 8.4 eller 8.5..
- 8.4 Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves, at mindst $\frac{2}{3}$ af stemmerne såvel efter fordelingstal som $\frac{2}{3}$ efter antal medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst $\frac{2}{3}$ af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal medlemmer.
- 8.5 Til beslutning om opsigelse af den parkeringslaugets tillagte brugsret, jf. det i pkt. 27 anførte, kræves, at mindst $\frac{4}{5}$ af stemmerne efter antal medlemmer stemmer for forslaget om opsigelse af den parkeringslaugets tillagte brugsret i henhold til tinglyst deklaration på matr. nr. 1973 C Århus Bygrunde.

9 Dirigent

- 9.1 Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- 9.2 Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

10 Generalforsamlingsprotokol

- 10.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og af formanden for bestyrelsen.
- 10.2 En kopi af generalforsamlingsprotokollen udsendes snarest muligt og senest 4 uger efter generalforsamlingen til medlemmerne.

11 Dagsorden

- 11.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal mindst omfatte følgende punkter:
- a. Valg af dirigent.
 - b. Valg af referent.
 - c. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for det senest forløbne år.

- d. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse.
- e. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det påbegyndte regnskabsår til godkendelse.
- f. Behandling af indkomne forslag.
- g. Valg af fem medlemmer til bestyrelsen.
- h. Valg af en suppleant til bestyrelsen.
- i. Valg af revisor.
- j. Eventuelt.

12 Bestyrelsen

- 12.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer. Desuden vælges en suppleant. Hele bestyrelsen afgår hvert år, og genvalg kan finde sted.
- 12.2 Valgbare til bestyrelsen er alene foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlivere og myndige husstandsmedlemmer. Såfremt et medlem er et selskab, udpeger selskabet en repræsentant, som er valgbar til bestyrelsen.
- 12.3 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udøvelsen af sit hverv.
- 12.4 Bestyrelsen konstituerer sig med en formand og en næstformand. Såfremt formanden skulle fratræde inden udgangen af en valgperiode, overtager næstformanden formandens hverv og forpligtelser frem til næste generalforsamling. Bestyrelsen kan endvidere konstituere sig med kasserer, sekretær eller tilsvarende.

13 Bestyrelsens møder, beslutningsdygtighed m.v.

- 13.1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 13.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, jf. formålsbestemmelsen i øvrigt, herunder at sikre renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Det påhviler endvidere bestyrelsen at påse og håndhæve overholdelsen af en eventuel husorden for ejerforeningen.

- 13.3 Bestyrelsens formand, eller i dennes sted næstformanden, indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når mindst et medlem af bestyrelsen begærer dette. Bestyrelsen skal dog afholde mindst et møde hvert halvår.
- 13.4 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede.
- 13.5 Beslutninger træffes i bestyrelsen ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige er formandens, og i dennes fravær næstformandens, stemme afgørende.
- 13.6 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives senest 14 dage efter mødet af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i det refererede møde.
- 13.7 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse til de øvrige bestyrelsesmedlemmer om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 på hinanden følgende uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen.
- 14 Administrator**
- 14.1 Foreningen kan antage en ejendomskyndig administrator til at forestå ejendommens daglige drift og øvrige administration.
- 14.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift af ejendommen. Administrator fører samtidig et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- 14.3 Indtil den første ordinære generalforsamling i ejerforeningen, efter at 80% af alle ejerlejligheder er solgt ved bindende købsaftale, fungerer ejerforeningens bestyrelse ved tre af K/S Mønsegade 8 Århus udpegede bestyrelsesmedlemmer.
- 14.4 Indtil den første ordinære generalforsamling i ejerforeningen, efter at 80% af alle ejerlejligheder er solgt ved bindende købsaftale, fungerer en af K/S Mønsgade 8 Århus udpeget person eller selskab som ejerforeningens revisor
- 15 Tegningsret**
- 15.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening, af næstformanden og et bestyrelsesmedlem i forening eller af den samlede bestyrelse.
- 15.2 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt (prokura).

16 Regnskabsår

- 16.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

17 Årsrapporter og revision

- 17.1 Foreningens regnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen, jf. punkt 11. Revisor afgår hvert år, og genvalg kan finde sted.
- 17.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 17.3 Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.
- 17.4 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal revisionsprotokollen fremlægges på først kommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.
- 17.5 Det af generalforsamlingen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

18 Budget og medlemsbidrag

- 18.1 Hvert år udarbejder bestyrelsen et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse, jf. punkt 11.
- 18.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af generalforsamlingen vedtagne budget.
- 18.3 Forbrug af el i lejlighederne og brugsvand afregnes af medlemmerne direkte overfor de respektive forsyningsværker på baggrund af individuelle målere i ejerlejlighederne.
- Forbrug af varme og varmt vand sker efter fordelingsmålere og efter udarbejdelse af regnskab desangående.
- 18.4 Efter generalforsamlingens godkendelse af årsregnskabet skal et eventuelt skyldigt restbidrag, som måtte påhvile enhver tidligere eller nuværende ejer, jf. pkt. 4.3, indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.
- 18.5 Foreningen er berettiget til at opkræve rykker- og inkassogebyr i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning ved fremsættelse af ethvert skriftligt påkrav eller rykker som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen. Det skyldige beløb

forrentes herudover fra den 1. dag i den førstkommande måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den enhver tid i renteloven fastsatte morarente.

19 Kapitalforhold

- 19.1 Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue.
- 19.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der sker henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser eller istandsættelser af bestemt angivne dele af ejendommen. Det kan på en generalforsamling endvidere vedtages, at foreningen optager lån.
- 19.3 Foreningens midler skal være anbragt i bank eller sparekasse. Det er dog administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift, ligesom bestyrelsen kan råde over en mindre kassebeholdning til betaling af forefaldende udgifter, herunder udgifter til bestyrelsens egen administration.

20 Grundfond

- 20.1 Når det begæres af mindst 2/3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med 0,5% af den til enhver tid værende ejendomsværdi af sin respektive ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 2% af ejerlejlighedernes fælles værdi beregnet efter den til enhver tid værende ejendomsværdi.
- Bestemmes det med det ovenfor nævnte flertal at oprette en grundfond, kan det ved simpelt stemmeflertal bestemmes at det årlige bidrag skal være et mindre beløb end foran anført. Renter af midlerne tillægges grundfondens kapital.
- 20.2 Grundfondens midler skal anbringes i samme pengeinstitut, som foreningen i øvrigt anvender.
- 20.3 Bestyrelsen disponerer over grundfonden til affoldelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende fælles bidrag, jf. pkt. 18.2.
- 20.4 Regnskab vedrørende grundfonden med opgørelse over hver ejerlejligheds andel forelægges for foreningens medlemmer på hvert års ordinære generalforsamling som en del af årsregnskabet.
- 20.5 Uden særskilt aftale overgår en ejerlejlighedshavers andel af indestående i grundfonden ved salg af en ejerlejlighed til det nye medlem, idet sådant indestående ikke kan fordres udbetalt til den sælgende, men alene tjener til opfyldelse af de for grundfonden gældende bestemmelser om anvendelse af grundfondens kapital.

21 Panteret

- 21.1 Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få mod et medlem, herunder krav på dækning af udgifter som følge af et medlems misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 41.000,00, skriver kroner firetientusinder 0/00.
- 21.2 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne på tinglysningstidspunktet hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld. Panteretten respekterer tillige nye deklarationer, såfremt disse vedrører fællesejendom og fælles anliggender.

22 Vedligeholdelse

- 22.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af hver ejerlejlighed, herunder tilhørende pulter-/kælderrum, påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere. Al anden vedligeholdelse og modernisering, herunder udvendig maling af vinduer, trappegange samt den udvendige side af indgangsdøre til ejerlejlighederne, foranstalles af foreningen for dennes regning som fælles udgift.
- 22.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås blandt andet maling, hvidtning og tapetsering samt vedligeholdelse af gulve, murværk, puds, den indvendige side af døre, vinduer og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne m.v. (ikke udtømmende opregning).
- 22.3 Hvis vedligeholdelsen af en ejerlejlighed forsømmes til gene for en eller flere af de øvrige medlemmer eller for ejendommen som helhed, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen kræve forsømmelsen afhjulpet for den respektive ejers regning. Denne bestemmelse kan også finde anvendelse ved forhindret eller misligholdt udvendig vedligeholdelse, så som af vinduer og døre.
- 22.4 Hvis forsømmelsen er af grov karakter, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen ved skriftligt påkrav til ejeren kræve fornøden vedligeholdelse eller reparation foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den fornødne istandsættelse i værk for den respektive ejers regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til pkt. 21.
- 22.5 Mod et passende varsel (minimum 1 uge) er ethvert medlem eller enhver lejer af en ejerlejlighed i ejendommen pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til den respektive ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer mv.

- 22.6 Uanset det i pkt. 22.5 anførte er ejerforeningen ved administrator berettiget til uden varsel at skaffe de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til den respektive ejerlejlighed, såfremt der foreligger et uopsætteligt forhold. Ejerforeningen ved administrator er dog forpligtet til at underrette den enkelte ejerlejlighedsejer om adgangsbehov uden ugrundet ophold og så vidt muligt inden, at håndværkere gives adgang til ejerlejligheden.
- 22.7 Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at et medlem eller en lejer fraflytter den respektive ejerlejlighed, så længe en istandsættelse pågår.
- 22.8 Såfremt foreningen efter forudgående godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejde, hvor foreningen efter sit skøn finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre for egen regning.
- 22.9 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der foranstalles på foreningens regning, skal efter endt udførelse besigtiges af mindst to af bestyrelsens medlemmer.
- 23 Forsikringer**
- 23.1 Foreningen tegner de for ejendommen nødvendige forsikringer, det vil sige bygnings- og brandforsikring. Den enkelte ejerlejlighedsejer er forpligtet til at betale udgifterne hertil efter fordelingstal. Udgifterne til forsikringer fremgår af ejerforeningens budget jf. punkt 18.
- 24 Udenomsarealer**
- 24.1 Det påhviler bestyrelsen – eventuelt via den antagne administration – at drage omsorg for, at ejerforeningens udenomsarealer til stadighed holdes i god og ordentlig stand. Dette indebærer, at port og tilhørende låsemekanismer til stadighed fungerer optimalt, at eventuel porttelefon ligeledes er intakte, at eventuelle postkasser fordret opsat af den til enhver tid værende leverandør af almindelig brevpost efterleves efter gældende regulativ, at befæstninger, trapper og yderdøre er i god, sikker og vedligeholdet stand, at alle ejendommens afløb og kloakforhold fungerer optimalt, ligesom de til ejendommen hørende haveanlæg passes og plejes til gavn for alle ejerforeningens beboere.
- 24.2 En ejerlejlighedshaver, der ejer en ejerlejlighed, foran hvilken der er etableret en terrasse på terræn, har eksklusiv brugsret til denne terrasse. Ejerforeningen kan opsig den enkelte tillagte eksklusive brugsret af terrassen, såfremt mindst 4/5 af stemmerne efter antal medlemmer i ejerforeningen stemmer for et forslag herom. Opsigelse skal ske skriftligt over for den pågældende ejerlejlighedshaver med et varsel af 30 år til den første i en måned.

25 Ordensforskrifter

- 25.1 Bestyrelsen er berettiget til at fastsætte ordensforskrifter (husorden) for ejendommen.
- 25.2 Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedshavere. Det er ikke tilladt at have husdyrhold omfattende krybdyr, slanger eller andre lignende eksotiske husdyr samt kamphunde og tilsvarende.
- 25.3 Der må ikke henstilles affald i ejendommens trappegange, på udendørsarealer eller fællesarealer i øvrigt.
- 25.4 Et medlem må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer af eller maling i ejendommen ud over den indvendige vedligeholdelse af sin ejerlejlighed. Dette gælder især udvendig maling af vinduer og døre samt opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe, altankasser, udvendige antenner m.v.
- 25.5 Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillevægge, i det omfang dette ikke er til alvorlig gene eller medfører udgifter for øvrige ejere, og medlemmet indhenter de nødvendige tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden.
- 25.6 Medlemmet er desuden berettiget til at få foretaget arbejder, som er nødvendige for en modernisering af dennes ejerlejlighed, uanset at andre ejerlejligheder berøres heraf. Dette kan bl.a. omfatte lednings- og rørgennemføringer. Medlemmet er dog forpligtet til at indhente samtykke fra ejerne af de berørte ejerlejligheder samt de nødvendige tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden.
- 25.7 Bestyrelsen påser, at det respektive medlem har indhentet de nødvendige tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden og et eventuelt fornødent samtykke fra ejerne af de berørte ejerlejligheder i overensstemmelse med pkt. 25.6. Såfremt et medlem ønsker at klage over en påtale fra bestyrelsen efter denne bestemmelse, kan klagen ikke fremkalde opsættende virkning i medfør af punkt 6.7, men kan dog indbringes for generalforsamlingen.
- 25.8 En ejerlejlighed må ikke anvendes til erhvervsmæssig virksomhed, medmindre bestyrelsens forudgående tilladelse er indhentet, ligesom den enkelte ejerlejlighedsejer forpligter sig til at overholde den til enhver tid gældende lovgivning for drift af den pågældende type erhvervsvirksomhed.
- 25.9 En ejerlejlighed må udlejes til beboelse, hvor forældre udlejer til datter/søn og datter/søns udleje af et eller flere enkelt værelse til studiekammerater og lignende, idet dog udlejning ingensinde må få karakter af udlejning til klubværelser.

Ude X
Wæf
XGR
5/7-11

X udgæet 1/807 5/7-11

25.10 Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed skal ejeren af lejligheden sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand senest samtidig med lejeforholdets begyndelse.

25.11 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de af lejeren påhvilende forpligtelser, som ejer har over for lejer, i henhold til nærværende vedtægter, lejeloven og den eventuelt gældende husorden. Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med ejeren af den respektive ejerlejlighed.

Ejeren af ejerlejligheden har pligt til at gøre en lejer opmærksom på nærværende bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

26 Misligholdelse

26.1 Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder

- a. ved undladelse af betaling af de af medlemmet overfor foreningen påhvilende økonomiske ydelser,
- b. ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet,
- c. ved gentagen krænkelse af husordenen, og/eller
- d. ved hensynsløs adfærd over for medejere og/eller ejendommens lejere,

kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

26.2 Om fornødent er bestyrelsen berettiget til at udsætte det respektive medlem eller dets lejere ved fogedens bistand.

26.3 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge denne hurtigst muligt.

27 Parkeringsforhold

27.1 Med parkeringslauget Mønsgade 8 foreligger tinglyst deklaration om anvendelse af de i ejendommens gård værende 10 parkeringspladser. Det påhviler ejerforeningens bestyrelse at holde en god dialog med parkeringslauget og at sikre ordnede og velfungerende forhold i relation til parkering mv. Ejerforeningen ved dens bestyrelse er påtaleberettiget i forhold til den tinglyste deklaration.

- 27.2 Det følger heraf, at ejerforeningens medlemmer ikke kollektivt disponerer over nogen parkeringspladser på ejerforeningens ejendom, men i givet fald enkeltvist via en brugsret organiseret under parkeringslauget.

28 Opløsning

- 28.1 Foreningen kan ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer.

29 Påtaleret

- 29.1 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

30 Tinglysning

- 30.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 1973 C Århus Bygrunde, ejerlejlighed nr. 1-23.

Vedtægternes punkt 21 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 41.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed under matrikel nr. 1973 C Århus Bygrunde, ejerlejlighed nr. 1-23.

- 30.2 Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

31 Underskrifter

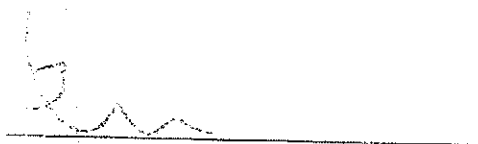
Århus, den / 2006

Medlemmernes underskrifter:

Som ejer af ejerlejlighederne 1-23 af matrikel nr. 1973 C Århus Bygrunde:

K/S Mønsøgade 8 Århus

v/komplementarselskabet Mønsøgade 8 Århus ApS:



Jesper Larsen
Direktør



Claus Jensen
Direktør

Fremsendt pr. mail til ejerne:

Rita og Bernd Possienke – ejl nr 2
Jacob Brix Kjeldgaard – ejl nr 4
Kirsten Jørgensen og Jan Pedersen – ejl nr 11
Line Holst Jensen og Thomas Rosbjerg – ejl nr 18
K/S Mønsgade 8 Århus

Ejerforeningen Møllebakken

c/o Ejendomskontoret

Grønne gade 80, st.
8000 Århus C

Telefon 86 19 72 00

Telefax 86 19 71 00

Mail@ejdkon.dk

Vedr. Referat fra ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Møllebakken

Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen **tirsdag den 5. juli 2011 kl. 11.00** på Ejendomskontoret, Grønnegade 80, st., 8000 Århus C.

Fremmødte : Claus Jensen som repræsentant for K/S Mønsgade 8 Århus (ejl. nr. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22 og 23, svarende til et fordelingstal på 849/1000)

I henhold til dagsordenen blev det enstemmigt vedtaget, at vedtægterne ændres, således

At

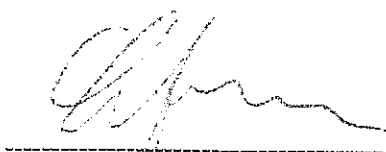
§ 25.9 og § 25.10 udgår,

At

Advokat Søren Bruun, Silkeborgvej 2, 8000 Århus C af generalforsamlingen blev bemyndiget til at foretage registrering og tinglysning af de vedtagne ændringer i vedtægten for ejerforeningen.

Intet andet til behandling.

Århus, den 5. juli 2011



Claus Jensen, dirigent