

**VEDTÆGTER
FOR
„EJERFORENINGEN VOGNMANDSGADE/SØREN MØLLERS GADE“**

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

- Stk. 1. Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for de 3 medlemmer:
- Afdeling 1 (nybygningen, Vognmandsgade 7)
 - Afdeling 2 (gymnastiksalen, Vognmandsgade 3, 5 og 7)
 - Afdeling 3 (skolen, Søren Møllers Gade 2)
- Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.
- Stk. 3. Ejendommen er udviklet, og de enkelte ejerlejligheder etableret, i 3 etaper som beskrevet i stk. 1. Hver af disse etaper udgør selvstændige afdelinger under ejerforeningen, med egen afdelingsbestyrelse og egen økonomi. Hver afdeling har suverænitæt i forhold til egen bygning, medmindre andet er beskrevet i denne vedtægt. Formålet med nærværende vedtægter er bl. a. at redegøre for kompetencefordelingen mellem på den ene side ejerforeningen og på den anden side de enkelte afdelinger – og mellem disse indbyrdes.

**Generalforsamling
§ 2.**

- Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- Stk. 2. På generalforsamlingen har hver af de 3 medlemmer én stemme.
- Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed.

Ordinær generalforsamling

§ 3.

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Alle lejlighedsejere inviteres, men det er kun én fra hver af de 3 afdelinger, der repræsenterer afdelingens stemme.

Dagsordenen 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. Orientering om regnskabet i de 3 afdelinger.
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for fællesanliggender til godkendelse.
6. Forslag, jf. § 4.
7. Forelæggelse af budget til godkendelse, herunder fastlæggelse af størrelsen af medlemmernes (afdelingernes) bidrag til ejerforeningen for det kommende år.
8. Orientering om valg til bestyrelsen i de 3 afdelinger.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

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

Forslag

§ 4.

Stk. 1. Ethvert medlem (afdeling) 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 1 uge før generalforsamlingen. Sådanne forslag fremsendes til medlemmerne senest 3 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling

§ 5.

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil eller når 1 af de 3 medlemmer kræver 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.

Stemmeret og fuldmagt **§ 6.**

- Stk. 1. Hvert medlem (afdeling) har 1 stemme.
- Stk. 2. Stemmeretten kan kun udøves ved personligt fremmøde.

Dirigent og referat **§ 7.**

- Stk. 1. 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 til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsens medlemmer **§ 8.**

- Stk. 1. Bestyrelsen består af 3 medlemmer, der vælges på afdelingernes generalforsamlinger. Det er altid formændene for de 3 afdelinger (eller ved forfald et andet medlem af den pågældende afdelingsbestyrelse), der udgør bestyrelsen for ejerforeningen. Bestyrelsen vælger selv sin formand.
- Stk. 2. Bestyrelsesmedlemmers valgperiode er den samme, som gælder i de afdelinger, hvor de er valgt.
- Stk. 3. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsens forpligtelser **§ 9.**

- Stk. 1. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af ejerforeningens fælles anliggender.
- Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, udendørs belysning, udvendig 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 fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de overfor afdelingerne opkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for fællesarealerne, jf. § 3.1, pkt. 5 og husorden med almindelige ordensregler, såfremt de 3 medlemmer ønsker en fælles husorden.
- Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

- Stk. 6. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når alle 3 medlemmer er til stede.
- Stk. 7. Beslutning træffes altid med 2/3 stemmeflerhed.
- 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.

Administration

§ 10.

- Stk. 1. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.
- Stk. 2. Administrator bør ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Tegningsret

§ 11.

- Stk. 1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer.
- Stk. 2. Samme tegningsregel gælder i de 3 afdelinger.

Afdelingerne og den indbyrdes fordeling af vedligeholdelsesforpligtelserne

§ 12.

- Stk. 1. Som det fremgår af § 1, stk. 1, består ejerforeningen af 3 afdelinger:
Afdeling 1 (nybygningen, Vognmandsgade 7)
Afdeling 2 (gymnastiksalen, Vognmandsgade 3, 5 og 7)
Afdeling 3 (skolen, Søren Møllers Gade 2)
- Stk. 2. Ejerforeningens udgifter fordeles mellem afdelingerne med grundlag i de enheder, her henhører under hver enkelt afdeling som følger:
- Afdeling 1: 12/42
Afdeling 2: 8/42
Afdeling 3: 22/42
- Stk. 3. Ejerforeningen forestår udendørs belysning, udvendig renholdelse og vintervedligeholdelse af udenomsarealer. Endvidere har ejerforeningen ansvar for drift og vedligeholdelse af fællesarealer i form af gildesal/gæstelejlighed og depotrum, og driften af disse områder skal ske på en sådan måde, at det ikke uforholdsmæssigt belaster afdeling 3.
- Stk. 4. Afdeling 1 og 2 anvender samme elevator, og drifts- og vedligeholdelsesudgifterne hertil deles derfor mellem disse to afdelinger i forholdet 3/5 til afdeling 1 og 2/5 til afdeling 2.
- Stk. 5. Afdelingerne forestår hver især den udvendige bygningsvedligeholdelse af den bygning, hvori de har til huse (herunder tegning af sædvanlige forsikringer (brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring)) og opkræver fællesudgifter overfor de omfattede ejerlejlighedsejere til dækning heraf samt til dækning af bidrag til ejerforeningen. Afdelingerne fastsætter desuden egne ordensforskrifter, herunder eksempelvis om retten til at holde husdyr.

Stk. 6. 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, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod afdelingen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til /i de enkelte ejerlejligheder.

Afdelingernes ledelse

§ 13.

Stk. 1. Hvert år inden udgangen af april afholdes ordinær afdelingsgeneralforsamling i hver afdeling. Indkaldelse skal ske med mindst 14 dages varsel. Dagsordenen for afdelingsgeneralforsamlingen skal som minimum indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
3. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens regnskab samt driftsbudget for det kommende år.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Valg af formand, som også indgår i ejerforeningens bestyrelse
6. Valg af 2 øvrige afdelingsbestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Stk. 2. Valgperioden for formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer er 2 år. Formanden vælges i lige år – de øvrige bestyrelsesmedlemmer i ulige. Suppleanten er på valg hvert år.

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsernes tegningsregel fremgår af § 11.2.

Stk. 4. Ekstraordinær afdelingsgeneralforsamling afholdes når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 % af ejerlejlighedsejerne i afdelingen anmoder derom eller når ejerforeningens bestyrelse anmoder derom. Indkaldelse skal ske med mindst 14 dages varsel med angivelse af dagsorden.

Stk. 5. Regnskab for det forgangne år og budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige ejerlejlighedsejere i afdelingen senest 1 uge før den ordinære afdelingsgeneralforsamling.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

§ 14.

Stk. 1. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af afdelingens medlemmer efter antal, 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. Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en afdelingsgeneralforsamling. Herudover kan afdelingsgeneralforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Revision

§ 15.

- Stk. 1. Ejerforeningens og afdelingernes regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen, hhv. afdelingsgeneralforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af medlemmer i en afdeling, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.
- Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisorskik, og regnskabet påtages af revisor.

Årsregnskab

§ 16.

- Stk. 1. Ejerforeningens og afdelingernes regnskabsår er kalenderåret.
- Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- Stk. 3. Det af generalforsamlingen hhv. afdelingsgeneralforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen/afdelingsgeneralforsamlingen.

Benyttelse, husdyr, udlejning mv.

§ 17.

- Stk. 1. Det er ikke tilladt at holde husdyr, der ved støjende adfærd, lugtgener eller på anden vis generer de øvrige beboere i ejendommen, herunder eksempelvis hund, kat eller krybdyr.
- Stk. 2. Såfremt en ejer (men ikke en evt. lejer) ved erhvervelse af ejerlejligheden har et husdyr omfattet af stk. 1, er det dog tilladt at *medbringe* dette ved indflytning, men det er altså ikke tilladt at anskaffe nyt – ej heller til ”erstatning” ved død.
- Stk. 3. Det er tilladt at udleje ejerlejligheden til beboelse, men ikke erhverv. Ved udlejning skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

§ 18.

- Stk. 1. Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte overfor en afdeling – eller til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som en afdeling måtte få overfor et medlem (i hvilket sidstnævnte tilfælde ejerforeningen på afdelingens vegne forestår inddrivelsen, herunder for istandsættelseskrav.
- 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.

Således vedtaget

Randers, den