

## **EJERFORENINGSVEDTÆGTER**

### **1. Navn**

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen BORGPARKEN".

### **2. Hjemsted**

- 2.1 Foreningens hjemsted er Silkeborg Kommune.
- 2.2 Ejerforeningens værneting er Retten i Viborg for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem ejerforeningen og ejerlejlighederne.
- 2.3 Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

### **3. Formål**

- 3.1 Foreningens formål er at administrere ejerlejlighed nr. 1 – 22, fordelt med 1 erhvervslejlighed og 21 boligejligheder, af matr.nr. 0729 Silkeborg markjorder, beliggende hhv. Tuli-

panvej 5A-E og Borbjerggade 64-66, 8600 Silkeborg, og at varetage medlemmernes fælles anliggende, rettigheder og forpligtelser.

- 3.2 Foreningen er således blandt andet 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 af bygninger, faste tekniske installationer, herunder vand, varme og el i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

#### **4. Medlemskreds**

- 4.1 Medlemmerne er ejerne af ejerlejlighed 1 - 22 af matr.nr. 0729, beliggende Tulipanvej 5A-E og Borbjerggade 64-66, 8600 Silkeborg.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning, dog tidligst på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Meddelelse om ejerskifte skal tilstilles ejerforeningens administrator.
- 4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser overfor 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 overfor foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art.

#### **5. Ejerens rådighed**

- 5.1 Ejerlejlighederne kan ikke yderligere opdeles i ejerlejligheder.

- 5.2 Udlejning af en ejerlejlighed helt eller delvist må kun ske med bestyrelsens samtykke. Bygherren har dog ret til at udleje evt. usolgte lejligheder.
- 5.3 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed har ejerforeningen over for lejerens samme beføjelse med hensyn til krænkelse af de forpligtelser der påhviler lejeren, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden. Ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren hvis ejerforeningen ønsker dette. Dette skal fremgå af den lejekontrakt der indgås med lejeren.
- 5.4 Bortset fra ejerlejlighed nr. 1, der er en erhvervslejlighed, må der ikke drives erhverv fra ejerlejligheder i ejendommen, medmindre bestyrelsens skriftlige tilladelse hertil foreligger.

## **6. Husorden**

- 6.1 Samtlige ejerlejlighedsejere og brugere af ejerlejligheder er forpligtet til at overholde den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden
- 6.2 Med mindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige mindre ikke-støjende husdyr, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere/beboere.
- 6.3 Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.
- Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder via installationsskakter, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.
- Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker ar-

bejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres. Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette over for foreningen.

## **7. Hæftelsesforhold**

- 7.1 Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor trediemand.
- 7.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedernes tinglyste fordelingstal, der er opgjort ud fra tinglyst areal, dog undtaget areal for depotrum.

## **8. Generalforsamling**

- 8.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 8.2 Foreningens generalforsamling afholdes i Silkeborg Kommune.
- 8.3 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 3 uger efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 8.4 Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.
- 8.5 Over det på generalforsamlingen passerede udarbejdes et referat, som underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. En kopi heraf udsendes til medlemmerne senest 3 uger efter generalforsamlingen.

## **9. Indkaldelse til generalforsamling**

- 9.1 Indkaldelse af medlemmer til ejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 9.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 9.3 Med indkaldelsen skal følge regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 9.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsen eller administrator inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen eller administrator skal medsende forslaget i indkaldelsen. Såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

## **10. Ekstraordinær generalforsamling**

- 10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.
- 10.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 10.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

## **11. Dagsorden for den ordinære generalforsamling**

- 11.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
  - b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor
  - c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
  - d) Behandling af indkomne forslag
  - e) Valg af medlemmer til bestyrelsen
  - f) Valg af suppleanter til bestyrelsen
  - g) Valg af revisor
  - h) Valg af administrator
  - i) Eventuelt

## **12. Valg af dirigent**

- 12.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

## **13. Stemmeret**

- 13.1 Samtlige ejerforeningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.
- 13.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle. Stemmeretten kan ligeledes udøves af en myndig person eller af ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til.
- 13.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 13.4 Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forbedringer eller ændringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal stemmer for forslaget.

- 13.5 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter ovenstående regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, skal der med mindst 2 ugers skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne nye generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

## **14. Bestyrelse**

- 14.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer. Bestyrelsen vælges for 2 år, således at 3 medlemmer af bestyrelsen afgår i lige år, og 2 medlemmer af bestyrelsen afgår i ulige år. Medlemmer af bestyrelsen udtræder ved salg af ejerlejligheden. Desuden vælges 2 suppleanter. Suppleanterne afgår hvert år.
- 14.2 Genvalg kan finde sted.
- 14.3 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær.
- 14.4 Valgbare er ejerforeningens medlemmer.
- 14.5 Det påhviler bestyrelsen at lede ejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.
- 14.6 Bestyrelsesarbejdet er ulønnet.
- 14.7 Bestyrelsen har ret og pligt til at tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

## **15. Bestyrelsesmøder**

- 15.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, dog minimum hvert kvartal, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 15.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden.

- 15.3 Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens og i dennes fravær næstformandens stemme afgørende.
- 15.4 Der udarbejdes referat af bestyrelsens møder. Referater udsendes til ejerforeningens medlemmer senest 3 uger efter mødet.

## **16. Administrator**

- 16.1 Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen kan til enhver tid i tilfælde af administrators misligholdelse indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af anden administrator.
- 16.2 Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator straks opsiges af bestyrelsen med det i administrationsaftalen aftalte varsel. Opsigelse fra administrators side kan ske med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 16.3 Der oprettes administrationsaftale vedrørende administrators bistand og fuldmagt til at handle på ejerforeningens vegne vedrørende den daglige drift.
- 16.4 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- 16.5 Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen indarbejdes i bestyrelsens forslag til budget og afholdes som en fællesudgift.
- 16.6 Så længe den oprindelige ejer af ejendommen besidder 1/10 af stemmerne efter antal eller fordelingstal, kan den oprindelige ejer beslutte, hvem der skal administrere ejendommen.

## **17. Tegningsret**

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



## **18. Årsregnskab**

- 18.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 18.2 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

## **19. Revision**

- 19.1 Ejerforeningens årsrapport revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.
- 19.2 Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.
- 19.3 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 19.4 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.

## **20. Kapitalforhold**

- 20.1 Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond, eventuelle henlæggelser og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter. Et eventuelt driftsoverskud henføres til næste regnskabsår.
- 20.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser (opsparing) til forandringer, forbedringer, fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen optager lån til bestemte formål. Såfremt generalforsamlingen vedtager, at ejerforeningen skal optage fælleslån, er bestyrelsen bemyndiget til at optage lån til bestemte formål

## **21. Grundfond**

- 21.1 Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal oprettes en grundfond, hvortil den enkelte ejerlejlighedsejer årligt skal bidrage med 1 % af den kontante ejendomsværdi, indtil fondens størrelse udgør 4 % af denne værdi.
- 21.2 Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes i pengeinstitut eller i obligationer, og oppebåren rente af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 21.3 Regnskab vedrørende grundfonden – indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel – forelægges på hvert års generalforsamling som en integreret del af årsregnskabet.
- 21.4 Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på nogen anden måde disponere over denne.

## **22. Budget og medlemsbidrag**

- 22.1 Administrator eller bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser ejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 22.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse (det ordinære a'conto fællesbidrag), hvis størrelse fastsættes på grundlag af et af generalforsamlingen godkendt driftsbudget.
- 22.3 Den årlige ydelse (det ordinære fællesbidrag) betales forholdsmæssigt månedsvis forud til ejendommens administrator. I perioden indtil generalforsamlingens godkendelse af indeværende års driftsbudget opkræves fællesbidrag baseret på forrige års driftsbudget. Eventuelt for lidt henholdsvis for meget indbetalt a'conto fællesbidrag i den periode indbetales til ejerforeningen henholdsvis tilbagebetales af ejerforeningen i opkrævningen for juli måned.
- 22.4 Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a'conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifter til varme- og vandforsyning. Udgifterne

fordeles og afregnes efter måler og efter aflæst forbrug i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

- 22.5 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen er ejerforeningen berettiget til at opkræve et fastsat påkravsgebyr. Gebyret tilfalder administrator.

## **23. Panteret**

- 23.1 Til sikkerhed for fællesbidrag og for ethvert beløb, som et medlem i øvrigt er eller måtte blive foreningen skyldig, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være et tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 - 22 af matr.nr. 0729 Silkeborg markjorder, beliggende Tulipanvej 5A-E og Borgergade 64-66, 8600 Silkeborg, for DKK 50.000 – skriver kroner femtitusinde 00/100 -. Beløbet indekseres efter nettoprisindekset hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2017 med stigningen i de 2 foregående års nettoprisindeks for september måned.
- 23.2 Pantesikkerheden respekterer de før nærværende vedtægters tinglysning lyste servitutter og byrder, men har prioritet forud for al pantegæld.
- 23.3 Nærværende pantesikkerhed kan uden forudgående dom eller forlig tjene som umiddelbart grundlag for tvangsfuldbyrdelse for enhver forfalden ikke betalt gæld til "Ejerforeningen BORGPARKEN".

## **24. Indvendig vedligeholdelse**

- 24.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- 24.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse, reparation og vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduesrammer,

som alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne.

- 24.3 Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.
- 24.4 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens pant.
- 24.5 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer m.v.

## **25. Vedligeholdelse af bygning og fælles anlæg**

- 25.1 Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse og opretning af ydermure samt bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning – bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, altaner, trappeopgange, udvendig behandling af entredøre samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.
- 25.2 Udvendig behandling af vinduesrammer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduesglas og rammer og de hermed forbundne udgifter.
- 25.3 Udgifter til vedligeholdelse af og udskiftning af vinduesglas og rammer i fællesareal, afholdes af ejerforeningen.

- 25.4 Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende for hvilke ingen ejerlejlighedsejer har noget ansvar, afholdes udgiften af ejerforeningen.
- 25.5 Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af skilte, reklamer m.v. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke opsætte markiser, tv-antennor eller paraboler på ejendommens tag, facader og altaner. Ejerlejlighederne 5B, 4. og 5C, 3. kan dog for egen regning og vedligeholdelse opsætte markise i forbindelse med ejerlejlighedens tagterrasse, mod overholdelse af den tilknyttede husorden.
- 25.6 Udgifter til drift og vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse til alle fællesarealer, ude som inde – herunder kælderarealer, skure, elevator m.v. – anses som fællesvedligeholdelse. Udgifter til snerydning og fejning anses som fællesvedligeholdelse.

## **26. Facader**

- 26.1 Murede, malede flader må ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur.
- 26.2 Trædæk på altaner må ikke ændres, herunder olieres, tildækkes eller gives afvigende farve eller struktur i forhold til standen på overtagelsesdagen.
- 26.3 Altanværn og altan må ikke afskærmes på anden vis end til standen ved overtagelsen.
- 26.4 Vinduer må ikke blændes eller materes, hverken ud- eller indvendigt.
- 26.5 Malede og behandlede overflader må kun vedligeholdes og nybehandles i henhold til gældende metoder og farvekoder, godkendt af foreningen.
- 26.6 Glas i facader må ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastype ved overtagelsestidspunktet.

## **27. Fælles nyinstallationer, fællesanlæg og moderniseringer**

- 27.1 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre nyinstallationer, fællesanlæg og moderniseringer, for så vidt et flertal er ejerlejlighedsejere efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Ejerlejlighedsejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer, internet-opkobling, fællesanlæg og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.
- 27.2 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og nyinstallationer, som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal. Simpelt stemmeflertal finder anvendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretning og installationer.
- 27.3 Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende bestemmelse sker efter fordelingstal.
- 27.4 Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejer forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til ejerlejligheden.

## **28. Brugsret til kælderetage, p-plads, terrasse og altanlommer**

- 28.1 Til hver lejlighed medfølger et depotrum som angivet i ejerlejlighedsfortegnelsen. For så vidt angår ejerlejlighed nr. 1 (erhvervsejerlejlighed) medfølger dog 5 depotrum.
- 28.2 Til hver ejerlejlighed medfølger en parkeringsplads. For så vidt angår ejerlejlighed nr. 1 (erhvervslejlighed) medfølger dog 5 parkeringspladser.

- 28.3 Parkeringspladserne fordeles løbende i takt med, at de enkelte ejerlejligheder overdrages, efter den oprindelige ejers beslutning. Den oprindelige ejer skal i takt hermed oplyse bestyrelsen om den foretagne fordeling. Bestyrelsen udarbejder på baggrund heraf en oversigt over fordelingen af p-pladser.
- 28.4 Ejerlejlighed nr. 2 har eksklusiv brugsret til ca. 13 m<sup>2</sup> flisebelagt terrasseareal mod sydvest som angivet på vedhæftede ejerlejlighedskort. Ejerlejlighedsejeren må for egen regning opsætte levende, som f.eks. bøgehæk, i skel omkring terrassen. Hækken må have en maksimal højde på 1,1 meter og vedligeholdes af ejerlejlighedsforeningen som en del af den fælles vedligeholdelse. Brugsretten kan til enhver tid af ejerforeningen opsiges med et varsel på 30 år.
- 28.5 Ejerlejlighed nr. 5, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 18, 20 og 22 har eksklusiv brugsret til altanlommer på ca. 2 m<sup>2</sup> mod sydvest som angivet på de enkelte vedhæftede ejerlejlighedskort.

## **29. Misligholdelse**

- 29.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til ejerforeningens vedtægter, herunder ved undladelse af betaling af de økonomiske forpligtelser til ejerforeningen som påhviler medlemmet, ved ikke at efterkomme retmæssige påbud som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 29.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 29.3 Det medlem, som er blevet pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

### **30. Opløsning**

30.1 Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

### **31. Påtaleret**

31.1 Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og/eller enhver ejerlejlighedsejer hver for sig.

### **32. Tinglysning**

32.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1 - 22 af matr.nr. 0729 Silkeborg markjorder.

32.2 Vedtægternes pkt. 23 begæres tillige tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 - 22 af matr.nr. 0729 Silkeborg markjorder.

32.3 Med hensyn til de på ejendommen tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til tingbogen.

### **33. Bilag**

33.1 Ejerlejlighedskort 1 - 22

### **34. Underskrifter**

34.1 Dato:

Som ejer af ejerlejlighed nr. 1 - 22 af matr.nr. 0729 Silkeborg markjorder:

P.S.J. Ejendomsinvest 5 ApS