

J. nr. 40-2660

Afgift kr. 1.660

Matr.nr. 9cr Pårup By, Pårup
Fuglebakken 36-38 og
Musvågevej 1-5, 5210 Odense NV

Anmelder: Advokat Bertha
S. Lund, Rugårdsvej 283,
5210 Odense NV

VEDTÆGTER

Ejerforeningen for ejendommene matr. 9cr, Pårup By, Pårup beliggende Fuglebakken 36-38 og Musvågevej 1-5, 5210 Odense NV., der omfatter ejerlejlighederne 1-37.

§ 1. Foreningens navn:

Ejerlejlighedsforeningens navn er matr. 9cr, Pårup By, Pårup beliggende Fuglebakken 36-38 og Musvågevej 1-5, 5210 Odense NV. E/F Fuglebakken/Musvågevej CVR. 10199484.

§ 2. Foreningens hjemsted:

Foreningens hjemsted er Odense kommune. Ejerlejlighedsforeningens værneting er Retten i Odense.

§ 3. Foreningens formål:

Ejerlejlighedsforeningens formål er at administrere fælles anliggender for ejerlejlighederne i ejendommen matr. 9cr, Pårup By, Pårup beliggende Fuglebakken 36-38 og Musvågevej 1-5, 5210 Odense NV

Ejerlejlighedsforeningen er ejerne af matr. nr. 9cr, Pårup By, Pårup beliggende Fuglebakken 36-38 og Musvågevej 1-5, 5210 Odense NV

Herudover ejer foreningen ikke noget i fællesskab.

§ 4. Foreningens medlemskreds:

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af de enkelte ejerlejlighederne i matr.nr. 9cr, Pårup By, Pårup. Medlemskabet indtræder ved overtagelse af en lejlighed og ophører pr. salgsdatoen i tilfælde af, at en ny ejer overtager lejligheden.

§ 5. Hæftelse:

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, også selvom forpligtelserne der er opstået i en tidligere ejers tid.

§ 6. Generalforsamling:

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Generalforsamlingen afholdes i Odense.

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal og antal lejligheder således, at hver enhed i fordelingstallet giver én stemme i antal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede, såvel efter fordelingstal som antal, stemmer herfor.

Såfremt et forslag, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, såvel efter antal som fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de mødtes afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 7. Ordinær generalforsamling:

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
5. Valg af revisor, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
6. Næste års budget og vedtagelse af fællesbidrag.
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/3 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 8. Indkaldelse:

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Der kan indkaldes på mail/elektroniske medier. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted på internettet.

§ 9. Emner på generalforsamlingen:

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar til bestyrelsen, det år man ønsker det medtaget. Stemmeretten udøves af ejeren eller af et medlems ægtefælle, eller en anden myndig person, der kan stemmes ved forevise en skriftlig fuldmagt til denne person.

Bestyrelsen laver kort referat og beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af formanden for bestyrelsen. Referaterne skal være tilgængelig for medlemmerne. Det må gerne være elektronisk.

§ 11. Bestyrelsen:

Bestyrelsen består af minimum 3 medlemmer. Valgbare er foreningens medlemmer. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under det vedtagne antal, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling. Alle vælges for et år ad gangen, der kan ske genvalg.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Såfremt der er flertal herfor, kan det på en generalforsamling vedtages, at bestyrelsesmedlemmerne vælges for to år ad gangen. Dog således at alene, ved tre maksimalt 2, ved flere medlemmer maksimalt halvdelen kan gå af ad gangen. Hvis der er et lige antal medlemmer i bestyrelsen, tæller formandens stemme som to.

Der kan vælges op til 2 suppleanter, den/de skal indtræde ved forfald indtil næste generalforsamling.

§ 12. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender:

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævende.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede nødvendige bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Bestyrelsen er berettiget til at træffe beslutninger om separate målere, opgørelser af forbrugsregnskaber mv.

Bestyrelsen er berettiget til at lave Husorden, som alle ejere og disses lejere er forpligtigede til at følge. Bestyrelse er berettiget til at lave arbejdsdage for alle medlemmer, og

opkræve gebyrer for manglende deltagelse heri. Disse skal fremgå af Husordenen. Husordenen må gerne være i elektronisk form. Til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift skal der antages en ejendomskyndig administrator, såfremt et medlem forlanger det. Kan bestyrelsen ikke blive enig om valg af administrator, udpeges denne af Odense Advokatforening.

§ 13. Bestyrelsesmøder:

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Bestyrelsen laver et referat af de beslutninger, der er taget på mødet, bestyrelsen må gerne referere drøftelser, men har ikke pligt hertil. Disse referater skal være tilgængelige for medlemmerne, dette må gerne være elektronisk.

§ 14. Bestyrelsens andre opgaver:

Det påhviler bestyrelsen at sørge for ejerforeningens fælles anliggender. Herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brand og grund-ejerforsikringer), renholdelse og fornyelse i det opfang, det er nødvendigt på fælles områder o.l.

Vedligeholdelse:

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse af ejendommen foranstalles af bestyrelsen for foreningen for foreningens regning, medens den indvendige vedligeholdelse af ejendommen påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt til lejlighedernes udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge. De enkelte medlemmer skal også selv sørge for udskiftning af vinduer og yder/altan/døre. Foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger, indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Forsvarlig vedligeholdelse af ejendommens tage, fællesrum, bestående af kælderrum, loftsrum, trapperum og udhuse, foranstalles af foreningen for dennes regning.

Bestyrelsen påser, at de enkelte medlemmer terrasser/altaner og eller gårdhave opfylder betingelserne herfor, som opsat i Husordenen. Bestyrelsen kan fastsætte regler for farvevalg mv., disse vil fremgå af Husordenen.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab for, de midler bestyrelsen afholder til de ovenfor nævnte udgifter.

Bestyrelsen kan antage en administrator til varetagelse af den daglige drift.

§ 15. Tegningsret:

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen. Ved retshandler større end kr. 40.000 skal såvel formanden som et andet medlem af denne af bestyrelsen tiltræde.

§ 16. Sikkerhedsstillelse overfor ejerforeningen:

Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, er vedtægterne tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 20.000,00. Den pantstiftende vedtægt er således lyst for det fulde beløb kr. 20.000,00, der skal respekteres af kreditforeningslån og lån af private midler. Ved ejerskifte og omprioritering skal den nye ejere/ejeren forpligte sine panthavere til at respektere denne vedtægt, såfremt dette ikke er sket før ejerskiftet/omprioriteringen. Generalforsamlingen kan til enhver tid træffe beslutning om forhøjelse af panteretten efter den pantstiftende vedtægt med simpelt flertal.

Som overgangsregel i forhold til de ældre vedtægter gælden følgende. I det omfang en lejlighed allerede har skadesløsbrev til ejerforeningen, skal disse medlemmer/lejligheder sørge for, at nye pantebreve ved låneomlægning og/eller ejerskifte respekterer denne pantsætning. Endvidere forpligtiger medlemmerne sig til, at aflyse skadesløsbrevene, straks efter at ovennævnte pant er respekteret. I det omfang et medlem, ikke overholder dette, anses det som misligholdelse, og foreningen er berettiget til at gøre ovennævnte på medlemmets regning og risiko. Dog skal alle lejligheder/medlemmer senest 01. januar 2039, have pantsikkerheden som 1. prioritet i deres lejlighed.

§ 17. Revision:

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/3 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være godkendt.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 18. Årsrapport:

Foreningens regnskabsår er 1/1 – 31/12.

Det vedtagne regnskab underskrives af dirigenten på generalforsamlingen, bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 19. Grundfond.

Såfremt det begæres af minimum 25% af foreningens medlemmer efter såvel fordelingstal som antal medlemmer, skal der til at betale forpligtigelser til de fælles udgifter, foreningen er forpligtigede til at betale, oprettes en grundfond hertil. Ejerne skal årligt hver især betale med 1 % af deres ejendomsværdi, indtil fondens størrelse er på 4% af denne værdi. Bestyrelsen er bemyndiget til i stedet for at indføre et relevant beløb, der skal betale pr. fordelingstal i stedet.

§ 20. Tinglysning:

Disse vedtægter begæres tinglyst på ejerlejlighederne i ejendommen matr.nr. 9cr, Pårup By, Pårup, og respekterer de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende servitutter m.v., hvorom der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Endvidere respekteres de pantehæftelser, der hviler på den samlede ejendom ved nærværende vedtægts tinglysning.

De tidligere lyste vedtægter begæres aflyst i deres helhed.

Således vedtaget den / 2019

Anette Frost Jensen Christa V. Schmidt
Mark Nye