

Vedtægter

Sagsnummer
860-21-121036

Side 1 af 7

Ret&Råd Odense
v/Ret&Råd Fyn A/S

Advokat
Louise C. Madsen
loc@ret-raad.dk

VEDTÆGTER "EJERFORENINGEN ODDEVEJEN" CVR-nr. 36 32 61 74

1. Indledning, formål og medlemskab

- 1.1. 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 medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.
- 1.2. Denne ejerforeningsvedtægt er udarbejdet som følge af opdeling af ejendommen, del nr. 1 af matr.nr. I gz Hindsgavl, Middelfart jorder, beliggende Oddevejen 8, 5500 Middelfart.
- 1.3. Ejerforeningens formål er at forsyne medlemmerne med vand, el, kommunikations-linjer og lignende samt at forny og vedligeholde ejerforeningens fællesarealer og fællesanlæg, herunder sørge for snerydning, glatføregrusning, græsslåning, beskæring, beplantning mv. på foreningens fællesarealer, samt at forestå den udvendige vedligeholdelse af foreningens bygninger.
- 1.4. Ejerforeningen varetager alle medlemmers fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Ejerforeningen er således blandt andet berettiget til i overensstemmelse med vedtægterne at opkræve forbrugsafregning (der måles individuelt), fællesbidrag, betale fællesudgifter, tegne sædvanlige forsikringer samt sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i nødvendigt omfang.
- 1.5. Ethvert medlem er forpligtet til at overholde de til enhver tid gældende ordensregler.

2. Medlemskab og hæftelse

- 2.1. Samtlige ejere af en ejerlejlighed opdelt fra ejendommen, del nr. 1 af matr.nr. I gz Hindsgavl, Middelfart jorder, beliggende Oddevejen 8, 5500 Middelfart er forpligtet til at være medlemmer af ejerforeningen.
- 2.2. Medlemskab og ejendomsret til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende.
- 2.3. Medlemskabet indtræder pr. overtagelsesdagen, når erhververen af en omfattet ejerlejlighed har fået tinglyst endeligt skøde, og det ophører tilsvarende pr. overtagelsesdagen, når ny køber har fået tinglyst endeligt skøde på ejerlejligheden.
- 2.4. Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til ejerforeningens kasserer/administrator og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn, bopæl og e-mailadresse samt den tidligere ejers evt. nye bopæl.
- 2.5. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen, idet den tidligere ejer, dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

- 2.6. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men idet indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.
- 2.7. Medlemmerne er berettigede og forpligtigede overfor for foreningen i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal.
 - 2.7.1. Samtlige ejerforeningens udgifter fordeles imellem medlemmerne i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal. I det omfang der er opsat forbrugsmålere gælder dette dog ikke forbrug af el, vand, mv. I det omfang ejerforeningens leverandør af kommunikationslinjer måtte tilbyde diverse tilvalgs pakker ud over den af ejerforeningen valgte basispakke, og ejerforeningens medlemmer måtte ønske at erhverve disse, indgås evt. aftale herom direkte mellem ejerforeningens leverandør og den enkelte ejerlejlighedsejer og er dermed ejerforeningen uvedkommende.

3. Generalforsamling

- 3.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 3.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 3.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 3.4. 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.
 - 3.4.1. 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.

4. Ordinær generalforsamling

- 4.1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj 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 med revisors påtegning til godkendelse.
 - 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 - 5) Forslag, jf. § 5.
 - 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
 - 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - 9) Valg af revisor.
 - 10) Eventuelt.
- 4.2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 4.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

5. Forslag

- 5.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 5.2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 5.3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

6. Ekstraordinær generalforsamling

- 6.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 6.2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 6.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 6.4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

7. Stemmeret og fuldmagt

- 7.1. Ethvert medlem har stemmeret.
- 7.2. 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.
- 7.3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

8. Dirigent og referat

- 8.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
 - 8.1.1. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

9. Bestyrelsens medlemmer

- 9.1. Bestyrelsen består af fem medlemmer.
 - 9.1.1. Desuden vælger generalforsamlingen 2 suppleanter. Valgbare er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.
- 9.2. Bestyrelsens medlemmer vælges for to år, således at to medlemmer afgår i lige år tre medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- 9.3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt 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 førstkommende generalforsamling.
- 9.4. Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand blandt de valgte medlemmer.
- 9.5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

10. Bestyrelsens pligter

- 10.1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 10.2. 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, basis indboforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser idet omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 10.3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 4 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal et bidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 4 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.
- 10.4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- 10.5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 10.6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 10.7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.
- 10.8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 10.9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

11. Administration

- 11.1. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer

efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

- 11.2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

12. Tegningsret

- 12.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller af næstformanden for bestyrelsen i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

13. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

- 13.1. Når det begæres af mindst 1/4 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 opsparingsens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.
- 13.2. 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.

14. Revision

- 14.1. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor være statsautoriseret eller registreret.
- 14.2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 14.3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 14.4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

15. Årsregnskab

- 15.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 15.2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 15.3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

16. Vedligeholdelse

- 16.1. Ejerforeningen sørger for at vedligeholde fællesarealet, veje, stier, legepladser, herunder fælles kloaksystem, miljøstationer og andre fælles anlæg.
 - 16.1.1. Fællesareal skal fremtræde i pæn og vedligeholdt stand.
 - 16.1.2. Ejerforeningens generalforsamling kan vedtage ordensreglement for anvendelse og vedligeholdelse af fællesarealer.
- 16.2. Det enkelte medlem forestår selv indvendig og udvendig vedligeholdelse af sin ejerlejlighed.
 - 16.2.1. Vedrørende udvendig vedligeholdelse er det enkelte medlem forpligtet til at vedligeholde sin egen ejendom, således, at den fremtræder i pæn og vedlige-

holdt stand. Dette gøres således, at ejendommene forbliver, som de er opført, i gule mursten med gult tegltag og mat sorte døre, vinduer og stakit.

- 16.2.2. Ændring i ejendommenes fremtoning, herunder farver og materialer, kræver godkendelse på ejerforeningens generalforsamling efter kvalificeret flertal, jf. § 3, stk. 4.
- 16.2.3. Dog kan bestyrelsen give tilladelse til ændringer, der er omfattet af bilag A – ramme for ændringer af bygningernes fremtoning. Bestyrelsen skal i hvert tilfælde vurdere, om den ønskede ændring kan have betydning for naboer. I givet fald høres disse inden bestyrelsen tager stilling til anmodningen.
- 16.2.4. Såvel en afvisning som en godkendelse af et ændringsønske kan af enten ansøger eller naboer indbringes for den næstfølgende ordinære generalforsamling.
- 16.2.5. Generalforsamlingen kan omgøre bestyrelsens afgørelse, hvis flere end halvdelen af de fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt der er mødt færre end halvdelen af de stemmeberettigede, kan den, der ønsker at få omgjort bestyrelsens afgørelse, indkalde til en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan bestyrelsens afgørelse af et ændringsønske omgøres, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer herfor uanset antallet af repræsenterede.
- 16.2.6. Der må ikke opsættes antenner, paraboler, skilte eller lignende på den enkelte ejendom.
- 16.2.7. Bestyrelsen for ejerforeningen påser løbende, at det enkelte medlem opfylder sin udvendige vedligeholdelsespligt, og bestyrelsen kan fremsætte skriftligt påkrav om gennemførelse af vedligeholdelsesforanstaltninger.
- 16.2.8. Hvis påkravet ikke er efterfulgt inden 3 måneder fra påkravets fremsættelse, kan bestyrelsen iværksætte vedligeholdelse på medlemmets regning, udgiften ved den iværksatte vedligeholdelse er pligtig pengeydelse til ejerforeningen og er dermed omfattet af pantet, jf. § 19.
- 16.2.9. Ejerforeningen har ret til at bede Dansk Byggeri om at udpege en sagkyndig til vurdering af, om det er rimeligt, at ejerforeningens bestyrelse på medlemmets vegne vil lade vedligeholdelses foranstaltninger udføre. Den sagkyndiges vurdering er bindende for begge parter.
- 16.3. Ejerforeningen tegner på vegne af medlemmerne en forsikring mod brand, el-skade, rør skade, svamp og insektangreb. Udgiften hertil opkræves over medlemmernes kontingent.
- 16.3.1. Ejerforeningen er forpligtet til at orientere medlemmerne om omfanget af den tegnede forsikring og eventuelle ændringer hertil.

17. Anvendelse og evt. udlejning

- 17.1. Ejerlejlighederne skal anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området samt i henhold til gældende lovgivning.
- 17.2. I det omfang ejerforeningens medlemmer måtte ønske at foretage udlejning af en ejerlejlighed kan dette kun ske via den af ejerforeningen udpegede udlejningsbureau. Medlemmerne af ejerforeningen er således uberettiget til at indgå aftale om formidling af udlejning med andre end den af ejerforeningen til enhver tid udpegede formidler, ligesom medlemmerne af ejerforeningen er uberettiget til selv at foretage udlejning af deres ejerlejlighed. Derimod er man fritstillet med hensyn til vederlagsfri udlån af en ejerlejlighed.

Handler medlemmerne i strid med denne bestemmelse, er ejerforeningen berettiget til at pålægge det pågældende medlem at betale en bod stor kr. l 0.000,00 pr. påbegyndt uge, hvor ejerlejligheden er lejet ud, til udlejningsformidleren udpeget af ejerforeningen.

- 17.3. Ejerforeningens udpegning af udlejningsbureau kan ske for op til 15 år ad gangen.
- 17.4. Samtlige medlemmer af ejerforeningen accepterer herved, at ejerforeningen samtidig med udpegning af et udlejningsbureau, meddeler dette udlejningsbureau eksklusiv brugsret til det på vedlagte rids af 29.03.2016 udarbejdet af LIFA (bilag 1) indtegnede rengøringshus.
- 17.4.1. Brugsretten er gældende idet antal år, hvor ejerforeningen har udpeget den pågældende dvs. i maksimalt op til 15 år, jfr. overfor under § 17, stk. 3.

18. Eksklusiv brugsret

- 18.1. De til enhver tid værende ejere af hver enkelt af ejerlejlighederne omfattet af ejerforeningen har eksklusiv brugsret til det gårdareal, der er indtegnet og markeret med den pågældendes ejerlejligheds nummer på vedlagte rids af 29.03.2016 udarbejdet af LIFA (bilag 1).
 - 18.1.1. I gårdhaverne må der ikke opføres bygninger, installationer, beplantning eller andre permanente indretninger, med mindre højden heraf ikke overstiger højden på det plankeværk, der omgrænser gårdhaven. Gårdhaverne skal stedse fremtræde i ryddelig stand.
 - 18.1.2. Gårdhaverne ren-, vedligeholdes og fornyes af den brugsberettigede.
- 18.2. Ovenstående brugsretter kan af ejerforeningen opsiges med 30 års varsel. Beslutningen om opsigelse skal træffes af generalforsamlingen enstemmigt og med alle stemmer.

19. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

- 19.1. Vedtægten er tinglyst pantstiftende for kr. 41.000 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 § 16, stk. 2.
- 19.2. Panteretten efter stk. 19.1 skal tinglyses forud for al pantegæld, men respektere de byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

20. Tinglysning og påtaleret

- 20.1. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen samt Fænø Park Ejendomme ApS, Cvr.nr. 31 74 89 76.
- 20.2. Nærværende ejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende dels på ejendommen del nr. 1 af matr.nr. 1gz Hindsgavl, Middelfart jorder og dels på hver af ejerlejlighederne nr. 97 og 100 -221.
 - 20.2.1. **Advokat Ulla Skov** bemyndiges til at give nærværende tillæg påtegning om rette matrikulære betegnelser, når udstykningen er gennemført.
- 20.3. Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser overfor ejerforeningen begæres nærværende ejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende forud for al pantegæld. Den pantstiftende tinglysning skal ske for kr. 41.000,00 på hver af ejerlejlighederne nr. 97 og 100 -221 af del nr. 1 af matr. nr. 1gz Hindsgavl, Middelfart jorder.