J.nr. 345235 BS/JS
(300507/version 04)

INTERLEX Advokater
Strandvejen 94
8000 Århus C
Tlf. + 45 87 34 34 34
Advokat Bjarne Strikert

Vedtægter
for
Ejerforeningen Moselunden, Malling

§ 1. Indledning, navn, hjemsted, formål, medlemskab og hæftelse

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.
Stk. 2. Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Moselunden, Malling.
Stk. 3. Ejerforeningens hjemsted er i Århus kommune.
Stk. 4. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom matr.nr. 15 gæ Malling by, Malling, beliggende Moselunden 50-88, 8340 Malling (i det følgende kaldet ejendommen), samt øvrige fællesanliggender for medlemmerne.
Stk. 5. Ejerforeningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen. Disse har pligt til medlemskab af ejerforeningen.
Stk. 6. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal. Et udtrædende medlem hæfter, indtil et nyt medlem er indtrådt og har overtaget hæftelsen.
Stk. 7. Ved salg af lejlighed påhviler det sælger at afholde alle omkostninger ved salget.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
Stk. 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. Så-

fremt 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.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april 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. § 4.
6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10) Valg af revisor.
11) Eventuelt valg af administrator, jf. § 10.
12) Eventuelt.

Stk. 2*.* Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 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 dagsordenen.

§ 4. Forslag

Ethvert medlem 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 to uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, når administrator begærer det, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2*.* Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

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

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2*.* Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem eller en anden ejerlejlighedsejer. En ejerlejlighedsejer kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Den stemmeberettigede kan ledsages af en professionel eller

personlig rådgiver. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
Stk. 3*.* Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 7. Dirigent og referat

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 senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1 suppleant. Valgbare som medlem af bestyrelsen og som suppleant er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere eller myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand og kun en person, der beboer ejerlejligheden. Genvalg kan finde sted.
Stk. 2*. B*estyrelsens medlemmer vælges for 2 år, således at halvdelen af bestyrelsens medlemmer afgår hvert år. Suppleant afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
Stk. 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.
Stk. 4*.* Bestyrelsen vælger en formand, en næstformand og en sekretær af sin midte. Om valg af kasserer se § 9, stk. 4.
Stk. 5*.* Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
Stk. 6. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling, og ny konstituering foretages. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 9. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
Stk. 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, kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring), 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 føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen, jf. § 16.
Stk. 4*.* Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 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.
Stk. 6*.* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
Stk. 7*.* Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.
Stk. 8*.* Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af samtlige bestyrelsesmedlemmer.
Stk. 9. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særegen interesse i sagens afgørelse.

§ 10. Administration

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå den fælles ejendoms almindelige, økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
Stk. 2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, idet bestemmelserne anført nedenfor i stk. 3-5 i så fald finder anvendelse.
Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal ejerforeningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til ejerforeningen skal ske direkte til en sådan konto, ligesom modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
Stk. 4. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af fællesbidrag, udbetaling af faste (periodiske) betalinger m.v. til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma.
Stk. 5. Som sikkerhed for medlemmernes økonomiske ansvar overfor ejerforeningen, dens medlemmer og tredjemand, tegner bestyrelsen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.
Stk. 6*.* Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 11. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst ¼ 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 opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 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.

§ 13. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, 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 revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14. Årsregnskab

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

§ 15. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager al udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygninger, skure og carporte, herunder af hoved- og bagdøre, vinduer samt centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger.
Stk. 2*.* Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. En ejers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En ejer er endvidere forpligtet til at vedligeholde et eventuelt til ejerlejligheden knyttet haveanlæg, idet generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af havearealet og for fælles og egne hegn.
Stk. 3*.* Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.
Stk. 4*.* Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning. Se også § 17.
Stk. 5. Den enkelte ejerlejlighedsejer skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.
Stk. 6*.* Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af skure/carporte, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte hegn eller ændre hegn, opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 16. Udlejning/husorden

Ved udlejning/fremleje af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand. Udlejning til erhverv kan ikke finde sted.
Stk. 2. Generalforsamlingen kan til enhver tid fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Indtil en sådan husorden er vedtaget, er husdyrhold tilladt, og bestemmelse om husdyrhold m.v. kan alene ændres under forudsætning af, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 17. Tvangsmæssig fraflytning

Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel, jf. § 8 i lov om ejerlejligheder (lovbekendtgørelse 2006-01-30 nr. 53 om ejerlejligheder).

§ 18. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Nærværende vedtægt begæres tinglyst pantstiftende for DKK 30.000,00 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 §15, stk. 4.
Stk. 2. Det således pantsikrede beløb reguleres hvert år i takt med udviklingen i det af Danmarks Statistik beregnede reguleringsindeks for boligbyggeri, idet der afrundes til nærmeste hele 1000.
Stk. 3. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de hæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.
Således vedtaget på stiftende generalforsamling den 9. maj 2007.

Som dirigent:

_____

Bjarne Strikert
advokat

Nærværende ejerforeningsvedtægt ønskes lyst servitutstiftende på matr.nr. 15 gæ Malling by, Malling, beliggende Moselunden 50 – 88, 8340 Malling, samt pantstiftende for kr. 30.000,00 på hver af ejerlejlighederne 1 til 20 af matr.nr. 15 gæ Malling by, Malling.

Fjerritslev, den juni 2007.
f. Holmsø Huset A/S som ejer af matr.nr. 15 gæ Malling by, Malling:

_____

Ændret ved ekstraordinær generalforsamling 10. maj 2011.
Ændret ved ekstraordinær generalforsamling 06. maj 2015.