

VEDTÆGTER

for Ejerforeningen Bogense Strand

CVR nr. 32716784

1.0 INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE

1.1 Lejlighederne, som er omfattet af ejerforeningen, er de, som er beliggende på matr. nr. 3 s Bogense Strand, Bogense jorder samt eventuelle arealer udstykket herfra.

1.2 Samtlige ejere af lejligheder er forpligtede til at være medlemmer af ejerforeningen og har et medlemskab for hver lejlighed.

1.3 Medlemskab og ejendomsret til lejligheden skal stedse være sammenhørende.

1.4 Såfremt en lejlighed ejes af flere personer, udøver disse i forening de eneejer påhvilende rettigheder og forpligtelser.

1.5 Ejes mere end 2 lejligheder af ét medlem, kan der desuagtet kun udøves stemmeret for 2 lejligheder.

1.6 Den tidligere ejers medlemskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt i foreningen, og eventuelle restancer er betalt. Sælger udtræder af ejerforeningen uden krav på refusion fra foreningen af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue.

Både den tidligere ejer og den nye ejer er pligtige at anmelde et eventuelt ejerskifte til foreningen ved dennes administrator, og i forbindelse hermed oplyses administrator om den nye ejers navn, stilling, bopæl og ejerlejlighedens ejerlejlighedsnummer og adresse.

1.7 Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, administration, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder eller i udstykningsloven for så vidt angår fællesarealer. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne.

1.8 For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne principalt pro rata, subsidiært solidarisk. Søgsmål skal rettes mod foreningen og kan af tredjemand kun rettes mod foreningens medlemmer efter forgæves at have foretaget udtømmende retsforfølgning mod foreningen, og kun såfremt foreningen tillige har afvist at opkræve nødvendige fællesudgifter hos medlemmerne.

2.0 GENERALFORSAMLING

2.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

2.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9.9 og § 10.1.

2.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

2.4 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. 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.

3.0 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

3.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

3.1.1 Valg af dirigent og referent.

3.1.2 Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

3.1.3 Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

3.1.4 Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

3.1.5 Forslag, jf. § 4.

3.1.6 Forelæggelse af budget til godkendelse.

3.1.7 Valg af medlemmer til bestyrelsen.

3.1.8 Valg af suppleanter til bestyrelsen.

3.1.9 Valg af revisor.

3.1.10 Eventuelt.

3.2 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.

3.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

4.0 FORSLAG

4.1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

4.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 1. februar til behandling på efterfølgende generalforsam-

ling. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 4 uger før generalforsamlingen.

4.3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

5.0 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

5.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes - ud over de i § 2.4 og § 8.5 nævnte situationer -, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

5.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

5.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

5.4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

6.0 FORDELINGSTAL, STEMMERET OG FULDMAGT

6.1 Den enkelte lejligheds fordelingstal fastsættes til lejlighedens areal fastsat i BBR som henholdsvis 57, 110 og 115 kvadratmeter.

6.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet en fuldmagt.

6.3 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

7.0 DIRIGENT OG REFERAT

7.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

7.2 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

8.0 BESTYRELSENS MEDLEMMER

8.1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer og vælges af generalforsamlingen.

8.2 I lige år afgår 2 medlemmer og i ulige år 3 medlemmer af bestyrelsen. Genvalg kan finde sted.

8.3 Generalforsamlingen vælger desuden 2 bestyrelsessuppleanter.

8.4 Bestyrelsen vælger formand, næstformand, kasserer og sekretær.

8.5 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.

8.6 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

9.0 BESTYRELSENS PLIGTER

9.1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

9.2 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 eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

9.3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget jf. § 3.1.6 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. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen jf. § 3.1.4 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

9.5 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

9.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

9.7 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

9.8 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

9.9 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

10.0 ADMINISTRATION

10.1 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator og en medhjælper til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

10.2 Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

10.3 Foreningens kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

10.4 Bestyrelsen kan om nødvendigt for opretholdelse af den daglige drift optage en kassekredit på maksimalt 500.000 kr.

11.0 TEGNINGSRET

11.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

12.0 FÆLLESUDGIFTER

12.1 Fællesudgifterne fordeles mellem medlemmerne efter henholdsvis fordelingstal og pr. lejlighed.

12.2 Fordelingen sker i budgettet og fremgår i regnskabet.

12.3 Følgende udgifter fordeles ligeligt mellem lejlighederne uanset fordelings-
tal:

12.3.1 Alle udgifter vedrørende vedligeholdelse og pasning af fællesarealer, så som veje, stier, grønne arealer, legepladser og lignende.

12.3.2 Udgifter til vedligeholdelse af fælles installationer.

12.3.3 Udgifter til administration og revision af ejerforeningens bogføring, regnskab og lignende.

12.4 Alle øvrige udgifter såsom udvendig vedligehold af de enkelte lejligheder, forsikring m.v. fordeles efter lejlighedernes fordelingstal.

12.5 Der kan etableres en opsparing til brug for fremtidig vedligeholdelse.

12.6 Foreningen er berettiget til at opkræve et rykkergebyr jf. rentelovens § 9b.

12.7 Er en restance ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling, stemmeberettigelse samt valgbarhed.

13.0 VARME OG VAND

13.1 Ejerforeningen er berettiget og forpligtiget til at forsyne ejerlejligheder i ejerforeningen med varme og vand. Der føres særskilt regnskab over varme- og vandudgifterne.

13.2 Varme- og vandudgifterne fordeles mellem lejlighedsejerne i overensstemmelse med de i henhold til den enhver tid værende lejelovgivning fastsatte principper for fordeling af varme- og vandudgifterne i udlejningsejendomme.

13.3 Administrator fastsætter á conto varme- og vandbeløb efter de regler, der er gældende for lejere i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning.

13.4 I varme- og vandregnskabet indgår de af Bogense Forsyningsselskab til enhver tid fakturerede udgifter samt den af bestyrelsen fastsatte målerafgift.

14.0 REVISION

14.1 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.

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.

15.0 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.

16.0 VEDLIGEHOLDELSE

16.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder altaner, vinduer og døre ud til fællesarealer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer herunder vand- og varmemålere i den enkelte lejlighed. I forbindelse hermed er ejeren forpligtet til at give foreningen uhindret adgang til lejligheden. Mekaniske defekter ved døre og vinduer samt punkterede og knuste ruder er ikke omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

16.2 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, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og varmeinstallationer i øvrigt bortset fra vand- og varmemålere, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

16.3 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.

16.4 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.

16.5 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, udskifte udvendige døre og vinduer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

17.0 SIKKERHEDSSTILLELSE

17.1 Der er lyst sikkerhedsstillelse i hver enkelt lejlighed. Nærværende vedtægt kan ligeledes tinglyses pantstiftende for kr. 40.000 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 § 16.4.

17.2 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 på ordinær generalforsamling d. 28. april 2017

Underskrift dirigent

Underskrift formand

Samt på ekstraordinær generalforsamling d. 11. maj 2017

Underskrift dirigent

Underskrift formand

Den øvrige bestyrelses underskrifter:

Per F. Hansen, næstformand

Lene Peterhänsel

Aase Ulriksen

Lars Oxenvad