

V E D T Æ G T E R

SCANNET

1. NAVN, HJEMSTED, FORMÅL OG PROCES

- 1.1. Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Strandbyhus".
- 1.2. Ejerforeningens hjemsted er Esbjerg Kommune.
- 1.3. Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 1207 Y, Esbjerg Bygrunde samt varetage de fælles anliggender, der er knyttet til at være ejer af ejerlejligheder i ejendommen, herunder til at tegne de sædvanlige forsikringer.
- 1.4. Ejerforeningen v/dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

2. GENERALFORSAMLING

- 2.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 2.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 2.3. Foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, med mindre andet nedenfor er bestemt.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen og at mindst $\frac{2}{3}$ af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal. Ved medlemmer forstås én person pr. ejerlejlighed.

- 2.4. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.
- 2.5. Hvert år afholdes i april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
 4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 5. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, jfr. punkt 3.
 7. Valg af suppleanter for bestyrelsen jfr. punkt 3.
 8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
 9. Behandling af indkomne forslag jfr. pkt. 2.11.
 10. Eventuelt.
- 2.6. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når et af ejerforeningens medlemmer begærer det, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 2.7. Ordinære generalforsamlinger 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.
- Ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel.
- 2.8. Indkaldelse til generalforsamling skal angive tid, sted og dagsorden for generalforsamlingen.
- 2.9. Forslag efter punkt 2.11, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.
- 2.10. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen.

- 2.11. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være bestyrelsen i hænde senest den 15. februar.
- 2.12. Stemmeretten kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.
- 2.13. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

3. BESTYRELSE

- 3.1. Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne vælges på generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at der i lige kalenderår vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og i ulige kalenderår vælges 2 bestyrelsesmedlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand osv.
- 3.2. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 5, skal bestyrelsen snarest supplere sig, således at antallet stadig andrager 5. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil førstkommende ordinære generalforsamling. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 3.3. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 3.4. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 3.5. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, opretholdelse af tegnede forsikringer, renholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.
- 3.6. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærrer det.
- 3.7. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede, herunder formanden eller næstformanden.

- 3.8. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- 3.9. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 3.10. Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring.
- 3.11. Bestyrelsen skal ikke være berettiget til at optage større fælleslån, kassekredit, købe- og eller sælge fast ejendom uden generalforsamlingens samtykke.

4. MEDLEMMERNE – FORDELING AF RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSER

- 4.1. Medlemmerne i ejerforeningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere.
- 4.2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder pr. overtagelsesdagen i henhold til skøde. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 4.3. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidigt med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, 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 bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.
- 4.5. Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne indbyrdes efter de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal.

5. TEGNINGSRET

- 5.1. Ejerforeningen tegnes af formanden sammen med 2 bestyrelsesmedlemmer, eller i formandens fravær af 3 bestyrelsesmedlemmer, herunder næstformanden.
- 5.2. Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

6. BIDRAG TIL OG HÆFTELSE FOR FÆLLESUDGIFTER

- 6.1. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne indbyrdes i henhold til fordelingstallet (pro rata), med mindre andet nedenfor er bestemt.
- 6.2. Til dækning af de i ejerforeningen påløbne udgifter, skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på baggrund af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget indbetales i 12 lige store månedlige rater, der forfalder til betaling hver den 1. i måneden.
- 6.3. I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag.

7. FORSIKRINGER

- 7.1. Forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring og glasforsikring m.m., er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også fælles anlæg.
- 7.2. Forsikringsforhold kan derfor ikke ændres af den enkelte ejerlejlighedsejer men kun af ejerforeningen, der er forpligtet til at respektere de tegnede forsikringer.

8. BENYTTELSE

- 8.1. Ejerlejlighederne 5 – 32 og 33 - 42 må benyttes til beboelse og i øvrigt i overensstemmelse med den til enhver tid værende lokalplan for området.
- 8.2. Ejerlejlighederne må med generalforsamlingens samtykke opdeles yderligere.
- 8.3. De enkelte ejeres (eller lejerers) benyttelse af lejlighederne skal udøves i overensstemmelse med de i Lejeloven givne gældende regler for god og ordentlig benyttelse.
- 8.4. Den enkelte ejer må ikke ved nyt materiale eller farvevalg, ved opsætning af markiser, reklamer, forsatsvinduer, parabolantenner og lignende, ændre ejendommens ydre fremtræden og karakter.

Der er dog givet dispensation til montering af markise for lejlighed 41 & 42 over sydvestvendt terrasse, ligesom montering af klart glas til lukning af åbning ind mod væg for C-altanernes vedkommende er tilladt. Materialevalg og mon-

tering skal godkendes af bestyrelsen, og denne fastsætter skriftligt de nærmere betingelser for dispensationen.

- 8.5. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af Boligministeriet godkendte lejekontraktsformular vedrørende ordensreglement.

Husdyr er ikke tilladt.

Dog skal det være den første køber af den enkelte lejlighed tilladt at medtage sit husdyr, såfremt man har et sådant i forbindelse med indflytning og under forudsætning af, at det pågældende husdyr ikke er til gene for de øvrige beboere i ejendommen

- 8.6. Til hver enkelt lejlighed hører et depotrum, enten i stueetagen eller i kælderetagen.
- 8.7. Der er på ejendommen etableret 49 p-pladser, heraf 19 afmærkede i terræn og 15 i stueplan og 15 i kælder. Med hensyn til brugsrettigheder henvises til særskilt deklaration herom. Der må ikke ske parkering udenfor afmærkede p-pladser, og der må ikke ske langtidsparkering på afmærkede p-pladser af lastbiler og campingvogne.
- 8.8. Den enkelte ejerlejlighedsejer skal orientere bestyrelsen om udlejning af en lejlighed.

Den enkelte udlejer skal acceptere, at bestyrelsen har samme rettigheder til ophævelse af lejemål som udlejer har i henhold til lejelovgivningen, idet udlejning i modsat fald ikke kan accepteres, og udlejning vil betragtes som grov misligholdelse jf. ejerlejlighedslovens §8.

9. VEDLIGEHOJDELSE – BYGNINGSÆNDRINGER MV.

- 9.1. Udvendig vedligeholdelse af bygninger, herunder vedligeholdelse af facade, vinduer og døre påhviler ejerforeningen, ligesom p-pladser og grønne arealer vedligeholdes og renholdes af ejerforeningen.
- 9.2. Drift og vedligeholdelse deles mellem boligejerlejlighederne efter disses fordelingstal.
- 9.3. Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejers lejlighed påhviler den pågældende ejer. Indvendig vedligeholdelse omfatter ud over maling, hvidtning og tapetsering, fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, varmeanlæg, varmeledninger, vandhaner og sanitære

installationer, kort sagt alt hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge. Indvendig og udvendig vinduespolering af såvel egne ruder som egne altanglas påhviler den enkelte lejligheds ejer.

- 9.4. Den enkelte ejer af en ejerlejlighed har selv vedligeholdelsespligten vedrørende sit depotrum.
- 9.5. Ejeren er pligtig til stedse at holde sin lejlighed velvedligeholdt såvel indvendigt som udvendigt.
- 9.6. 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. Kravet skal fremsættes skriftligt. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden så længe istandsættelse pågår.
- 9.7. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

10. ADMINISTRATION

- 10.1. Bestyrelsen kan ansætte en administrator for ejerforeningen til at varetage administrationen af ejendommens fælles anliggender, herunder regnskabsførelse over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter.
- 10.2. Administrator har adgang til generalforsamlinger og bestyrelsesmøder.
- 10.3. Bestyrelsen kan give administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.
- 10.4. Administrator kan være såvel en enkelt person som en juridisk person.
- 10.5. Administrationshonoraret fastsættes efter nærmere aftale mellem bestyrelsen og administrator.

11. REGNSKAB OG REVISION

- 11.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 11.2. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af et af ejerforeningens medlemmer, skal revisor være registreret eller statsautoriseret.

- 11.3. Revisor afgår hvert år på den ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.
- 11.4. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.
- 11.5. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 11.6. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.
- 11.7. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

12. EJERFORENINGENS OPLØSNING

- 12.1. I tilfælde af beslutning om opløsning af ejerforeningen vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til ejerforeningens opløsning.

13. PANTERET

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed.

For så vidt angår ejerlejlighed 5 – 31 og 33 - 42, lyses vedtægterne pantstiftende for et beløb på kr. 30.000.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 250,00.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkomende første i en måned fra forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i rentelovens §5 fastsatte rente.

14. TINGLYSNING


- 14.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst på ejerlejlighed nr. 5 – 31 og 33 – 42 af matr.nr. 1207Y, Esbjerg Bygrunde.
- 14.2. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Tidligere vedtægt lyst den 30.6.2006 bedes kvitteret aflyst.

Således vedtaget på ejerforeningens generalforsamling den 22. april 2009 og på ekstraordinær generalforsamling den 11. maj 2009.

Esbjerg, den 31 Maj 2009.


I bestyrelsen for ejerforeningen Strandbyhus:




Solweig Elstrøm



Knud-Erik Reis



Heinz Schoubye



Erling Damkjær



Bent Nielsen