

# VEDTÆGTER

for

## ”Ejerforeningen Kattegat Strand Promenade”

### **1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse**

- 1.1 Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere foreningen og øvrige fællesanliggender for medlemmerne.

- 1.2 Medlemmer af ejerforeningen er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommene. Andelsboligforeningen ”Kattegat Strand Promenade” er som følge heraf medlem af foreningen.
- 1.3 For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.
- 1.4 Ejerforeningen er medlem af ”Grundejerforeningen Kattegat Strand”.

## **2. 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 punkt 9.9.
- 2.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed.
- 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 efter antal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter antal, 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. Ordinær generalforsamling**

- 3.1 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. punkt 4 nedenfor.
- 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.

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

4.3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

## **5. Ekstraordinær generalforsamling**

- 5.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes - ud over de i punkt 2.4 og punkt 8.3, 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 efter fordelingstal, 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. Stemmeret og fuldmagt**

- 6.1 Ethvert medlem har stemmeret. De enkelte medlemmer af Andelsboligforeningen Kattegat Strand Promenade har individuel stemmeret på ejerforeningens generalforsamling.
- 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 fuldmagt hertil.
- 6.3 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

## **7. 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 til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## **8. Bestyrelsens medlemmer**

8.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, herunder de enkelte medlemmer af Andelsboligforeningen ”Kattegat Strand Promenade”, disses ægtefæller/samleverer og myndige husstandsmedlemmer.

8.2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

8.3 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.

8.4 Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

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

## **9. Bestyrelsens pligter**

9.1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

- 9.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af foreningens 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 ejendommenes karakter må anses for påkrævede.
- 9.3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. punkt 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 ejendommene, jf. punkt 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.
- 9.4 Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- 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. Administration**

10.1 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af foreningens 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.

## **11. Tegningsret**

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

## **12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)**

12.1 Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  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 opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

12.2 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**

- 13.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.
- 13.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 13.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 13.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

### **14. Årsregnskab**

- 14.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår går fra foreningens stiftelse til 31.12.2007.
- 14.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 14.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

### **15. Vedligeholdelse**

- 15.1 Ejerforeningens bestyrelse fastsætter med bindende virkning for foreningens medlemmer et regelsæt for forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer. Dette regelsæt skal godkendes af generalforsamlingen. Selve udførelsen af udførelse af forsvarlig udvendig vedligeholdelse



og fornyelse, jfr. det af generalforsamlingen fastsatte regelsæt påhviler ejerne af de enkelte ejerlejligheder.

- 15.2 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, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.
- 15.3 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.
- 15.4 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommenes ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke, der er i strid med det i punkt 15.1 anførte regelsæt.

## **16. Husorden**

- 16.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jfr. dog punkt 16.2, 16.3 og 16.4.
- 16.2 Medlemmerne har ret til at holde husdyr af sædvanlig art og i sædvanligt omfang i den udstrækning husdyrene ikke er til gene for de øvrige medlemmer.

16.3 Medlemmerne har altid ret til at holde servicehunde, herunder tjenestehunde. Nærværende vedtægtsbestemmelse kan alene ændres i enstemmighed med tilslutning af alle foreningens medlemmer.

16.4 Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

## **17. Udlejning**

17.1 Udlejning af en ejerlejlighed kan kun ske til beboelse i sin helhed, såfremt lejemålet har en varighed på mindst 3 måneder. Samtidig med lejeforholdets begyndelse skal den pågældende udlejer af en ejerlejlighed sende en kopi af lejekontrakten til ejerforeningens bestyrelsesformand.

## **18. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)**

18.1 Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 30.000 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 punkt 15. 4.

18.2 Panteretten efter punkt 17.1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.