

# **EJERFORENINGSVEDTÆGTER**

For ejendommen matr. nr. 48i,  
Assens Markjord

## **Ejerforeningen Assens Strand**

### **Indholdsfortegnelse**

- § 1. Navn og hjemsted.
- § 2. Formål.
- § 3. Medlemmer.
- § 4. Hæftelser overfor tredjemand.
- § 5. Kontingent og andre bidrag.
- § 6. El, vand, renovation m.v.
- § 7. Fælles anliggender.
- § 8. Generalforsamlingen.
- § 9. Ordinær generalforsamling.
- § 10. Indkaldelse generalforsamling.
- § 11. Stemmeret.
- § 12. Generalforsamling afvikling.
- § 13. Bestyrelsen.
- § 14. Bestyrelsens opgaver.
- § 15. Bestyrelsesmøder.
- § 16. Tegningsret.
- § 17. Administration.
- § 18. Revision.
- § 19. Årsregnskab.
- § 20. Voldgift.
- § 21. Tinglysning.
- § 22. Påtaleberettigede.

## **§ 1. Navn og hjemsted.**

Foreningens navn er Ejerforeningen Assens Strand, med hjemsted i Assens Kommune.

## **§ 2. Formål.**

Foreningens formål er at varetage alle fælles anliggender for ejerlejlighederne på ejendommen matr. nr. 48i, Assens Markjorder, herunder at varetage de anliggender, der er knyttet til at være ejer af en ejerlejlighed eller en del heraf med andel i fællesarealer og fælles indretninger.

Nærværende vedtægter skal regulere forholdene for samtlige de ejerlejligheder, der opføres på matr. nr. 48i, Assens Markjorder. Antallet af ejerlejligheder er 36 stk.

Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der skal til at bestride ejendommens fællesudgifter.

## **§ 3. Medlemmer.**

Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen eller ideelle andele heraf er pligtig at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder, når skødet – betinget eller endeligt – foreligger tinglyst, dog med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Når et nyt medlem er indtrådt efter § 3 stk. 1, er han pligtig at udrede sin sælgers eventuelle restance af enhver art overfor foreningen. Dette gælder dog for en tvangsauktionskøber kun i det omfang, hvori beløbets størrelse ikke overstiger det pantsikrede beløb, jfr. herved § 21.

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

## **§ 4. Hæftelser overfor tredjemand.**

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue.

Ejerforeningens vedtægter, der er lyst servitut- og pantstiftende for kr. 25.000, jfr. vedtægternes § 21, skal for fremtiden tillige tjene til sikkerhed for den enkelte ejerlejligheds betaling til Ejerforeningen Assens Strand, dog med respekt af ejerforeningens eventuelle krav under pantsikkerheden.

## **§ 5. Kontingent og andre bidrag.**

Den generalforsamlingsvalgte administrator er forpligtet og berettiget til at opkræve forbrugsafgifter m.v., på ejerlejlighed nr. 1 – 36 direkte hos den enkelte ejerlejlighedsejer efter det faktiske forbrug inklusiv faste afgifter, administration o. lign.

Bestyrelsen udarbejder hvert år for fællesomkostningerne et årsregnskab samt et budget. Såvel regnskab som budget udsendes til medlemmerne senest 2 uger før generalforsamlingen.

Udgifterne fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal.

Ethvert medlem indbetaler det på den årlige generalforsamling fastsatte a'contobeløb, som betales kvartalsvis forud.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem eventuelt påhvillende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne.

Foreningens udgifter skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til nærværende paragraf påhvilende ydelse, der omfatter alle udgifter vedrørende fællesskabet, herunder bl.a. udgifter nævnt i § 6 stk. 2 og i § 7, samt enhver fremtidig udgift i det omfang denne ikke er opdelt på den enkelte ejerlejlighed.

### **§ 5a. Midlertidig opdeling af kontingent**

Efter beslutning på ejerforeningens generalforsamling den 25. maj 2012 har foreningen optaget et lån til renovering af ejendommen på 2.500.000 kr. Udgifterne (renter, afdrag og andre omkostninger) til dette lån er fællesomkostninger og betales af kontingentet jf. § 5.

For at give mulighed for at enkeltejere kan indfri deres part af dette byggelån kan kontingentet jf. § 5 opdeles i to dele fra en fastsat skæringsdag og resten af lånets løbetid.

Del A af kontingentet er de nævnte udgifter til byggelånet og betales af de medlemmer, der ikke efter en model godkendt af generalforsamlingen har ekstraindbetalt sin del af byggelånet. Disse udgifter konteres særskilt i regnskabet og kontingent A efterreguleres overfor indbetalerne efter årsregnskabet's godkendelse.

Del B af kontingentet er sædvanligt a'conto kontingent til dækning af alle øvrige fællesudgift efter § 5 og betales af alle ejere efter fordelingstal.

Denne paragraf bortfalder når det aktuelle byggelån er færdigbetalt.

### **§ 6. El, vand, renovation m.v.**

Udgifterne til el, vand, og afløb o.l. samt renovation betales efter det faktiske forbrug efter målere inklusiv faste afgifter, administration og lignende, enten direkte til leverandøren eller til ejerforeningen i de tilfælde, hvor der ikke kan opnås adgang til direkte afregning.

De udgifter, der ikke kan pålignes den enkelte lejlighed, herunder udgiften til TV- og radiolicens, regnskabsmæssig assistance, administration og ejendomsforsikring, betales efter fordelingstal.

### **§ 7. Fælles anliggender.**

Det samlede grundareal og bebyggelsens ydre udseende er fælles anliggender, for hvilket det er bestemt, at det skal bevare sit maritime og ensartede præg.

Ejerforeningen forestår derfor den udvendige vedligeholdelse af husene, herunder vedligeholdelse af facader, tagbelægninger, tagrender og den udvendige del af vinduer og døre. Ejerlejlighedsejeren forestår selv al øvrig (indvendig) vedligeholdelse herunder vedligeholdelse af anlæg til varme, el og vand.

Ejerforeningen udfører vedligeholdelsen af fællesarealerne samt de arealer der er rundt om husene herunder terrasser og espalier ved terrasser.

Ejerforeningen har ansvaret for veje, stier og forsyningsledninger frem til disses indføring i de enkelte huse

Ejerlejlighedsejerne er af hensyn til bevarelsen af bebyggelsens ensartede udseende ikke berettiget til ændre husenes og arealernes udseende uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Det gælder for eksempel opsætning af genstande som parabolere og lignende på husene samt indgreb i omgivelserne under nogen form, herunder fælde eller plante træer, buske eller blomster, ændre på sti- og vejanlæg, etablere yderligere udendørs belysning. Markiser, der dækker en hel facade og som i lukket tilstand er hvide er dog tilladt.

Bestyrelsen kan fastsætte en husorden.

Ejerforeningen skal udarbejde et 10 års budget for udvendig vedligeholdelse af husene som grundlag for det årlige budget.

## **§ 8. Generalforsamlingen.**

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflertal efter fordelingstal.

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 efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte, stemmeberettigede efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling tidligst 14 dage og senest 4 uger efter første generalforsamling, og på den nye generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af fremmødte, stemmeberettigede efter fordelingstal vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

## **§ 9.**

Hvert år afholdes inden 31. maj ordinær generalforsamling. Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

- Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
- Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.
- Forelæggelse af budget.
- Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- Valg af revisor.
- Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

## **§ 10.**

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde inden udgangen af januar måned, og det væsentligste indhold heraf skal derefter indeholdes i bestyrelsens generalforsamlingsindkaldelse, og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

## **§ 11.**

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

## **§ 12.**

Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

## **§ 13. Bestyrelsen**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer og vælger selv sin formand blandt de 3 valgte. Der kan vælges op til to suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, således at 1 person vælges i ulige år og 2 personer vælges i lige år. Genvalg kan finde sted.

Revisor og suppleanter vælges for 1 år ad gangen.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 2, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer.

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

## **§ 14.**

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

## **§ 15.**

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere et medlem er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

## **§ 16. Tegningsret.**

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af administrator i forening med et bestyrelsesmedlem eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administrator kan alene tegne foreningen i forhold der vedrører den daglige drift af ejerforeningen og de i foreningen værende ejerlejligheder.

## **§ 17. Administration.**

Bestyrelsen kan vælge en administrator til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse.

Bestyrelsen er berettiget til mellem to generalforsamlinger at udskifte administrator.

## **§ 18. Revision.**

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret revisor.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

## § 19. Årsregnskab.

Foreningens regnskabsår går fra 1.1. til 31.12. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31.12.2004.

## § 20. Voldgift.

Ethvert spørgsmål om forståelse af nærværende vedtægter, herunder disses indhold, ophør, omfang eller misligholdelse, samt spørgsmål, som i øvrigt måtte udspringe af aftalen afgøres endeligt ved voldgift i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lov om voldgift.

Den part, der ønsker voldgift, skal skriftligt ved anbefalet brev meddele den anden part, at der ønskes voldgift, hvilket spørgsmål der ønskes forelagt voldgiftsretten, de påberåbte søgsmålsgrunde samt angive den person, som parten har valgt som sin voldgiftsmand.

Inden 14 dage efter meddelelsens modtagelse skal den anden part meddele, hvem parten har udpeget som voldgiftsmand samt angive sin påstand og sine indsigelser.

Overskrides fristen, udpeges denne voldgiftsmand af dommeren i retten i Odense. Voldgiftsmændene vælger selv en opmand, som fungerer som formand for voldgiftsretten og fastsætter selv reglerne for sagens behandling.

Såfremt voldgiftsmændene ikke inden 14 dage kan enes om valget af opmand, udpeges denne af retten i Odense. Voldgiftsrettens kendelse er endelig og bindende for parterne.

Voldgiftsretten fastsætter sagens omkostninger og disses fordeling mellem parterne under hensyntagen til sagens udfald.

Sagens behandling ved voldgiftsretten og voldgiftskendelsen skal ikke være offentlig tilgængelig.

## § 21. Tinglysning.

Nærværende vedtægter for ejerforeningen begæres tinglyst servitut- samt pantstiftende for kr. 25.000,- på hver af ejerlejlighederne nr. 1-36, matr. nr. 48d, Assens Markjorder.

Vedtægterne respekterer såvel servitutstiftende som pantstiftende de på ejerlejlighederne tinglyste servitutter og andre byrder, herunder lokalplan nr. I – F302, men vil være at tinglyse med prioritet forud for alle panterettigheder.

## § 22. Påtaleberettigede.

Påtaleberettigede efter nærværende vedtægt er, hvor andet ikke udtrykkeligt er anført, enhver ejerlejlighedsejer eller ejerforeningen ved dennes bestyrelse

Ovenstående ejerforeningsvedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling i 2004 med ændringer af den 02.05.2006, 22.03.2007 og 19.04.2013

Assens, den 19. april 2013

Finn Jørgensen

Finn Jørgensen  
Dirigent

Sønnich Jensen  
Formand