



**Vedtægter for  
Ejerforeningen Strandparken  
14.03.2006**

Omfattende 24 ejerlejligheder beliggende Strandparken 1-25 og Strandvejen 226-230, Strib, 5500 Middelfart

Matr. Nr. 1ahc samt matr. Nr. 1 cu, Strib Færgegaard, Strib - Røjleskov



## § 1. FORMÅL

**Stk. 1.** Nærværende vedtægt regulerer, med mindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling m.v. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder.

Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Strandparken.

**Stk. 2.** Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.  
Ejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

## §2. MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE

**Stk. 1.** Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af matr. nr. 1ahc samt matr. nr. 1cu, Strib Færgegaard, Strib-Røjleskov.  
Der er pligt til medlemskab af ejerforeningen. Medlemskab og ejerskab skal stedse være samhørende.

**Stk. 2.** Fordelingstal er 1/24 for samtlige ejerlejligheder.

**Stk. 3.** For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal, hvilket er 1/24 for samtlige ejerlejligheder. Den enkelte ejer af en ejerlejlighed er tillige ejer af 1/24 af de fælles arealer, veje, forsyningsledninger og øvrige fælles installationer.

## § 3. GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

**Stk. 2.** De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.  
Undtaget er beslutninger efter § 10, stk. 9.

**Stk. 3.** Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed.

**Stk. 4.** Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor.  
Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, afholdes ekstraordinær



generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

#### **§ 4. ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling afholdes fra og med 2007 hvert år inden udgangen af april måned. Dagsordenen 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. § 5.
- 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.

**Stk 2.** Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers - og højst 4 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 dagsorden.

#### **§ 5. 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 10 dage før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til samtlige medlemmer senest 1 uge før generalforsamlingen.

**Stk. 3.** Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

#### **§ 6. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 3, stk. 4 og § 9, stk. 3 nævnte situationer – når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.



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

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

**Stk. 4.** Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

## **§ 7. STEMMERET OG FULDMAGT.**

Ethvert medlem har stemmeret, dog kun én stemme for hver ejerlejlighed.

**Stk. 2.** Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan endvidere udøves af en myndig person eller af ejerforeningens bestyrelse, hvis medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

**Stk. 3.** Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

**Stk. 4.** Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen.

## **§ 8. DIRIGENT OG REFERAT**

Generalforsamlingen vælger 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 til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 9. BESTYRELSENS MEDLEMMER.**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Antallet af bestyrelsesmedlemmer kan af generalforsamlingen reduceres til 2 foruden formanden. Desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller/samlever. Dog kun én person fra hver ejerlejlighed.

**Stk. 2.** Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og et bestyrelsesmedlem afgår i lige år, næstformanden og to bestyrelsesmedlemmer afgår i ulige år. Suppleanter 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



Ejerforeningen Strandparken

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.

**Stk. 4.** Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

**Stk. 5.** Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

**Stk. 6.** Et medlem, der er i restance til ejerforeningen, kan ikke vælges til tillidshverv i ejerforeningen.

## **§ 10. 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 evt. 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. § 4 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene er ens for alle ejerlejlighederne, opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 4 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

**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 dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

**Stk. 8.** Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.



Ejerforeningen Strandparken

**Stk. 9.** Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne en bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

## **§ 11. ADMINISTRATION.**

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen

med mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

**Stk. 2.** Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

## **§12. TEGNINGSRET.**

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

## **§ 13. OPSPARING TIL VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRING**

Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing/grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10% 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.

## **§ 14. REVISION**

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforenings medlemmer 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 revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.



## § 15 ÅRSREGNSKAB

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Dog løber 1. Regnskabsår fra 1. december 2005 til 31. december 2006.

**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.

## § 16. VEDLIGEHOLDELSE.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af yderdøre, udvendige ruder og vinduer samt altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer. Ejerforeningen foretager ligeledes vedligeholdelse af hegn, buske, græsarealer, veje og støttemure opført i forbindelse med byggeriet. Ejerforeningen sørger for snerydning og glatførebekæmpelse på fællesveje og P-pladser.

**Stk. 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, loftspuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatoreventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør, varmtvandsbeholder, gasrør og gasfyr, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

**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 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.

**Stk. 5.** Medlemmerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduer og døre. Der må ikke opsættes antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

**Stk. 6.** Medlemmerne skal selv renholde og vedligeholde de arealer, hvortil de har brugsret.



**Stk. 7.** Der må ikke drives erhverv fra en ejerlejlighed i Strandparken. Det er dog tilladt at have almindelige kontorfaciliteter.

## **§ 17 UDLEJNING.**

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

## **§ 18 TINGLYSNING.**

Nærværende vedtægter for Ejerforeningen Strandparken begæres tinglyst servitutstiftende samt pantstiftende for kr. 25.000,00 på samtlige 24 ejerlejligheder, matr. Nr. 1ahc samt matr. nr. 1 ahc samt matr.nr. 1cu, Strib Færgegaard, Strib-Røjleskov, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for § 16, stk. 5.

Pantretten efter stk. 1 respekterer med oprykket panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er Ejerforeningen Strandparken ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af ejerforeningen.