

**Advokatfirma
Veggerby & Maglegaard**

J. nr. 8450-1-11-1

GENPART 397754 05 0000.0012

07.05.2007 TA
1.400,00 K

Ejendommen matr.nr. 3 S

Anmelder:

Bogense Markjorder

Ejerlejl.nr. 1 - 64

**ADVOKATFIRMA
VEGGERBY & MAGLEGAARD**
*Langegade 3A, 5300 Kerteminde
Tlf. 65 32 12 24 - Fax 65 32 47 65*

Beliggende:

Grønnevej 8

5400 Bogense

Vedtægter

for

Ejerforeningen Bogense Kyst

Nærværende vedtægter er en omskrivning af tidligere vedtaget vedtægt på basis af beslutning truffet på generalforsamling 2006 den 28/4.

Vedtægten er på væsentlige punkter ændret og derfor omskrevet.

Den hidtil gældende pantstiftende del af vedtægt er fortsat gældende dog med enkelte tilægsbestemmelser.

Vedtægten er herefter sålydende

§ 1.

Navn, hjemsted

- 1.1. Foreningens navn er Ejerforeningen Bogense Kyst.
- 1.2. Foreningens hjemsted er Grønnevej 8, 5400 Bogense.

§ 2.

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 2.1. Nærværende vedtægter er en omskrivning af tidligere vedtaget vedtægt på basis af beslutning truffet på generalforsamling den 28/4 2006
Den tidligere vedtagne vedtægt var dateret den. 24.01.2002 med tillæg vedtaget den. 10.01.2003.
- 2.2. Nærværende vedtægter regulerer forholdene om Ejerforeningen Bogense Kysts ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesansligger for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder under matr.nr. 3 S, Bogense Markjorder.
- 2.3. De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder under matr.nr. 3 S, Bogense Markjorder, er forpligtet til at være medlem af foreningen.
- 2.4. For ejerforeningens forpligtelser over for Bogense Kommune for driftsbidrag til vand- og kloakforsyning samt statsafgift på vand hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal. Foreningens medlemmer hæfter ikke over for tredjemand for foreningens øvrige forpligtelser.
- 2.5. Ved overdragelse af en ejerlejlighed ophører den tidligere ejer med at være medlem af foreningen pr. overtagelsesdagen, og kan intet krav rette mod foreningens formue. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventu-

elle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Både den tidligere ejer og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskifte til foreningen ved dennes kasserer og/eller administrator, og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn, stilling, bopæl og ejerlejlighedsnummer.

§ 3.

Kontingent

- 3.1. Hvert medlem betaler for hver ejerlejlighed, han er ejer af, et årligt kontingent til foreningens administration og øvrige udgifter, herunder forbrug af vand, vandafledningsafgift (kloak), statsafgift på vand samt antennebidrag.
- 3.2. Kontingentets størrelse og forfaldtidspunkt vedtages på den ordinære generalforsamling.
- 3.3. Er et medlem mere end 2 måneder i restance til foreningen med kontingent eller andre skyldige ydelser, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej.
- 3.4. Værneting for ethvert mellemværende i forhold til foreningen er Retten i Odense.

§ 4.

Generalforsamling

- 4.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 4.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er afgørelse vedrørende tegning af bestyrelsesansvarsforsikring, idet fremgangsmåden angivet i § 11.11. følges i dette tilfælde.
- 4.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelings-
tal, jf. dog § 4.6.

- 4.4. Er et medlem mere end 2 måneder i restance til foreningen med kontingenter eller andre skyldige ydelser, og er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at stemme – herunder via fuldmagt – samt valgbarhed på denne generalforsamling.
- 4.5. Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen ved simpel stemmeflerhed eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være hensigtsmæssig.
- 4.6. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, om salg af væsentlige dele af disse, om ændring i denne vedtægt eller om foreningens opløsning kræves, 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 (dvs. til stede eller ved fuldmagt) 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 fordelingstal.

§ 5.

Ordinær generalforsamling

- 5.1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden d. 15. maj, idet bestyrelsen skal tilstræbe at afholde den tidligst muligt. 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, herunder vand- og elregnskab, med revisors påtegning til godkendelse.
 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 5. Forelæggelse af budget til godkendelse, herunder størrelse og forfaldsdato vedrørende kontingent.
 6. Forslag, jf § 6.

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 1 – 2 revisorer i lige år.
 11. Eventuelt.
- 5.2. 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.
- 5.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 6.

Forslag

- 6.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 6.2. 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.
- 6.3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 7.

Ekstraordinær generalforsamling

- 7.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 4.6. og § 10.4. nævnte situationer - når flertallet af 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.

- 7.2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 7.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 7.4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 8.

Stemmeret og fuldmagt

- 8.1. Ethvert medlem har stemmeret, jf. dog § 4. 4.
- 8.2. 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. Fuldmagt forevises dirigenten forud for afstemning.
- 8.3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 9.

Dirigent og referat

- 9.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- 9.2. Dirigenten afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandling og stemmeafgivningen.
- 9.3. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til alle ejerforeningens medlemmer senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 10.

Bestyrelsens medlemmer

- 10.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, jf. dog § 13.2.
- 10.2. 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.
- 10.3. Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.
- 10.4. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en længerevarende periode, 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.
- 10.5. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.
- 10.6. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 11.

Bestyrelsens forpligtelser

- 11.1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 11.2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles

udgifter og tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring). Det påhviler bestyrelsen at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af bygninger og fællesarealer, således at disse fremtræder i pæn og vedligeholdt stand.

- 11.3. Foreningen forestår drift af eventuel tennisbane samt andre fælles faciliteter.
- 11.4. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 5.1., pkt. nr. 5, 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, jf. § 5.1., pkt. nr. 5. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 5.1., pkt. nr. 4, og kan udarbejde husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.
- 11.5. Bestyrelsen udarbejder arbejdsplaner og sørger for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for de af generalforsamlingen besluttede fællesopgaver. Bestyrelsen indhenter minimum 3 tilbud på udførelse af større fællesopgaver og vælger herefter det bedste tilbud ud fra en samlet vurdering af kvalitet og pris mv.
- 11.6. Bestyrelsen kan antage administrator og/eller vicevært. Indtil d. 1. januar 2009 er ejerforeningen dog bundet af administrations- og viceværtaftaler indgået med Claus og Michael Schmidt. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, skal bestyrelsen vælge en kasserer, idet bemærkes, at bestyrelsen kan vælge en kasserer uanset, at der også er antaget en administrator.
- 11.7. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 11.8. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

- 11.9. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.
- 11.10. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Hvert enkelt bestyrelsesmedlem underskriver referat fra de møder, som vedkommende har deltaget i, senest på det næste bestyrelsesmøde, hvor vedkommende er til stede.
- 11.11. 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.

§ 12.

Forbrug og afgifter

- 12.1. Vand: Ejerforeningen sørger for afregning af vandforbrug samt vandafgift og kloakafgift og statsafgift. Forbruget afgøres efter bimålere, idet der sker forholdsmæssig fordeling af det samlede forbrug efter hovedmåleren.
- 12.2. El: Ejerforeningen sørger for afregning af el. Forbruget afgøres efter bimålere, idet der sker forholdsmæssig fordeling af det samlede forbrug efter hovedmåleren med tillæg af 20 øre pr. kWh. Udendørs lys for ejerlejlighed 1 – 46 og 48 – 64 indgår som fællesudgift for disse ejerlejligheder. Ejerlejlighed nr. 47 (restaurantfløjen) har separat lys, som ejerlejlighed nr. 47 selv afregner.
- 12.3. Ejerlejlighed 47 kan etablere egen forsyning af vand og/eller el. I så tilfælde afregner ejerlejlighed 47 sit forbrug direkte.
- 12.4. Antennebidrag: Betaling sker efter antallet af stik/tilslutninger. I tilfælde af særlig betaling for restaurant- og hotelfløj betales dette af ejerne af disse ejerlejligheder.
- 12.5. Generalforsamlingen vedtager fordelingen i tilfælde af yderligere udgifter.

§ 13.

Administration

- 13.1. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Der henvises til § 11.6. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.
- 13.2. Administrator må ikke være medlem af bestyrelsen.
- 13.3. Administrator må ikke være ejerforeningens revisor.

§ 14.

Tegningsret

- 14.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af bestyrelsens formand eller næstformand og et andet bestyrelsesmedlem.

§ 15.

Revision

- 15.1. Ejerforeningens regnskab revideres af 1 eller 2 revisorer, 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.
- 15.2. Revisor(erne) afgår hvert andet år. Genvalg kan finde sted.
- 15.3. Revisor(erne) må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 15.4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor(erne).

- 15.5. Revisor(erne) er berettiget til at foretage uanmeldt kasseeftersyn.

§ 16.

Årsregnskab

- 16.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 16.2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 16.3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 17.

Vedligeholdelse

- 17.1. Ejerforeningen sørger for forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedsblokke 1 – 64, dog ikke 47, herunder af fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer. Udvendig maling af døre og vinduer er omfattet af den udvendige vedligeholdelse; herudover er døre og vinduer er ikke omfattet af den udvendige fornyelse og vedligeholdelse.
- 17.2. 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, alle døre, alle vinduer og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, elradiatorer, brugsvandrør, afløbsrør og vandvarmere. Ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder, i det omfang det ikke er dækket af bygningsforsikringen.
- 17.3. Renholdelse af terrasse tilhørende de enkelte ejerlejligheder varetages af de enkelte ejere.

- 17.4. 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.
- 17.5. Hvis en ejerlejlighed, herunder udvendig terrasse, 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 lade de i kravet specificerede forsømmelser udbedre for medlemmets regning.
- 17.6. Administrator og/eller vicevært er i besiddelse af hovednøgle til alle lejligheder, og skal have adgang i nødstilfælde.
- 17.7. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 17.8. Medmindre andet bestemmes af foreningens generalforsamling, er medlemmerne ikke berettiget til at ændre farve- og materialevalg på udvendige bygningsdele eller i øvrigt ændre facade eller foretage tilbygning. I øvrigt henvises til bestemmelserne i lokalplan 2-118. Dog har alle gavlejerlejlighederne tilladelse til at isætte vinduer i gavl efter særlig aftale med Bogense Kommunes tekniske forvaltning.
- 17.9. Af hensyn til frostsikring af den fælles vandforsyning er medlemmerne forpligtet til at opvarme ejerlejlighederne til minimum + 5 grader. Eventuelle omkostninger i forbindelse med skader opstået ved frostsprængning pålægges det medlem, der ikke har sikret tilstrækkelig opvarmning.

§ 18.

Sikkerhedsstillelse og tinglysning af vedtægterne

**Advokatfirma
Veggerby & Maglegaard**

I h.t. tidligere tinglyst vedtægt, tillæg vedtaget 10/1 2003 er i dagældende § 3 bestemt:
"Til sikkerhed for medlemmernes opfyldelse af enhver forpligtelse overfor foreningen, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, begæres nærværende foreningsvedtægter tinglyst pantstiftende for kr. 15.000,- på hver af ejerlejlighederne 1-64.
-dog undtaget ejerlejlighed 47 (restaurantfløjen) hvor der tinglyses kr. 100.000,-"

Nævnte bestemmelse er fortsat, uændret gældende nu indarbejdet i § 18.

Tidligere begæring var om tinglysning pantstiftende med første prioritet, hvilket fortsat skal være gældende

000-000-000

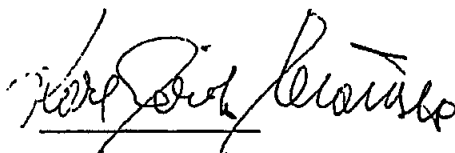
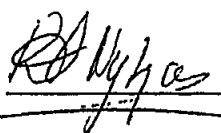
Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 3 S, Bogense Markjorder., ejerlejlighederne 1 -64

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

Påtaleberettiget er Ejerforeningen Bogense Kyst.

På vegne bestyrelsen for ejerforeningen

Bogense, den / 2007



Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed samt om underskrivernes myndighed for så vidt angår ovenstående



(Vidnets underskrift)

(Vidnets underskrift)

Udfyldes
med
blokbog-
staver

Navn: Kirsten Eberth
Stilling: pensionist
Gadenavn: Ahlmanns Allé 33
Postnr. + by: 2900 Hellerup

Navn: Birgit Olsen
Stilling: SO SA
Gadenavn: Langelandvej 9
Postnr. + by: 6180 Hedevej

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Odense

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 14

Akt.nr.:
C 374 N

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 S Hovedejd, Bogense Markjorder

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 07.05.2007 under nr. 35653

Senest ændret den : 07.05.2007 under nr. 35653

Lyst som begart på de nævnte ejerlejligheder.

-

Anmærkning: Hæftelser

Retten i Odense den 22.05.2007

Hanne Jensen - 63113638