

380576 HCN/US/ah

31-10-07

**MATR.NR.:**

12-c og 12-bv Bro by, Brenderup.

**ANMELDER:**

**BELIGGENDE:**

Strandgårdsvej 19-57 og 195-201  
5464 Brenderup.

**VEDTÆGTER  
for  
"EJERFORENINGEN  
BRO STRAND  
med begrænset ansvar"**

**1 NAVN**

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Bro Strand med begrænset ansvar" beliggende Strandgårdsvej 19-57 og 195-201, 5464 Brenderup, og benævnes nedenfor som foreningen.

**2 HJEMSTED**

- 2.1 Foreningens hjemsted er Middelfart Kommune.

### **3 FORMÅL**

- 3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 12-c og 12-bv Bro by, Brenderup, beliggende Strandgårdsvej 19-57 og 195-201, 5464 Brenderup og ejendomme udstykket herfra, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

### **4 MEDLEMSKREDS**

- 4.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder opdelt fra matr.nr. 12-c og 12-bv Bro by, Brenderup.

Foreningens medlemmer er tillige de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder opdelt fra matr.nr. 12-bx Bro by, Brenderup. Medlemsskabet for disse ejerlejligheder er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor de pågældende ejerlejligheder opdeles fra matr.nr. 12-bx Bro by, Brenderup.

- 4.2 Medlemsskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemsskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

- 4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og 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 over for foreningen.

## **5 HÆFTELSESFORHOLD**

- 5.1 For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne pro rata i forhold til det enkelte medlems fordelingstal, ligesom ejerforeningens udgifter dækkes af medlemmerne forholdsæssigt.
- 5.2 Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal. Fordelingstallene for ejerlejlighederne fastsættes i forhold til de enkelte ejerlejligheders boligareal.
- 5.3 Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for ejerforeningen begæres nærværende ejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed.
- 5.4 Ejere af lejligheder opdelt fra matr.nr. 12-bx Bro by, Brenderup, og som på tidspunktet for disse ejerlejligheders opdeling bliver medlem af ejerforeningen jfr. pkt. 4.1, er pligtig i umiddelbar forlængelse af opdelingen ved påtegning af nærværende vedtægter at begære nærværende ejerforeningsvedtægter tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser overfor ejerforeningen.

## **6 GENERALFORSAMLING**

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 6.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

- 6.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af april måned.

## **7 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING**

- 7.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 15. marts. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen.

## **8 AFHOLDELSE AF GENERALFORSAMLING**

- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det til behandling af et angivent emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det eller *når* et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen.
- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.
- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

## **9**      **DAGSORDEN**

9.1      Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- d) Valg af formand.
- e) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- f) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
- g) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- h) Behandling af indkomne forslag.
- i) Eventuelt.

## **10**     **DIRIGENT**

10.1     Generalforsamlingen udvælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

## **11**      **STEMMERET**

11.1     Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlem eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

- 11.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 11.3 Til beslutninger om ændring af ejerforeningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i ejerforeningen stemmer for forslaget, såvel efter fordelingstal som efter antal.

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 ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.

## **12 PROTOKOL**

- 12.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

## **13 BESTYRELSEN**

- 13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer, herunder formanden, der vælges særskilt. Så længe der fortsat er en del af matr.nr. 12-bx Bro by, Brendrup eller arealer udstykket herfra, som ikke er bebygget, har ejerne af disse ubebyggede arealer ret til at udpege 1 medlem af bestyrelsen. Så længe bygherren har et medlem i bestyrelsen udvides bestyrelsen med ét medlem. I så fald vælger generalforsamlingen alene 5 medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, dog således at der efter den 2 års periode kun er 2 bestyrelsesmedlemmer på valg.

Desuden vælges 2 suppleanter.

- 13.2 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 13.3 Valgbare på generalforsamlingen er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.
- 13.4 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

#### **14 BESTYRELSESMØDE**

- 14.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er tilstede.
- 14.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 14.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

#### **15 ADMINISTRATOR**

- 15.1 Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.
- 15.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

## **16**     **TEGNINGSRET**

- 16.1     Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.
- 16.2     Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

## **17**     **ÅRSREGNSKAB**

- 17.1     Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 17.2     Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

## **18**     **REVISION**

- 18.1     Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

- 18.2     Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 18.3     Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.



## **19**      **KAPITALFORHOLD**

- 19.1      Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 19.2      Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 19.3      Den årlige ydelse betales kvartårligt forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 19.4      Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsjer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.
- 19.5      I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne.
- 19.6      Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 19.7      Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at foreningens midler skal anbringes på anden måde.
- 19.8      De øvrige bestemmelser i § 19 finder ligeledes anvendelse på ovennævnte udgifter herunder adgang til at opkræve en særskilt á conto indbetaling.

## **20**      **ANVENDELSE**

- 20.1      Ejerlejlighederne skal anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området samt i henhold til gældende lovgivning.

## **21**      **VEDLIGEHOLDELSE M.V.**

- 21.1      Den indvendige og udvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.

Al anden vedligeholdelse, modernisering og fornyelse foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift. Særskilt bemærkes, at foreningen for dennes regning og som en fælles udgift betaler for nødvendig udvendig maling af de enkelte ejerlejligheder og for rensning af tagrender samt for reparation/vedligeholdelse af tilgangs- og afløbsrør uden for bygningerne.

- 21.2      Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, og puds som indvendige side af døre og vinduer samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer og tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne, og hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile en lejer at vedligeholde og forny.

Ved udvendig vedligeholdelse og modernisering forstås navnlig udførelse af træbeskyttelse, reparation m.v. af tag, vedligeholdelse af vinduer og yderdøre og eventuelle skorstene, samt øvrigt sædvanlig vedligeholdelse og modernisering.

- 21.3      Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på generalforsamlingen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejde, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

- 21.4 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. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning.
- 21.5 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.
- 21.6 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

Foreningen forestår endvidere ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne, således at disse fremtræder i pæn og vedligeholdt stand.

- 21.7 Ejerlejlighedsejerne er uberettiget til at opsætte skilte m.v. uden forudgående skriftlig godkendelse af ejerforeningen.
- 21.8 Ejerforeningen forestår pligtig vedligeholdelse af kystbeskyttelsesanlæg som tilladt af Kystdirektoratet den 4. februar 2005. Ejerforeningen påtager sig i den forbindelse at vedligeholde anlægget i god og forsvarlig stand og til at ændre eller fjerne det, hvis der viser sig uforudsete, skadelige virkninger som følge af anlæggets tilstedeværelse, eller hvis det forfalder og ikke straks genetableres.

Ejerforeningen respekterer, at der ikke uden Kystdirektoratets tilladelse må foretages udvidelse af eller væsentlige ændringer af de godkendte anlæg.

## **22 MISLIGHOLDELSE**

- 22.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmerne påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at overholde den til enhver tid gældende lokalplan, ved

ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen kan bestyrelsen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned forlange, at det pågældende medlem sælger sin ejerlejlighed.

## **23 OPLØSNING**

23.1 Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingen-  
sinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

## **24 PÅTALERET**

24.1 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

## **25 TINGLYSNING**


25.1 Nærværende ejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 12-bx Bro by, Brenderup og dels på ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 24 af matr.nr. 12-c og 12-bv Bro by, Brenderup.


25.2 Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser, overfor ejerforeningen be-  
gæres nærværende ejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første pri-  
oritet for kr. 25.000,00 på hver ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,  
15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 24 af matr.nr. 12-c og 12-bv Bro by, Brenderup.


Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen

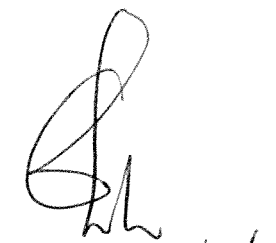
Ovennævnte tiltrædes af bestyrelsen for ejerforeningen Bro Strand:

  
PER HANSEN

  
ERHARD WANSCHER

  
UFFE VÅRUP

  
PAUL LORENTZEN

  
Karl-Eirik Loh  
Formand