

Tillæg og ændring af vedtægter for ejerforeningen Hotel og Feriepark Gedser, vedtaget på generalforsamling den 29. april 2006 vedrørende ejerlejligheder nr. 1-59 af matr. nr. 21 1 Gedesby by, Gedesby.

Matrikel nr. 211, ejerlejlighed 1-59

Anmelder Gedesby By, Gedesby Advokat Jan Christiansen

Vestre Strand 2, 4874 Gedser Banegårdspladsen 1, 1570 København V. Tlf. 33 12 14 40

## **Vedtægter**

§ 1. Navn og hjemsted:

Foreningens navn er **Ejerlejlighedsforeningen Vestre Strand 2, Gedser.**

Foreningens hjemsted er **Vestre Strand 2, 4874 Gedser, Guldborgsund Kommune.**

§ 2. Foreningens formål:

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser og forestå vedligeholdelse af fællesarealer og fælles installationer.

At eje fælles arealer derunder fritidsområder, P-pladser, veje, fællesantenne anlæg, og fællesejerlejlighed nr. 59, udstykket på ejendommen matr. Nr. 21 1 Gedesby by, Gedesby, ejerlejlighederne nr. 1-59.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med disse vedtægter at:

Optræde fællesbidrag.

At betale fællesudgifter.

At tegne obligatoriske forsikringer, der omhandler fælles areal samt fællesejerlejlighed.

At sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse på fællesareal og fællesejerlejlighed i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter, må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes på ejendommen.

At sørge for at det på generalforsamlingen vedtagne ordensreglement overholdes.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at indgå og forhandle aftaler med såvel offentlige som private leverandører vedrørende driften af fællesarealerne og fællesejerlejlighed nr. 59, samt forestå den daglige administrative drift vedrørende disse.

§ 3. Medlemskab:

Enhver ejer er berettiget og forpligtet til at være medlem af foreningen. Medlemskab af foreningen og ejendomsret til en ejerlejlighed skal stedse være knyttet sammen.

Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Ethvert medlem er berettiget og forpligtet overfor foreningen for en til fordelingstallet (1/59) svarende andel.

Bidrag til fællesudgifter fastsættes på den ordinære generalforsamling.

Er et medlem i restance til foreningen med fællesbidrag eller andre skyldige ydelser kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej.

Bestyrelsen er forpligtet til at inddrive restancer ved retslig inkasso efter afgivelse af 2 skriftlige rykkere. Inkassoforretningen skal dog påbegyndes senest 3 måneder efter forfald.

Er restance ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling, afgivning af stemme samt valgbarhed.

#### § 4. Ejerskifte:

Når et medlem overdrager sin ejerlejlighed eller på anden måde ophører at være ejer af dette, er han fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af foreningen, og kan intet krav rette mod dennes formue.

Den nye ejer indtræder fra samme tidspunkt i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil restancerne er berigtiget.

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

#### § 5. Værneting:

Foreningen ved dens bestyrelse, er rette procespart ved alle tvistigheder i anliggender mellem medlemmer indbyrdes, samt foreningen og medlemmerne.

Retten i Nykøbing Falster er værneting.

#### § 6. Benyttelse:

Ejerlejlighederne omfatter det areal, som er anført i den respektive ejers skøde og er fastlagt på det af landinspektøren udarbejdede matrikelkort.

Herudover har ejerlejlighed nr. 1 til og med ejerlejlighed nr. 56 hver en brugsret, omfattende et areal til hver ejerlejlighed i ejerlejlighedens bredde og med en dybde på 2,5 m ved indgangsparti (nord- eller østsiden) Og en dybde på 5 m ved terrassesiden (syd- eller vestsiden).

Ændring af farve- og materialevalg på udvendige bygningsdele eller øvrige til/ ombygninger skal indtil der foreligger godkendte tegninger, forelægges den til enhver tid siddende bestyrelse for godkendelse. Guldborgsund kommune skal herefter godkende som påtaleberettiget i henhold til disse vedtægter.

Bestyrelsen er forpligtet til, at føre fortegnelse over godkendte farver og materialer og forpligtet til at oplyses medlemmerne herom.

Forslag om ændring af materialevalg jævnfør ovenstående kræver, forinden forelæggelse for Guldborgsund Kommune, godkendelse på foreningens generalforsamling, hvor forslag kan vedtages med simpelt stemmeflertal.

Bestyrelsen for foreningen påser løbende, at det enkelte medlem opfylder sin udvendige vedligeholdelsespligt og overholder godkendte tegninger. Såfremt disse ikke overholdes kan bestyrelsen fremsætte skriftligt påkrav om tilpasning.

Hvis påkrav ikke er efterfulgt inden 3 måneder fra påkravets fremsættelse, kan bestyrelsen iværksætte udvendig tilpasning for medlemmets regning.

Udgift ved den af bestyrelsen iværksatte tilpasning, er en pligtig ydelse til foreningen og sikret ved pant jfr. § 14.

#### § 7. Fordelingstal:

Fordelingstal for ejerlejlighederne nr. 1 - 59 er 1/59.

Hver ejer deltager i overskud eller underskud i foreningens status i forhold til det fastsatte fordelingstal.

Ejerlejlighed nr. 57 og ejerlejlighed nr. 58 har en 30 årig brugsret til et areal omkring de 2 ejerlejligheder. Arealets størrelse og beliggenhed fremgår af situationsplan udarbejdet af landinspektør Bo Rasmussen.

Vedligeholdelse og renholdelse af de omhandlede arealer, samt deres renovation påhviler henholdsvis ejerlejlighed nr. 57 og ejerlejlighed nr. 58. Græsslåning foretages af foreningen.

Foreningen har påtale ret over ejerlejlighed nr. 57 og ejerlejlighed nr. 58 såfremt de på ejerlejlighederne pålagte servitutter ikke overholdes. Eventuel misligholdelse af tinglyste servitutter kan medføre pålæg om erstatningskrav overfor foreningen.

#### § 8. Tegningsret :

Foreningen tegnes i alle forhold af bestyrelsens formand samt 2 bestyrelsesmedlemmer.

#### § 9. Generalforsamling :

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Det enkelte medlem indkaldes af foreningens bestyrelse med mindst 14 dages varsel ved brev til den af medlemmet sidst opgivne adresse.

Indkaldelse skal indeholde dagsorden og være ledsaget af det reviderede regnskab for det forløbne år.

Generalforsamlingen vælger en dirigent som afgør alle spørgsmål angående sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning. Dirigenten sørger for at generalforsamlingen forløber i god ro og orden.

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt fremsættes overfor bestyrelsen senest 1. marts.

Hvert medlem/ejerlejlighed har på generalforsamlinger en stemme. Ejerlejlighed nr. 59, der ejes af foreningen, har ingen stemme.

Et stemmeberettiget medlem kan give et andet medlem skriftlig fuldmagt til at møde og stemme for sig. Sådanne fuldmagter må fremlægges for bestyrelsen inden generalforsamlingen påbegyndes.

Beslutninger på generalforsamlinger afgøres ved simpelt stemmeflertal.

På hver ordinær generalforsamling skal følgende være på dagsordenen:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning for det forløbne år.
3. Det reviderede regnskab forelægges til godkendelse, herunder forslag til fordeling af årets resultat.
4. Fastsættelse af medlemsbidrag for det løbende regnskabsår.
5. Budget for det løbende regnskabsår forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af 2 suppleanter
8. Valg af revisor
9. Valg af revisorsuppleant
10. Indkomne forslag
11. Nedsættelse af eventuelle arbejdsudvalg
12. Eventuelt

Optagelse af lån, bortset fra lån til dækning af almindelig driftskredit i henhold til budgettet, kan ikke foretages, uden at der i forvejen på generalforsamling er opnået tilslutning til låneoptagelse med vægt på 3/4 af de afgivne stemmer.

Til vedtagelse af vedtægtsændringer kræves, at mindst 2/3 af samtlige medlemmers stemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 3/4 af de afgivne stemmer.

Såfremt 2/3 af samtlige stemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, men vedtagelsen sker med 3/4 af de afgivne stemmer, kan bestyrelsen indkalde til en ny generalforsamling.

På den ny generalforsamling kan vedtagelse ske med 3/4 af de afgivne stemmer, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

De af generalforsamlingen truffne bestemmelser indføres i en protokol og underskrives af bestyrelse og dirigent, hvorefter den har fuld bevirkraft i enhver henseende.

#### § 10. Ekstraordinær generalforsamling:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes så ofte, bestyrelsen finder det fornødent, eller såfremt mindst 1/3 af foreningens medlemmer indgiver skriftlig begæring herom til bestyrelsen.

Begæringen om ekstraordinær generalforsamling skal indeholde forslag til behandling.

Det påhviler herefter bestyrelsen at indkalde til ekstraordinær generalforsamling senest 14 dage efter

bestyrelsen har truffet beslutning herom, eller modtaget motiveret begæring fra foreningens medlemmer.

Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes med 2 ugers varsel.

#### § 11. Bestyrelse:

Foreningen ledes af en bestyrelse bestående af 5 medlemmer, der alle skal være medlemmer af foreningen.

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og vælger af sin midte formand, næstformand og kasserer.

Der skal føres protokol over afholdte møder. Bestyrelsen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal. Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er tilstedet.

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønning af medarbejdere til at forestå administration og drift samt vedligeholdelse af fællesanlæg.

Bestyrelsen er berettiget til at indgå samarbejdsaftale vedr. administration, drift samt vedligeholdelse af fællesarealer.

#### § 12. Regnskab:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Årsregnskabet revideres i overensstemmelse med god regnskabsskik af den på generalforsamlingen valgte revisor.

Såfremt årsregnskabet udviser likviditetsmæssigt underskud, er medlemmerne pligtige til at dække dette ved indbetaling til foreningen i forhold 1/58, senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Såfremt årsregnskabet udviser likviditetsmæssigt overskud, anbringes dette efter bestyrelsens bestemmelse i obligationer, dog således at ejerforeningen til stadighed har tilstrækkelig driftskapital.

#### § 13. Panteret:

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er nærværende vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb a kr. 10.000,00 - skriver titusinde kroner 00 øre.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

§ 14.

Nærværende tillæg og ændringer til vedtægterne begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr.nr. 21 1 Gedesby by, Gedesby, ejerlejlighederne 1 - 59 som deklaration med respekt af de på hovedejendommen og ejerlejlighederne nuværende og fremtidige tinglyste servitutter samt den pantegæld, der påhviler ejendommen ved deklarationens tinglysning. Herom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

I øvrigt respekterer nærværende servitut uden særlig påtegning lån til realkreditinstitutter.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2006.

I bestyrelsen:

Formand Jørn Berg Lund

Næstformand Arne H. Christensen

Bestyrelsesmedlem Inge-Lise Holst

Bestyrelsesmedlem Benny Larsen