

# Ejerforeningen Strandslot

## Vedtægter

Vedtaget på den ordinære generalforsamling 3. april 2009 og på den ekstraordinære generalforsamling 24. april 2009

# Index

	<b>Side</b>
<b>1. Foreningens navn, hjemsted og formål</b>	4
1.1 Navn	
1.2 Hjemsted	
1.3 Formål	
<b>2. Medlemmer</b>	4
2.1 Medlemsberettigede	
2.2 Salg og overdragelse	
2.3 Rettigheder	
2.4 Timesharekalender	
2.5 Ansvar	
2.6 Forhold ved brand eller anden ulykke	
2.7 Tvistigheder	
<b>3. Hæftelser</b>	5
3.1 Ejerforeningens og delejernes hæftelser	
<b>4. Foreningens indtægter</b>	5
4.1 Service- og fællesafgifter	
<b>5 .Restancer</b>	5
5.1 Forhold ved restance	
<b>6. Generalforsamling</b>	5
6.1 Myndighed	
6.2 Ankemulighed	
6.3 Stemmeret m.v.	
6.4 Beslutningsregler	
6.5 Generalforsamlingens afholdelse	
6.6 Ekstraordinær generalforsamling	
6.7 Indkaldelse til generalforsamling	
6.8 Indgivelse af forslag	
6.9 Referat	
<b>7. Bestyrelsen</b>	7
7.1 Valg af medlemmer og formand	
7.2 Valg af næstformand	
7.3 Udskiftning	
7.4 Undertallighed	
7.5 Bestyrelsens udgifter	

<b>8. Foreningens daglige ledelse</b>	7
8.1 Den overordnede daglige ledelse	
8.2 Bestyrelsens opgaver og ansvar	
8.3 Timeshare-bytte	
8.4 Personale m.v	
8.5 Vedligeholdelse	
8.6 Bestyrelsesmøder	
8.7 Beslutningsdygtighed	
8.8 Beslutningsregler	
8.9 Referater	
<b>9. Tegningsregel</b>	8
9.1 Tegningsregel	
<b>10. Revision</b>	8
10.1 Revisor	
10.2 Valg af revisor	
<b>11. Årsregnskab</b>	9
11.1 Regnskabsår	
11.2 Underskrivelse af regnskab	
<b>12. Foreningens opløsning</b>	9
12.1 Opløsning af ejerforeningen	
<b>13. Tinglysning og ophævelse af tidligere vedtægter m.v.</b>	9
13.1 Tinglysningsbestemmelser	
13.2 Påtaleret	

# Vedtægter

## 1. Foreningens navn, hjemsted og formål

### 1.1 Navn

Foreningens navn er "Ejerforeningen Strandslot".

### 1.2 Hjemsted

Foreningens hjemsted er Bornholms Regionskommune. Foreningens værneting er Rønne Retskreds

### 1.3 Formål

Foreningens formål er administration af ejendommen matr. nr. 12-a Sandvig bygrunde – Strandslot - og de deri værende ejerlejligheder nr. 1-27, der skal anvendes til ferielejligheder, samt at varetage medlemmernes interesser som delejere af ejerlejligheder i forannævnte ejendom samt sikre, at ejendommens bygninger og inventar til stadighed er i høj standard. Hver lejlighed er opdelt i 37 andele med brugsret til ugerne 9-43 + 51 og 52.

## 2. Medlemmer

### 2.1 Medlemsberettigede

Medlemmerne af ejerforeningen kan alene være de enkelte delejere af lejlighedsuger i ejendommen matr. nr. 12-a Sandvig bygrunde. Lejlighederne må alene benyttes som ferieboliger.

Samtlige delejere er pligtige til at være medlem af ejerforeningen.

### 2.2 Salg og overdragelse

Ved overdragelse/salg af lejlighedsuger, har både køber og sælger pligt til at underrette ejerforeningen om den nye ejers navn og adresse samt overtagelsesdato.

Sælger et medlem sin lejlighedsandel, er vedkommende fra skæringsdatoen ikke længere medlem af ejerforeningen, og har intet krav på nogen del af ejerforeningens formue. Den nye ejer indtræder fra skæringsdatoen som medlem i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser, idet den tidligere ejer hæfter for restancer overfor ejerforeningen, indtil skøde til den nye ejer er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Kopi af endeligt tinglyst skøde skal tilsendes ejerforeningen, før ejerskiftet registreres. Det påhviler køber at være opmærksom på eventuelle gældsforpligtelser overfor ejerforeningen.

### 2.3 Rettigheder

Tilhører en lejlighedsuge flere personer i forening, registreres de alle som solidarisk hæftende medlemmer, men der tilkommer dem kun rettigheder som ét medlem. Ejerforeningen kan dog kun opkræve afgifter og tilgodehavender hos én person.

### 2.4 Timeshare-kalender

Ved salg eller anden overdragelse af brugsretten til en lejlighedsuge skal sælger/overdrager gøre den, til hvem brugsretten sælges eller overdrages, opmærksom på, at Strandslot anvender en særlig kalender, timeshare-kalenderen, til at angive tidsrummet inden for hvilket brugsretten kan udnyttes. Timeshare-kalenderens ugenummerering er ikke nødvendigvis sammenfaldende med den almindelige kalenders ugenummerering. Timeshare-kalenderen, der gælder for Strandslot, er tilgængelig på ejerforeningens hjemmeside, og ajourføres således, at den altid viser timeshare-ugenumrene med tilhørende tidsrum for brugsret for det indeværende år samt 20 år frem. Det er ejers/brugers ansvar, via timeshare-kalenderen for Strandslot, at holde sig orienteret om, i hvilken periode den erhvervede brugsret er gældende i de respektive kalenderår.

### 2.5 Ansvar

Der må ikke uden ejerforeningens bestyrelses skriftlige samtykke foretages bygningsmæssige ændringer af lejligheden eller ændringer af dennes installationer og indretning i øvrigt.

Lejlighedsejeren er i brugsperioden personligt ansvarlig for enhver skade, der ikke er foranlediget af

sædvanlig slid og ælde. Det gælder skade på lejligheden, indbo, samt fælles faciliteter, som er forvoldt af ejeren selv eller dennes husstand eller andre, som ejeren har givet adgang til lejligheden og de dertil knyttede faciliteter.

## **2.6 Forhold ved brand eller anden ulykke**

I tilfælde af, at lejligheden ved brand eller anden ulykke skulle blive helt eller delvist ubrugelig i brugsperioden, uden at Strandslot er fuldstændig ødelagt, fortsætter vedtægternes bestemmelser uforandret, idet skaden forudsættes udbedret snarest muligt. Delejereren kan ikke gøre nogen erstatningskrav gældende i denne anledning, men kan ej heller pålægges at deltage i udbedringsudgiften. Dog skal alle afgifter (fællesafgifter og serviceafgifter) for delejerens lejlighedsuge(r) betales uændret.

## **2.7 Tvistigheder**

Tvistigheder imellem medlemmer og ejerforeningen løses ved voldgift. Der henvises til Det Danske Voldgiftsinstituts regler. Afgørelser træffes af én juridisk dommer.

## **3. Hæftelser**

### **3.1 Ejerforeningens og delejernes hæftelser**

Ejerforeningen hæfter med sin formue for ejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for ejerforeningens forpligtelser. Ved aftaler indgået af ejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene ejerforeningen direkte.

## **4. Foreningens indtægter**

### **4.1 Service- og fællesafgifter**

Foreningens indtægter er de serviceafgifter og fællesafgifter, som ejerforeningen opkræver hos medlemmerne. Ejere af ejerlejlighederne betaler en fast serviceafgift pr. lejlighedsuge samt en fællesafgift fastlagt i forhold til det tinglyste fordelingstal. Afgifterne skal tilsammen dække de samlede udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommen. Afgifterne skal godkendes af generalforsamlingen. Bestyrelsen skal drage omsorg for, at foreningens midler indsættes på en særskilt bankkonto i ejerforeningens navn.

## **5 .Restancer**

### **5.1 Forhold ved restance**

Det er en betingelse for udnyttelse af brugsretten til en lejlighedsuge, at de til enhver tid fastsatte afgifter er indbetalt senest 8 uger før den uge hvori brugsretten er gældende. I modsat fald er medlemmet uberettiget til at disponere sin lejlighedsuge, og ejerforeningen er berettiget til at disponere ugen, herunder lade den udleje. Indkomne lejebeløb afregnes til medlemmet med fradrag af udlejningsprovision samt restancen til ejerforeningen. Ved for sen indbetaling er ejerforeningen endvidere berettiget til, ud over de forfaldne afgifter, at opkræve et af bestyrelsen fastsat gebyr.

## **6. Generalforsamling**

### **6.1 Myndighed**

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed

### **6.2 Ankemulighed**

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

### **6.3 Stemmeret m.v.**

Beslutninger på generalforsamlingen træffes med stemmeflerhed regnet efter fordelingstal. Dog har delejere, som på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse er i restance, ikke stemmeret.

Stemmeretten kan delegeres til et medlems ægtefælle/samlever eller til en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Såfremt et medlem er et selskab eller anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse. Alle fuldmagter skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, med mindre fuldmagten forinden er blevet tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

#### **6.4 Beslutningsregler**

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, af væsentlig økonomisk betydning for foreningen, eller om ændringer i denne vedtægt kræves, at der opnås et flertal på 2/3 af samtlige mulige stemmer efter fordelingstal. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte efter fordelingstal, afholdes ny ekstraordinær generalforsamling inden 4 uger. På denne generalforsamling kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de på den ekstraordinære generalforsamlingen afgivne stemmer efter fordelingstal.

#### **6.5 Generalforsamlingens afholdelse**

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultat heraf.

På generalforsamlingen kan kun træffes beslutning om de forslag, der er optaget på dagsordenen, og om ændringsforslag hertil.

Dagsordenen skal omfatte flg. punkter:

1. Valg af dirigent
2. Forelæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse – med påtegning af revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud iht det godkendte regnskab.
4. Forelæggelse af budget for Slotsklubben for det efterfølgende år, herunder fastsættelse af fællesafgift og serviceafgift
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg
11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor
12. Eventuelt

#### **6.6 Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes i følgende tilfælde:

- Når generalforsamlingen beslutter det
- Når bestyrelsen finder anledning dertil
- Når det til behandling af et angivet emne skriftligt begæres af mindst 10% af ejerforeningens medlemmer
- Når en tidligere generalforsamling har besluttet dette

## **6.7 Indkaldelse til generalforsamling**

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen, skriftligt ved almindeligt brev, med mindst 3 ugers varsel, eller med den elektroniske teknologi, der til enhver tid er den mest hensigtsmæssige. Delejerne, der overfor ejerforeningen har tilkendegivet, at meddelelser fra ejerforeningen må tilsendes dem elektronisk, modtager kun indkaldelse elektronisk, f. eks. som e-mail. For indkaldelser sendt elektronisk, gælder også at indkaldelse til generalforsamling skal ske med mindst 3 ugers varsel, idet varslingsperioden regnes fra tidspunktet for indkaldelsens afsendelse.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne offentliggøres på ejerforeningens hjemmeside. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal årsregnskab og budget fremsendes til medlemmerne.

## **6.8 Indgivelse af forslag**

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 1. februar til ejerforeningens bestyrelse.

## **6.9 Referat**

Det påhviler bestyrelsen at sørge for, at der udarbejdes et referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, hvorefter det udsendes til delejerne og offentliggøres på ejerforeningens hjemmeside.

## **7. Bestyrelsen**

### **7.1 Valg af medlemmer og formand**

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 foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samleverer samt direktører og bestyrelsesmedlemmer for selskaber, der er ejere af en eller flere lejlighedsuger.

### **7.2 Valg af næstformand**

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte

### **7.3 Udskiftning**

Hvert andet år afgang formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgang halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtlige valgte medlemmer og suppleanter ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt, eventuelt ved lodtrækning. Genvalg kan finde sted. Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer denne i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, for hvilken den fratrådte var valgt.

### **7.4 Undertallighed**

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, kan bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

### **7.5 Bestyrelsens udgifter**

Der ydes ikke honorar til bestyrelsesmedlemmerne, men nødvendige udgifter afholdt i forbindelse med bestyrelsens arbejde dækkes efter regning.

## **8. Foreningens daglige ledelse**

### **8.1 Den overordnede daglige ledelse**

Bestyrelsen har den overordnede daglige ledelse af alle ejerforeningens anliggender.

### **8.2 Bestyrelsens opgaver og ansvar**

Det påhviler bestyrelsen at sørge for en 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 fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede, samt sikre, at der forefindes en receptionsordning til betjening af lejlighedsejere/ lejere og byttere, samt ved eventuel husorden at sørge for, at ro og orden opretholdes. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter.

### **8.3 Timeshare-bytte**

Bestyrelsen beslutter, om der skal indgås aftale med RCI eller andre tilsvarende timeshare-bytteorganisationer.

### **8.4 Personale m.v.**

Bestyrelsen antager det til Strandslots daglige drift nødvendige personale. Bestyrelsen kan herunder antage en administrator og indgå i en administrationsaftale om udlicitering af udvalgte driftsopgaver.

### **8.5 Vedligeholdelse**

Bestyrelsen er berettiget og forpligtet til at foranledige, at der bliver foretaget løbende vedligeholdelse af ejendommen med dertil hørende istandsættelse af fællesfaciliteterne, i et sådant omfang, at Strandslot altid fremtræder i vel vedligeholdt stand.

Bestyrelsen er dog uberettiget til at lade foretage vedligeholdelse og reparationer, der medfører, at det på generalforsamlingen vedtagne budget overskrides med mere end 10%, med mindre bestyrelsen kan godtgøre, at overskridelsen har været nødvendig for enten at undgå eller udskyde tab. En eventuel overskridelse kan kun ske ved en samlet énstemmig beslutning fra bestyrelsens side, og der skal under alle omstændigheder ske underretning til medlemmerne hurtigst muligt om årsagen til de forhold, der giver anledning til overskridelsen.

### **8.6 Bestyrelsesmøder**

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Et bestyrelsesmedlem er inhabil og må ikke stemme i forhold, der vedrører medlemmets lejlighedsuge(r) eller medlemmets forhold i øvrigt.

### **8.7 Beslutningsdygtighed**

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden, og i formandens fravær næstformanden, og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

### **8.8 Beslutningsregler**

Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, og i formandens fravær næstformandens, stemme udslaget.

### **8.9 Referater**

Der udarbejdes referat af hvert bestyrelsesmøde. Referatet underskrives af de medlemmer, der har deltaget i mødet.

## **9. Tegningsregel**

### **9.1 Tegningsregel**

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et medlem af bestyrelsen eller ved underskrift af tre bestyrelsesmedlemmer.

## **10. Revision**

### **10.1 Revisor**

Ejerforeningens regnskaber revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

### **10.2 Valg af revisor**

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

## **11. Årsregnskab**

### **11.1 Regnskabsår**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

### **11.2 Underskrivelse af regnskab**

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

## **12. Foreningens opløsning**

### **12.1 Opløsning af ejerforeningen**

Beslutning om opløsning af ejerforeningen kan alene træffes, såfremt der på to på hinanden følgende generalforsamlinger stemmes herfor i overensstemmelse med beslutningsreglerne, afsnit 6.4, dog således at der ved afstemning om opløsning af foreningen kræves et særligt kvalificeret flertal på  $\frac{3}{4}$  af de afgivne stemmer.

## **13. Tinglysning og ophævelse af tidligere vedtægter m.v.**

### **13.1 Tinglysningsbestemmelser**

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen og erstatter fuldstændigt og i enhver henseende alle tidligere vedtægter, tinglyste såvel som ikke tinglyste, herunder de oprindelige vedtægter af 4.7.1987, tinglyst den 4.9.1987, ændrede vedtægter af 13.4.2002 samt tillæg tinglyst den 10.1.2005. Tillige erstatter nærværende vedtægter ethvert tidligere tinglyst eller ikke tinglyst tillæg, bilag eller supplement. Samtidig ophæves administrationsaftale tinglyst den 4.9.1987 og samejeoverenskomst tinglyst den 4.9.1987. Nærværende vedtægter begæres desuden tinglyst pantstiftende på hver enkelt andel af ejerlejlighederne nr. 1-27 af matr. nr. 12-a Sandvig bygrunde, for et beløb af kr. 30.000 til sikkerhed for fællesafgifterne.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, servitutter, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

### **13.2 Påtaleret**

Som påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse.

**Sålydende vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 3. april 2009 samt på efterfølgende ekstraordinær generalforsamling den 24. april 2009.**

Sandvig, den 24. april 2009

Signeret

.....Ove Knudsen..... Formand

.....Brian Sønderby..... Næstformand

.....Anders Dalgaard..... Kasserer

.....Hans Lembøl..... Sekretær

.....Sabine Dedlow..... Bestyrelsesmedlem

.....Flemming Kragh Hansen..... Dirigent ved generalforsamlingen

## Bilag. Tinglyst fordelingstal for lejlighederne

Lejlighed 1	59/1000
Lejlighed 2	66/1000
Lejlighed 3	39/1000
Lejlighed 4	40/1000
Lejlighed 5	37/1000
Lejlighed 6	28/1000
Lejlighed 7	30/1000
Lejlighed 8	24/1000
Lejlighed 9	33/1000
Lejlighed 10	42/1000
Lejlighed 11	44/1000
Lejlighed 12	28/1000
Lejlighed 13	24/1000
Lejlighed 14	32/1000
Lejlighed 15	42/1000
Lejlighed 16	38/1000
Lejlighed 17	24/1000
Lejlighed 18	44/1000
Lejlighed 19	34/1000
Lejlighed 20	24/1000
Lejlighed 21	55/1000
Lejlighed 22	55/1000
Lejlighed 23	47/1000
Lejlighed 24	32/1000
Lejlighed 25	25/1000
Lejlighed 26	44/1000
Lejlighed 27	10/1000