

**VEDTÆGTER
for
EJERFORENINGEN
VESTERHAVSPARKEN BLÅVAND**

1. NAVN

- 1.1. Ejerforeningen VESTERHAVSPARKEN BLÅVAND er en juridisk sammenslutning. Ejerforeningen er beliggende Vesterhavsparken, 6857 Blåvand og benævnes nedenfor foreningen.

2. HJEMSTED OG VÆRNETING

- 2.1 Foreningens hjemsted er Varde Kommune.
- 2.1. Foreningens værneting er Retten i Esbjerg for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand og bestyrelse er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder i foreningens anliggender.

3. FORMÅL

- 3.1. Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 15a og 16ø Vandflod by, Oksby, beliggende Horns Bjerger 4, 6857 Blåvand samt varetage medlemmernes fælles anliggende, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2. 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, påse at reglerne for markedsføring og skiltning bliver overholdt, samt sørge for, at ro og orden opretholdes i/ved ejendommen matr.nr. 15a og 16ø Vandflod by, Oksby.

4. MEDLEMSKREDS

4.1. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejerlejlighedsejere fra matr. nr. 15a og 16ø Vandflod by, Oksby.

4.2. Medlemskabet 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 medlemskabet 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. Medlemmerne hæfter alene med deres formue i foreningen.

5.2. Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

5.3. Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for foreningen begæres nærværende ejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed.

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 eller pr. elektronisk post af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger 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.
- 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 inden udgangen af januar måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8. AFHOLDELSE AF GENERALFORSAMLING

- 8.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, såfremt bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder eller en tidligere generalforsamling har besluttet det eller når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.
- 8.2. Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt eller pr. elektronisk post af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to 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 administrator.
 - h) Valg af revisor.
 - i) Behandling af indkomne forslag.
 - j) Eventuelt.

10. DIRIGENT

- 10.1. Generalforsamlingen vælger 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 medlems ægtefælle/samlever eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

- 11.2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, således at ejerlejlighed 1-27 vægter med fordelingstal 2976 og ejerlejlighed 28-43 vægter med fordelingstal 845.

- 11.3. Til beslutninger om ændring af dennes vedtægt, 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 de således repræsenterede 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.

Formanden er på valg hvert år. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen og afgår på skift, således at der er to bestyrelsesmedlemmer på valg hvert andet år.

Desuden vælges 2 suppleanter.

Såfremt et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer afgår i utide indkaldes suppleanten, der indtræder i det afgåede bestyrelsesmedlems valgperiode.

- 13.2. Såfremt formanden fratræder sit erhverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

- 13.3. Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samlever.

- 13.4. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter 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 her-til, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

- 14.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

- 14.3. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

- 14.4. Bestyrelsen udarbejder en kort beretning om forhandlinger på bestyrelsesmødet. Referatet sendes til alle medlemmer med elektronisk post.

15. ADMINISTRATOR

- 15.1. Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år af 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 regnskab 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 forlange 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.

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. Ejere af hotelejerlejlighederne nr. 28-43 matr.nr. 16-Ø Vandflod by, Oksby afholder udgifterne til rengøring og vedligeholdelse af gange, el til belysning af gange, vedligeholdelse af brandalarm, abonnement brandalarm, vedligeholdelse af fælles inventar samt vand vedr. matr.nr. 16-Ø Vandflod by, Oksby. Disse udgifter er ejerne af hotelejerlejlighederne nr. 1-27 af matr.nr. 15-a Vandflod by, Oksby uvedkommende, og udgifterne skal derfor fordeles mellem ejerne af hotelejerlejlighederne nr. 28-43 matr.nr. 16-Ø Vandflod by, Oksby i forhold til de for disse hotelejerlejligheder fastsatte fordelingstal. De øvrige bestemmelser i pkt. 19 finder ligeledes anvendelse på ovennævnte udgifter, herunder adgangen til at opkræve en særskilt a conto indbetaling.

- 19.4. Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 19.5. Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.
- 19.6. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne.
- 19.7. 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 og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

- 19.8. Foreningens kontante midler skal være anbragt i et dansk pengeinstitut; dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

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 vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Den udvendige vedligeholdelse omfatter de enkelte bygningsenheder/lejligheder, hvorved forstås den udvendige side af de flader, der afgrænser den enkelte enhed mod fri luft eller fællesarealer, det vil sige murværk, tage, facader, vinduesrammer, glaslister, hængsler i vinduer og udvendig maling af vinduesrammer, herunder maling

af vinduesrammers kanter og false, hoveddøre, udvendig maling af altandøre, herunder dørenes kanter og falser.

Vedligeholdelsen omfatter fælles installationer, der er fælles for flere enheder, det vil sige fælles rør, fælles faldstammer, fælles aftrækskanaler, fælles hovedledninger, fælles forsyningsledninger og fælles installationer inden for de enkelte bygningsenheder ind til disses individuelle forgrening i bygningsenheden/lejligheden.

- 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.
- 21.3. Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på generalforsamlingen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder, 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. 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.
- 21.5. Foreningen forestår endvidere ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne, således at disse fremtræder i pæn og vedligeholdet stand.

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 ejer-
lejlighedsstatus skal ophøre.

24. PÅTALERET

- 24.1. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer un-
der foreningen.

25. TINGLYSNING

- 25.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende 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, 24, 25, 26, 27 af
matr. nr. 15a Vandflod by, Oksby samt på ejerlejlighed nr. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34,
35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 og 43 af matr. nr. 16ø Vandflod by, Oksby.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byr-
der henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.