



J.nr. 122-315  
-----

# Vedtægter

## for

### Ejerforeningen Kattegat Strandhave

Foreningens navn er ”Ejerforeningen Kattegat Strandhave”, matr.nr. 33 b m.fl. Hundested by, Torup.

#### § 1.

##### **Indledning, formål, medlemskab og hæftelse**

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

*Stk. 2.* For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal, jfr. bilag.

#### § 2.

##### **Generalforsamling**

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

*Stk. 2.* De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

*Stk. 3.* Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

*Stk. 4.* Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, 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 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 antal og fordelingstal.



### **§ 3. Ordinær generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsordenen 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 med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 4.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 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 revisor.
- 11) Eventuelt.

*Stk. 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.

*Stk. 3.* Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

### **§ 4. Forslag**

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

*Stk. 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.

*Stk. 3.* Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

### **§ 5. Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når 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.

*Stk. 2.* Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

*Stk. 3.* Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

*Stk. 4.* Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.



## **§ 6. Stemmeret og fuldmagt**

Ethvert medlem har stemmeret.

*Stk. 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.

*Stk. 3.* Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

## **§ 7. Dirigent og referat**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

*Stk. 2.* Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 8. Bestyrelsens medlemmer**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

*Stk. 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.

*Stk. 3.* Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger 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.

*Stk. 4.* Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

*Stk. 5.* Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

## **§ 9. Bestyrelsens pligter**

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

*Stk. 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, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.



*Stk. 3.* Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 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 og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

*Stk. 4.* Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

*Stk. 5.* Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

*Stk. 6.* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

*Stk. 7.* Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

*Stk. 8.* Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

*Stk. 9.* 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.

## **§ 10. Administration**

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

*Stk. 2.* Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

## **§ 11. Tegningsret**

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

## **§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)**

Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne



årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag.

Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

*Stk. 2.* Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

### **§ 13. Revisor**

Ejerforeningens årsrapport udarbejdes af en revisor, 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.

*Stk. 2.* Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 3.* Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

*Stk. 4.* Årsrapporten er ikke underlagt revision.

### **§ 14. Årsrapport**

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

*Stk. 2.* Årsrapporten skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

*Stk. 3.* Den af generalforsamlingen godkendte årsrapport forsynes med dirigentens påtegning om, at årsrapporten er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

### **§ 15. Vedligeholdelse**

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

*Stk. 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, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.



*Stk. 3.* 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.

*Stk. 4.* Hvis en ejerlejlighed 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 forningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

*Stk. 5.* Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

## **§ 16. Udlejning**

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

## **§ 17. Brugsrettigheder**

Ejerlejligheder i stueplan tillægges brugsret og vedligeholdelsespligt til indkørsler, havearealer og terrasser beliggende i tilknytning til lejlighederne. Ren- og vedligeholdelse af arealerne samt nødvendig udskiftning af belægninger på havesiden påhviler alene den enkelte ejerlejlighedsejer.

*Stk. 2.* I tilknytning til etagelejlighederne tillægges brugsret til overdækket parkeringsplads samt aflåseligt skur.

*Stk. 3.* Brugsretten tillægges tidsubegrænset, men kan opsiges med et varsel på 30 år.

*Stk. 4.* Nærmere betingelser, retningslinjer og regler for brugen af arealerne vil fremgå af husordenen.

## **§ 18. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)**

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for op til kr. 59.000,00 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, stk. 4.

*Stk. 2.* Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

*Stk. 3.* Nærværende vedtægt, der erstatter tidligere vedtægt af 12. november 2001, begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 33b m.fl., Hundested by, Torup. De tidligere vedtægter bibeholdes, for så vidt angår den pantstiftende del, og bevarer således sin prioritetsstilling forud for øvrige pantehæftelser.



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

----- 000 -----

Disse vedtægter er vedtaget på en ordinær generalforsamling den 9. maj 2019 og en ekstraordinær generalforsamlingen den 4. juni 2019.

Hundested, den <sup>25</sup>...../..... 2019

Bent Petersen

Anne Lise Lange

Aino Reffs

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Anne Mette Svendsen  
advokat



**Bilag. Fordelingstal for Ejerforeningen Kattegat Strandhave**  
**Tinglyst den 24. februar 2003**

<b>Ejl.nr.</b>	<b>Adresse</b>	<b>Areal</b>	<b>Fordelingstal</b>
1	Kattegat Strandhave 1	90 m <sup>2</sup>	90 / 4380
2	Kattegat Strandhave 3	92 m <sup>2</sup>	92 / 4380
3	Kattegat Strandhave 7	90 m <sup>2</sup>	90 / 4380
4	Kattegat Strandhave 9	92 m <sup>2</sup>	92 / 4380
5	Kattegat Strandhave 5, 1.tv. Lejlighed nr. 1.	90 m <sup>2</sup>	90 / 4380
6	Kattegat Strandhave 5, 1.tv. Lejlighed nr. 2.	92 m <sup>2</sup>	92 / 4380
7	Kattegat Strandhave 5, 1.th. Lejlighed nr. 3.	90 m <sup>2</sup>	90 / 4380
8	Kattegat Strandhave 5, 1.th. Lejlighed nr. 4.	92 m <sup>2</sup>	92 / 4380
9	Kattegat Strandhave 2	108 m <sup>2</sup>	108 / 4380
10	Kattegat Strandhave 4	105 m <sup>2</sup>	105 / 4380
11	Kattegat Strandhave 6	105 m <sup>2</sup>	105 / 4380
12	Kattegat Strandhave 8	105 m <sup>2</sup>	105 / 4380
13	Kattegat Strandhave 10	108 m <sup>2</sup>	108 / 4380
14	Kattegat Strandhave 12	108 m <sup>2</sup>	108 / 4380
15	Kattegat Strandhave 14	105 m <sup>2</sup>	105 / 4380
16	Kattegat Strandhave 16	150 m <sup>2</sup>	150 / 4380
17	Kattegat Strandhave 11	107 m <sup>2</sup>	107 / 4380
18	Kattegat Strandhave 13	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
19	Kattegat Strandhave 15	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
20	Kattegat Strandhave 17	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
21	Kattegat Strandhave 19	107 m <sup>2</sup>	107 / 4380
22	Kattegat Strandhave 21	107 m <sup>2</sup>	107 / 4380
23	Kattegat Strandhave 23	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
24	Kattegat Strandhave 25	153 m <sup>2</sup>	153 / 4380
25	Kattegat Strandhave 18	107 m <sup>2</sup>	107 / 4380
26	Kattegat Strandhave 20	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
27	Kattegat Strandhave 22	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
28	Kattegat Strandhave 24	107 m <sup>2</sup>	107 / 4380
29	Kattegat Strandhave 26	107 m <sup>2</sup>	107 / 4380
30	Kattegat Strandhave 28	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
31	Kattegat Strandhave 30	119 m <sup>2</sup>	119 / 4380
32	Kattegat Strandhave 27	107 m <sup>2</sup>	107 / 4380
33	Kattegat Strandhave 29	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
34	Kattegat Strandhave 31	107 m <sup>2</sup>	107 / 4380
35	Kattegat Strandhave 33	107 m <sup>2</sup>	107 / 4380
36	Kattegat Strandhave 35	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
37	Kattegat Strandhave 37	119 m <sup>2</sup>	119 / 4380
38	Kattegat Strandhave 32	107 m <sup>2</sup>	107 / 4380
39	Kattegat Strandhave 34	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
40	Kattegat Strandhave 36	104 m <sup>2</sup>	104 / 4380
41	Kattegat Strandhave 38	153 m <sup>2</sup>	153 / 4380