



VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN

FERIEPROJEKT

HVIDE SANDE SLUSE

MED BEGRÆNSET ANSVAR

§ 1 NAVN

Foreningens navn er Ejerforeningen Ferieprojekt Hvide Sande Sluse med begrænset ansvar, beliggende på lejet grund Slusen, 6960 Hvide Sande.

§ 2 HJEMSTED OG VÆRNETING

Foreningens hjemsted er Ringkøbing-Skjern Kommune.

Foreningens værneting er retten i Herning for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighedsejere indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejere. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§ 3 FORMÅL

Foreningens formål er at administrere ejerlejlighederne på fælles lejet grund beliggende Slusen, 6960 Hvide Sande 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 herunder arealleje; at betale fællesudgifter herunder arealleje; 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.

Fordelingstal er 1/54, idet dog ifølge særskilt tinglyst deklaration areallejen fordeles sådan, at ejerlejlighederne 1 – 34 hver betaler 1/70 og ejerlejlighederne 35 – 54 hver betaler 1,8/70.

§ 4 MEDLEMSKREDS

Medlemmer af foreningen er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i Ferieprojekt Hvide Sande Sluse / ejerlejligheder opdelt ud fra lejet grund matrikel nr. 11sp Søgård Hovedgård, Holmsland Klit.

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 stemmeret, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

§ 5 HÆFTELSESFORHOLD

Medlemmerne hæfter personligt og proratarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand i forhold til medlemmets ejerlejligheds fordelingstal, ligesom foreningens udgifter dækkes af medlemmerne forholdsmæssigt.

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

§ 6 GENERALFORSAMLING

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring 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.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

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

§ 7 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Med indkaldelsen skal følge regnskabet for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

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

Ethvert medlem har ret til at få et angivent 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 februar måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

§ 8 AFHOLDELSE AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

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, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger.

Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 9 DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLING

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 for bestyrelsen.
- e) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- f) Valg af suppleant for bestyrelsen.
- g) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- h) Valg af administrator.
- i) Behandling af indkomne forslag.
- j) Eventuelt.

§ 10 DIRIGENT

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

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om ændring af denne 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 stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og 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

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

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 7 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt.

Desuden vælges 1 suppleant.

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

Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller eller samleverer.

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

Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 5 medlemmer er til stede.

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

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kortfattet referat om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Protokollen kan føres elektronisk. Referatet udsendes på e-mail til bestyrelsesmedlemmerne og anses godkendt, medmindre indsigelse foreligger senest en uge fra udsendelse.

§ 15 ADMINISTRATOR

Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned. Opsigelse fra administrators side sker med 3 måneders varsel til den 1.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

§ 16 TEGNINGSRET

Foreningen forpligtes ved underskrift af 4 medlemmer af bestyrelsen sammen med formanden.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

§ 17 ÅRSREGNSKAB

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 18 REVISION

Foreningens årsregnskab gennemgås af en statsautoriseret revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Der udføres review, eller – såfremt begrebet review erstattes af andre begreber – en sådan kontrol, som svarer hertil.

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.

§ 19 KAPITALFORHOLD

Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

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.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 20 BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

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.

Den årlige ydelse betales månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

Til dækning af uforudsete nødvendige udgifter kan opkræves et månedligt beløb, som vedtages på generalforsamlingen. Bestyrelsen er herudover bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, herunder til imødegåelse af illikviditet i forbindelse med manglende betalinger af medlemsbidrag. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

§ 21 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, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på enhver ejerlejlighed som måtte opdeles fra ejendommen matrikel 11sp Søgård Hovedgård, Holmsland Klit for et beløb af kr. 39.000,00, skriver kroner tretini tusinde 00/100.

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

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på et beløb, som vedtages på generalforsamlingen.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i medfør af renteloven fastsatte procesrente.

§ 22 VEDLIGEHOJDELSE

Den indvendige vedligeholdelse og eventuel modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

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

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller 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.

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 og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

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.

Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstaltes af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse godkendes af bestyrelsen.

§ 23 UDSEENDE

En ejerlejlighed og den samlede bebyggelse på hovedejendommen skal til enhver tid fremstå med et udseende og i øvrigt i overensstemmelse med gældende lov og forskrifter fastsat i medfør af lov, herunder den for området gældende lokalplan.

En ejerlejlighed og den samlede bebyggelse på hovedejendommen skal til enhver tid fremstå med et udseende og i øvrigt i overensstemmelse med lovmedholdelige forvaltningsakter herunder i form af byggetilladelse.

Dersom foreningen påtænker at foretage ændringer i bygningers udseende, kræves Ringkøbing-Skjern kommunes skriftlige accept, forinden forandring kan iværksættes.

§ 24 ORDENSFORSKRIFTER

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af boligministeriet godkendte lejekontraktsformular vedr. ordensreglement.

Medlemmet må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.

Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en

generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette over for foreningen.

En ejerlejlighed kan ikke benyttes erhvervsmæssigt.

§ 25 MISLIGHOLDELSE

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

§ 26 OPLØSNING

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

§ 27 PANTHAVERRETTIGHEDER

Et medlem har ret til at pantsætte sin ejerlejlighed og samtlige de ejeren tilkommende rettigheder i forhold til Foreningen.

Overtager panthaver et medlems lejlighed på tvangsauktion, tager den til brugeligt pant, eller i øvrigt overtager administrationen af den i henhold til bestemmelse i tinglyst pantebrev, indtræder panthaver i samtlige medlemmets rettigheder i forhold til Foreningen.

Indtræder en eller flere panthavere retmæssigt i Foreningens areallejekontrakt med Hvide Sande Havn jævnfor kontraktens bestemmelser om indtræden ved betalingsmisligholdelse og betaler areallejen, skal pågældende panthaver(e) være berettiget til at udøve samtlige Foreningens rettigheder, herunder opkræve medlemsbidrag og realisere Foreningens pant i henhold til § 21, indtil pågældende panthaver(e) er godtgjort afholdte udgifter m.v.

§ 28 PÅTALERET

Påtaleberettiget er Foreningen ved dennes bestyrelse.

Ringkøbing-Skjern kommune er påtaleberettiget med hensyn til § 23.

Hvide Sande Havn er bemyndiget til at kvittere vedtægterne til aflysning ved lejeforholdets ophør, herunder opsigelse eller ophævelse.

§ 29 ÆNDRING

Til ændring af nærværende vedtægter kræves - ud over samtykke fra påtaleberettigede og panthaveres godkendelse - godkendelse fra Hvide Sande Havn.

§ 30 TINGLYSNING

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendomsbladet for hovedejendommen den lejede grund matrikel nr. 11sp Søgård Hovedgård, Holmsland Klit, beliggende Slusen, 6960 Hvide Sande og de ejerlejligheder, der måtte blive opdelt fra ejendommen.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst pantstiftende for kr. 39.000,00 på ejendomsbladet for hovedejendommen den lejede grund matrikel nr. 11sp Søgård Hovedgård, Holmsland Klit beliggende Slusen, 6960 Hvide Sande og de ejerlejligheder, der måtte blive opdelt fra ejendommen.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Således vedtaget på generalforsamling i Hvide Sande, den 8. april 2017 med samtlige afgivne stemmer men uden at 2/3 af foreningens stemmer var til stede.

Jørgen Iversen
dirigent

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i Hvide Sande, den 15. april 2017 med samtlige afgivne stemmer.

Annemette Boe
dirigent