

Ejerlav: Marens Klit, Ingstrup sogn

Matr.nr. 2 n, ejerlejlighedeme nr.:

101-107, 201-206, 301-307, 401-407, 501-506, 601-607, 701-707, 801-807, 901-907,
1001-1006, 1101-1106, 1201-1206, 1301-1306, 1401-1407, 1501-1506,
1601-1606, 1701-1707, 1801-1806, 1901-1906, 2001-2006, 2101-2107,
2201-2206, 2301-2306, 2401-2406, 2501-2506

Gade og hus nr.: Ingeborgvej 2, Ingstrup, 9480 Løkken

VEDTÆGTER

FOR

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN

FERIECENTER GRØNHØJ STRAND

CVR-nr.: 88589416

Navn, hjemsted, formål og medlemmer;

§1

Foreningens navn er Ejerlejlighedsforeningen Feriecenter Grønhøj Strand, herefter kaldet Ejerlejlighedsforeningen og Ejerlejlighedsforeningens hjemsted er Jammerbugt Kommune.

§2

Ejerlejlighedsforeningens formål er at administrere fællesanliggender for ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 2 n Marens Klit, Ingstrup sogn, herunder forestå udvendig vedligeholdelse af medlemmernes ejerlejligheder og vedligeholdelse af fællesarealer og via 3. mand eller i eget regi forestå driften af fælles faciliteter, herunder svømmehal m.v. samt udøve udlejningsvirksomhed.

Endvidere er det Ejerlejlighedsforeningens formål at forestå ledelsen af det af Ejerlejlighedsforeningen helejede datterselskab Forsyningsvirksomheden Grønhøj Strand A/S, CVR-nr.: 11372732, herefter kaldet Forsyningselskabet. På samme vis er det Ejerlejlighedsforeningens formål, at forestå ledelsen af det af Ejerlejlighedsforeningens helejede datterselskab Grønhøj Strand ApS, CVR-nr.: 35813438.

§3

Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen er forpligtet til at være medlemmer af Ejerlejlighedsforeningen og har 1 medlemskab for hver ejerlejlighed.

Medlemskab og ejendomsret til ejerlejligheden skal stedse være samhørende.

Foreningens medlemmer hæfter ikke overfor 3. mand for Ejerlejlighedsforeningens forpligtelser. Hvert medlem betaler for hver ejerlejlighed han er ejer af, et årligt bidrag til foreningens administration og øvrige udgifter, jfr. nedenfor § 7.

Bidraget fastsættes på Ejerlejlighedsforeningens ordinære generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling, der tillige fastsætter tidspunktet for bidragets betaling.

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

Forfaldne beløb forrentes med en af bestyrelsen fastsat rente, pt. 1,2% pr. måned fra forfaldsdagen at regne og indtil betaling finder sted.

Ejerlejlighedsforeningen er berettiget til at opkræve et gebyr på et af bestyrelsen fastsat beløb, pt. kr. 100,00 for udsendelse af rykkerskrivelse.

Er restance ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at delta-ge i denne generalforsamling samt valgbarhed.

—oooOOooo—

Til sikkerhed for medlemmernes opfyldelse af enhver forpligtelse over for Ejerlejlighedsforeningen, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, begaeres Ejerlejlighedsforeningens vedtægter tinglyst pantstiftende for kr. 20.000,00 på ejerlejlighederne nr. 101-107, 201-206, 301-307, 401-407, 501-506, 601-607, 701-707, 801-807, 901-907, 1001-1006, 1101-1106, 1201-1206, 1301-1306, 1401-1407, 1501-1506, 1601-1606, 1701-1707, 1801-1806, 1901-1906, 2001-2006, 2101-2107, 2201-2206, 2301-2306, 2401-2406, 2501-2506 af matr. nr. 2 n Marens Klit, Ingstrup sogn

Ejerlejlighedsforeningens vedtægter begaeres tinglyst pantstiftende med 1. prioritet.

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

Væmeting for inddrivelse af ethvert medlems forpligtelse i forhold til Ejerlejlighedsforeningen er retten i Hjørring.

Ejerskifte:

§4

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

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerlejlighedsforeningen, herunder i den samlede udlejnings forpligtelse, jfr. nedenfor, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for Ejerlejlighedsforeningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancen og overtaget forpligtelserne.

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

Fællesopgaver og forpligtelser:

§5

Ejerlejlighedsforeningen har bl.a. til opgave

- at administrere såvel de økonomiske som de praktiske forhold omkring Ejerlejlighedsforeningens drift
- at vedligeholde og renholde fælles arealer tilhørende Ejerlejlighedsforeningens medlemmer, således at fællesarealerne fremtræder i pæn, renholdt og vedligeholdt stand
- at forestå den udvendige vedligeholdelse af ejerlejlighedene og fælles bestanddele
- via 3. mand eller i eget regi at forestå driften af fælles faciliteter, herunder centerbygningen, via 3. mand eller i eget regi at forestå fælles udlejning af de medlemme tilhørende ejerlejligheder
- via Forsyningsvirksomheden at levere varme til Ejerlejlighedsforeningen og Ejerlejlighedsforeningens medlemmer
- at forestå ledelsen af Forsyningsvirksomheden og Grønhøj Strand ApS

Ejerlejlighedsforeningen er berettiget til at lade 3. mand forestå ovennævnte opgaver, herunder lade 3. mand forestå udlejning af ejerlejlighedene, lade 3. mand stå for driften af centret, herunder restaurant m.v.

Enhver ejer er i den forbindelse forpligtet til at betale 1/160 af Ejerlejlighedsforeningens udgift i henhold til disse aftaler som en fællesudgift, så længe aftaleme består.

—oooOOOooo—

Medmindre andet bestemmes af Ejerlejlighedsforeningens generalforsamling, er medlemme ikke berettiget til at ændre farve- og materialevalg på udvendige bygningsdele eller i ørigt ændre facade eller foretage tilbygninger eller ombygninger.

Jammerbugt Kommune er påtaleberettiget i den henseende, og tilladelse herfra skal således indhentes.

Den indvendige vedligeholdelse af hver enkelt lejlighed påhviler den enkelte indehaver, og er Ejerlejlighedsforeningen uvedkommende.

Bestyrelsen kan udarbejde nærmere retningslinjer for den enkelte ejers indvendige vedligeholdelse og indretning af lejligheden, herunder især for såvidt angår farvevalg og udstyr.

I den forbindelse bemærkes det, at den enkelte lejlighed til stadighed skal fremstå således, at den kan udlejes til feriecentervirksomhed.

Den enkelte ejer er således uberettiget til at foretage ændringer af mere væsentlig karakter.

Lejligheden skal kunne udlejes som en 6-personers lejlighed, hvilket indebærer at lejligheden som et minimum skal opretholdes med 6 faste sengepladser (ikke sovesofa eller lignende).

Såvel Ejerlejlighedsforeningen ved dennes bestyrelse, som den der har lejligheden i formidling, kan på et hvilket som helst tidspunkt kræve, at den pågældende lejligheds indehaver opfylder ovennævnte, og såfremt den pågældende ejer ikke efterkommer et sådant pålæg, skal Ejerlejlighedsforeningen selv foranledige ændringer gennemført for ejerens regning.

Udlejning:

§6

Anvendelse af ejerlejlighedeme skal i enhver henseende ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning samt den til enhver tid gældende lokalplan på området.

Ethvert medlem er derfor forpligtet til at stille sin lejlighed til rådighed til udlejning, som enten udøves af Ejerlejlighedsforeningen selv eller af en formidler i henhold til aftale mellem denne og Ejerlejlighedsforeningen.

Ejerne er i kraft af ovenstående uberettiget til at indgå aftale om udlejning gennem anden formidler end den af ejerforeningen udpegede og på samme vis er de enkelte ejere af

ejerlejlighedeme uberettiget til selv at forestå udlejningen af deres ejerlejlighed. Vederlagsfri ud-lån er dog tilladte.

Pr. tidspunktet for vedtagelsen af disse vedtægter er det på forhånd fastlagt, at Udlejningsformidler i henhold til indgået aftale herom mellem Ejerlejlighedsforeningen og Udlejningsformidler, forestår udlejning af medlemmernes ejerlejligheder.

Ejerlejlighedsforeningen vil også fremover være den, der på vegne af ejerne indgår aftaler om formidling af medlemmernes ejerlejligheder, og den enkelte ejerlejlighedsindehaver er forpligtet til at stille sin ejerlejlighed til rådighed for udlejning i overensstemmelse med den aftale, Ejerlejlighedsforeningen måtte indgå med 3. mand.

Der udarbejdes særskilt formidlingsaftale vedrørende hver enkelt lejlighed, og den enkelte ejerlejlighedsejer vil blive afregnet i overensstemmelse med den udlejning som finder sted for så vidt angår den pågældende ejers lejlighed i henhold til formidlingsaftalen.

Lejlighedeme skal til stadighed udlejes samlet, medmindre der på en generalforsamling måtte blive truffet anden bestemmelse herom. Under alle omstændigheder skal Ejerlejlighedsforeningens bestyrelse til enhver tid påse, at lovgivningens bestemmelser om udlejning overholdes.

I tilfælde af ejerskifte indtræder den nye erhverver automatisk i eksisterende formidlingsaftaler med baggrund i ovennævnte.

—00000000—

Ethvert medlems lejlighed kan reserveres enten 1 uge prisperiode A (i 2014 uge 28-31) eller 2 uger i prisperiode B (i 2014 uge 26-27, 32-33). Uden for disse perioder er der ingen begrænsning for medlemmets reservation af sin lejlighed.

Fælles faciliteter og fælles udgifter:

§7

Ejerlejlighedsforeningen forestår udvendig vedligehold af de afsnit, hvor de enkelte lejligheder er beliggende samt vedligeholder og renholder grønne arealer, gang- og sti-arealer, parkeringspladser, beplantninger m.v. i tilknytning hertil.

Herudover forestår Ejerlejlighedsforeningen via 3. mand eller i eget regi udvendig vedligeholdelse af fælles faciliteter (centerbygning m.v.) samt grønne arealer, gang- og sti-arealer, parkeringspladser, beplantninger m.v. i tilknytning hertil.

Maling til udvendig vedligeholdelse stilles til rådighed af Ejerlejlighedsforeningen og kun denne maling må anvendes.

Terrasser og frontpartier ved indgangsdørene skal fremstå ens, således at krukker m.v. ikke er tilladt. Opførelse af småhuse på terrasser skal godkendes af bestyrelsen.

Salgsskilte for lejlighedene må kun forefindes på opslagstavlen i receptionen. Ikke i lejlighedernes vinduer eller lignende steder.

Ejerlejlighedsforeningen administrerer via 3. mand eller i eget regi endvidere fælles faciliteter, herunder centerfaciliteter, restaurant, svømmebassin, købmand m.v.

Ejerlejlighedsforeningens medlemmer er forpligtet til som en fællesudgift at betale alle udgifter vedrørende driften af fælles faciliteter, vedligeholdelsesudgifter, renholdelse m.v.

Ejerlejlighedsforeningen er berettiget til at indgå aftale med 3. mand på vilkår, at Ejerlejlighedsforeningen betaler et fast årligt beløb for drift/management af fælles faciliteter, restaurant m.v. Dette faste beløb opkræves herefter med 1/160 hos hver ejerlejlighed.

Herudover er de enkelte ejerlejlighedsejere forpligtet til at betale ejendomsskatter, forbrugsafgifter og lignende vedrørende den enkeltes lejlighed samt udgifter til opvarmning, el, vand og lignende.

Forbrugsafgifter og lignende betales efter Ejerlejlighedsforeningens nærmere beslutning, men således at der enten sker betaling i henhold til opsatte målere (faktisk forbrug) eller efter fordelingstal.

Ejerlejlighedsforeningens bestyrelse kan få afholdte udgifter til kørsel og telefon dækket efter Skats regler for frivilligt foreningsarbejde.

Ejerlejlighedsforeningens medlemmer er forpligtet til at aftage varme fra det af Forsyningsvirksomheden ejede kraft-varmeværk, og medlemmene er forpligtet til at lade tinglyse en deklaration herom på hver enkelt lejlighed. Ligeledes er Ejerlejlighedsforeningen som sådan forpligtet til at aftage varme til brug for opvarmning af fællesfaciliteterne.

Ejerlejlighedsforeningen tegner på medlemmernes vegne bygningskaskoforsikring, herunder brand- og stormskadeforsikring vedrørende alle bygninger. Ejerlejlighedsforeningen tegner endvidere på medlemmernes vegne indboforsikring vedrørende indboet i lejlighederne, med dækning op til et nærmere fastsat maksimum.

Generalforsamling:

§8

Generalforsamlingen er Ejerlejlighedsforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem hvem afgørelsen vedrører, indbringes for general-

forsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflertal efter fordelingstal.

Til beslutning om væsentlige forandringer 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 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 fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling i henhold til §8 og §9, og på denne kan forslaget, uanset antallet af fremmødte, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Hvert år afholdes senest ved udgangen af april måned ordinær generalforsamling. Dagsorden for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for Ejerlejlighedsforeningen.
3. Forelæggelse af Forsyningsvirksomhedens regnskab for det forløbne år for til efterretning
4. Forelæggelse af Grønhøj Strand ApS regnskab for det forløbne år til efterretning.
5. Forelæggelse og godkendelse af revisorpåtegnet regnskab for Ejerlejlighedsforeningen for det forløbne år
6. Forelæggelse af Forsyningsvirksomhedens budget for indeværende år til efterretning.
7. Forelæggelse af Grønhøj Strand ApS budget for indeværende år til efterretning
8. Forelæggelse til godkendelse af Ejerlejlighedsforeningens budget for indeværende år
9. Indkomne forslag.
10. Valg af formand for bestyrelsen ved afgang
11. Valg af andre bestyrelsesmedlemmer
12. Valg af suppleanter
13. Valg af revisor
14. Eventuelt

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af Ejerlejlighedsforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Efter afholdelse af en generalforsamling udsendes referat til samtlige medlemmer.

§9

Den ordinære generalforsamling indkaldelse af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst 2 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmere på et i indkaldelsen angivet sted.

1 uge før generalforsamling er regnskab for sidste regnskabsår for Ejerlejlighedsforeningen, Forsyningsvirksomheden og Grønhøj Strand ApS tilgængelig på Ejerlejlighedsforeningens hjemmeside.

§10

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

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§11

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingeme. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Bestyrelsen:

§12

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og den består af 6 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1-2 suppleanter. Suppleanter kan efter bestyrelsens bestemmelse deltage i bestyrelsesarbejdet uden stemmeret.

Indtil 2 af bestyrelsens menige medlemmer kan vælges uden for Ejerlejlighedsforeningens medlemskreds, hvorimod valgbar til formandsposten og øvrige 4 bestyrelsesposter alene er Ejerlejlighedsforeningens medlemmer, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge, ugifte

samboende samt direktører, bestyrelsesmedlemmer og ansatte i selskaber eller lignende, der ejer ejerlejligheder.

Hvert andet år afgår formanden.

Af bestyrelsens Ovrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsorden bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning, og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvælg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Fin-des ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelses-medlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

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

§13

Bestyrelsen har ledelsen af Ejerlejlighedsforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring/kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fomy-else i det omfang sadanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.

Bestyrelsen skal udøve sit hverv på en forretningsmæssig forsvarlig og økonomisk måde til varetagelse af fællesskabets interesser.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af Ejerlejlighedsfor-eningens daglige drift.

§14

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte an-ledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmeme lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Grundfond:

§15

Når det begæres af mindst 1/4 af Ejerlejlighedsforeningens medlemmer efter antal eller fordelingsstal, skal der til sikring af fornødent kapitalberedskab i Ejerlejlighedsforeningen og Forsyningselskabet oprettes en grundfond, hvortil ejerne skal bidrage med den nødvendige kapital. Bidraget kan maksimalt udgøre 10 % af det årlige ordinære fællesbidrag. Hvis 2/3 af de stemmeberettigede, såvel efter antal som efter fordelingstal, beslutter, at ejerne skal indbetale større engangsbeløb til grundfonden, kan dette ske inden for et maksimum af 4 % af ejerlejlighedsforeningens samlede ejendomsværdier. Indbetaling sker i forhold til fordelingstal.

Tegningsret:

§16

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

Revision:

§17

Ejerlejlighedsforeningens regnskab revideres af en revisor der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af Ejerlejlighedsforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder har betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Årsregnskab:

§18

Ejerlejlighedsforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og undertegnes af revisor.

Tinglysning:

§19

Naervaerende vedtegeter begaeres tinglyst ejerlejlighedeme nr. 101-107, 201-206, 301-307, 401-407, 501-506, 601-607, 701-707, 801-807, 901-907, 1001-1006, 1101-1106, 1201-1206, 1301-1306, 1401-1407, 1501-1506, 1601-1606, 1701-1707, 1801-1806, 1901-1906, 2001-2006, 2101-2107, 2201-2206, 2301-2306, 2401-2406, 2501-2506 matr. nr. 2 n Marens Klit, Ingstrup sogn, med respekt af de på ejendommen, herunder ejerlejlighedeme påhvillende servitutter m.v., hvorom henvises til ejendommens såvel som ejerlejlighedernes blad i tingbogen.

Nærværende vedtægter - bortset fra bestemmelsen om pantstiftelse, jfr. § 3 - respekterer i øvrigt til enhver tid uden særlig påtegning størst muligt lån i almindelig og særlig realkredit.

Påtaleberettiget er "Ejerlejlighedsforeningen" ved dennes bestyrelse samt Jammerbugt Kommune.

—oooOOOooo—

Nærværende vedtægter træder i kraft når de er vedtaget.

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling den 11. april 2015.

14. maj 2022 er §5 ændret:

Denne formulering er ændret

Lejligheden skal til stadighed kunne udlejes som en 8-personers lejlighed, hvilket indebærer at lejligheden som et minimum skal opretholdes med 6 faste sengepladser samt herudover være udstyret med yderligere 2 sovepladser (som et minimum en 2-personers sovesofa).

Ændret til:

Lejligheden skal kunne udlejes som en 6-personers lejlighed, hvilket indebærer at lejligheden som et minimum skal opretholdes med 6 faste sengepladser (ikke sovesofa eller lignende).