



Ejerlejlighedsforeningen
Feriecenter Bønnerup Strand
www.ejfk.dk

Fremsendelsesskrivelse

Bestyrelsen for feriecentret udarbejdet et sæt nye vedtægter.

Afsættet har været de vedtægter, der blev godkendt på generalforsamlingen i 2016.

Disse vedtægter er endnu ikke blevet tinglyst.

Der er i de vedtægter, der blev godkendt på generalforsamlingen i 2016 foretaget nogle mindre korrektioner, som vi hermed skal redegøre for:

Blå skrift er tilføjelser – **Rødt** skrift er tekst som bliver slettet.

I overskriften og i pkt. 1 er det valgt, at foreningens navn skal være:

”Ejerforeningen for Feriecenter Bønnerup Strand”.

Baggrunden herfor er, at det er dette navn, som foreningen i daglig tale er kendt under.

I § 2 er det tilføjet, at en del af foreningens formål også er at sikre ejernes fælles værdier.

I § 5 fra side 3 til midt på side 5, er der små ændringer, med blå og rødt.

I § 5 side 5 midt på,

For så vidt angår forsikring har det vist sig mest hensigtsmæssigt og billigst for alle foreningens medlemmer, at der tegnes en samlet forsikring dækkende samtlige 157 lejligheder.

I § 5 side 5 nederste del, slettes det afsnit, som starter med:

”I henhold til denne § har lejlighed 148 og 149 .mv.”

De øvrige bestemmelser om blok F og de ”8 nye lejligheder” har vi valgt at tage ud af vedtægterne, idet der ikke længere ses at være behov for specielle bestemmelser.

I § 7 afsnittet om brugsret er der sket en tilretning og det er beskrevet, at der laves en samarbejdsaftale med anpartsselskabet. Sendes til ejerne og kommer på hjemmesiden. Nuværende aftale udløber 31.12.2017

I § 8 beskrives udlejnings aftalen, som altid vil være et anliggende mellem udlejningsoperatør og ejer.

I § 12 indføjet, at formanden vælges særskilt, dette skal medtages som et separat punkt på vores dagsorden, ligesom vi har besluttet, at formanden skal vælges for 2 år ad gangen, således at vi er sikre på en vis kontinuitet i bestyrelsen.

Med venlig hilsen

På bestyrelsens vegne

Niels Bach

Formand

Lykke Laursen
tlf. 20 15 21 80

Kasserer

Niels Bach-Jensen
tlf. 24 27 74 03

Sekretær

Mette Karmark
tlf. 40 86 83 10

Bestyrelsesmedlem

Flemming Jacobsen
tlf. 61 79 02 00

Bestyrelsesmedlem

Poul Erik Andersen
tlf. 86 32 25 92

Vicevært

Jens Erik Brøgger
tlf. 20 33 53 38

Ejerlav: Bønnerup by, Hemmed

Anmelder:

Matr.nr. 20 ik

Ejerlejlighed nr.:1-157

Gade og hus nr.: Fægangsvej 11 og Havet 24,
Bønnerup Strand,
8585 Glesborg

VEDTÆGTER FOR EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN FERICENTER BØNNERUP STRAND

Navn:

§ 1.

Foreningens navn er **Ejerlejlighedsforeningen Feriecenter Bønnerup Strand** *(efterfølgende benævnt Foreningen).*

Foreningens hjemsted er **Nørre Djurs Norddjurs** Kommune.

§ 2.

Foreningen har til formål:

- at varetage medlemmernes fællesinteresser, herunder at forestå den udvendige vedligeholdelse af medlemmernes ejerlejligheder, vedligeholdelse af fællesarealer, fælles installationer og andre fælles bestanddele.
- at sikre ejernes fælles værdier.
- at forestå administration af ejerforeningens indtægter og udgifter.

at forestå udarbejdelse af varmeregnskab o.l.

§ 3.

Medlemskab:

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at være medlem af Foreningen og medlemskabet af Foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Foreningen omfatter 154 ferieejerlejligheder, samt 3 facilitetslejligheder (ejerlejlighed nr. 147, 148 og 149) eller i alt 157 ejerlejligheder.

Fordelingstallene er følgende:

4 pers. ejerlejligheder: 284/47780

6 pers. ejerlejligheder: 305/47780

6 pers. penthouse ejerlejligheder: 357/47780

EjerLejlighed 147: 852/47780

EjerLejlighed 148: 852/47780

EjerLejlighed 149: 1420/47780

Foreningens medlemmer hæfter ikke overfor tredjemand for Foreningens forpligtelser.

Det årlige kontingent til ejerforeningen for dennes administration fordeles ligeligt mellem alle 157 ejerlejligheder med 1/157 til hver.

Kontingentet fastsættes på den ordinære generalforsamling, og forfalder til betaling kvartalsvis henholdsvis 1 jan, 1 april, 1 juli samt 1 oktober.

Ejere er forpligtiget til at tilmelde sig betalingservice. Ejere som ikke tilmelder sig betalingservice pålægges et administrationsgebyr på (p.t. kr. 150,00 pr. rykkerskrivelsebetaling). Gebyret kan ændres ved generalforsamlingsbeslutning.

Er et medlem i restance til Foreningen med kontingenter eller andre skyldige ydelser, som skal betales i henhold til bestemmelserne i nærværende vedtægt, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej.

Foreningen er berettiget til opkræve et gebyr på (p.t. kr. 300,00) for udsendelse af rykkerskrivelse – ved senere rykkerskrivelser nedsættes gebyret (til p.t. kr. 150,00) pr. rykkerskrivelse. Gebyret kan ændres ved generalforsamlingsbeslutning.

Er restance ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i generalforsamlingen samt valgbarhed.

Værneting for inddrivelse af ethvert mellemværende i forhold til Foreningen er Retten i GrenaaRanders.

---ooo0ooo---

Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende for kr. 20.000,00 på hver ejerlejlighed nr. 1-154, af matr.nr. 20 ik Bønnerup by, Hemmed.

Endvidere begæres vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 60.000,00 på såvel ejerlejlighed nr. 147 og kr. 60.000,00 ejerlejlighed nr. 148 af matr.nr. 20 ik Bønnerup by, Hemmed.

Endeligt begæres vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 100.000,00 på ejerlejlighed nr. 149 af matr.nr. Bønnerup by, Hemmed.

Vedtægterne begæres tinglyst med 1. prioritets panteret.

Vedrørende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejerskifte:

§ 4.

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

Den nye ejer indtræder på samme tidspunkt i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor Foreningen, indtil restancerne er berigtiget.

Både den tidligere ejer og den ny ejer er pligtige til at anmelde ejerskiftet til Foreningen ved dennes kasserer og i forbindelse hermed oplyse Foreningen om den nye ejers navn, stilling og bopæl.

Fællesopgaver og forpligtelser samt udgiftsfordelingen:

§ 5.

EjerlejlighedsForeningen vedligeholder fælles arealer tilhørende Foreningens medlemmer, således at fælles arealer fremtræder i pæn og vel vedligeholdet stand.

Udgiften til viceværtfunktionen, samt til drift og vedligeholdelse af fællesfaciliteterne samt fælles arealer, herunder hegn, p-pladser, bede, levende hegn og beplantninger, stakitter mv. påhviler ejerlejlighedsForeningen og fordeles mellem medlemmerne i henhold til fordelingstal.

Foreningens generalforsamling kan vedtage husorden og ordensreglement for anvendelse og vedligeholdelse af fællesarealer.

EjerlejlighedsForeningen forestår udvendig vedligeholdelse af medlemmernes ejerlejligheder **incl.inkl.** udvendig vedligeholdelse af døre og vinduer samt altaner/terrasser. Udgiften fordeles mellem medlemmerne efter fordelingstal, **jf. dog nedenfor ad 148 og 149.**

---ooo0ooo---

Med mindre andet bestemmes af Foreningens generalforsamling er medlemmerne ikke berettiget til at ændre farve- og materialevalg på udvendige bygningsdele eller i øvrigt ændre facade.

Eventuelle ændringer af facade og udvendige bygningsdele skal herudover være i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan og offentlige regler for området.

Foreningens bestyrelse kan fremsætte påkrav om at udføre påkrævet vedligeholdelsesarbejde eller ændring af farve eller materialevalg.

Vedligeholdelsesudgifter pålignes den enkelte ejer ved bygningsændringer, der i forvejen er vedtaget på generalforsamlingen, som f.eks. etablering af nye vinduer, døre og altan.

Ved påkrav skal der gives en frist på minimum 8 uger, og såfremt påkrav ikke er efterkommet, kan bestyrelsen på medlemmets vegne iværksætte vedligeholdelsesarbejder. Medlemmet betaler udgifterne hertil.

Udgiften er sikret ved pant, jfr. ovenfor **pkt. § 3.**

---oooOooo---

EjerlejlighedsForeningens udgifter (bortset fra kontingent, jf. ovenfor) fordeles generelt efter fastsatte fordelingstal, jf. §3 med mindre andet er særligt bestemt i nærværende vedtægter.

EjerlejlighedsForeningens udgifter til fælles vand (udvendige vandhaner) afregnes og fordeles efter fordelingstal. Tilsvarende for så vidt angår fælles elforbrug (udvendig belysning o.l.).

Udgiften til rumvarme og opvarmning af varmt vand påhviler ejerlejlighedsForeningen og fordeles mellem medlemmerne i henhold til opsatte **fordampningsenergimålere** på radiatorer og energimåling på fælles varmtvandsbeholdere sammenholdt med varmtvandsforbruget i de enkelte lejligheder.

Centralvarmesystem beliggende i centerbygning (ejerlejlighed nr. 149) drives og vedligeholdes af **EjerlejlighedsForeningen**. Medlemmerne af **EjerlejlighedsForeningen** betaler for reparationer, vedligeholdelse m.v. efter fordelingstal.

Udgifterne til fællesantenne og internet **herunder udgifterne til bl.a. Copydan og Koda** o.l. påhviler **ejerlejlighedsForeningen** fordeles ligeligt mellem alle 157 ejerlejligheder med 1/157 til hver. I det omfang **en** udgiften **til Copydan og Koda** alene knytter sig til aktiviteter i lejlighed 147-149 betaler disse lejligheder dog selv afgifterne.

Udgiften til renovation påhviler **ejerlejligheds**Foreningen og fordeles mellem medlemmerne i henhold til fordelingstal. **Restauranten afholder selv egne udgifter til renovation.**

F.s.v. angår Den enkelte lejligheds elforbrug afregnes dette direkte til forsyningsselskabet i henhold til opsatte afregningsmålere.

Udgiften til den enkelte lejligheds vandforbrug og vandafledningsafgift påhviler **ejerlejligheds**Foreningen og fordeles mellem medlemmerne i henhold til forbrug målt på de i lejlighederne opsatte vandmålere.

Foreningens medlemmer er forpligtet til at betale á conto bidrag vedrørende forbrug hvert kvartal, eller et andet tidspunkt bestyrelsen måtte beslutte.

Udgiften til varme og varmt vand afregnes årligt.

EjerlejlighedsForeningen forestår udarbejdelse af forbrugsregnskaber og udgiften hertil fordeles efter fordelingstal.

Udgift til kloak og alle øvrige fælles installationer fordeles efter fordelingstal mellem ejerne.

Udgift til alle øvrige fælles installationer fordeles efter fordelingstal mellem ejerne.

EjerlejlighedsForeningen tegner sædvanlig ejendoms- og indboforsikring for **foreningens 154 ferielejligheder og udgiften hertil fordeles efter fordelingstal blandt disse. Lejlighederne 147-149 tegner selv forsikring og afholder selv udgiften hertil alle Foreningens medlemmer.**

Eventuelle ændringer i den tegnede forsikring skal af bestyrelsen meddeles de enkelte ejere.

EjerLejlighedsejeren har selv ansvar for indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed. Vedligeholdelsesforpligtelsen gælder enhver vedligeholdelse, herunder men ikke begrænset til, tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, indvendige døre, mur og loft, ejerlejlighedens udstyr, herunder ledninger, el kontakter, radiatorer, sanitetsinstallationer m.v.

EjerlejlighedsForeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af fælles installationer, herunder det fælles kloaksystem, ventilationssystem og fælles antenne- og internetanlæg. Udgiften fordeles efter fordelingstal mellem samtlige **157 ejerlejligheder.**

Nye installationer eller ændringer/indgreb i fælles installationer i lejlighederne, må ikke foretages før de skriftligt er forelagt og skriftligt godkendt af bestyrelsen.

---ooo0ooo---

I henhold til denne § har **ejerlejlighed 148 og 149 den fulde vedligeholdelsespligt udvendig som indvendig af Blok F (Centerbygningen).**

Da de 8 nye lejligheder nu er en integreret del af Blok F og sammenhængende med ejerlejlighed nr. 148 og 149, fastsættes den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende blok F at påhvile ejerlejlighed nr.

148, 149 og de 8 nye lejligheder i fællesskab. Udgifterne hertil fordeles mellem disse 10 ejerlejligheder således, at de 8 nye lejligheder hver indbetaler et årligt beløb til ejerlejlighed 148 og 149, svarende til den årlige udgift for hver af de øvrige 146 ferielejligheder reguleret efter fordelingstal. Det påhviler herefter ejerlejlighed nr. 148 og 149 at udrede det fulde beløb til udvendig bygningsvedligehold af hele Blok F inklusiv den nye overetage.

I konsekvens af at ejerlejlighed nr. 148 og 149 og de 8 nye lejligheder selv har vedligeholdelsespligten vedrørende Blok F, indbetaler disse 10 lejligheder ikke bidrag til udvendig vedligeholdelse og har tilsvarende ingen krav på et eventuelt opsøret vedligeholdelsesbeløb i ejerlejlighedsforeningen.

Ved udvendig vedligeholdelse menes alene den vedligeholdelse, som knytter sig til de enkelte bygninger, jf. herved §5 stk. 4, men ikke fælles kloaksystemer, fælles vandinstallationer o.l., idet de respektive ejerlejligheder deltager i henhold til fordelingstal vedrørende sådanne udgifter.

Eksklusiv brugsret Fællesfaciliteter:

§ 6.

Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 149 er tillagt en eksklusiv brugsret til det areal, som fremgår af vedhæftede **bilag 1** til nærværende vedtægter.

Arealet omfatter udendørs svømmebassin, legeplads, minigolf-anlæg, beachvolley, trampoliner m.v.

Den eksklusive brugsret til det angivne areal er tillagt ejerlejlighed nr. 149 for en periode af 29 år fra oprettelsen af første sæt vedtægter som er udfærdiget den 16.04.2001.

At ejerlejlighed nr. 149 har fået tillagt en eksklusiv brugsret til det angivne areal, i den angivne periode medfører, at de øvrige ejerlejlighedsindehavere ikke har adgang til arealet, med mindre særskilt aftale herom indgås mellem ejerlejlighed nr. 149 og de øvrige ejerlejlighedsejere/ejerlejlighedsforeningen.

Den eksklusive brugsret modsvares af, at ejerlejlighed nr. 149 har den fulde vedligeholdelsesforpligtelse for så vidt angår det angivne areal og de heri placerede faciliteter.

Ejerlejlighed nr. 149 er forpligtet til, at det angivne areal og de heri placerede faciliteter til enhver tid fremstår vel vedligeholdt og brugbare og i øvrigt at legepladsindretninger m.v. overholder lovgivningens krav.

Endelig afholder ejerlejlighed nr. 149 samtlige forbrugsudgifter vedrørende arealet, herunder varmekonsum, vandforbrug, forbrug af el, eventuel ejendomsskat og forsikring.

I det omfang opgørelse ikke kan ske i henhold til foretagne målinger, foretages fordelingen skønsmæssigt efter anslået forbrug.

Brugsret

§ 7

EjerlejlighedsForeningen harudføre med Feriecenter Bønnerup Strand ApS (ejer af ejerlejlighederne nr. 147, 148 og 149) indgår en 10 årig uopsigelig samarbejdsaftale om brug af faciliteter, placeret i ejerlejlighederne nr. 147, 148 og 149 samt de faciliteter, som befinder sig på det areal, som ejerlejlighed nr. 149 er til-lagt en eksklusiv brugsret til, jf. ovenfor § 6.

Enhver ejerlejlighed er forpligtet til at betale lejlighedens andel af udgiften hertil til ejerlejlighedsForeningen som en fællesudgift i den periode aftalen om brugsret består. Betaling sker i henhold til fordelingstal.

Lejlighederne nr. 147, 148 tilog 149 deltager ikke ved betaling af brugsvederlag. Eventuelle nyopførte lejlig-heder, jf. § 7 betaler brugsvederlag efter fordelingstal.

Omfanget af brugsretten m.v. er nærmere beskrevet i den samarbejdsaftale, som er laves mellem ejerlejlighedsForeningen og ejeren af ejerlejlighederne nr. 147, 148 og 149. Samarbejdsaftalen udsendes til ejerne og er på foreningens hjemmeside.

Udlejning:

§ 8

Foreningen kan på vegne ejerne, forhandle udlejningsaftale med relevant udlejningsoperatør af ferielejligheder:

Udlejningsoperatør kontakter selv ejerne, det er den enkeltes ejer egen beslutning om man vil bruge foreningens udvalgt udlejningsoperatør. Samarbejdsaftale laves mellem ejer og udlejningsoperatør.

Generalforsamling:

§ 89.

Generalforsamlingen er Foreningens højeste myndighed:

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning.

Hvert medlem kan afgive stemme i forhold til tinglyst fordelingstal.

Afstemning sker ved håndsoprækning, med mindre generalforsamlingen ved simpelt stemmeflertal, eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være hensigtsmæssig.

Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflerhed, med mindre andet fremgår af nærværende vedtægt.

Til vedtagelse af vedtægtsændring kræves at mindst 2/3 af samtlige stemmer er repræsenteret på generalforsamlingen samt at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Såfremt 2/3 af samtlige stemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, men vedtagelsen sker med 2/3 af de afgivne stemmer kan bestyrelsen indkalde til ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan vedtagelse ske med 2/3 af de afgivne stemmer, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Over det på generalforsamlingen passerende føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

Ordinær generalforsamling:

§ 910.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned.

Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med 1 måneds **skriftlig** varsel **via hjemmeside, mail eller skriftligt** til hvert enkelt medlem.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være bestyrelsen skriftligt i hænde senest 1. januar.

Dagsordenen fastsættes af bestyrelsen og udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til ordinær generalforsamling. Revideret regnskab for det forløbne år skal så vidt muligt medsendes.

Sager, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

Dagsordenen for generalforsamlingen skal, som et minimum, indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab.
4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende år, herunder fastsættelse af kontingent til Ejerforeningen.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. **Valg af formand.**
7. Valg af bestyrelse og suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling:

§ 1011.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes såfremt der i bestyrelsen træffes beslutning herom, eller såfremt mindst ¼-del af Foreningens medlemmer til bestyrelsen indgiver en skriftlig begæring herom.

Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling med 14 dages skriftlig varsel til hvert enkelt medlem. Bestyrelsen er forpligtet til at udsende indkaldelse senest 14 dage efter at beslutning herom er truffet, eller bestyrelsen har modtaget begæring fra medlemmerne jfr. foran.

Bestyrelsen:

§ 1112.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Der vælges tillige 2 suppleanter.

Formanden vælges for en periode på 2 år. Formanden vælges i lige år.

Bestyrelsen vælges for en periode på 2 år.

Ejeren af ejerlejlighederne nr. 147, 148 og 149 har ret til at udpege ét medlem til bestyrelsen.

Suppleanter vælges for 2 år.

Bestyrelsen har den daglige ledelse af Foreningens forretning, herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte medarbejdere til at forestå administration og drift af samt vedligeholdelse af fællesanlæg anliggender m.v.

Der afholdes møde så ofte formanden eller 2 medlemmer af bestyrelsen finder det nødvendigt. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst 3/4 af dens medlemmer er tilstede.

Beslutninger træffes ved stemmeflertal og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på det førstkommende bestyrelsesmøde.

Tegningsregler:

§ 1213.

Foreningen tegnes over for tredjemand af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem, eller af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision:

§ 1314.

Foreningens regnskaber revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor.

Revisor vælges for en etårig periode og kan genvælges.

Revisor skal påse og overfor generalforsamlingen afgive udtalelser om, at regnskabet føres i overensstemmelse med god og sædvanlig regnskabspraksis.

Foreningens regnskabsår er 1. januar 31. december.

Tinglysning:

§ 1415.

Nærværende vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen for Feriecenter Bønnerup Strand begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1 til 157 under matr.nr. 20 ik Bønnerup by, Hemmed.

Samtidig begæres vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen tinglyst den 16.0425.06.2001 samt allonge tinglyst den 18.09.2006 aflyst af tingbogen.

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

Påtaleberettiget er Ejerlejlighedsforeningen Feriecenter Bønnerup Strand.

---oo0oo---