

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Måenshusene Sæby

Matr.nr.: 54 b Den Nordøstlige Del, Understed

Beliggende: Lærkevangsvej

1. Navn og hjemsted

1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Måenshusene".

1.2 Foreningens hjemsted er Frederikshavn Kommune.

1.3 Ejerforeningens værneting er Retten i Hjørring for alle tvistigheder i sommerhusanliggender, såvel mellem ejerne af sommerhusene, det vil sige medlemmerne indbyrdes som mellem ejerforeningen og ejerne, det vil sige medlemmerne. Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

2. Formål

2.1 Foreningens formål er

- at administrere ejendommen matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed, som er bebygget med sommerhuse,
- at varetage medlemmernes fælles interesser overfor tredjemand,
- at regulere forholdet mellem medlemmerne, herunder drage omsorg for opretholdelse af god ro og orden i sommerhusbebyggelsen,
- at sørge for at området er tilbørligt ansvarsforsikret, og
- at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fællesanliggender vedrørende sommerhusbebyggelsen.

2.2 Ejerforeningen er underlagt bestemmelserne i den til enhver tid gældende lokalplan for området.

3. Medlemmer

3.1 Medlemmerne af foreningen er samtlige sommerhusejere og kun disse.

3.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende sommerhusejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning, dog tidligst på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, efter overtagelse er sket, og når ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Meddelelse om ejerskifte skal tilsendes ejerforeningens bestyrelse, senest 3 uger efter overdragelsesaftalen er indgået.

3.3 Den til enhver tid værende ejer af et sommerhus under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art.

3.4 Ved overdragelse af sommerhus opkræver foreningen et gebyr på kr. 500 hos den nye ejer.

4. **Andelsbevis og pantsætning**

- 4.1 Der er udstedt andelsbeviser for samtlige lodder, jf. punkt 5.2, hvilken giver den respektive sommerhusejer en eksklusiv brugsret over det lod, hvorpå sommerhusejerens sommerhus er placeret.
- 4.2 Den i punkt **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.** nævnte eksklusive brugsret omfatter retten til at afstå denne ret til tredjemand uden bestyrelsens samtykke.
- 4.3 Sommerhusejeren er til enhver tid og uden samtykke fra bestyrelsen berettiget til at pantsætte det på sit lod hørende sommerhus. Panthaver er berettiget til hos bestyrelsen at få noteret pantsætningen.
- 4.4 En panthaver af et på loddet hørende sommerhus har ret til at indtræde i sommerhusejerens brugsret og kan samtidig indtræde som andelshaver.
- 4.5 Hvis panthaveren indtræder i sommerhusejerens brugsret, og denne misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, kan bestyrelsen ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for panthaveren, medmindre panthaveren ikke har bragt misligholdelsen til ophør inden 1 måned efter, at panthaver har modtaget skriftligt påkrav om at bringe misligholdelsen til ophør ved panthaverens eller sommerhusejerens foranstaltninger.
- 4.6 Bestyrelsen er forpligtet til, når panthaveren har dokumenteret at have fået ejendomsret til det på loddet hørende sommerhus (tinglyst skøde/købekontrakt/auktionsskøde) at udstede nyt andelsbevis til panthaveren eller den af panthaver anviste tredjemand.
- 4.7 Nærværende punkt tinglyses som en servitut forud for al pantegæld på matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed, på foreningens blad i tingbogen, og servitutten er vedhæftet som bilag 4.7.

5. **Fordelingstal**

- 5.1 Forpligtelserne på de enkelte parceller er fordelt mellem medlemmerne i henhold til nedenstående fortegnelse over de enkelte parcellers fordelingstal, der er baseret på det købte areals størrelse.

5.2 Der udfærdiges en skitse over matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed, hvoraf fremgår, hvilket areal der er knyttet til andelsbeviserne, jf. punkt 4.

Lærkevangsvej 19	55:1100	lod nr. 1	749,00 m ²
Lærkevangsvej 23	76:1100	lod nr. 2	1.184,56 m ²
Lærkevangsvej 27	63:1100	lod nr. 3	920,99 m ²
Lærkevangsvej 29	56:1100	lod nr. 4	757,46 m ²
Lærkevangsvej 31	45:1100	lod nr. 5	533,34 m ²
Lærkevangsvej 33	49:1100	lod nr. 6	624,13 m ²
Lærkevangsvej 35	46:1100	lod nr. 7	560,36 m ²
Lærkevangsvej 37	51:1100	lod nr. 8	658,77 m ²
Lærkevangsvej 39	46:1100	lod nr. 9	556,87 m ²
Lærkevangsvej 41	38:1100	lod nr. 10	375,42 m ²
Lærkevangsvej 43	40:1100	lod nr. 11	426,39 m ²
Lærkevangsvej 45	88:1100	lod nr. 12	1.448,87 m ²
Lærkevangsvej 47	55:1100	lod nr. 13	735,72 m ²
Lærkevangsvej 49	70:1100	lod nr. 14	1.070,84 m ²
Lærkevangsvej 51	50:1100	lod nr. 15	647,00 m ²
Lærkevangsvej 53	44:1100	lod nr. 16	519,38 m ²
Lærkevangsvej 55	39:1100	lod nr. 17	412,00 m ²
Lærkevangsvej 57	34:1100	lod nr. 18	302,14 m ²
Lærkevangsvej 59	32:1100	lod nr. 19	254,01 m ²
Lærkevangsvej 61	47:1100	lod nr. 20	572,56 m ²
Lærkevangsvej 63	41:1100	lod nr. 21	442,20 m ²
Lærkevangsvej 65	35:1100	lod nr. 22	317,19 m ²

6. Medlemmernes bidrag

6.1 Bestyrelsen udarbejder budgetter over foreningens forventede udgifter. De ordinære bidrag erlægges halvårligt forud efter generalforsamlingens bestemmelse. I tilfælde af uforudsete, uopsæt-

telige udgifter har bestyrelsen fuldmagt til at afholde disse. De ekstraordinære udgifter/bidrag erlægges efter bestyrelsens bestemmelser.

- 6.2 Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedrørende vedligeholdelse af lokaliteter og installationer, som hører under den fælles ejendomsret, og denne udgift ikke kan afholdes gennem de halvårlige ydelser fra sommerhusejerne, er medlemmerne forpligtet til at medvirke ved betaling heraf, såfremt beslutning herom er vedtaget på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med kvalificeret flertal.
- 6.3 Er ejer/ejere eller lejere medvirkende til at påføre foreningen eller øvrige medlemmer forøgelse af fællesudgifter til afgifter, forsikringer og lignende, påhviler det den pågældende ejer/ejere at betale de påførte merudgifter.
- 6.4 Foreningens kontante midler skal – bortset fra en kassebeholdning, som er nødvendig for foreningens daglige drift – være anbragt på en konto i et anerkendt pengeinstitut.
- 6.5 Har foreningen overskydende likviditet, kan denne anbringes i værdipapirer, hvori umyndiges midler må anbringes.

7. Medlemmernes hæftelse

- 7.1 For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Søgsmål vedrørende forpligtelser, som ejerforeningen har påtaget sig, skal således rettes mod ejerforeningen og kan ikke rettes mod foreningens enkelte medlemmer.

8. Elforbrug

- 8.1 Hvert enkelt sommerhus er forsynet med selvstændig elmåler. El-leverancer til de enkelte sommerhuse sker på de til enhver gældende leveringsbetingelser fastsat af forsyningselskabet. Foreningen hæfter ikke for medlemmernes elforbrug.

9. Vandforbrug

- 9.1 Hvert enkelt sommerhus er forsynet med selvstændig vandmåler. Vand-leverancer til de enkelte sommerhuse sker på de til enhver gældende leveringsbetingelser fastsat af forsyningselskabet. Foreningen hæfter ikke for medlemmernes vandforbrug.

10. Benyttelse og husorden

- 10.1 Enhver sommerhusejer er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles arealer, anlæg, installationer og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde. Ejeren og de personer, som har ophold i sommerhuset, må nøje overholde de på generalforsamlinger fastsatte ordensregler og den vedtagne husorden.

11. Udvendig vedligeholdelse

- 11.1 Udvendig vedligeholdelse skal ske i henhold til den til enhver tid gældende lokalplan for området.
- 11.2 Hvis et sommerhus groft forsømmes og er til væsentlig gene for de øvrige medlemmer, kan foreningen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

12. Husorden

- 12.1 Husorden for området matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed, findes i en særskilt husordensvedtægt, som godkendes på generalforsamlingen.

13. Generalforsamling

- 13.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 13.2 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med ledsager, administrator samt revisor.
- 13.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal med én stemme pr. sommerhus.

13.4 Stemmeretten kan udøves af et medlem eller en af medlemmet skriftligt befuldmægtiget, myndig person. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 3 fuldmagter.

13.5 Til beslutning om ændring af disse vedtægter eller om væsentlige forandringer af fælles anlægs bestanddele og tilbehør eller salg af arealer kræves, at 3/4 af de stemmeberettigede stemmer herfor. Er 3/4 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, kan forslaget dog vedtages med 3/4 af de tilstedeværende stemmer, på en ekstraordinær generalforsamling, der skal afholdes senest 14 dage efter generalforsamlingen, hvor forslaget ikke kunne vedtages.

14. Ordinær generalforsamling

14.1 Hvert år på den anden lørdag i juni måned afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af referat.
3. Aflæggelse af beretning for det senest forløbne regnskabsår.
4. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisorerne.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
6. Fastsættelse af kontingent og bidrag for næste regnskabsår.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af 2 revisorer.
10. Indkomne forslag fra medlemmerne og bestyrelsen.
11. Eventuelt.

14.2 Indkomne forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 21 dage før generalforsamlingen.

15. Indkaldelse til generalforsamling

15.1 Generalforsamling indkaldes ved brev af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

- 15.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen. Af dagsordenen skal fremgå hvilke bestyrelsesmedlemmer, der er på valg, og om de modtager genvalg.
- 15.3 Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede årsregnskab for det forudgående regnskabsår samt budget for det næste regnskabsår.
- 15.4 Indkomne forslag skal vedlægges som bilag til indkaldelsen.

16. Referat af generalforsamlinger

- 16.1 Der udarbejdes referat af generalforsamlinger. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.
- 16.2 Inden en måned efter afholdelse af generalforsamling udsendes referatet til samtlige medlemmer. Bestyrelsen kan vælge at udsende referatet pr. mail til de medlemmer hvis e-mail-adresse er registreret.

17. Bestyrelsen

- 17.1 Bestyrelsen består af:

- formand, næstformand, kasserer, sekretær og et bestyrelsesmedlem

i alt 5 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling.

- 17.2 Valg til bestyrelsen gælder for 2 år ad gangen.
- 17.3 På ulige år vælges formand samt et bestyrelsesmedlem og på lige år vælges kasserer samt to bestyrelsesmedlemmer.
- 17.4 Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.
- 17.5 Valgbar er kun ét medlem pr. husstand.

- 17.6 Hvis formanden eller kassereren fratræder i en valgperiode, indtræder næstformanden på denne post.
- 17.7 1. suppleant indtræder i bestyrelsen, hvis et medlem af bestyrelsen fratræder i valgperioden.
- 17.8 Genvalg kan finde sted.
- 17.9 Til bestyrelsen vælges der 2 suppleanter for et år ad gangen.
- 17.10 Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelse af sit hverv.

18. Indkaldelse til bestyrelsesmøder

- 18.1 Bestyrelsen indkaldes hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når 3 medlemmer er til stede.
- 18.2 Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 18.3 Der udfærdiges referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives på næste møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

19. Tegningsregel

- 19.1 Ejerforeningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være formanden eller kassereren.

20. Ekstraordinær generalforsamling

- 20.1 Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal indkalde til ekstraordinær generalforsamling hvis 50 % af medlemmerne ønsker dette. Indkaldelse med vedlagt dagsorden skal ske skriftligt med mindst 8 dages varsel.

20.2 Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdygtig uanset antallet af fremmødte, jf. dog bestemmelserne om kvalificeret flertal i punkt 11.

21. Administration og revisorer

21.1 Bestyrelsen har ret til at antage en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig bistand, der som administrator kan varetage ejerforeningens daglige drift.

21.2 Administrator kan opsiges med omgående virkning, såfremt administrator efter bestyrelsens skøn ikke varetager sine forpligtelser i overensstemmelse med den aftalte ansættelse.

21.3 Ejerforeningens regnskab revideres af 2 på generalforsamlingen valgte revisorer.

22. Regnskab

22.1 Ejerforeningens regnskab løber fra den 1.1. – 31.12.

23. Eventuelle ændringer i områdets anvendelse

23.1 I tilfælde af, at en væsentlig del af ejerforeningens parceller ændrer væsentlig karakter, kan det på en generalforsamling med kvalificeret flertal vedtages, at ændre fordelingstallene for samtlige medlemmer – eksempelvis i forbindelse med en udstykning af matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed.

23.2 Det samlede grundareal udgør ifølge den offentlige vurdering 18.375 m², hvoraf ca. 4.058 m² er udlagt til fællesareal. Udstykkes ejendommen eller sker der på et senere tidspunkt væsentlige ændringer i forhold til den nuværende anvendelse skal den til enhver tid gældende lokalplans udstykningsprincipper følges.


24. Tinglysning og godkendelse

24.1 Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed. Med hensyn til byrder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

- 24.2 Inden tinglysning skal vedtægterne godkendes af Frederikshavn kommune.
- 24.3 Påtaleret har Ejerforeningen Måenshusene, Frederikshavn kommune og de enkelte sommerhusejere i ejerforeningen.
- 24.4 Påtaleret har endvidere de realkreditinstitutter og/eller pengeinstitutter, som har tinglyst pantsikkerhed i de på lodderne hørende sommerhuse for så vidt angår afløsning eller ændringer i servitutten, jf. punkt 4.7, såfremt ændringerne medfører forringelser af pantsikkerheden.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 13. juni 2015

Som dirigent:



For bestyrelsen i henhold til vedtægter:




Ivan Bjarne Nielsen



Harry Aamann

Foranstående vedtægt for Ejerforeningen Måenshusene, Sæby, indsendt til Frederikshavn kommune den 29. april 2015 kan godkendes, idet den er udfærdiget inden for den gældende lokalplans rammer.

Frederikshavn, den 11. maj 2015



Tina Hedegaard Jensen
Erhvervsjurist
Center for Teknik- og Miljø

SERVITUT MED NYE VEDTÆGTER FOR FORENING



EJENDOM

Adresse: Lærkevangsvej 19
9900 Frederikshavn
Ejendomstype: Grund
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

ANMODER:

CVR: Ejerforeningen Måenshusene
Pinjehøj 2
9210 Aalborg SØ
35149384

**Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
CVR:**

32337120

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

PATALEBERETTIGET

CVR: Ejerforeningen Måenshusene
Pinjehøj 2
9210 Aalborg SØ
35149384

**Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
CVR:**

32337120

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

SVARBERETTIGET

Frederikshavn kommune
Rådhus Alle 100

CVR: 9900 Frederikshavn
29189498

PÅTALERETTIGET

Frederikshavn kommune
Rådhus Alle 100
9900 Frederikshavn
29189498

CVR:

PÅTALERETTIGET

PÅTALERETTIGET

JYSKE BANK A/S
Vestergade 8
8600 Silkeborg
17616617

CVR:

PÅTALERETTIGET

NYKREDIT REALKREDIT A/S
Kalvebod Brygge 1
1560 København V
12719280

CVR:

PÅTALERETTIGET

DANSKE BANK A/S
Holmens Kanal 2
1060 København K
61126228

CVR:

PÅTALERETTIGET

NORDJYSKE BANK A/S
Torvet 4
9400 Nørresundby
30828712

CVR:

PÅTALERETTIGET

REALKREDIT DANMARK A/S
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
13399174

CVR:

PÅTALERETTIGET

SPAR NORD BANK A/S
Skelagervej 15
9000 Aalborg
13737584

CVR:

PÅTALERETTIGET

TOTALKREDIT A/S

PÅTALERETTIGET

CVR:

Kalvebod Brygge 1
1560 København V
21832278

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 2C
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 56
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 59
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 39
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 1G
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 1Z
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 43
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 63
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 54
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 33
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 21
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 11
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTÅLEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 15
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTÅLEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 61
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTÅLEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 55
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTÅLEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 1N
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTÅLEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 35
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTÅLEBERETTIGET

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 1W
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

EJENDOMSTYPER:

Ejendomstype: Bygning på lejet grund
Nummer: 1H
Landsejerlav: Den Nordøstlige Del, Understed
Matrikelnummer: 0054b

Herskende ejendom: Nej

PÅTALEBERETTIGET:

CPR: Louise Zachariassen
Søndergade 65
9320 Hjallerup
111173-****

PÅTALEBERETTIGET:

CPR: Jens Lauritz Zachariassen
Tornhøjparken 19
9220 Aalborg Øst
021240-****

PÅTALEBERETTIGET:

CPR: Inge Terp
Egholm Færgevej 9, 2. 23.
9000 Aalborg
270643-****

PÅTALEBERETTIGET:

CPR: Poul Terp
Egholm Færgevej 9, 2. 23.
9000 Aalborg
020541-****

PÅTALEBERETTIGET:

CPR: Allis Horsted Zachariassen
Tornhøjparken 19
9220 Aalborg Øst
080445-****

REKORDTILBUD:

Vedtægter for Ejerforeningen Måenshusene
VEDTÆGTER for
Ejerforeningen Måenshusene Sæby
Matr.nr.: 54 b Den Nordøstlige Del, Understed Beliggende:
Lærkevangsvej
1. Navn og hjemsted 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen
Måenshusene".

1.2 Foreningens hjemsted er Frederikshavn Kommune.

1.3 Ejerforeningens værneting er Retten i Hjørring for alle tvistigheder i sommerhusanliggender, såvel mellem ejerne af sommerhusene, det vil sige medlemmerne indbyrdes som mellem ejerforeningen og ejerne, det vil sige medlemmerne. Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

2. Formål 2.1 Foreningens formål er

- at administrere ejendommen matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed, som er bebygget med sommerhuse, • at varetage medlemmernes fælles interesser overfor tredjemand, • at regulere forholdet mellem medlemmerne, herunder drage omsorg for opretholdelse af god ro og orden i sommerhusbebyggelsen, • at sørge for at området er tilbørligt ansvarsforsikret, og • at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fællesanliggender vedrørende sommerhusbebyggelsen.

2.2 Ejerforeningen er underlagt bestemmelserne i den til enhver tid gældende lokalplan for området.

3. Medlemmer 3.1 Medlemmerne af foreningen er samtlige sommerhusejere og kun disse.

3.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende sommerhusejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning, dog tidligst på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, efter overtagelse er sket, og når ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Meddelelse om ejerskifte skal tilsendes ejerforeningens bestyrelse, senest 3 uger efter overdragelsesaftalen er indgået.

3.3 Den til enhver tid værende ejer af et sommerhus under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art.

3.4 Ved overdragelse af sommerhus opkræver foreningen et gebyr på kr. 500 hos den nye ejer.

4. Andelsbevis og pantsætning 4.1 Der er udstedt andelsbeviser for samtlige lodder, jf. punkt 5.2, hvilken giver den respektive sommerhusejer en eksklusiv brugsret over det lod, hvorpå sommerhusejerens sommerhus er placeret.

4.2 Den i punkt 4.1 nævnte eksklusive brugsret omfatter retten til at afstå denne ret til tredjemand uden bestyrelsens samtykke.

4.3 Sommerhusejeren er til enhver tid og uden samtykke fra bestyrelsen berettiget til at pantsætte det på sit lod hørende sommerhus. Panthaver er berettiget til hos bestyrelsen at få noteret pantsætningen.

4.4 En panthaver af et på loddet hørende sommerhus har ret til at indtræde i sommerhusejerens brugsret og kan samtidig indtræde som andelshaver.

4.5 Hvis panthaveren indtræder i sommerhusejerens brugsret, og denne misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, kan bestyrelsen ikke gøre

misligholdelsesbeføjelser gældende over for panthaveren, medmindre panthaveren ikke har bragt misligholdelsen til op-hør inden 1 måned efter, at panthaver har modtaget skriftligt påkrav om at bringe misligholdelsen til ophør ved panthaverens eller sommerhusejerens foranstaltninger.

4.6 Bestyrelsen er forpligtet til, når panthaveren har dokumenteret at have fået ejendomsret til det på loddet hørende sommerhus (tinglyst skøde/købekontrakt/auktionsskøde) at udstede nyt andelsbevis til panthaveren eller den af panthaver anviste tredjemand.

4.7 Nærværende punkt tinglyses som en servitut forud for al pantegæld på matr.nr. 54 b Den Nord-østlige Del, Understed, på foreningens blad i tingbogen, og servitutten er vedhæftet som bilag 4.7.

5. Fordelingstal 5.1 Forpligtelserne på de enkelte parceller er fordelt mellem medlemmerne i henhold til nedenstående fortegnelse over de enkelte parcelers fordelingstal, der er baseret på det købte areals størrelse.

5.2 Der udfærdiges en skitse over matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed, hvoraf fremgår, hvilket areal der er knyttet til andelsbeviserne, jf. punkt 4.

Lærkevangsvej 19 55:1100 lod nr. 1 749,00 m²

Lærkevangsvej 23 76:1100 lod nr. 2 1.184,56 m²

Lærkevangsvej 27 63:1100 lod nr. 3 920,99 m²

Lærkevangsvej 29 56:1100 lod nr. 4 757,46 m²

Lærkevangsvej 31 45:1100 lod nr. 5 533,34 m²

Lærkevangsvej 33 49:1100 lod nr. 6 624,13 m²

Lærkevangsvej 35 46:1100 lod nr. 7 560,36 m²

Lærkevangsvej 37 51:1100 lod nr. 8 658,77 m²

Lærkevangsvej 39 46:1100 lod nr. 9 556,87 m²

Lærkevangsvej 41 38:1100 lod nr. 10 375,42 m²

Lærkevangsvej 43 40:1100 lod nr. 11 426,39 m²

Lærkevangsvej 45 88:1100 lod nr. 12 1.448,87 m²

Lærkevangsvej 47 55:1100 lod nr. 13 735,72 m²

Lærkevangsvej 49 70:1100 lod nr. 14 1.070,84 m²

Lærkevangsvej 51 50:1100 lod nr. 15 647,00 m²

Lærkevangsvej 53 44:1100 lod nr. 16 519,38 m²

Lærkevangsvej 55 39:1100 lod nr. 17 412,00 m²

Lærkevangsvej 57 34:1100 lod nr. 18 302,14 m²

Lærkevangsvej 59 32:1100 lod nr. 19 254,01 m²

Lærkevangsvej 61 47:1100 lod nr. 20 572,56 m²

Lærkevangsvej 63 41:1100 lod nr. 21 442,20 m²

Lærkevangsvej 65 35:1100 lod nr. 22 317,19 m²

6. Medlemmernes bidrag 6.1 Bestyrelsen udarbejder

budgetter over foreningens forventede udgifter. De ordinære bidrag erlægges halvårligt forud efter generalforsamlingens bestemmelse. I tilfælde af uforudsete, uop-sættelige udgifter har bestyrelsen fuldmagt til at afholde disse. De ekstraordinære udgifter/bidrag erlægges efter bestyrelsens bestemmelser.

6.2 Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedrørende vedligeholdelse af lokaliteter og installationer, som hører under den fælles ejendomsret, og denne udgift ikke

kan afholdes gennem de halvårige ydelser fra som-merhusejerne, er medlemmerne forpligtet til at medvirke ved betaling heraf, såfremt beslutning herom er vedtaget på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med kvalificeret flertal.

6.3 Er ejer/ejere eller lejere medvirkende til at påføre foreningen eller øvrige medlemmer forøgelse af fællesudgifter til afgifter, forsikringer og lignende, påhviler det den pågældende ejer/ejere at betale de påførte merudgifter.

6.4 Foreningens kontante midler skal – bortset fra en kassebeholdning, som er nødvendig for foreningens daglige drift – være anbragt på en konto i et anerkendt pengeinstitut.

6.5 Har foreningen overskydende likviditet, kan denne anbringes i værdipapirer, hvori umyndiges midler må anbringes.

7. Medlemmernes hæftelse 7.1 For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Søgsmål vedrørende forpligtelser, som ejerforeningen har påtaget sig, skal således rettes mod ejerforeningen og kan ikke rettes mod foreningens enkelte medlemmer.

8. Elforbrug 8.1 Hvert enkelt sommerhus er forsynet med selvstændig elmåler. El-leverancer til de enkelte sommerhuse sker på de til enhver gældende leveringsbetingelser fastsat af forsyningsselskabet. Foreningen hæfter ikke for medlemmernes elforbrug.

9. Vandforbrug 9.1 Hvert enkelt sommerhus er forsynet med selvstændig vandmåler. Vand-leverancer til de enkelte sommerhuse sker på de til enhver gældende leveringsbetingelser fastsat af forsyningsselskabet. Foreningen hæfter ikke for medlemmernes vandforbrug.

10. Benyttelse og husorden 10.1 Enhver sommerhusejer er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles arealer, anlæg, installationer og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde. Ejeren og de personer, som har ophold i sommerhuset, må nøje overholde de på generalforsamlinger fastsatte ordensregler og den vedtagne husorden.

11. Udvendig vedligeholdelse 11.1 Udvendig vedligeholdelse skal ske i henhold til den til enhver tid gældende lokalplan for området.

11.2 Hvis et sommerhus groft forsømmes og er til væsentlig gene for de øvrige medlemmer, kan foreningen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

12. Husorden 12.1 Husorden for området matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed, findes i en særskilt husordensvedtægt, som godkendes på generalforsamlingen.

13. Generalforsamling 13.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

13.2 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med ledsager, administrator samt revisor.

13.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal med én stemme pr. sommerhus.

13.4 Stemmeretten kan udøves af et medlem eller en af medlemmet skriftligt befuldmægtiget, myndig person. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 3 fuldmagter.

13.5 Til beslutning om ændring af disse vedtægter eller om væsentlige forandringer af fælles anlægs bestanddele og tilhører eller salg af arealer kræves, at 3/4 af de stemmeberettigede stemmer herfor. Er 3/4 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, kan forslaget dog vedtages med 3/4 af de tilstedeværende stemmer, på en ekstraordinær generalforsamling, der skal afholdes senest 14 dage efter generalforsamlingen, hvor forslaget ikke kunne vedtages.

14. Ordinær generalforsamling 14.1 Hvert år på den anden lørdag i juni måned afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent. 2. Godkendelse af referat. 3. Aflæggelse af beretning for det senest forløbne regnskabsår. 4.

Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisorerne. 5. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår. 6. Fastsættelse af kontingent og bidrag for næste regnskabsår. 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen. 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen. 9. Valg af 2 revisorer.

10. Indkomne forslag fra medlemmerne og bestyrelsen. 11. Eventuelt. 14.2 Indkomne forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 21 dage før generalforsamlingen.

15. Indkaldelse til generalforsamling 15.1 Generalforsamling indkaldes ved brev af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

15.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen. Af dagsordenen skal fremgå hvilke bestyrelsesmedlemmer, der er på valg, og om de modtager genvalg.

15.3 Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede årsregnskab for det forudgående regnskabsår samt budget for det næste regnskabsår.

15.4 Indkomne forslag skal vedlægges som bilag til indkaldelsen.

16. Referat af generalforsamlinger 16.1 Der udarbejdes referat af generalforsamlinger. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

16.2 Inden en måned efter afholdelse af generalforsamling udsendes referatet til samtlige medlemmer. Bestyrelsen kan vælge at udsende referatet pr. mail til de medlemmer hvis e-mail-adresse er registreret.

17. Bestyrelsen 17.1 Bestyrelsen består af:

o formand, næstformand, kasserer, sekretær og et bestyrelsesmedlem

i alt 5 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling.

17.2 Valg til bestyrelsen gælder for 2 år ad gangen.

17.3 På ulige år vælges formand samt et bestyrelsesmedlem og på lige år vælges kasserer samt to bestyrelsesmedlemmer.

17.4 Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.

17.5 Valgbar er kun ét medlem pr. husstand.

17.6 Hvis formanden eller kassereren fratræder i en valgperiode, indtræder næstformanden på den-ne post.

17.7 1. suppleant indtræder i bestyrelsen, hvis et medlem af bestyrelsen fratræder i valgperioden.

17.8 Genvalg kan finde sted.

17.9 Til bestyrelsen vælges der 2 suppleanter for et år ad gangen.

17.10 Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelse af sit hverv.

18. Indkaldelse til bestyrelsesmøder 18.1 Bestyrelsen indkaldes hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når 3 medlemmer er til stede.

18.2 Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

18.3 Der udfærdiges referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives på næste møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

19. Tegningsregel 19.1 Ejerforeningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være formanden eller kassereren.

20. Ekstraordinær generalforsamling 20.1 Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal indkalde til ekstraordinær generalforsamling hvis 50 % af medlemmerne ønsker dette. Indkaldelse med vedlagt dagsorden skal ske skriftligt med mindst 8 dages varsel.

20.2 Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdygtig uanset antallet af fremmødte, jf. dog bestemmelserne om kvalificeret flertal i punkt 11.

21. Administration og revisorer 21.1 Bestyrelsen har ret til at antage en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig bistand, der som administrator kan varetage ejerforeningens daglige drift.

21.2 Administrator kan opsiges med omgående virkning, såfremt administrator efter bestyrelsens skøn ikke varetager sine forpligtelser i overensstemmelse med den aftalte ansættelse.

21.3 Ejerforeningens regnskab revideres af 2 på generalforsamlingen valgte revisorer.

22. Regnskab 22.1 Ejerforeningens regnskab løber fra den 1.1. – 31.12.

23. Eventuelle ændringer i områdets anvendelse 23.1 I tilfælde af, at en væsentlig del af ejerforeningens parceller ændrer væsentlig karakter, kan det på en generalforsamling med kvalificeret flertal vedtages, at ændre fordelingstallene for samtlige medlemmer – eksempelvis i forbindelse med en udstykning af matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed.

23.2 Det samlede grundareal udgør ifølge den offentlige vurdering 18.375 m², hvoraf ca. 4.058 m² er udlagt til fællesareal. Udstykkes ejendommen eller sker der på et senere tidspunkt væsentlige ændringer i forhold til den nuværende anvendelse skal den til enhver tid gældende lokalplans udstykningsprincipper følges.

24. Tinglysning og godkendelse 24.1 Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 54 b Den Nordøstlige Del, Understed. Med hensyn til byrder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

24.2 Inden tinglysning skal vedtægterne godkendes af

Frederikshavn kommune.

24.3 Påtaleret har Ejerforeningen Måenshusene, Frederikshavn kommune og de enkelte sommer-husejere i ejerforeningen.

24.4 Påtaleret har endvidere de realkreditinstitutter og/eller pengeinstitutter, som har tinglyst pant-sikkerhed i de på lodderne hørende sommerhuse for så vidt angår aflysning eller ændringer i ser-vituten, jf. punkt 4.7, såfremt ændringerne medfører forringelser af pantsikkerheden.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 13. juni 2015

Som dirigent:

Poul Nielsen

For bestyrelsen i henhold til vedtægter:

Ivan Bjarne Nielsen Harry Aamann

Foranstående vedtægt for Ejerforeningen Måenshusene,

Sæby, indsendt til Frederikshavn Kommune den 29. april

2015 kan godkendes, idet den er udfærdiget inden for den gældende lokalplans rammer.

Frederikshavn, den 11. maj 2015

Tina Hedegaard Jensen Erhvervsjurist Center for Teknik- og Miljø

FØLGENDE SERVITUTTER RESPEKTERES.

Servitutter tinglyst til og med 20.03.1998 respekteres.

ERKLÆRINGER:

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse indhentet Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servituten, jfr. planloven § 42.

Bil AG-

Bilagsreference: 42d3e0c8-457c-478e-9e0b-b4ff5ef026ba
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: 183673 - Vedtægter

Bilagsreference: 50d39533-bdec-4c90-9435-f83a3877c26d
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: 183673 - Referat fra generalforsamling 13. juni 2015

24.07.2015 11:09:16

70151000

ADRESSE

HJULMANDKAPTAIN ADVOKATPARTNERSELSKAB
Badehusvej 16
9000 Aalborg
32337120

CVR:

Kontaktoplysninger:

Pia Bochdam, Havnepladsen 7, 9900 Frederikshavn
70151000
psr@70151000.dk

Anmelders sagsnummer:

183673 psr

TINGLYSNINGSAFGIFT

Afgift:

1.660 DKK

Afgiftspligtigt beløb:

0 DKK

STORKUNDENUMMER

32337120

Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

RESULTAT AF TINGLYSNING

EJENDOM

Adresse:

Lærkevangsvej 19
9900 Frederikshavn

Ejendomstype:

Grund

Landsejerlav:

Den Nordøstlige Del, Understed

Matrikelnummer:

0054b

STATUS

Tinglyst

TEGNETIDSPUNKT

24.07.2015 11:09:16

TEGNETID

BEHÆRRELSRÅDET

Servitut med nye vedtægter for forening

BEHÆRRELSRÅDETS ÅRSMØDE

24.07.2015-1006590018

BEMÆRKNINGER

Tinglyst alene f.s.v. angår tidligere ejers restance til ejerforeningens fællesudgifter. Afvist f.s.v. angår tidligere ejers eventuelle andre forpligtelser, jf. vedtægtens pkt. 3.3.

Tinglyst med de aktuelle påtaleberettiget, jf. de anførte roller. Afvist f.s.v. angår formuleringen "de til enhver tid værende ...". Eventuelle fremtidige påtaleberettigede kan tilføjes ved anmeldelse af dokumenttypen "Ny påtaleberettiget", som er afgiftsfri.

Tinglyst. Det bemærkes, at tidligere tinglyste vedtægter med eventuelle tillæg, skal aflyses hurtigst muligt.

Pia Bochdam - HjulmandKaptain

Fra: Pia Bochdam - HjulmandKaptain
Sendt: 11. september 2015 14:23
Til: 'ivanbjarnenielsen@gmail.com'; 'Harry Aamann'
Emne: Sag:183673 - Gennemgang af ejerforeningens vedtægter
Vedhæftede filer: Servitut med nye vedtægter for forening.pdf.pdf

Hej Ivan og Harry.

De nye vedtægter er tinglyst. Dog har Tinglysningsretten anført 2 afvisningsbemærkning, jf. sidste side på vedhæftede tinglysnings svar.

Bemærkningen "Afvist for så vidt angår tidligere ejers eventuelle andre forpligtelser" betyder, at vedtægterne er lyst vedrørende sædvanlige forpligtelser, det vil sige restancer vedrørende fællesudgifter. Eventuelle andre forpligtelser (for eksempel personlig gæld), som ikke vedrører fællesudgifter, kan og vil Tinglysningsretten ikke tinglyse, medmindre alle ejere stemmer herfor. Det er ikke nok, at et stemmeflertal vedtager denne bestemmelse – alle ejere skal møde op og vedtage det. Tinglysningsretten oplyser, at det er bebyrdende for de ejere, der ikke mødte op til generalforsamlingen.

Bemærkningen "Afvist for så vidt angår formuleringen "de til enhver tid værende" betyder, at de 3 husejere, der ikke har et selvstændigt blad i tingbogen, er anført i tingbogen med navn og cpr.nummer. Når og hvis et af disse 3 huse sælges, vil der ikke ske automatisk registrering i tingbogen af ny ejer, som på samme tid er ny påtaleberettiget. Ved salg af et hus, som allerede har et selvstændigt blad i tingbogen, vil der ske automatisk registrering af ny påtaleberettiget, når skøde lyses ind på ejendommens blad i tingbogen. Det betyder, at når og hvis et af de 3 sommerhuse uden selvstændigt blad i tingbogen sælges, da skal køber og sælger selv foranledige, at ny påtaleberettiget (køber) registreres i tingbogen, mens udtrædende påtaleberettiget (sælger) afmeldes i tingbogen.

Jeg går ud fra, at I kontakter mig, hvis I har spørgsmål til det fremsendte.

God weekend.

Med venlig hilsen

På vegne af Stiven Larsen

Pia Bochdam / Advokatsekretær
Direkte tlf. +4572211676 / psr@70151000.dk
vCard

HjulmandKaptain

Havnepladsen 7 / DK-9900 Frederikshavn / Danmark
Tel. +45 7015 1000 / Fax. +45 7221 1701
CVR-nr. 32 33 71 20 / Bank 9035 4561456866
www.hjulmandkaptain.dk

Tilmeld nyhedsbrev

Forretningsbetingelser/Terms & Conditions.

This e-mail from the law firm HjulmandKaptain may hold confidential and/or privileged legal information. This e-mail is intended for the above address(es) only, so if received in error kindly return it to sender without any processing, distributing or copying thereof. Thank you.