



VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN FYRKLIT

§ 1. Navn og hjemsted:

Foreningens navn er "Ejerforeningen Fyrklit" beliggende Kystvejen 10, 9850 Hirtshals.

§ 2. Formål:

2.1

Det er foreningens formål:

At varetage drift af de på ejendommen beliggende fællesanlæg, herunder badeland, samt øvrige aktiviteter på fællesarealerne m.v., der alene er til brug for ejerforeningens medlemmer, samt disses lejere.

2.2

Efter bestyrelsens skøn kan opfyldelse af foreningens formål ske igennem kapitalselskab(-er), der ejes 100% af ejerforeningen.

§ 3. Medlemmer:

3.1

Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at være medlem af ejerforeningen, og således at medlemskabet og ejendomsretten stedse skal være sammenhørende.

§ 4. Værneting:

4.1

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser.

4.2

Hjørring Byret skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen og ejerlejlighedsejerne. Dog skal Vestre Landsret være værneting for alle tvistigheder på landsrets niveau.

§ 5. En ejerlejligheds omfang:

5.1

En ejerlejlighed omfatter det areal, som er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning af ejerlejlighedsopdelingen og det dermed fulgte kort over den pågældende ejerlejlighed.



Herudover har ejerlejlighedsejeren en ideel andel af fællesarealerne med hertil hørende fællesanlæg, for så vidt der ikke på anden vis ved særlig aftale mellem samtlige ejerlejlighedsejerne er disponeret herover. En sådan disponering over fællesarealerne kræver vedtagelse på generalforsamlingen med kvalificeret majoritet i overensstemmelse med pkt. 14.4.

5.2

Såfremt der foretages en disponering som anført i 5.1, giver dette ejerforeningen ret til at udmatrikulere eller opdele en del af fællesarealet til et eller flere selvstændige matrikelnumre eller til ny (-e) ejerlejlighed (-er), således at der evt. kan ske frasalg af disse, uden at de enkelte panthavere i medlemmernes ejerlejligheder, der har fået tinglyst pant efter vedtægternes tinglysning, skal give tilladelse til dette.

§ 6. En ejerlejligheds benyttelse:

6.1

Den enkelte ejer råder over sin egen lejlighed, og kan fravælge udlejning. Såfremt ejer vælger at udleje, sker udlejning i overensstemmelse med de krav og vilkår bestyrelsen - og den af generalforsamlingen godkendte formidler - aftaler indbyrdes.

6.2

Ejerlejligheder med status som helårsbolig uden bopælspligt, må ikke anvendes til erhvervsmæssige formål, bortset fra udlejning til feriebolig jfr. ovenfor i § 6.1, med mindre andet er aftalt med bestyrelsen.

6.3

Ejerforeningen er berettiget til at indgå forpagtningsaftaler eller administrationsaftaler af enhver art angående drift af fællesarealerne med dertil hørende faciliteter.

§ 7. Vedligeholdelse:

7.1

Den udvendige vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse påhviler ejerforeningen, og de enkelte ejerlejlighedsejere er uberettiget til at foretage nogen form for udvendig vedligeholdelse, udskiftning eller lignende. Terrasser, altaner og lignende henhører til de udvendige arealer i vedligeholdelsesmæssigt henseende. Den udvendige side af ejerlejligheden omfatter: den udvendige side af de flader, der afgrænser den enkelte ejerlejlighed mod fri luft eller mod fællesarealerne, og omfatter således murværk, tage, facader, vinduesrammer, døre, altandøre, altangulve, altanvægge mv.



Fællesarealer omfatter såvel indvendige som udvendige fællesarealer bl.a. trapper, kældre, parkeringspladser, veje, fortove og beplantninger.

7.2

De omkostninger, der afledes af pkt. 7.1 fordeles mellem ejerlejlighedsejerne i henhold til fordelingstal.

7.3

Den enkelte ejerlejlighedsejer skal forestå den indvendige vedligeholdelse, og ejerlejligheden skal i forbindelse med udlejning fremstå i god kvalitet og rengjort i overensstemmelse med ejerforeningens ordensreglement. Det skal til enhver tid tilstræbes at opretholde ejerforeningens kvalitetsprægede standard og ensartede udtryk. Enhver forandring skal udføres i overensstemmelse med det til enhver tid gældende bygningsreglement, og de i medfør heraf fastsatte bestemmelser, herunder vedrørende lyd og støj.

7.4

Hvis en ejerlejlighedsindehaver groft forsømmer sin renholdelses-, vedligeholdelses- eller fornyelsespligt, kan ejerforeningen pålægge vedkommende at foretage fornøden renholdelse, vedligeholdelse m.m., indenfor en rimelig frist. Efterkommer ejeren ikke pålægget kan ejerforeningen lade ejerlejligheden eller det pågældende areal istandsætte for ejerens regning. Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at give bestyrelsen og ejerforeningens håndværkere adgang til sin ejerlejlighed.

7.5

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at medvirke og deltage i udgifterne ved gennemførelse af større moderniseringer, ny installationer og om- eller tilbygninger, når beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet i overensstemmelse med § 11 og § 14.

7.6

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at indbetale til ejerforeningens vedligeholdelsesfond med kr. 21,40 pr. fordelingstal. Beløbet reguleres med stigningen i nettoprisindekset for januar, første gang den 1. januar 2015 med stigningen fra 1. januar 2014 til 1. januar 2015. Såfremt beregningen af nettoprisindekset ophører, beregnes regulering med et tilsvarende reguleringsindeks. Midlerne i vedligeholdelsesfonden skal placeres på en særskilt konto i et



pengeinstitut og må udelukkende anvendes til vedligeholdelsesformål.

§ 8. Panteret:

8.1

Nærværende vedtægter er lyst pantstiftende for kr. 50.000,00 i hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem.

8.2

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

8.3

En ejerlejlighedsejer er ved ejerskifte og enhver belåning af vedkommendes ejerlejlighed forpligtet til at sørge for, at nærværende vedtægter får 1. prioritets panteret, og når det er dokumenteret, er ejerforeningen forpligtet til at aflyse sit underpant i ejerpantebrev stort kr. 25.000,00.

§ 9. Fordelingstal:

9.1

Fordelingstallet for hver ejerlejlighed er fastsat ved anmeldelsen til tinglysning af opdelingen i ejerlejligheder med efterfølgende korrektion, herunder yderligere opdeling af ejendommen.

§ 10. Tegningsret:

10.1

Ejerforeningen tegnes af 3 medlemmer af bestyrelsen i alle forhold.

10.2

Bestyrelsen er berettiget til at meddele tredjemand kollektiv prokura til disposition over beløb indestående i pengeinstitut til brug for den daglige administration af ejerforeningens drift.

§ 11. Generalforsamlingen:

11.1

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år på hotellet i Hirtshals, inden fem



måneder efter regnskabsårets afslutning og indkaldes af bestyrelsen eller af administrator med en måneds varsel ved brev til hver enkel lejlighedsejer på den af ejerlejlighedsejeren sidst skriftligt opgivne adresse/mailadresse. Indkaldelsen skal angive dagsordenen og være ledsaget af det reviderede regnskab for det forløbne år.

11.2

På den ordinære generalforsamling behandles følgende emner:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsen aflægger beretning for det forløbne år.
- 3) Det reviderede regnskab forelægges til godkendelse, derunder forslag til fordeling af vinding og tab.
- 4) Indkomne forslag.
- 5) Budget for indeværende og kommende regnskabsår forelægges til godkendelse.
- 6) Valg af bestyrelse.
- 7) Bestyrelsens forretningsorden.
- 8) Fastsættelse af formands- og bestyrelses honorar.
- 9) Valg af 1. og 2. suppleant.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Valg af 2 interne revisorer.
- 12) Eventuelt.

Såfremt der er oprettet kapitalselskab (-er) i henhold til § 2.2, skal der også under punkterne 3 og 5 forelægges regnskab og budget for dette/disse til godkendelse.

11.3

Forslag fra medlemmerne, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt fremsættes over for bestyrelsen inden 3 uger før generalforsamlingens afholdelse.

11.4.

Endelig dagsorden med angivelse af diverse forslag tilsendes ejerne senest 10 dage før generalforsamlingen.

§ 12 Ekstraordinær generalforsamling:

12.1

Ekstraordinær generalforsamling afholdes så ofte bestyrelsen eller selskabets revisor finder det fornødent, eller når det begæres af ejerlejlighedsejere, der tilsammen



repræsenterer mindst en fjerdedel af fordelingsstallet. En sådan begæring skal ske skriftligt til bestyrelsen og være ledsaget af formuleret forslag. Generalforsamlingen bliver da at indkalde inden 14 dage efter begæringens modtagelse. Indkaldelse sker i henhold til § 11.

§ 13 Stemmevægt:

13.1

Ethvert medlems stemmevægt er bestemt ud fra det fordelingsstal, som han er berettiget til og forpligtet for over for ejerforeningen. Der kan stemmes ved skriftlig fuldmagt til fysiske personer som omfattet af § 16.2, dog højst 7 fuldmagter pr. person.

§ 14 Stemmeret:

14.1

Beslutninger på generalforsamlinger tages med simpel stemmeflerhed.

14.2

Optagelse af lån - bortset fra almindelige driftskreditter i henhold til budgettet - kan ikke foretages, uden at der i forvejen på en generalforsamling er opnået tilslutning til dispositionen med en majoritet på tre fjerdedele af de afgivne stemmer.

14.3

Der er på ejendommen mulighed for opførelse af yderligere bebyggelse, alt i overensstemmelse med partiel byplanvedtægt nr. 6 for Hirtshals kommune og med respekt af den i § 20,1 omhandlede deklARATION. Til vedtagelse af at gennemføre bebyggelse helt eller delvist i overensstemmelse hermed kræves en kvalificeret majoritet som angivet nærværende paragrafs sidste stykke.

14.4

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



§ 15 Dirigent m.v.:

15.1

Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål angående sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen m.m.

15.2

Over forhandlingerne føres en protokol. Denne har fuld bevisende kraft, når den er underskrevet af dirigenten og de på generalforsamlingen tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

§ 16. Bestyrelsen:

16.1

Ejerforeningen ledes i overensstemmelse med nærværende vedtægter af en bestyrelse bestående af 3, 4 eller 5 medlemmer.

16.2

Valgbare til bestyrelsen og suppleanter er alene ejerforeningens medlemmer, hvorved forstås den tinglyste ejer, samt dennes ægtefælle, eller en person, som ejer har været samlevende med i en periode på 24 måneder eller mere. Den i § 16.3 nævnte pligt til at udtræde af bestyrelsen ved salg af ejerlejlighed gælder også for en valgt ægtefælle eller samlever, der i det hele taget er underlagt samme bestyrelsesrettigheder og forpligtelser, som var det ejeren selv, der var valgt.

Er ejer et kapital selskab, eller en anden juridisk enhed, udpeger ledelsen heraf en repræsentant, der registreres hos ejerforeningen som værende valgbar på vegne af selskabet/den juridiske enhed. Registreringen skal være foretaget senest 3 uger før generalforsamlingen. Hver lejlighed kan kun repræsentere en bestyrelsespost.

16.3

Såfremt et bestyrelsesmedlem sælger sin ejerlejlighed, udtræder han senest på overtagelsesdagen af bestyrelsen, og en suppleant indkaldes.

16.4

Valgperioden for et bestyrelsesmedlem er 2 år ad gangen. Består bestyrelsen af 5 medlemmer, afgår 2 medlemmer i lige år og 3 medlemmer i ulige år. Består bestyrelsen af 4 medlemmer, afgår 2 medlemmer hvert år. Består bestyrelsen af 3 medlemmer, afgår 1 medlem i ulige år og 2 medlemmer i lige år. Genvalg kan finde sted. På generalforsamlingen vælges 2 suppleanter for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.



16.5

Bestyrelsen vælger af sin midte en formand, en næstformand og en sekretær. Over bestyrelsens møder føres en protokol.

16.6

Bestyrelsen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed.

Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig når mindst 3 medlemmer er til stede. Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

16.7

Det er bestyrelsens opgave at påse, at selskabet ledes på betryggende forretningsmæssig måde og i overensstemmelse med vedtægterne.

16.8

Bestyrelsens medlemmer skal honoreres for deres arbejde

16.9

Bestyrelsen forelægger på hvert års ordinære generalforsamling forslag til aflønning.

§ 17. Fællesudgifter og a conto bidrag:

17.1

Bestyrelsen afholder og fordeler efter fordelingstal alle udgifter til administration af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælleslån, -forsikringer, -skatter og -afgifter, personale, og udvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne og fællesarealerne m.v.

17.2

Skatter, der påhviler den enkelte ejerlejlighed alene, afholdes af den pågældende ejerlejlighedsejer.

17.3

Under forelæggelsen af budgettet på generalforsamlingen for det kommende regnskabsår i henhold til nærværende vedtægters § 11 fremkommer bestyrelsen med en indstilling om hvorvidt, der skal opkræves a conto bidrag fra medlemmerne til dækning af driften for det kommende år. Bestyrelsen skal ved budgetlægning sikre, at der er tilstrækkelig likviditet til sikring af foreningens drift gennem hele perioden. Bestyrelsen skal ved sin indstilling til



generalforsamlingen fremkomme med forslag til indbetalingsterminer for a conto bidrag.

§ 18. Regnskab:

18.1

Regnskabet følger kalenderåret.

18.2

Årsregnskabet opgøres i overensstemmelse med god regnskabsskik.

18.3

Resultatet opgøres uden hensyntagen til skattemæssige forhold, som det tilkommer hver enkelt ejerlejlighedsejer selv at foretage.

18.4

Det regnskabsmæssige resultat, der følger af den ordinære drift, skal reguleres med følgende:

1. Eventuelle særlige hensættelser til imødegåelse af kommende forpligtelser.
2. Betaling af afdrag på fælles gæld.

§ 19 Særlige forhold:

19.1

Ejerforeningen har indgået en aftale med Hjørring Kommune om, at kommunen vil godkende en ændret anvendelse af 164 ejerlejligheder fra hoteldrift til helårsbeboelse uden bopælspligt, under forudsætning af, at ejerforeningen og dens medlemmer gennemfører en gennemgribende energirenovering.

19.2

Renoveringen gennemføres i tre faser og omfatter hele bebyggelsen inklusive centerbygning der forsat skal anvendes til hoteldrift, og 12 hotelværelser som kan ejes af et kapitalselskab.
- ejet af Ejerforeningen.

19.3

Nærværende bestemmelser forpligter således ejerforeningens samtlige nuværende og fremtidige ejere til at gennemføre energirenoveringen, og bestemmelsen vil alene kunne ændres med tiltrædelse af Hjørring Kommune, der ligeledes er påtaleberettiget vedrørende denne bestemmelse.



19.4

De til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husordensregler indgår som en integreret del af nærværende vedtægter.

§ 20 Øvrige bestemmelser

20.1

Nærværende vedtægt begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr. Nr. 124 bbz Horne og Terp byer, Hirtshals, ejerlejlighed 1-176, som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration og med respekt af de på ejendommen, herunder ejerlejlighederne, tinglyste servitutter samt den pantegæld, som hviler på ejendommen ved nærværende servituts tinglysning. Der henvises herom til tingbogen.

20.2

I øvrigt respekterer nærværende servitut uden særlig påtegning lån til realkreditinstitutter, som er anerkendt af staten, med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente.

20.3

Påtaleberettiget er foreningen v/dens bestyrelse samt enhver ejerlejlighedsejer.

Således vedtaget på Ejerforeningens ordinære generalforsamling den 30. marts 2019.

Dirigent
Heine Bentsen