

VEDTÆGTER
FOR
"EJERFORENINGEN LØJT FERICENTER
MED BEGRÆNSET ANSVAR"

§1 NAVN

Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Løjt Feriecenter med begrænset ansvar" beliggende Sandskærvej 580, 6200 Aabenraa, og benævnes nedenfor som foreningen.

§2 HJEMSTED

Foreningens hjemsted er Aabenraa Kommune.

§3 FORMÅL

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 1682, 1564, 1597 og 1155, Løjt Kirkeby, Løjt, beliggende Løjt Feriecenter 1 og Løjt Feriecenter 2, 6200 Aabenraa, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at indgå aftale om benyttelse af fællesfaciliteter beliggende på matr.nr. 239 Løjt Kirkeby, Løjt, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

3.1

Ved enhver forsikringshændelse afholder skadelidte de første kr. 2.000,- af selvriskoen.

§4 MEDLEMSKREDS

4.1

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder opdelt fra matr.nr. 1682, 1564, 1597, og 1155 Løjt Kirkeby, Løjt. Såfremt en ejerlejlighed måtte være ejet af flere ejere, udøver disse i forening de en ejerlejlighed tilkommende rettigheder og forpligtelser.

4.2

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

4.3

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.4

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

4.5

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

§5 HÆFTELSESFORHOLD

5.1

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne pro rata i forhold til det enkelte medlems fordelingstal, ligesom ejerforeningens udgifter dækkes af medlemmerne efter fordelingstal.

5.2

Såfremt ejerforeningen måtte have indgået en aftale om benyttelse af fællesfaciliteterne beliggende på matr.nr. 239 Løjt Kirkeby, Løjt, hæfter medlemmerne direkte, personligt og pro rata for ejerforeningens forpligtelser til betaling af vederlag i henhold til denne aftale om brugsret.

5.3

Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal. Fordelingstallene for ejerlejlighederne fastsættes i forhold til de enkelte ejerlejligheders boligareal.

5.4

Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for ejerforeningen begæres nærværende ejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed.

§6 GENERALFORSAMLING

6.1

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

6.2

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

6.3

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

6.4

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år i april måned.

§7 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

7.1

Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt eller pr. e-mail af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.

7.2

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

7.3

Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

7.4

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned, dog senest 14 dage inden generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

§8 AFHOLDELSE AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

8.1

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det eller når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.

8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt eller pr. e-mail af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.

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

§9 DAGSORDEN

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget der viser foreningens forventede indtægter og udgifter for det løbende regnskabsår.
- d) Valg af medlemmer til bestyrelsen.

- e) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
- f) Valg af revisor og revisorsuppleant,
- g) Behandling af indkomne forslag.
- h) Eventuelt.

§10 DIRIGENT

Generalforsamlingen udvælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

§11 STEMMERET

11.1

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

11.2

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

11.3

Til beslutninger om ændring af ejerforeningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i ejerforeningen stemmer for forslaget, såvel efter fordelingstal som efter antal.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.

§12 PROTOKOL

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

§13 BESTYRELSEN

13.1

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, således at der i lige år afgår 3 og i ulige år 2 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig med formand, næstformand og kasserer på førstkommande bestyrelsesmøde. Gældende fra generalforsamlingen i 2026.

13.2

Desuden vælges 2 suppleanter, som vælges for 1 år.

13.3

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

13.4

Valgbare på generalforsamlingen er foreningens, medlemmer og disses ægtefæller.

13.5

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§14 BESTYRELSESMØDE

14.1

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

14.2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

14.3

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

14.4

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

§15 ADMINISTRATOR

15.1

Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.

15.2

Bestyrelsen kan meddele administrator fuldmagt til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

§16 TEGNINGSRET

Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.

§17 ÅRSREGNSKAB

17.1

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

17.2

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

§18 REVISION

18.1

Foreningens årsregnskab revideres af 2 revisorer, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

18.2

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

18.3

Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremsendes til samtlige bestyrelsesmedlemmer, ligesom denne skal fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§19 KAPITALFORHOLD

19.1

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne, i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal, et kontingent på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

19.3

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

19.4

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

19.5

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne.

19.6

Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte for mål, f.eks. fornyelser, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

19.7

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at foreningens midler skal anbringes på anden måde.

19.8

De øvrige bestemmelser i § 19 finder ligeledes anvendelse på ovennævnte udgifter her under adgang til at opkræve en særskilt å conto indbetaling.

§20 ANVENDELSE

Ejerlejlighederne skal anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området samt i henhold til gældende lovgivning.

§21 VEDLIGEHOVELSE M.V.

21.1

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

Herudover påhviler det ejerlejlighedsejerne at vedligeholde stakitter ved og omkring ejerlejligheden.

Foreningens generalforsamling kan ved samme fremgangsmåde som ved vedtægtsændringer ændre fordelingen af vedligeholdelsespligten mellem foreningen og den enkelte ejerlejlighedsejer.

21.2

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås ikke alene maling, hvidtning og tapetsering men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, træværk, loftspuds, forsatsvinduer, døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el ledninger, el kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, og synbare rør.

21.3

Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på generalforsamlingen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejde, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt at der samtidigt hermed følgerarbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse ud føre.

21.4

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og/eller istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsen krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand på ejerlejlighedsejerens regning.

21.5

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

21.6

Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, besluttet af bestyrelsen, som kan uddelegere bestilling og kontrol til et medlem af bestyrelsen.

Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste eller ansatte i Løjt Feriecenter I/S.

Foreningen forestår endvidere ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne, således at disse fremtræder i pæn og vedligeholdet stand.

21.7

Ejerlejlighedsejerne er uberettiget til at opsætte skilte m.v. uden forudgående skriftlig godkendelse af ejerforeningen.

Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

21.8 Al anden vedligeholdelse, modernisering og fornyelse foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som fællesudgift.

§22 MISLIGHOLDELSE

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmerne påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at overholde den til enhver tid gældende lokalplan, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen kan bestyrelsen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned forlange, at det pågældende medlem sælger sin ejerlejlighed.

§23 OPLØSNING

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

§24 PÅTALERET

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

§25 TINGLYSNING

25.1

Nærværende ejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20; 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 301, 302, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 342, 344, 345, 346 Løjt Kirkeby, Løjt.

25.2

Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser, overfor ejerforeningen begæres nærværende ejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på hver ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20; 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346 Løjt Kirkeby, Løjt.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

—ooOoo—

Vedtaget på generalforsamling den 30.08.2020 og 07.09.2020

Vedtaget på generalforsamling den 07.04.2024 og 20.04.2024



Dirigent
Alan Fyrstenberg Thomsen