

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Højengran

§ 1

NAVN OG HJEMSTED

Foreningens navn er "Ejerforeningen Højengran" og foreningens hjemsted er Frederikshavn Kommune. Foreningens postadresse er: c/o den til enhver tid siddende formand.

§ 2

FORMÅL

Foreningens formål er, at varetage medlemmernes fælles interesser som ejere af de i § 3 nævnte ejerlejligheder, der p.t. har status som hotelejerlejligheder, og det påhviler den enkelte ejer at opfylde reglerne herfor.

§ 3

MEDLEMSKAB

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 17-42 inkl. af matr. nr. 286 B og 297 BC, Skagen Markjorder med tilhørende fælles faciliteter. Der er pligt til medlemskab af ejerforeningen. Ejerlejlighederne har følgende tinglyste fordelingstal:

Ejerlejlighed nr. 17-22 :14:1000

Ejerlejlighed nr. 23-28 :19:1000

Ejerlejlighed nr. 29-36 :25:1000

Ejerlejlighed nr. 37-42 :28:1000

Ejerlejlighed nr. 1 (Caféen) med fordelingstal 114:1000 ejes af ejerforeningen og betragtes derfor som fællesareal, og alle udgifter i forbindelse med "drift" og vedligeholdelse af ejerlejlighed nr. 1 afholdes af ejerforeningen som fællesudgift.

Ejerlejlighederne nr. 2-16 er timesharelejligheder med et samlet tinglyst fordelingstal på 320:1000.

Ejerforeningens fællesudgifter afholdes af de enkelte ejerlejlighedsejere og fordeles imellem disse iht. følgende interne fordelingstal:

Ejerne af ejerlejlighederne nr. 17-22 incl. betaler hver 21/842

Ejerne af ejerlejlighederne nr. 23-28 incl. betaler hver 28/842

Ejerne af ejerlejlighederne nr. 29-36 incl. betaler hver 37/842

Ejerne af ejerlejlighederne nr. 37-42 incl. betaler hver 42/842

af fællesudgifterne.

Hvert medlem betaler for hver ejerlejlighed, han/hun er ejer af, et årligt acontobeløb til dækning af ejerforeningens administrations- og øvrige fællesudgifter. Acontobeløbet fastsættes på den ordinære generalforsamling, der tillige fastsætter tidspunktet for indbetaling.

Er et medlem mere end 2 måneder i restance til foreningen med acontobeløb eller andre skyldige ydelser, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej. Forfaldne beløb forrentes med 10 % p.a. fra forfaldsdagen at regne og indtil betaling finder sted.

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

Til sikkerhed for medlemmernes opfyldelse af enhver forpligtigelse overfor foreningen, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse har ejerforeningen pant i hver enkelt ejerlejlighed for kr. 25.000,00 iht. pantstiftende tinglysning af foreningens tidligere vedtægter lyst den 10/05.2004.

Nærværende vedtægter ændrer ikke ved forannævnte pantesikkerhed.

Værneting i forhold til ethvert mellemværende imellem foreningen og dens medlemmer er Retten i Aarhus.

§ 4

EJERSKIFTE

Når et medlem overdrager sin ejerlejlighed eller på anden måde ophører at være ejer af denne, er han/hun fra det tidspunkt, hvor endelig tinglyst adkomst til ejerlejligheden er tinglyst til ny ejer, ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

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

§ 5

FÆLLESOPGAVER OG FORPLIGTELSE

Ejerforeningen er forpligtet til,

- at administrere såvel økonomiske som praktiske forhold omkring foreningens drift
- at sørge for, at der stedse er tegnet og ikraftholdt fornøden kaskoforsikring af alle bygninger og bygningsdele
- at udføre de opgaver for hvilke ejerforeningen har udgifts- og vedligeholdelsesforpligtelser herunder sørge for ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, således at disse stedse fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand samt
- at respektere de til enhver tid gældende vedtægter for "Fællesforeningen Højengran" der varetager fællesinteresser for samtlige ejerlejligheder under matr. nr. 286 B og 297 BC, Skagen Markjorder.

§ 6

VEDLIGEHODELSE M.V..

Den indvendige vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheder og de til disse hørende installationer og installationsdele, som befinder sig indenfor ejerlejlighedernes "klimaskærm" påhviler den enkelte indehaver og er ejerforeningen uvedkommende.

Ligeledes betaler de enkelte ejerlejlighedsejere hver især selv udgifterne ved ejerlejlighedernes forsyning med elektricitet (iht. opgørelse fra forsyningsselskabet) og vand (iht. fordelingsregnskab udarbejdet af ejerforeningen).

Den udvendige vedligeholdelse af ejerlejlighedernes "klimaskærm" samt af alle fælles bygninger og bygningsdele varetages af ejerforeningen, der også betaler grundbidrag til Skagen Antennelaug, således, at der er TV-signal i alle ejerlejligheder.

Vedligeholdelse af fælles udenomsarealer herunder parkerings- gang- og græsarealer samt fornøden belysning heraf varetages og bekostes af "Fællesforeningen Højengran", idet bemærkes, at ejerforeningen iht. fællesforeningens vedtægter p.t. betaler 63% af fællesforeningens udgifter medens "Foreningen af Time Share Ejere på Højengran" p.t. betaler de resterende 37%

§ 7

ORDENSREGLER

Med mindre andet bestemmes af ejerforeningens generalforsamling, er medlemmerne ikke berettiget til at ændre farve- og materialevalg på udvendige bygningsdele eller i øvrigt ændre facade eller foretage tilbygning. Frederikshavn kommune er påtaleberettiget i den henseende, og tilladelse herfra skal således altid indhentes, inden et eventuelt – af generalforsamlingen godkendt – ombygningsarbejde igangsættes.

Generalforsamlingen kan, hvis det ønskes udarbejde et ordensreglement.

§ 8

GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der, under skyldig hensyntagen til bestemmelserne i nærværende vedtægter, afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Hver ejerlejlighed har én stemme. Denne afgives ved personligt fremmøde af ejerlejlighedens ejer og/eller dennes ægtefælle/samlever.

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

Der kan stemmes ved hjælp af fuldmagt givet til et andet medlem, men intet medlem kan afgive mere end 2 fuldmagtsstemmer foruden egen stemme.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed, med mindre andet fremgår af nærværende vedtægter.

Til vedtagelse af beslutning om ændring af vedtægterne, om væsentlige forandringer eller væsentlige istandsættelser af fælles bestanddele, kræves tiltrædelse af mindst 3/4 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer.

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

§ 9

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst én måneds skriftligt varsel, evt. via e-mail, til hvert enkelt medlem.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden skriftligt i hænde senest den 1. marts, således at forslaget kan omtales i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til ordinær generalforsamling.

Samtidig skal bestyrelsen fremsende regnskab for foreningens seneste regnskabsår og forslag til budget for det i gang værende regnskabsår

Det beløb, som skal indbetales á conto af de enkelte medlemmer og tidspunktet for indbetaling fastsættes i forbindelse med godkendelse af budgettet.

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

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal mindst indeholde følgende punkter:

- Valg af dirigent
- Bestyrelsens beretning for det forløbne år
- Fremlæggelse til godkendelse af foreningens reviderede regnskab for det seneste regnskabsår

- Behandling af indkomne forslag
- Fremlæggelse til godkendelse af bestyrelsens forslag til budget for det igangværende regnskabsår og i forbindelse hermed fastsættelse af størrelsen af – og forfaldstidspunktet vedrørende det i §3 nævnte acontobeløb
- Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleant
- Valg af revisor
- Eventuelt

§ 10

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes såfremt, der i bestyrelsen træffes beslutning herom, eller såfremt mindst 1/4 af foreningens medlemmer til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring herom.

Når en sådan beslutning er taget i bestyrelsen, eller en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 8 uger efter beslutningen/modtagelsen af begæringen.

§ 11

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består af 5 valgte medlemmer samt op til 2 udpegede medlemmer jf. nedenfor.

Der vælges tillige en suppleant, som har ret, men ikke pligt til at overvære bestyrelsens møder.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for en toårig periode blandt ejerne af ejerlejlighederne. Formand og to menige bestyrelsesmedlemmer vælges på den ordinære generalforsamling i lige år, kasserer og ét menigt bestyrelsesmedlem vælges på den ordinære generalforsamling i ulige år.

Suppleanten vælges for ét år ad gangen.

Det skal stedse tilstræbes, at alle lejlighedsblokke er repræsenteret i bestyrelsen. Såfremt der efter afholdelse af valg til bestyrelsen ikke er mindst ét bestyrelsesmedlem fra hver lejlighedsblok, har medlemmerne i den ikke repræsenterede blok ret til at udpege et bestyrelsesmedlem fra den pågældende blok. Udpegede bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fælles anlæg, administration m.v.

Bestyrelsen fastsætter sin egen forretningsorden.

Der afholdes møde så ofte ét medlem af bestyrelsen finder det nødvendigt.

Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

Over det på generalforsamlinger og bestyrelsesmøder passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på det næstfølgende bestyrelsesmøde.

§ 12

TEGNINGSREGLER/HÆFTELSE

Foreningen tegnes overfor tredjemand af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

Medlemmerne af ejerforeningen hæfter alene proratarisk, for ejerforeningens forpligtelser.

§ 13

REVISION OG REGNSKAB

Foreningens regnskaber revideres af en af generalforsamlingen for ét år ad gangen valgt revisor.

Revisoren skal påse og overfor generalforsamlingen afgive udtalelse om, hvorvidt regnskabet føres i

overensstemmelse med god og sædvanlig regnskabspraksis.

Revisoren er berettiget til at foretage uanmeldt kasseeftersyn. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 14

TINGLYSNING

Nærværende vedtægter for "Ejerforeningen Højengran" begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 17-42, begge inkl., af matr. nr. 286b og 297bc, Skagen Markjorder, beliggende Flagbakkevej 26, 9990 Skagen.

Nærværende vedtægter respekterer de på ejerlejlighederne nr. 17 – 42, begge inkl., af matr. nr. 286b og 297bc, Skagen Markjorder tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser, hvorom der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

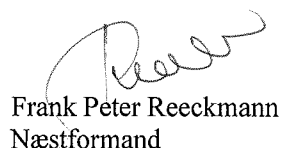
Påtaleberettiget er "Ejerforeningen Højengran" 's til enhver tid siddende bestyrelse.

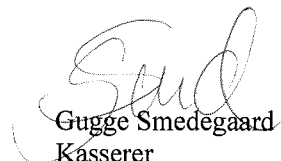
De på ejerlejlighederne nr. 17 – 42, begge inkl., af matr. nr. 286b og 297bc, Skagen Markjorder, d. 23.08.1988, d. 26.04.2004 og d. 18.05.2004 tinglyste vedtægter, begæres samtidigt aflyst servitutstiftende, men skal fortsat være tinglyst pantstiftende for kr. 25.000, således som tinglyst d. 10.05.2004 på ejerlejlighederne nr. 17 – 42, begge inkl., af matr. nr. 286b og 297bc, Skagen Markjorder.

Således vedtaget énstemmigt på ordinær generalforsamling den 24. marts 2014, på hvilken generalforsamling var repræsenteret 24 af de i § 3 nævnte 26 ejerlejligheder og ændret - ligeledes énstemmigt - på ordinær generalforsamling den 20. april 2015, på hvilken generalforsamling var repræsenteret 21 af de i § 3 nævnte 26 ejerlejligheder.

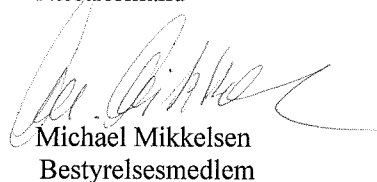
I bestyrelsen:

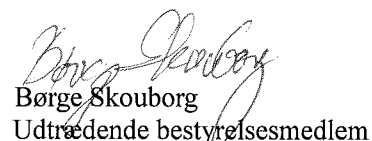

Niels-Ulrik Bugge
Formand


Frank Peter Reeckmann
Næstformand


Gugge Smedegaard
Kasserer


Hans Lundby
Sekretær


Michael Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem


Børge Skouborg
Udtrædende bestyrelsesmedlem