

Matr. nr. 8-b
Tversted By, Tversted

Anmelder: Landinspektørfirmaet
Birk & Boe I/S
Nørrebro 11
9800 Hjørring
Tlf. 98 92 16 00

J.nr. 36208 /mo

OKT/SYNAI 170104 02 000010097 11.02.2005 TO
8.0001001

Vedtægter for Ejerforeningen Tversted Strandpark

§ 1.

Formål, navn og hjemsted.

Foreningens navn er Ejerforeningen Tversted Strandpark med hjemsted i Hirtshals Kommune.

Foreningens formål er at varetage alle fælles anliggender for ejerlejlighederne på ejendommen matr. nr. 8-b Tversted By, Tversted, beliggende Tannisbugtvej 49, Tversted, 9881 Bindslev.

§ 2.

Driftskapital og fællesudgifter.

Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene fra medlemmerne opkræve de fornødne bidrag til afholdelse af ejendommens fællesudgifter.

§ 3.

Medlemmer.

Samtlige ejere af de til enhver tid værende ejerlejligheder på ejendommen er berettiget og forpligtet til at være medlem af foreningen. Medlemsskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysningen. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemsskabet dog på overtagelsesdagen.

Når et nyt medlem er indtrådt, har denne pligt til at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen. Dette gælder dog for en tvangsauktionskøber kun i det omfang hvori beløbets størrelse ikke overstiger det pantsikrede beløb.

Den tidligere ejers medlemsskabs forpligtigelser ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt og eventuelle restancer er berigtiget. Sælger udtræder af foreningen uden krav på refusion af ejerbidrag eller udbetaling af andel af foreningens formue.

§ 4.

Hæftelse overfor 3. mand.

Medlemmer hæfter efter fordelingstal for ejerforeningens forpligtelser over for 3. mand, selvom forpligtigelserne opstod i tidligere ejers tid. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i henhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Til sikkerhed for hver enkelt ejerlejligheds bidragsforpligtelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få mod et medlem, herunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende i hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på kr. 25.000,-, jf. § 21.

§ 5.

Ejerbidrag og andre bidrag.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et årsregnskab og et budget for fællesomkostningerne. Såvel regnskab som budget udsendes til medlemmerne senest 2 uger før generalforsamlingen.

Det forventede udgiftsbeløb opkræves forud hos den enkelte ejerlejlighedsejer med et kvartårligt a conto beløb, der tillægges moms.

Opgørelse over alle fællesudgifter ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges den årlige generalforsamling til godkendelse. Medlemmerne skal indbetale evt. restbidrag senest 14 dage efter, at opgørelse på grundlag af det vedtagne regnskab er udsendt til medlemmerne. Foreningens udgifter skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til nærværende § påhvilende ydelse.

§ 6.

El, vand, varme og renovation m.v.

Udgifter til el, vand, afløb, varme og lignende samt renovation betales efter faktisk forbrug efter målere inkl. faste afgifter, helst direkte til leverandørerne og ellers til ejerforeningen i de tilfælde, hvor der ikke kan ske direkte afregning. De udgifter der ikke kan pålægges den enkelte lejlighed betales efter fordelingstal, jfr. § 5.

§ 7.

Udlejning.

De enkelte ferielejligheder, d.v.s. ejerlejlighederne 1 – 15, er såkaldte hotellejligheder, hvilket betyder, at ferielejligheden er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed.

Dette medfører, at ferielejligheden skal udlejes som en sådan og til stadighed skal anvendes til udlejning.

Ifølge ovennævnte lov skal der være mulighed for servering (minimum morgenmad) for overnattende brugere af ejerlejlighederne, og ejerforeningen har derfor pligt til at foranledige, at en sådan mulighed eksisterer.

Hvert enkelt medlem af ejerforeningen er regnskabspligtig og forpligtet til at lade sig momsregistrere og indsende momsangivelse.

§ 8.

Fællesanliggender og vedligeholdelse.

Alle forhold vedrørende den fælles ejendom og den enkelte ejerlejligheds udvendige forhold er fælles anliggender, hvor den enkelte ejerlejligheds ejers interesser varetages gennem ejerforeningen. Det fremhæves således, at al indvendig vedligeholdelse påhviler ejerlejlighedsejeren, der stedse skal sikre, at ejerlejligheden fremstår pæn og velholdt.

Den enkelte ejerlejlighedsejer må ikke udføre nogle udvendige ændringer, herunder diverse opsætning af hegn, etablering af belægning, plantning af træer eller buske eller i det hele taget noget som helst, der ændrer området's ensartede karakter. Enhver ændring skal varetages af ejerforeningen og skal i givet fald udføres af ejerforeningen, således at den tilstræbte helhed opretholdes.

Fællesanlæg og fællesarealer, herunder veje, stier og forsyningsledninger frem til disses indføring i de enkelte huse, vedligeholdes og om fornødent fornyes af ejerforeningen, og omkostningerne hertil afholdes af alle ejerlejlighedsejere i forhold til deres fordelingstal.

Udvendig vedligeholdelse og fornøden fornyelse af bygninger skal deles i 2 afdelinger. Ejerlejlighed 1-12 beslutter i forening for deres del, hvilke reparationer/ændringer der skal foretages, medens ejerlejlighed nr. 13, 14 og 15 beslutter i forening for deres del hvilke reparationer/ændringer der skal foretages, jfr. sidste afsnit i nærværende paragraf.

I hver af de 2 afdelinger fordeles omkostningerne efter fordelingstal.

Vedligeholdelse og fornyelse af de til ejerlejlighederne nr. 1 - 12 hørende terrasser varetages og bekostes alene af disse ejere hver for sig. Hver enkelt ejerlejlighed har eksklusiv brugsret til egne terrasser.

Vedligeholdelse og fornyelse af den til ejerlejlighed nr. 13 hørende terrasse og trappe varetages og bekostes alene af dennes ejer, som har eksklusiv brugsret til ligenævnte terrasse og trappe.

Vedligeholdelse og fornyelse af den til ejerlejlighed nr. 15 hørende terrasse og grønt område syd for kroen til udendørs servering varetages og bekostes alene af dennes ejer. Ejeren af ejerlejlighed nr. 15 har eksklusiv brugsret til ligenævnte serveringsområde, idet dog denne brugsret tidsbegrænses til at foregå fra kl. 09.00 - 03.00.

§ 9.

Generalforsamling.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Generalforsamlingen skal afholdes i Hirtshals Kommune. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af et medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlinger træffes efter fordelingstal ved simpelt flertal.

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves det dog, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor. Såfremt forslaget opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer, men ikke 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer, afholdes der ekstraordinær generalforsamling, som tidligst kan afholdes 14 dage og senest 4 uger efter første generalforsamling, og på denne generalforsamling kan forslaget uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Enhver ændring af vedtægten kræver dog Skov- og Naturstyrelsens forudgående godkendelse.

§ 10.

Hvert år afholdes der inden den 31. maj ordinær generalforsamling. Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af budget.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
8. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil eller når mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer anmoder herom, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette. I så fald har bestyrelsen pligt til senest 4 uger efter modtaget begæring at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 11.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelse skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag der agtes stillet, skal være bestyrelsen i hænde senest en uge inden generalforsamlingen. Forslagene i deres helhed fremlægges til eftersyn for medlemmerne senest 4 dage inden generalforsamlingen på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 12.

Stemmeret kan udover af medlemmet selv, udøves af en myndig person, som medlemmet skriftlig har givet fuldmagt til.

§ 13.

Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent.

§ 14.

Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer og bestyrelsen udpeger selv formanden af sin midte.

I bestyrelsen skal der sidde mindst en fra hver af de i § 8 nævnte afdelinger.

Formanden og sekretæren er på valg i lige år, næstformanden er på valg i ulige år. Genvalg kan finde sted. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og

oppebårne indtægter, herunder de af ejeren afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bestyrelsen kan indstille til generalforsamlingen, at der vælges en administrator.

§ 15.

Bestyrelsesmøde afholdes så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er tilstede.

§ 16.

Tegningsret.

Ejerforeningen tegnes af formanden samt 1 bestyrelsesmedlem i forening.

§ 17.

Revision.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

§ 18.

Regnskabsår.

Foreningens regnskabsår løber fra den 1/1 til den 31/12. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31/12 2005.

§ 19.

Idet lejlighederne kan forventes udlejet for mere end 5 nætter af gangen er nærværende vedtægter godkendt af Skov- og Naturstyrelsen efter sommerhuslovens § 2, jf. § 1, stk. 4.

Erhverves lejligheden af en privatperson med henblik på udlejning som led i krodriften, skal vedkommende have en tilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 4. Sælges lejligheden med en brugsret til ejeren, må brugsretten max. være 5 uger om året.

Alle ferielejligheder skal udelukkende anvendes til udlejningsformål og dermed ikke til beboelse, dog kan der i tilknytning til kroen etableres en bolig (se lokalplan 796.1, § 3.4). Ejere og brugere skal derfor underkaste sig bestemmelserne i Bekendtgørelse af lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v.

§ 20.

Parkeringspladserne på ejendommen udlægges sammen med de enkelte ejerlejligheder, som vist på vedhæftede i ~~marts~~ 2004 udarbejdede rids.
september

Den eksklusive brugsret til de ovenfor beskrevne p-pladser tidsbegrænses, således at de parkeringspladser, der tilhører ejerlejlighed 1-14 (bege incl.) tidsbegrænses fra kl. 06.00 – 24.00 og de parkeringspladser, der tilhører ejerlejlighed nr. 15 tidsbegrænses fra kl. 09.00 – 03.00, dog således at hvert medlem kan opsige aftalen med 30 års varsel. Ved varslets udløb tilkommer brugsretten til den opsagte p-plads herefter medlemmerne i forening.

§ 21.

Tinglysning.

Nærværende vedtægt for ejerforeningen begæres tinglyst servitutstiftende på matr. nr. 8-b Tversted By, Tversted forud for al pantegæld, idet der med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Til sikkerhed for hver enkelt ejerlejligheds bidragsforpligtelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få mod et medlem, herunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, begæres nærværende vedtægter tinglyst pantstiftende i hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på 25.000,- kr.

Pantsætningen sker forud for al pantegæld, men med respekt af de på tinglysningstidspunktet tinglyste servitutter. Pantsætningen respekterer endvidere servitutter, som måtte kræves pålagt af offentlige myndigheder eller forsyningsselskabet i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder, eller i forbindelse med opførelsen af de omhandlede ejerlejligheder.

§ 22.

Påtaleberettiget.

Påtaleberettiget efter nærværende vedtægter er medmindre andet udtrykkeligt er anført enhver ejerlejlighedsejer og ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

Aalborg, den 12. marts 2004

f. Aktieselskabet Dagelykke Ejendomme

Som ejer af matr. nr. 8-b

Matr. nr. 8-b
Tversted By, Tversted
Ejerlejlighed nr. 13 og 15

Anmelder: Landinspektørfirmaet
Birk & Boe I/S
Nørrebro 11
9800 Hjørring

J.nr. 37089 /mo

ALLONGE

TIL

Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder

tinglyst på projektstadiet den 2. marts 2005 og lyst endeligt den 13. juli 2005.

Undertegnede ejere af ejerlejlighederne 13 og 15 af matr. nr. 8-b Tversted By, Tversted beliggende Tannisbugtvej 49, lejlighed nr. 13 og 15, 9881 Bindslev erklærer herved, at vi ønsker den tidligere opdeling ændret således:

- at der overføres 38 m² fra lejlighed nr. 15 til lejlighed nr. 13

således som angivet på vedlagte af landinspektørfirmaet Birk & Boe I/S v/landinspektør Peder Bønnelycke attesterede kort over ejerlejlighederne 13 og 15.

Samtidig ønskes fordelingstallene for ejerlejlighed nr. 13 og 15 ændret som anført nedenfor.

Ejerlejlighederne 1 – 15 har efter ændring følgende beliggenhed, størrelse og andel i ejendommen:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal i kvm.	Fordelingstal
1	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 1	Hotelformål	38 (1a)	106/1703
		Hotelformål	<u>68 (1b)</u> 106	
2	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 2	Hotelformål	38 (2a)	72/1703
		Hotelformål	<u>34 (2b)</u> 72	
3	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 3	Hotelformål	38 (3a)	72/1703
		Hotelformål	<u>34 (3b)</u> 72	

4	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 4	Hotelformål	39 (4a)		75/1703
		Hotelformål	<u>36 (4b)</u>	75	
5	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 5	Hotelformål	39 (5a)		75/1703
		Hotelformål	<u>36 (5b)</u>	75	
6	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 6	Hotelformål	38 (6a)		73/1703
		Hotelformål	<u>35 (6b)</u>	73	
7	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 7	Hotelformål	38 (7a)		73/1703
		Hotelformål	<u>35 (7b)</u>	73	
8	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 8	Hotelformål	54 (8a)		105/1703
		Hotelformål	<u>51 (8b)</u>	105	
9	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 9	Hotelformål	39 (9a)		74/1703
		Hotelformål	<u>35 (9b)</u>	74	
10	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 10	Hotelformål	37 (10a)		71/1703
		Hotelformål	<u>34 (10b)</u>	71	
11	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 11	Hotelformål	39 (11a)		74/1703
		Hotelformål	<u>35 (11b)</u>	74	
12	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 12	Hotelformål	39 (12a)		94/1703
		Hotelformål	<u>55 (12b)</u>	94	
		Endvidere hører en åben terrasse til lejlighed nr. 12			
13	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 13, 1.sal	Hotelformål	<u>104 (13a)</u>	104	104/1703
		Endvidere hører en åben terrasse og en trappe til lejlighed nr. 13.			
14	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 14	Hotelformål	<u>20 (14a)</u>	20	20/1703
15	Tannisbugtvej 49 Lejlighed nr. 15	Restauration	515 (15a)		615/1703
		Kølerum	13 (15b)		
		Lager	10 (15c)		
		Hotelformål	<u>77 (15d)</u>	615	
		Endvidere hører en terrasse til udendørs servering til lejlighed nr. 15.			

1703/1703

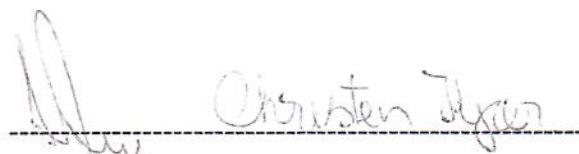
Foranstående påtegning begæres i medfør af lov om ejerlejligheder § 10, stk. 1, nr. 4 og 5 noteret på ejerlejlighed nr. 13 og 15 af ejendommen matr. nr. 8-b Tversted By, Tversted.

Aalborg, den 10/10 2005
Som ejer af ejerlejlighed nr. 13:



Christen Thygesen

Aalborg, den 10/10 2005
Som ejer af ejerlejlighed nr. 15:

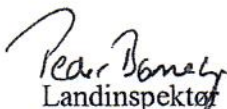


Christen Thygesen

Det attesteres, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte, samt at de angivne arealer for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af mig foretagne opmåling.

Da der er tale om en ændring af eksisterende ejerlejligheder, attesteres herved, at udstykning ikke er nødvendig.

Hjørring, den 7. oktober 2005
f. Birk & Boe I/S


Landinspektør