

VEDTÆGTER

for

”EJERFORENINGEN

STORLØKKE FERIEPARK”

Matr.nr.

Matr.nr. 311 C Allinge-Sandvig Markjorder af areal 21631 m², heraf vej 0 m². Ejl.nr. 1-83.

§ 1 Navn , hjemsted og værneting

- 1.1** Ejerforeningen ” Storløkke Feriepark” er beliggende Genvej 2, 3770 Allinge og benævnes nedenfor foreningen.
- 1.2** Foreningens hjemsted er Bornholms Regionskommune.
- 1.3** Foreningens værneting er Retten i Rønne for alle tvistligheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighedernes indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.
- 1.4** Nærværende vedtægter erstatter vedtægterne fra ultimo 2006.

§ 2 Foreningens formål

- 2.1** Ejerforeningens formål er at administrere hotelejerlejlighederne 1-83 af matr.nr. 311 C Allinge-Sandvig Markjorder (i det følgende kaldt ejerlejlighederne) og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 2.2** 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 servicering samt andre aftaler, der er nødvendige for overholdelse af Lov om restaurations- og hotelvirksomhed, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger eller ejendommens karakter af bestyrelsen anses for påkrævet, samt sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

§ 3 Medlemskreds

- 3.1** Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder opdelt af matr.nr. 311 C Allinge-Sandvig Markjorder.
- 3.2** 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. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

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

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

§ 4 Hæftelsesforhold

4.1 Det er alene foreningens formue – og således ikke Ejerforeningens individuelle medlemmer – der hæfter for foreningens forpligtelser.

4.2 Til sikkerhed for den enkelte hotelejerlejlighedsejers forpligtelser over for foreningen er tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed.

§ 5 Generalforsamling

5.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

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

5.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

5.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af april måned.

§ 6 Indkaldelse til generalforsamling

6.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt ved mail/brev af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

6.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

6.3 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.

6.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 7 dage efter dato for ejerforeningens indkaldelse. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelsen er sket, skal forslaget eftersendes.

§ 7 Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling

7.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes,

når bestyrelsen finder anledning dertil,

når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 25% af foreningens medlemmer efter antal lejligheder,

når en tidligere generalforsamling har besluttet det eller

når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen.

7.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst to uger og højst fire uger.

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

§ 8 Generalforsamling – dagsorden

8.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport og balance med påtegning af revisor
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår
5. Behandling af indkomne forslag
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af suppleanten for bestyrelsen
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
9. Eventuelt.

§ 9 Dirigent

9.1 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.

Såfremt en eller flere af foreningens medlemmer ønsker det, skal afstemninger foretages skriftligt.

§ 10 Stemmeret

10.1 Samtlige foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

10.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed. Hver lejlighed har 1 stemme

10.3 Til beslutninger om ændring af foreningens vedtægter, herunder

- * at ophøre med at drive hotel- og restaurationsvirksomhed med de enkelte medlemmers ejerlejligheder,

Vedtægter for "Ejerforeningen Storløkke Feriepark"

kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i foreningen stemmer for forslaget.

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

10.4 Såfremt beslutning om optagelse af lån, der indebærer en hæftelse for ejerforeningens medlemmer, der er mere end en pro rata-hæftelse, kræves enstemmighed.

§ 11 Referat

11.1 Bestyrelsen udfærdiger et referat om forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

§ 12 Bestyrelsen

12.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer.

Desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

12.2 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, sekretær og kasserer samt andre efter behov.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen (forhøjet) afgår i lige årstal og den anden halvdel i ulige årstal.

Suppleanter vælges for 1 år ad gangen.

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

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

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden så ofte, der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen fremsætter ønske herom.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

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

§ 13 Administrator

13.1 Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.

Administrator kan gives fuldmagt til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

§ 14 Tegningsret

14.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af minimum to medlemmer af bestyrelsen i forening.

Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Vedtægter for ”Ejerforeningen Storløkke Feriepark”

§ 15 Årsrapport

15.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Den af bestyrelsen vedtagne årsrapport underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 16 Revision

16.1 Foreningens årsrapport revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen for et år ad gangen.

Når det begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer skal revisor være registreret eller statsautoriseret.

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

§ 17 Kapitalforhold

17.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

17.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

Den årlige ydelse betales efter bestyrelsens nærmere bestemmelse forud til ejendommens administrator eller foreningens bankforbindelse eller modregning af lejeindtægter efter bestyrelsens valg.

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

17.4 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 formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån, jf. dog § 10.4

17.5 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 18 Anvendelse

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

§ 19 Vedligeholdelse m.v.

19.1 Der må i ejerlejlighederne ikke foretages indvendige eller udvendige bygningsændringer, der vanskelig- eller umuliggør anvendelsen af hotelejerlejlighederne som feriebolig.

19.2 Bestyrelsen kan udarbejde nærmere retningslinier for den enkelte ejers indvendige vedligeholdelse og indretning af ejerlejligheden.

Omkostninger, der påhviler ejeren, vil være som følger :

Vedtægter for "Ejerforeningen Storløkke Feriepark"

- * Indvendig maling, hvidtning m.v. samt vedligeholdelse af gulve, indvendig træværk, murværk og døre.
- * Maling, vedligeholdelse, reparationer og udskiftning af vinduespartier mod gårdhave herunder terrassedør, gårdhave, havelåge, havemøbler samt hoveddør og vindue til badeværelse. Terrassedør og vinduesrammer må kun have en grøn farve (grøn umbra/812) eller hvid (RAL 9010) farve, begge PP plast alkyd vinduesmaling.
Brystningsbeklædninger i PP super 10 acryl, P 2162.
- * Vedligeholdelse og reparationer af lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, radiatorer, sanitetsinstallationer og tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne og
- * hvad der i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile en lejer at vedligeholde.

Omkostninger, som hører under fællesudgifter, vil være som følger :

- * Tagrenovering, stisystemet, bygningsforsikring, mursten (udskiftning af frostsprængte), tagrender og nedløbsrør samt udvendig lampe ved indgangsdør.
- * Inventar/service i henhold til standardinventarliste for de enkelte lejlighedstyper.
Indhold og omfang vurderes af generalforsamlingen.

19.3 Såfremt foreningen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

19.4 Hvis en ejerlejlighed forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning, således at lejligheden er pæn og ordentligt vedligeholdt til brug for udlejning.

19.5 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.

19.6 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af et bestyrelsesmedlem, og regningen vedrørende arbejds udførelse skal anvises til betaling af de nævnte.

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

§ 20 Misligholdelse

20.1 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,
- * ikke at overholde den til enhver tid gældende lokalplan herunder eventuel pålagt hotelpligt,

Vedtægter for "Ejerforeningen Storløkke Feriepark"

- * ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet,
 - * gentagen krænkelse af husordenen,
- kan bestyrelsen, såfremt medlemmet ikke inden 1 måned efter at have modtaget påkrav herom retter for sig, med 3 måneders varsel til den 1. i en måned forlange, at det pågældende medlem sælger sin ejerlejlighed til markedspris.

§ 21 Opløsning

21.1 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.

§ 22 Påtaleret

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

§ 23 Tinglysning

23.1 Nærværende vedtægter for ejerlejlighed nr. 1 til og med nr. 83 af matr. nr. 311 C Allinge-Sandvig Markjorder træder i stedet for gamle vedtægter fra ultimo 2006, som nævnt i § 1.4.

23.2 Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser overfor foreningen er allerede tinglyst (september 2006) pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000 på hver ejerlejlighed nr. 1 til og med nr. 83 af matr.nr. 311 C Allinge-Sandvig Markjorder. Denne tinglysning fastholdes.

23.3 Den enkelte ejerlejlighedsejer kan frit vælge formidler af udlejning.

23.4 Med hensyn til ejerlejlighedernes påhvilende servitutter og byrder henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

23.5 Bestyrelsen kan vedtage en senere tinglysning.

---oo0oo---

Godkendt på generalforsamlingen den 22. marts 2015.

Ejerforeningen Storløkke Feriepark v/dennes bestyrelse

Bent Elling, formand

Bitten Grønbech

Hans Edvard Holm

Per Dettlaff

Lars Kure

