

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN TRANS KLIT

Anm.: **frank**

advokatfirma

Torvegade 8, DK-8850 Bjerringbro
Tlf. 87 51 10 00 - Fax 86 68 03 21

63125 PS/cm

NAVN OG HJEMSTED:

1.

Foreningens navn er Ejerforeningen Trans Klit. Dens hjemsted er Lemvig kommune.

FORMÅL:

2.

Det er foreningens formål at varetage fællesanliggender vedrørende ferieboligerne på matr.nr. 31 c Lynghøj by Trans.

MEDLEMMER:

3.

Enhver, der er ejer af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 31 c Lynghøj by, Trans, er berettiget til og forpligtet til at være medlem af ejerforeningen. Medlemskab indtræder når endelig eller betinget adkomst på ejerlejligheden er tinglyst.

EJERLEJLIGHEDERNES OMFANG OG BENYTTELSE:

4.

En ejerlejlighed omfatter det areal, som er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning af ejendommens opdeling og det i forbindelse dermed fulgte kort over ejerlejligheden. Herudover har ejerlejlighedsejeren en ideel andel af fællesarealerne med dertil hørende fællesanlæg, for så vidt der ikke på anden vis ved generalforsamlingsbeslutning er disponeret derover.

5.

Den enkelte ejer har ret til at benytte sin lejlighed personligt eller ved udlejning, men lejlighederne må kun anvendes i overensstemmelse med gældende lovgivning for ejendomme beliggende i sommerhusområder. (Fritidshuse)

6.

Ejerlejlighedernes vedligeholdelse, såvel indvendig som udvendig påhviler ejeren. De enkelte ejere er pligtige at drage omsorg for, at husene udadtil fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand. Husenes arkitektoniske ensartethed skal opretholdes, husene må kun males i farver, der er godkendt, og der må ikke foretages konstruktive ændringer, der bryder med princippet om, at alle huse skal have udsigt, og at ingen huse skal have direkte indblik til de bagvedliggende huse. Generalforsamlingen kan i et regulativ fastsætte

detaljerede regler for husenes udseende. Regulativets overholdelse påses af ejerforeningens bestyrelse, og ændringer af husene kan kun ske efter skriftlig godkendelse af ejerforeningens bestyrelse. Såfremt en ejer ikke opfylder sin pligt til udvendig vedligeholdelse, således at husets udseende skæmmer helheden, skal ejerforeningen for vedkommende medlems regning være berettiget til at foretage den nødvendige udvendige vedligeholdelse. Dette forudsætter dog, at medlemmet mindst 8 uger forud ved anbefalet brev er opfordret til at drage omsorg for at foretage den nødvendige vedligeholdelse, men på trods heraf ikke har udført eller ladet arbejdet udføre.

PANTERET OG HÆFTELSE:

7.

Enhver ejer er forpligtet til at udstede et ejerpantebrev, som håndpant sættes til ejerforeningen og tjener til sikkerhed for opfyldelsen af de forpligtelser, der påhviler ejerne i medfør af nærværende vedtægter. Ejerpantebrevets størrelse sættes til kr. 15.000,00 pr. lejlighed. Generalforsamlingen kan med simpel flertal beslutte, at størrelsen af ejerpantebrevet skal ændres, dog ikke i nedadgående retning.

Bestyrelsen kan pantsatte ejerpantebrevet i forbindelse med optagelse af fælles lån til ejerforeningen.

Ejerpantebrevet respekterer til enhver tid lån i realkreditinstitut, som er anerkendt af staten, herunder kontantlån og rentetilpasningslån, deklARATIONER med koncessionerede selskaber eller det offentlige, der kræves tinglyst som betingelse for bygningsforandringer og tilbygninger, ligesom ejerpantebrevet respekterer de for tiden lyste byrder og servitutter.

I tilfælde af overtagelse af ejerlejlighederne hæfter køberne for sælgerens eventuelle forpligtelser over for ejerforeningen. Dette gælder såvel ved frivilligt salg som ved eventuelt salg ved tvangsauktion, og uanset om forpligtelserne over for ejerforeningen måtte overstige størrelsen af ejerpantebrevet.

FORDELINGSTAL:

8.

Fordelingstallet for hver ejerlejlighed fremgår af den tinglyste fortegnelse over ejerlejlighederne. Hver ejerlejlighedsejer deltager i overskud eller underskud i forhold til dette fordelingstal.

TEGNINGSRET:

9.

Ejerforeningen tegnes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan meddele tredjemand prokura til disposition over beløb indestående i bank eller lignende.

GENERALFORSAMLINGEN:

10.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i Lemvig kommune, inden udgangen af maj. Generalforsamlingen indkaldes af formanden/administratoren med 1 måneds varsel til hver enkelt ejerlejlighedsejer. Indkaldelsen skal angive dagsordenen og være ledsaget af en genpart af det reviderede regnskab for det forløbne år.

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, herunder forslag til fordeling af vinding eller tab.
4. Budget for indeværende og det kommende regnskabsår forelægges til godkendelse med eventuel beslutning om opkrævning af a conto bidrag.
5. Valg af revisor, der skal være statsautoriseret eller registreret.
6. Valg af bestyrelse og fastsættelse af eventuel bestyrelseshonorar.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Eventuelt.

Forslag fra medlemmerne, der ønskes behandlet På generalforsamlingen, skal fremsættes skriftligt over for bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. Indkomne forslag skal tilstilles medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen.

11.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes så ofte, administrator, bestyrelsen eller selskabets revisor finder det fornødent, eller når det begæres af ejerlejlighedsejere, der tilsammen repræsenterer mindst 1/4 af fordelingstallet. En sådan begæring skal ske skriftligt til bestyrelsen og være ledsaget af formulerede forslag. Generalforsamlingen bliver da at indkalde inden 14 dage efter begæringens modtagelse. Indkaldelsen sker i henhold til paragraf 10.

12.

På generalforsamlingen har hver ejerlejlighed en stemme. Der kan stemmes i henhold til skriftlig fuldmagt.

13.

Beslutninger på generalforsamlingen tages med simpel stemmeflerhed.

Optagelse af lån - bortset fra almindelige driftskreditter i henhold til budgettet - kan ikke foretages, uden at der i forvejen på en generalforsamlingen er opnået tilslutning til dispositionen med en majoritet på 3/4 af de afgivne stemmer.

Til vedtagelse af vedtægtsændringer kræves, at mindst 2/3 af samtlige stemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, samt at beslutningen vedtages med mindst 3/4 af

de afgivne stemmer. Såfremt 2/3 af samtlige stemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, men vedtagelsen sker med 3/4 af de afgivne stemmer, kan bestyrelsen indkalde til ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan vedtagelse ske med 3/4 af de afgivne stemmer uanset antallet af repræsenterede stemmer. Ændringer af reglerne for husenes fremtræden udadtil jf. vedtægternes § 6, samt disposition over fællesarealerne efter vedtægternes § 4, herunder ændring af regulativet kræver vedtagelse med en majoritet på 3/4 af de afgivne stemmer.

14.

Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål angående sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning m.v. Over forhandlingerne på generalforsamlingen føres en protokol. Den har fuld bevisende kraft, når den er underskrevet af dirigenten og de på generalforsamlingen tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

BESTYRELSE:

15.

Ejerforeningen ledes af en bestyrelse på fem medlemmer, som vælges på generalforsamlingen for 2 år ad gangen. Ved 1. valg vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år ad gangen.

På generalforsamlingen vælges endvidere 2 suppleanter til bestyrelsen.

Valgbar til bestyrelsen er skødehaver eller dennes ægtefælle/samlever/registrerede partner.

16.

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og vælger af sin midte sin formand. Over bestyrelsens møder føres en protokol.

Bestyrelsen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når mindst fire medlemmer er til stede.

Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

17.

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

ADMINISTRATOR OG ACONTO BIDRAG:

18.

Generalforsamlingen kan beslutte, at der skal ansættes en administrator til at varetage ejerforeningens daglige drift. Herunder afholde foreningens udgifter, som betaling af fælles lån, fælles forsikringer fælles skatter og afgifter, renholdelse og pasning af fælles arealer etc., udarbejdelse af budgetter og regnskaber samt indkaldelse til møder/generalforsamlinger. Administratorens løn fastsættes af generalforsamlingen.

Såfremt det af generalforsamlingen besluttet, at der skal ansattes en administrator, udpeges denne af bestyrelsen.

Skatter og prioritetsydelse, der påhviler de enkelte ejerlejligheder alene, afholdes af de pågældende ejere.

Under forelæggelse af budgettet på en generalforsamling for det kommende regnskabsår i henhold til nærværende vedtægters paragraf 10 fremkommer bestyrelsen med en indstilling om hvor meget der skal opkræves a conto bidrag fra medlemmerne til dækning af ejerforeningens omkostninger for det kommende år. Bestyrelsen skal ved sin indstilling til generalforsamlingen fremkomme med forslag til indbetalingsterminer for a conto bidrag.

Bestyrelsen er til enhver tid berettiget til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at få fastlagt indbetaling af a conto bidrag for en kortere eller længere tidsperiode, dog ikke ud over 1 år.

Bestyrelsen/administratoren er forpligtet til at drage omsorg for, at ejerforeningens likvide midler indsættes på en separat konto i bank eller sparekasse til størst mulig forrentning.

REGNSKAB:

19

Regnskabsåret er kalenderåret, dog løber første regnskabsår fra stiftelsen til 31/12 1985. Regnskabet opgøres i overensstemmelse med god revisionskik og revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der skal være registreret eller statsautoriseret.

Over- eller underskud opgøres uden hensyntagen til eventuelle skattemæssige afskrivninger. Ejerforeningens likvide overskud efter fornødne hensættelser til medgåelse af kommende forpligtelser, skal udbetales til ejerforeningens medlemmer. Såfremt regnskabet udviser likviditetsmæssige underskud, er medlemmerne om fornødent pligtige at dække dette ved indbetalinger til foreningen i forhold til fordelingstal senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, dog tidligst 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver enkelt ejerlejlighedsejer.

20.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst som servitut på hovedejendommen matr. nr. 31 c og 31 e Lynghøj by Trans og på ejerlejlighed 1-40 som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration og med respekt af de på ejendommen, herunder ejerlejlighederne tinglyste servitutter samt med respekt af de på ejendommen lyste lån til realkreditinstitutter.

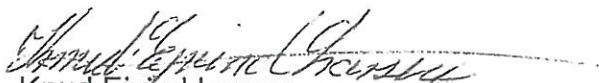
Med hensyn til de ejendommen påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

I øvrigt respekterer nærværende vedtægter uden særlig påtegning lån til realkreditinstitutter, som er anerkendt af staten.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse samt enhver ejerlejlighedsejer.

Vedtaget på den ordinære generalforsamling den 29.04.2006 og på den ekstraordinære generalforsamling den 10.06.2006.

Bestyrelsen:


Knud Ejvind Larsen
Formand


Bent Hofmann


Joan Nielsen


Johan Lundum


Erik Nielsen

Godkendes i medfør af § 42
i lov om planlægning.
Udarbejdelse af lokalplan
er ikke påkrævet.

Lemvig 3/9-2007


Finn Skovbakke
landinspektør

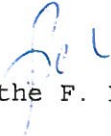
LEMVIG KOMMUNE
TEKNIK & MILJØ
Plan & Byg
Rådhusgade 2
7620 Lemvig

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Lemvig
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 31 C m.fl. Hovedejd, Lynghøj, Trans
Dagbogsdato: 23.10.2007
Dagbogsnr. : 8405

Afvist fra tingbogen den 29.10.2007
efter anmelders begæring (advokat Peter Sindberg)

Retten i Lemvig den 29.10.2007


Grethe F. Pedersen

*** * ***

Side: 8

* * *

* * ***

* * * Retten i Lemvig

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

62_J_763

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 31 C m.fl. Hovedejd, Lynghøj, Trans

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 26.02.2008 under nr. 2180

Senest ændret den : 26.02.2008 under nr. 2180

Udskrifter fra generalforsamling samt ekstraordinær generalforsamling
forevist

Retten i Lemvig den 03.03.2008


Jenny Møller Nielsen

*** * ***

Side: 9

* * *

* * ***

* * * Retten i Lemvig

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

62_AA_236

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 31 C m.fl. Ejerlej. 1, Lynghøj, Trans

Ejendomsejer: Lissa Nedergaard

Lyst første gang den: 26.02.2008 under nr. 2180

Senest ændret den : 26.02.2008 under nr. 2181

Udskrifter fra generalforsamling samt ekstraordinær generalforsamling
forevist

-

Lyst på samtlige ejerlejligheder 1-40

-

Anm.:

Forud hæfter på nogle ejerlejligheder pantehæftelser, der ikke er
til Realkreditinstitutter, som er godkendt af staten.

Retten i Lemvig den 03.03.2008


Jenny Møller Nielsen

Regulativ gældende for Trans Ferieby (Delområde 1 i lokalplan 136)

Dette regulativ er i alt væsentlighed en sammenskrivning af tidligere vedtagne regulativer tilrettet efter reglerne i Lemvig Kommunes lokalplan nr. 136 for eksisterende sommerhusområder i Trans, delområde 1.

Tagbelægning

Tagene skal være ensfarvede, sorte tagbølgeplader.
(Generalforsamlingen 23.3.1996, og lokalplan nr. 136 §7.4)

Farvevalg på husenes træværk.

Sommerhusene skal fremstå som træhuse med malet træbeklædning. Der skal anvendes én farve til al træbeklædning undtagen stern, udhæng og kanter, der kan males sorte eller hvide. Vinduer skal være trævinduer eller træ-aluvinduer i farverne hvid eller sort.
(lokalplan 136 §7.1)

Der stilles ikke krav om anvendelse af maling af et bestemt fabrikat, men følgende farver skal anvendes som udgangspunkt for valg af farver:

Jord og kystfarver samt svenskrød og sort

Herudover må den oprindelige brune farve med sorte vinduer og døre bruges. Øvrige farver skal godkendes af bestyrelsen, jvf. Ejerforeningens vedtægter § 6.
(Generalforsamlingen 19.3.1994 og 23.3.1996.)

Alternative opvarmningskilder:

Det er tilladt at opsætte Solar Venti (eller lignende produkt) på tag eller den langvæg, hvor køkkendøren sidder. Der skal vælges samme farve som huset/taget.

Det er tilladt at installere varmepumpe i sommerhuset. Det er ejers ansvar, at varmepumper overholder gældende regler, herunder støjgrænser. I forbindelse med opsætning skal ejer få installatørs underskrift på, at den installerede varmepumpe overholder gældende regler.

Der skal installeres en afskærmende kasse på udedelen af varmepumpen, som males i husets farver. (Generalforsamlingen 8. maj 2021)

Placering af af solfangeranlæg og andre udvendige opvarmningsforanstaltninger skal godkendes af Lemvig Kommune. (Lokalplan 136 § 8.3)

Tilbygninger og udvidelser:

Redskabsrum:

Der kan opføres redskabsrum ved terrassen i princippet, som vist på illustrationen i lokalplan 136 § 6.6. Størrelsen på redskabsrum kan variere, men redskabsrum skal holdes under sommerhusets tag, så der stadig er udhæng. (lokalplan 136 § 6.4)

Udvidelse af sommerhus:

Fremtidig udvidelse af sommerhusene skal udføres som forlængelse af eksisterende sommerhuse i fuld bredde ved gavlen modsat terrassen, mod øst og nord-øst. Sommerhusene må max. udvides med 2 meter. (lokalplan 136 § 6.5)

Udvidelse kræver bestyrelsens godkendelse, og kræver endvidere byggetilladelse fra Lemvig Kommune. Ansøgning om tilladelse til udvidelse skal, bilagt tegninger over den ønskede udvidelse, indsendes til bestyrelsen til godkendelse, Bestyrelsen videresender derefter ansøgningen til kommunen.

Ovenlysvinduer

Der kan gives tilladelse til, at der kan isættes op til 2 stk. ovenlysvinduer i den sydvendte tagflade.

For at sikre en vis ensartethed på husene, skal vinduerne have målene 78x140 cm (Bredde x Højde), og skal placeres 50 cm fra tagryggen. Vinduerne frit kan forskydes/placeres på tagfladen.

Vinduesrammen skal på udvendigside være sort, så det matcher farven på taget. Isættes der i vinduet gardiner, skal disse ligeledes være ensfarvede sorte, så de også matcher taget.

Inden igangsættelse af arbejdet, skal projektet godkendes af ejerforeningens bestyrelse. (Generalforsamlingen 8. maj 2021)

Terrasser og udvidelse af terrasser:

Der kan gives tilladelse til etablering og udvidelse af terrasserne, når disse ikke medfører gener af nogen art for andre ejere, bl.a. må andres havudsigt ikke mindskes, og under forudsætning af, at følgende retningslinjer overholdes:

Den store terrasse for enden af husene mod vand må, hvis forholdene tillader det, udvides op til 300 cm målt fra stuevindue.

Terrasserne/gangbro langs med huset (sydvendt side) må max være 100 cm fra sidevæggen, og yderligere må der på denne side af huset laves en terrasse der må have følgende maksimalmål:

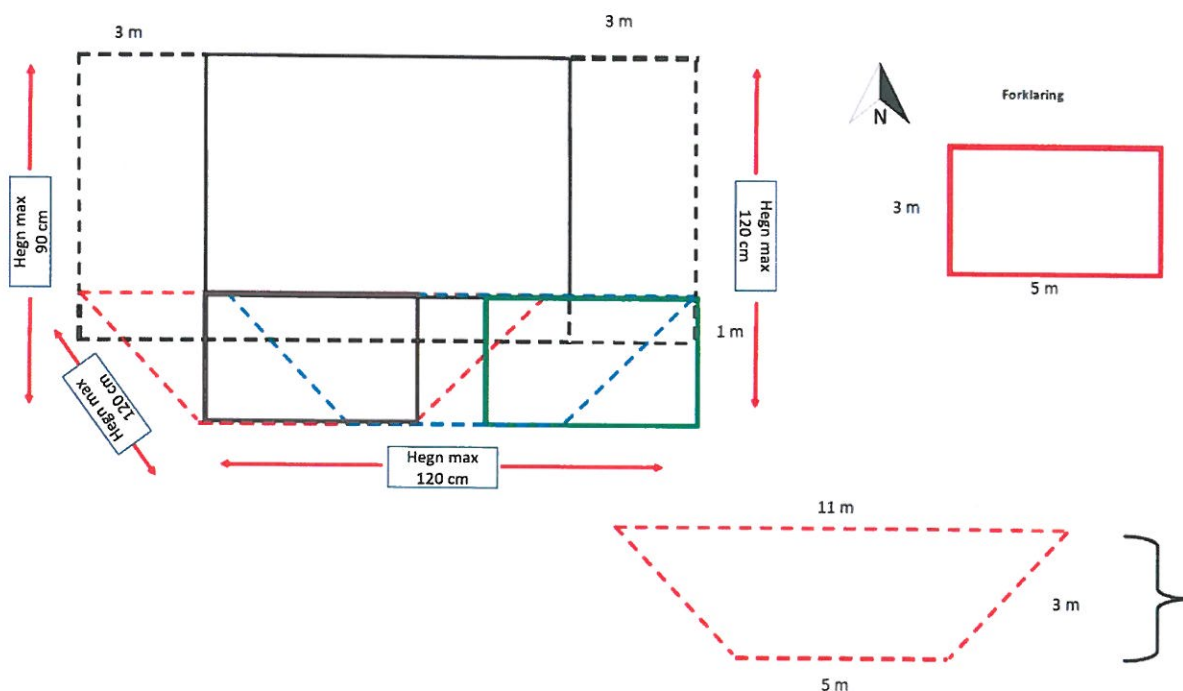
Længden på den yderste terrassekant må være maksimalt 500 cm. Afstand mellem hus og yderste terrassekant må maksimalt være 300 cm målt fra husvæg. Denne udvidelse kan i begge ender afsluttes med hjørneafskæring på 45 grader. Alternativt afsluttes den vinkelret på huset, som skal flugte med hushjørnet mod vest, eller mod øst til kant af terrassen på bagsiden af huset.

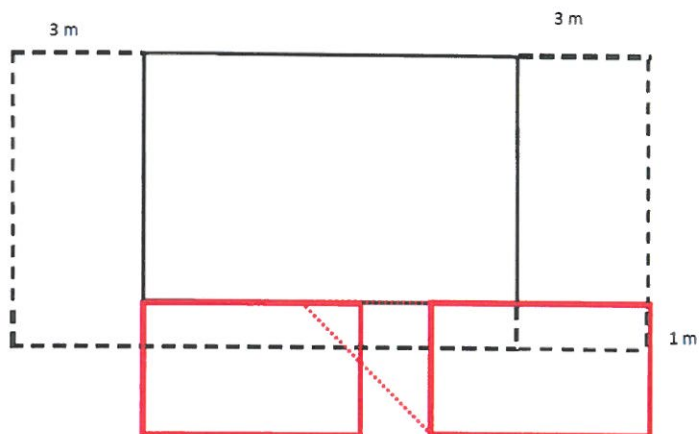
Denne udvidelse kan frit forskydes/placeres på gangbroens længde mellem de to yderpunkter - Dog således, at der altid skal være mulighed for parkering af mindst én bil langs huset.

På bagenden af huset må der laves en terrasse i hele husets bredde og må max være 300 cm målt fra husvæg.

Hvis afgravning af skrænt er nødvendig, må der ikke graves mere, end at den resterende skråning målt 1 meter fra jævnt terræn (f. eks vejen) og ned til terrasseniveau har en hældning på max 45 grader.

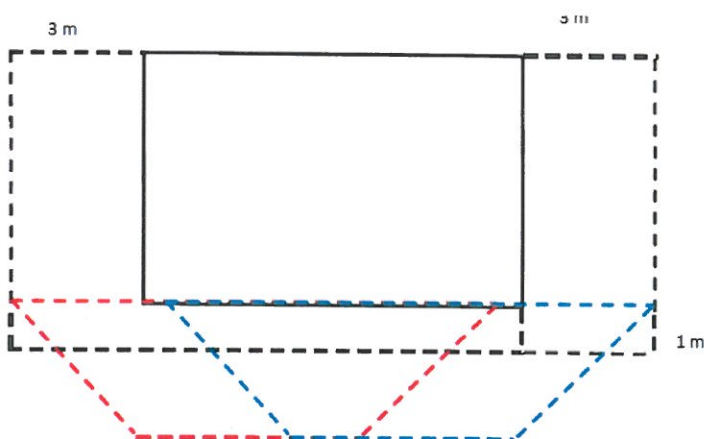
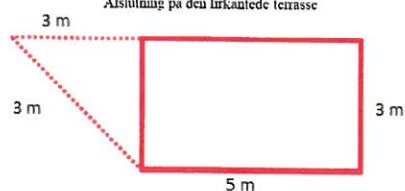
Se illustration:





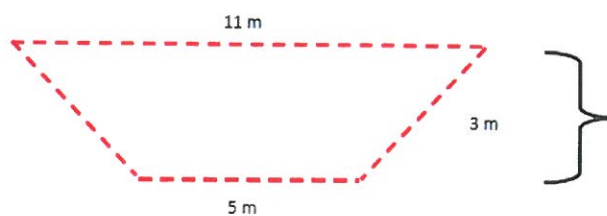
Forklaring

De røde firkanter illustrerer den yderste vestlige og yderste østlige grænse for en firkantet terrasse. Den røde stiplede linje illustrerer et eksempel på en mulig Afslutning på den firkantede terrasse



Forklaring

Den røde stiplede trapez illustrerer den yderste vestlige grænse for en trapez formet terrasse. Den blå stiplede trapez illustrerer den yderste østlige



Der kan ikke gives tilladelse til etablering af terrasse eller udvidelse af eventuelt eksisterende gangbro på siden af huset med køjerum/sauna (nordsiden).

Alle terrasser skal være i samme niveau som gangbroen og skal udføres i samme materialer som husets øvrige terrasser/gangbroer.

Terrasser må kun udføres som træterrasser påbygget sommerhusene og kun som udvidelse af de eksisterende terrasser.

Terrassedæk skal som udgangspunkt udføres med max højde over terræn på 30 cm (jf. lokalplan 136 §9.6), er dette ikke muligt grundet skrånende terræn, skal der etableres hegn/rækværk, der føres under terrassedæk, så indkig under terrassen ikke overstiger 30 cm målt fra terræn.

Terrasser og hegn, der er opført på tidspunktet for disse reglers vedtagelse, og hvor der ikke er rejst indsigelse fra bestyrelsen og Lemvig kommune, forbliver lovlige, men hvis der skal foretages ændringer på terrasserne, skal de tilpasses nuværende regler.

For at sikre at alle regler overholdes, kræver opførelse af hegn og terrasser bestyrelsens tilladelse, og der må ikke sættes noget arbejde i gang, før tilladelse fra bestyrelsen foreligger. (Generalforsamlingen 8. maj 2021)

Hegn:

Afskærmning af terrasser og gangbro skal udføres i træ og males i samme farve som huset (Lokalplan 136 §9.7 og 9.8)

Der må opsættes hegn på op 90 cm i højden målt fra terrassedæk på siden mod vandet ud for stuevinduerne. Øvrigt hegn må max være 120 cm målt fra terrassedæk. Dette under forudsætning af, at dette ikke mindsker øvrige huses udsigt til vandet.

For at sikre at alle regler overholdes, kræver opførelse af hegn og terrasser bestyrelsens tilladelse, og der må ikke sættes noget arbejde i gang, før tilladelse fra bestyrelsen foreligger. (Generalforsamlingen 8. maj 2021)

Arbejdsredskaber til udlån.

Til vedligeholdelse af huse/arealer i Trans Ferieby har ejerforeningen anskaffet forskellige arbejdsredskaber til udlån for sommerhusejerne.

Det drejer sig om følgende:

Aluminiumsstige på 7 m

Ligger ved fælleshuset

Motorplæneklipper

Opbevares i fælleshusets depotrum.

Højtryksrenser

Opbevares i fælleshusets depotrum.

Wienerstiger 2 stk.

Opbevares i fælleshusets depotrum.

Haveredskaber

Opbevares i fælleshusets depotrum.

Bestyrelsen ved formanden skal underrettes, hvis et af redskaberne er i stykker.

Nøgle til fælleshusets depotrum udleveres af ejerforeningens inspektør.

Hastighed

Af hensyn til legende børn og støvgener er hastigheden i feriebyen angivet til 20 km/t.

Parkering:

Campingvogne o.lign:

Hverken sommerhusejerne eller andre må placere campingvogne eller lignende på ejerforeningens arealer, idet arealerne ikke må anvendes som campingplads.

Øvrige regler om parkering:

Offentlig parkering herunder parkering af lastbiler, uindregistrerede køretøjer, større både, campingvogne og lignende må ikke finde sted i lokalplanområdet. (lokalplan 136 §5.6)

Privat parkering må kun foregå ved de enkelte sommerhuse på græs eller stikvej. (lokalplan 136 §5.7)

Containerplads:

Containerne ved informationsbygningen er alene beregnet til aviser, flasker og metaldåser m.v. Det betyder, at byggeaffald, gamle møbler og defekte havemøbler m.v. ikke må aflæsses på containerpladsen. Der henvises til genbrugspladsen i Fjaltring eller Lemvig.

Græsklipning

Den enkelte ejer skal selv sørge for klipping af græsset inde omkring eget hus. Ejerforeningen sørger alene for klipping af græs, hvor havetraktoren kan komme til.

Hunde

Hunde skal føres i snor på ejerforeningens område.
På stranden skal hunde føres i snor i perioden 1. april til 1. oktober.