



# Bilagssamling

Feriebolig · Model A



Vigso Feriecenter

[www.vigsoe-ferie.dk](http://www.vigsoe-ferie.dk)





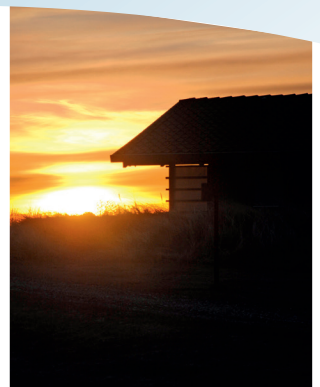
Har du yderligere spørgsmål vedr. køb af ferieboligerne,  
er du velkommen til at kontakte:

Kirsten Nørgaard tlf.: 28 99 86 60

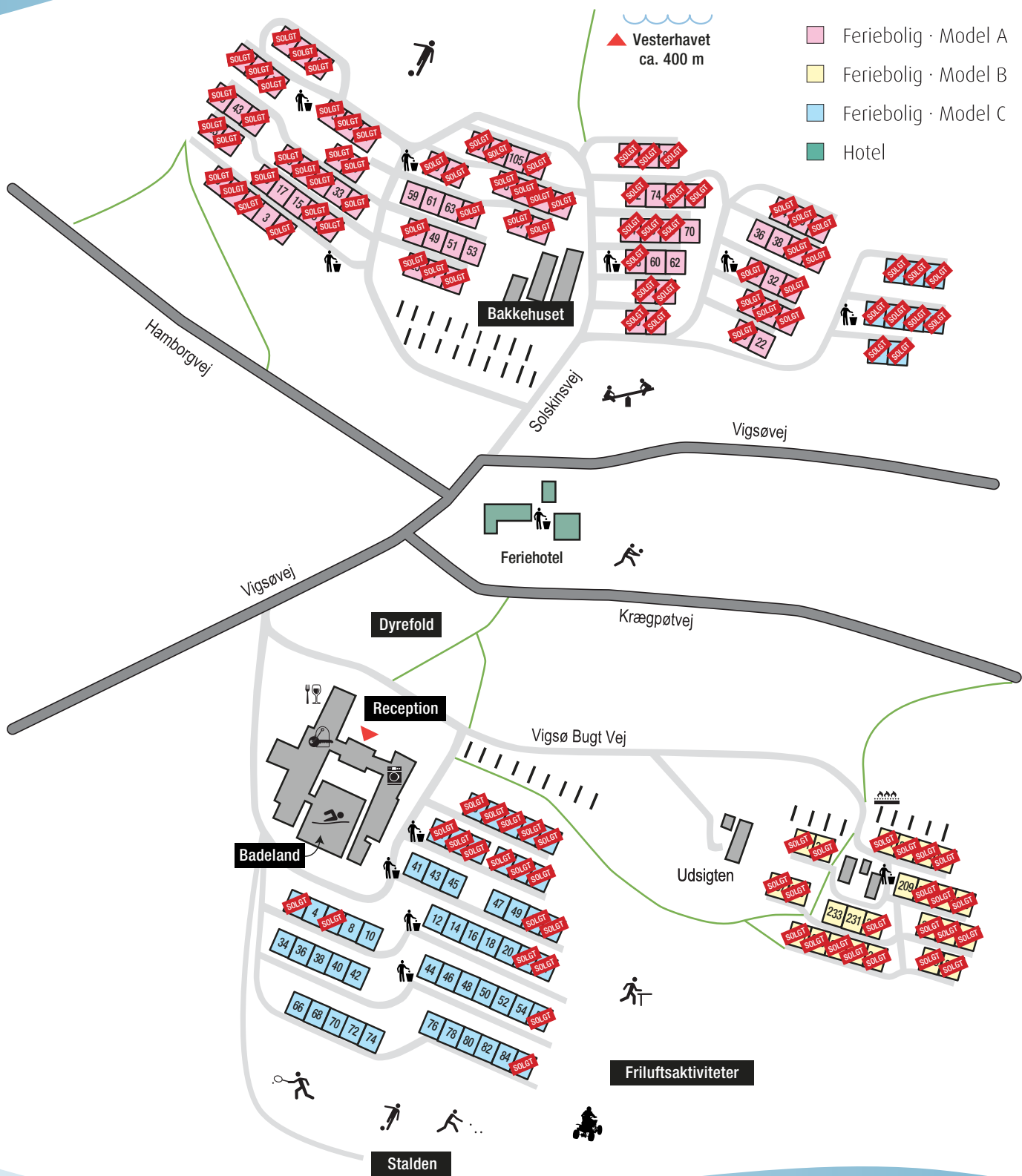
## Indholdsfortegnelse

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| • Oversigtskort . . . . .                        | 4  |
| • Prisliste A huse . . . . .                     | 5  |
| • Inventar og materialebeskrivelse . . . . .     | 6  |
| • Vedtægter for Ejerforeningen . . . . .         | 10 |
| • Drifts-, service og brugsretsaf tale . . . . . | 20 |
| • Formidlingsaf tale. . . . .                    | 24 |
| • Udlejningsestimat.. . . .                      | 33 |

Tinglyste servitutter – udleveres ved henvendelse



# Oversigtskort over området



# Vigsøferiecenter

## Prisliste A huse

Kontantpris:

| Husnr. | Ejl.nr.: | Beliggenhed:    | Areal: | Type: | Renoveret: | Urenoveret:  |
|--------|----------|-----------------|--------|-------|------------|--------------|
| 3      | 130      | Solskinsvej 3   | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 15     | 124      | Solskinsvej 15  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 17     | 123      | Solskinsvej 17  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 22     | 187      | Solskinsvej 22  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 32     | 181      | Solskinsvej 32  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 33     | 118      | Solskinsvej 33  | 61     | A     | 774.000    | 649.000      |
| 36     | 176      | Solskinsvej 36  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 38     | 177      | Solskinsvej 38  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 43     | 113      | Solskinsvej 43  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 49     | 149      | Solskinsvej 49  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 51     | 150      | Solskinsvej 51  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 53     | 151      | Solskinsvej 53  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 59     | 142      | Solskinsvej 59  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 60     | 167      | Solskinsvej 60  | 61     | A     | 774.000    | 649.000      |
| 61     | 143      | Solskinsvej 61  | 61     | A     | 774.000    | 649.000      |
| 62     | 168      | Solskinsvej 62  | 61     | A     | 774.000    | 649.000      |
| 63     | 144      | Solskinsvej 63  | 61     | A     | 774.000    | 649.000      |
| 70     | 165      | Solskinsvej 70  | 61     | A     | 749.000    | Er renoveret |
| 74     | 160      | Solskinsvej 74  | 61     | A     | 774.000    | 649.000      |
| 105    | 134      | Solskinsvej 105 | 61     | A     | 774.000    | 649.000      |



# Feriebolig · Model A - Type 7

## Inventar og materialebeskrivelse<sup>\*</sup> Indvendig:

### Badeværelse

- Fast monteret bæk males
- Nyt forhæng
- Nyt toilet som Gustavsberg
- Ny håndvask m/ armatur
- Træværk males

### Soveværelse + værelse

- Vægge og træværk males
- Nyt billede
- Nye boksmadrasser samt rullemadrasser
- Nye dyner og puder
- Nye brandalarmer
- Nyt skab på værelse fra Tvis m. stålgreb

### Køkken

- Vægge males lyse
- Nyt køkken hvidt fra Tvis m. stålgreb og hvid nistret bordplade m. underlimet stålvaske – samt nyt armatur
- Nye indbyggede hvidevarer
- Spisebord og spisebordstole
- Fast monteret bæk

<sup>\*</sup>gældende for centeret egne huse ved køb af renoveret



# Feriebolig · Model A - Type 7

## Inventar og materialebeskrivelse<sup>\*</sup> Indvendig + generelt:

### Stue

- Vægge og træværk males
- 2 nye sofaer som Topline eller efter aftale
- Nyt sofabord
- Nye billeder
- Knagerække v. gang
- Ny 32 tommers fladskærm som Sony LCD. Full HD, 100 Mhz.  
Med svingarm og 34 TV kanaler

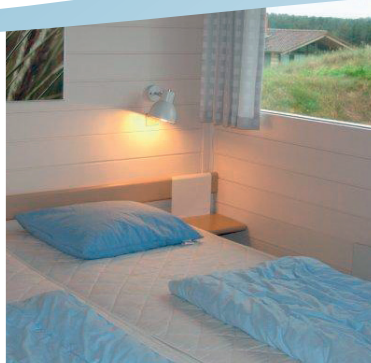
### Generelt

- Alle døre males
- Gardiner i alle rum
- Sengelamper ved senge
- Havemøbler (bænk, bord, 2 liggestole m. hynder og 4 plastikstole)
- Ny dørmåtte
- Røde teglklinker fra Buckdal på alle gulve
- Nye radiatorer
- 90/90 Mbit/s trådløst internet
- Flex-Control varme – og låsestyring

### Ved køb af renoveret hus:

- Støvsuger m. 5 poser
- Mikroovn
- Tørrestativ

<sup>\*</sup>gældende for centeret egne huse ved køb af renoveret



# Feriebolig · Model A - Type 7

## Inventarliste

### Stue

- 1 fjernbetjening

### Soveværelse + Værelse

- 6 stk. hovedpuder
- 6 stk. dyner

### Køkken

- 1 vase
- 1 kande
- 1 melryster
- 3 opbevarings bokse
- 2 salatskåle
- 3 »Margrethe« skåle
- 2 fade
- 3 bordskånere
- 1 brødkurv
- 6 æggebægere
- 1 te-potte
- 1 sukkerskål + 1 flødekande
- 2 lysestager
- 1 brødkniv
- 1 kødkniv
- 1 skrællekniv
- 1 urtekniv
- 1 dåseåbner
- 1 oplukker
- 1 proptrækker
- 1 saks
- 1 osthøvl
- 3 grydeskeer
- 1 piskeris
- 1 paletkniv
- 1 serveringsbakke
- 2 skærebrædder
- 1 sigte



# Feriebolig · Model A - Type 7

## Inventarliste

### Køkken fortsat

- 1 råkostjern
- 1 målebæger 1 liter
- 1 æggedeler
- 1 askebæger til udendørsbrug
- 1 køkkenrulleholder
- 1 hvidløgspreser
- Salt- og peberbøsse
- 1 kartoffelske
- 1 sauceske
- 1 stegegaffel
- 4 gryder i forskellige størrelser
- 1 stegepande
- 10 dybe tallerkener
- 10 flade spisetallerkener
- 10 frokosttallerkener
- 10 desserttallerkener
- 10 kaffekopper
- 10 underkopper
- 10 te-krus
- 10 snapseglas
- 10 vandglas
- 4 børnekrus i plastic
- 10 vinglas
- 10 knive
- 10 gaffler
- 10 skeer
- 10 teskeer
- 1 kaffemaskine
- 1 el-kedel
- 1 thermokande
- 1 brødrister
- 1 håndmixer
- 1 opvaskebørste
- 1 opvaskebalje
- 1 opvaskebakke
- Fejekost + fejeblad
- Spand + gulvskrubbe m/skaft
- Svaber til bad



## **PÅTEGNING**

### **på Vedtægter for Ejerforeningen Vigsø Ferieby**

#### **- tinglyst d. 20. august 2009**

På den ekstraordinære generalforsamling d. 23. august 2011 og den ordinære generalforsamling d. 11. april 2015 er der truffet beslutninger om diverse mindre ændringer og tekstjusteringer i nærværende Ejerforeningsvedtægter.

Herefter har vedtægterne nedenstående fuldstændige indhold, hvortil bemærkes:

- at teksten i helt uændrede punkter er anført med normal skrift
- at *teksten i ændrede punkter i sin helhed er anført med kursiv skrift*
- at *teksten i nye punkter er anført med kursiv skrift og med bemærkning: "Nyt punkt"*
- at udgåede punkter alene er anført med bemærkning "Udgået"

## **EJERFORENINGSVEDTÆGTER**

### **for Ejerforeningen Solskinsvej**

#### **1. NAVN**

1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Solskinsvej" (cvr.nr. 32597327)

#### **2. HJEMSTED**

2.1 Foreningens hjemsted er Thisted kommune.

2.2 Ejerforeningens værneting er Retten i Holstebro for tvistigheder i ejerforeningsanliggender, såvel mellem ejerne af ejerlejlighederne, dvs. medlemmerne indbyrdes som mellem ejerforeningen og ejerne, dvs. medlemmerne. Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

#### **3. FORMÅL**

3.1 Foreningens formål er at administrere den fælles ejendom matr. nr. 9af Vigsø By, Vigsø – ejerlejlighed nr. **101-197, beliggende Solskinsvej 1-109 og Solskinsvej 2-84, Vigsø, 7730 Hanstholm**, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

3.2 Ved sin administration af den fælles ejendom, skal ejerforeningen sikre opretholdelse af områdets samlede og ensartede helhedsindtryk, således at områdets karakter som feriecenter bevares. I den forbindelse sikrer ejerforening blandt andet, at der etableres fælles udlejning af ejerlejlighederne, som skal benyttes af ejerne, såfremt ejerne ønsker at udleje ejerlejlighederne.

3.3 Foreningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne bygnings- og brandforsikringer samt eventuelt indboforsikring, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen og som i øvrigt fastlagt ved denne vedtægt af bygninger, faste tekniske installationer herunder vand, varme og el i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes på ejendommen. Såvel den udvendige som den indvendige vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheder påhviler dog de respektive ejere, jf. punkt 25.

3.4 Individuelt forsikringsbehov, udover det af ejerforeningen tegnede, er ejerforeningen uvedkommende, i det den enkelte ejer selv er ansvarlig for løbende at gøre sig bekendt med vilkår og dækningsomfang for de til enhver tid af ejerforeningen tegnede forsikringer.

3.5 Ved Vigsø Feriecenter A/S skal i nærværende vedtægt forstås Vigsø Feriecenter A/S eller enhver juridisk person, der måtte træde i stedet herfor ved omdannelse, fusion, fission, overdragelse af rettigheder og forpligtelser i henhold til denne vedtægt eller andet. Vigsø Feriecenter A/S er til enhver tid – uden ejerforeningens forudgående samtykke og med eller uden samtidig overdragelse af ejerlejligheder – berettiget til at overdrage såvel sine rettigheder som sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter til tredjemand.

3.6 Ved "Formidleren" skal i nærværende vedtægt forstås det selskab, som ejerforeningen har indgået aftale med omkring formidling med henblik på udlejning af de af ejerne tilhørende ejerlejligheder.

3.7 Ved "Driftsselskabet" skal i nærværende vedtægt forstås det eller de selskaber, som ejerforeningen har indgået aftale med vedrørende pasning og vedligeholdelse af fællesarealer samt aftale vedrørende brugsret til de af Driftsselskabet tilhørende faciliteter, som disse er defineret i særskilt aftale herom mellem ejerforeningen og Driftsselskabet.

#### **4. MEDLEMSKREDS**

4.1 Som medlemmer anses ejerne af de på ejendommen matr. nr. 9af Vigsø By, Vigsø – ejerlejlighed nr. 101-197, beliggende Solskinsvej 1-109 og Solskinsvej 2-84, Vigsø, 7730 Hanstholm beliggende ejerlejligheder.

4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning, dog tidligst på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten efter overtagelse er sket, og når ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Meddelelse om ejerskifte skal tilsendes ejerforeningens administrator og bestyrelsen.

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

4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art.

4.5 I tilfælde af salg af en ejerlejlighed er den nye ejer forpligtet til at respektere formidlings- og udlejningsaftaler indgået af sælger vedrørende ejerlejligheden. I forbindelse med salg indføres i købsaftalen et særskilt punkt vedrørende dette forhold.

#### *Nyt punkt*

4.6 Kommunikation mellem ejerforeningen og medlemmerne sker pr. E-mail og meddelelser på ejerforeningens hjemmeside. Såfremt en ejer ikke har E-mail sendes korrespondance til den til administrator oplyste postadresse.

#### **5. EJERENS RÅDIGHED**

5.1 Den enkelte ejerlejlighed kan ikke yderligere opdeles i ejerlejligheder.

5.2 Hver ejer har eksklusiv brugsret til de til ejerens ejerlejlighed tilstødende arealer i form af terrasse og fliseareal i tilknytning til ejerlejligheden.

5.3 Udlejning af en ejerlejlighed kan alene ske gennem ejerforeningen herunder den af ejerforeningen antagne Formidler, jf. pkt. 6. Foranstående gælder dog ikke udlejning som nævnt i sommerhusloven (Lovbekendtgørelse nr. 785 af 21/6 2007) § 1, stk. 3, til medarbejdere, forudsat der foreligger de nødvendige tilladelser efter sommerhusloven.

5.4 Ejeren er ikke berettiget til selv at forestå udlejning af ejerlejligheden, i det omfang Ejerforeningen med tredjemand har indgået formidlingsaftale.

5.5 Det er ikke tilladt at drive erhvervsvirksomhed fra ejerlejlighederne.

5.6 Ejerens brug af ejerlejligheden skal ske i overensstemmelse med offentligretlige forskrifter, herunder planlovens kapitel 8 om brug af ejendomme beliggende i sommerhusområde.

## **6. UDLEJNING**

6.1 *Enhver form for udlejning af en ejerlejlighed skal ske via ejerforeningen. Ejerforeningen er berettiget til at indgå aftale med en ekstern udlejningsformidler om formidling og administration af ejerlejlighedernes udlejning (Formidleren). Den eksterne udlejningsformidler skal have et indgående kendskab til formidling af ferieboliger samt til ejerlejlighederne og de til disse (eventuelt ved særskilt aftale) knyttede faciliteter. Ejerne er berettigede og forpligtede af den til enhver tid mellem ejerforeningen og Formidleren indgåede formidlingsaftale*

6.2 Ejerforeningen fører en fortegnelse over, hvilke af ejerforeningens medlemmer, der har indgået aftale om formidling af udlejning med Formidleren.

6.3 *Hvis ejerforeningen indgår formidlingsaftale med en formidler af udlejning af sommerboliger, overlader ejerforeningen samtidigt ved den indgåede formidlingsaftale Formidleren myndighed til at påse og påtale, overfor et medlem, såfremt medlemmet forbryder sig mod udlejningsbestemmelserne i denne vedtægt. Formidleren kan helt eller delvist overlade de ham pålagte opgaver til en eller flere underleverandører, forudsat Formidleren indestår for underleverandørernes ydelser.*

## **7. ORDENSFORSKRIFTER**

7.1 Ejeren og de personer, der opholder sig i ejerens ejerlejlighed, skal nøje efterkomme de i denne vedtægt fastsatte ordensregler samt eventuelle øvrige ordensregler fastsat af bestyrelsen eller generalforsamlingen.

7.2 Det er tilladt at have et husdyr (hund, kat, kanin, marsvin og fugl) i ejerlejligheden, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejere eller lejere af ejerlejlighederne. Det er ikke tilladt at holde nogen former for krybdyr i ejerlejlighederne eller på ejerforeningens arealer i øvrigt. Husdyr må ikke færdes på ejendommens arealer uden at være i snor. Ejerforeningens administrator kan til enhver tid forlange, at en ejer eller en lejer af en ejers ejerlejlighed fjerner husdyret fra ejerlejligheden og ejerforeningens fællesarealer.

*Nyt punkt*

7.3 *Såfremt en ejer ikke ønsker husdyr i ejerlejligheden, og meddeler dette skriftligt til Formidleren, skal Formidleren sikre, at lejere ikke medbringer sådanne.*

7.4 (tidligere 7.3)

*Benyttelse af ejerlejligheder og øvrige lokaler:*

1) *Vask, tørring af tøj og tæppebankning må kun finde sted på af ejerforeningens bestyrelse fastsatte steder og tidspunkter. Tørring af tøj samt luftning af sengetøj, tæpper og lignende er kun tilladt på ejerlejlighedens terrasse og kun under anvendelse af ikke stationært stativ.*

2) *Benyttelse af musikinstrumenter, boremaskiner, slagværktøj og lignende skal stedse ske under hensyntagen til øvrige ejere og lejere af ejerlejlighederne og skal undgås i tiden kl. 23.00 – 07.00. Ved benyttelse af radio, TV og musikanlæg må benyttelsen ikke være til gene for øvrige ejere og lejere af ejerlejlighederne.*

3) *Opsætning af skilte, reklamer, markiser m.v. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. Den enkelte ejer må ikke opsætte tv-antenne(r) og/eller parabol(er). Placering af tekniske installationer som f.eks. varmepumper og køleaggregater skal altid godkendes af bestyrelsen.*

4) *Det er ikke tilladt at anbringe fuglebræt eller lignende uden for vinduer eller på terrasser, ligesom det er forbudt at fodre herreløse fugle, katte eller andre dyr på ejendommens område.*

5) *Det er ikke tilladt at opsætte nogen form for telte, campingvogne, o.l., eller andre faciliteter til udendørs overnatning eller ophold ud for den enkelte ejerlejlighed og/eller på fællesarealer.*

6) Det er ikke tilladt at placere blomsterpotter, havemøbler eller andet uden for terrassen, til hvilken hver ejerlejlighed har brugsret, således at terrassen herved udvides. På terrassen er alene tilladt at have sædvanligt havemøblement, udendørs grill o.l.

7) Det er ikke tilladt at udvide eller forandre terrassens areal ved at lægge yderligere sten eller andet, der kan bevirke, at terrassearealet øges.

#### 7.5 (tidligere 7.4)

##### *Benyttelse af fællesarealer:*

1) Alle ejere og lejere er pligtige at sortere affaldet og anbringe det i de dertil indrettede containere i affaldsøerne, herunder også aske fra brændeovne og grill, der skal anbringes i de opstillede askespande.

2) Husholdningsaffald skal anbringes i omhyggeligt lukkede poser i ejendommens affaldscontainere.

3) Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, som f.eks. større emballage, kasserede møbler og hvidevarer skal af ejeren eller ejerlejlighedens lejer for egen regning og ved egen foranstaltning afleveres til kommunens genbrugsplads.

### **8. HÆFTELSESFORHOLD**

8.1 Ejerne hæfter subsidært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand.

8.2 Ejerne er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedernes administrative fordelingstal, der for hver af ejerlejlighederne nr. 101-196 er: 1/96. Fordelingstallet for ejerlejlighed nr. 197 er: 0/96.

### **9. GENERALFORSAMLING**

9.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

9.2 Foreningens generalforsamling afholdes i Region Midtjylland eller Region Nordjylland. Bestyrelsen beslutter, hvor generalforsamlingen skal afholdes, med mindre andet specifikt er fastlagt på den sidst afholdte generalforsamling.

9.3 De afgørelser bestyrelsen måtte træffe vedrørende enkelte ejere eller enkelte ejerlejligheder kan af den/de direkte berørte ejer indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæring herom fremkommer til ejerforeningens bestyrelse senest 3 uger efter, at afgørelsen er kommet frem til den pågældende ejer på ejerens postadresse eller e-mailadresse.

9.4 Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år i perioden 1. april - 31. maj.

9.5 Over det på generalforsamlingen passerende udarbejdes et referat, som underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. En kopi heraf fremsendes til ejernes E-mailadresser eller postadresse og lægges på ejerforeningens hjemmeside senest 3 uger efter generalforsamlingen.

### **10. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING**

10.1 Indkaldelse af ejere til ejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

10.2 Indkaldelsen fremsendes til den enkelte ejers E-mailadresse eller postadresse og annonceres på hjemmesiden

10.3 Indkaldelse skal angive tid og sted for generalforsamling samt dagsorden.

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

10.5 Enhver ejer har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsen inden udgangen af februar måned, dog således at forslag der fremkommer til bestyrelsen inden indkaldelse til generalforsamling er sket medtages på dagsordenen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen.

## **11. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

11.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes,

*når bestyrelsen finder anledning dertil,  
når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerne efter fordelingstal,  
når en tidligere generalforsamling har besluttet det,  
når en ejer i medfør af disse vedtægter kan kræve en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen eller  
når administrator forlanger dette.*

11.2 Indkaldelse af ejerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger og højest 4 uger på den i pkt. 10 angivne måde.

11.3 Med indkaldelsen skal medfølge den afgørelse og/eller det/de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

## **12. DAGSORDEN FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

- 12.1
- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
  - b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med på tegning af revisor.
  - c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
  - d) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
  - e) Valg af suppleanter til bestyrelsen
  - f) Valg af revisor
  - g) Valg af administrator
  - h) Behandling af indkomne forslag
  - i) Eventuelt

## **13. VALG AF DIRIGENT**

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

## **14. STEMMERET**

14.1 Samtlige ejere har stemmeret på generalforsamlingen. Der er én stemme for hver af ejerlejlighederne nr. 101-196, altså 96 stemmer i alt. Ejeren af ejerlejlighed nr. 197 har ikke stemmeret.

14.2 Stemmeretten kan udøves af en ejers ægtefælle eller samlever i henhold til fuldmagt. Stemmeretten kan ligeledes udøves af en myndig person eller af ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet fuldmagt til.

14.3 Beslutninger på generalforsamling træffes ved stemmeflerhed.

14.4 Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forbedringer eller ændringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige del af disse kræves dog, at mindst 2/3 (64) af de stemmeberettigede stemmer for forslaget.

14.5 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter ovenstående regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede skal der med mindst 2 ugers skriftlig varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne nye

generalforsamling kan det samme forslag – uanset antallet af fremmødte - vedtages med almindeligt flertal.

## **15. BESTYRELSE**

15.1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Så længe Vigsø Feriecenter A/S ejer lejligheder i ejerforeningen (bortset fra ejerlejlighed nr. 197) udpeger dette selskab ét af bestyrelsens medlemmer. Bestyrelsen vælges for 2 år, således at 2 af de mellem ejerne valgte medlemmer af bestyrelsen afgår i lige år og 2 af de mellem ejerne valgte medlemmer af bestyrelsen afgår i ulige år. Medlemmer af bestyrelsen udtræder ved salg af ejerlejligheden. Desuden vælges 2 suppleanter for de mellem ejerne valgte medlemmer af bestyrelsen, ligesom Vigsø Feriecenter A/S udpeger en suppleant, der indtræder, såfremt det af Vigsø Feriecenter A/S udpegede medlem af bestyrelsen får forfald. Suppleanterne afgår hvert år.

15.2 Genvalg kan finde sted.

15.3 I umiddelbar forlængelse af en generalforsamling, hvor der er afholdt valg til bestyrelsen, skal der afholdes et konstituerende bestyrelsesmøde, hvor bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær, samt fastlægges en handleplan for eventuelle generalforsamlingsbeslutninger.

15.4 Valgbare til de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer er ejerne, disses ægtefæller eller samlevende, bortset fra det af Vigsø Feriecenter A/S udpegede medlem, som ikke behøver være ejer.

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

15.6 Bestyrelsesarbejdet er ulønnet.

15.7 Bestyrelsen har ret til at tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

## **16. BESTYRELSESMØDER**

16.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, dog minimum to gange årligt, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

16.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Bestyrelsesmøder kan afholdes som telefonmøder.

16.3 Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. I tilfælde af stemmelighed, er formandens og i dennes fravær næstformandens stemme afgørende.

16.4 Formanden eller i dennes fravær næstformanden kan pr. E-mail til de øvrige bestyrelsesmedlemmer fremsende forslag til beslutning, der ikke kan afvente næste ordinære bestyrelsesmøde. Såfremt et flertal af alle bestyrelsesmedlemmer tiltræder forslaget, kan det effektueres. Sådanne beslutninger indføres i referatet for det førstkommande bestyrelsesmøde.

16.5 Der udarbejdes referat af bestyrelsens møder. Referaterne offentliggøres på ejerforeningens hjemmeside senest 3 uger efter mødet.

## **17. ADMINISTRATOR**

17.1 Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen kan til enhver tid i tilfælde af administrators misligholdelse indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af anden administrator.

17.2 Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator straks opsiges af bestyrelsen med det i administrationsaftalen aftalte varsel. Opsigelse fra administrators side kan ske med 3 måneders varsel til den 1. i en måned, hvilket vilkår bestyrelsen er pligtig at påse indsættes i administrationsaftalen.

17.3 Der oprettes administrationsaftale vedrørende administrators bistand og fuldmagt til at handle på ejerforeningens vegne vedrørende den daglige drift.

17.4 *Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.*

17.5 *Alle udgifter, der skal udgiftsføres på ejerforeningens konti, skal forinden attesteres af formanden eller næstformanden.*

17.6 *Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen indarbejdes i bestyrelsens forslag til budget og afholdes som en fællesudgift.*

## **18. TEGNINGSRET**

18.1 *Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen*

## **19. ÅRSREGNSKAB**

19.1 *Foreningens årsregnskab er kalenderåret.*

19.2 *Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.*

## **20. REVISION**

20.1 *Ejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.*

20.2 *Når det begæres af mindst 2/3 af ejerne skal revisor være statsautoriseret.*

20.3 *Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.*

20.4 *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.*

## **21. KAPITALFORHOLD**

21.1 *Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond, eventuelle henlæggelser og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter. Et eventuelt driftsoverskud henføres til næste regnskabsår.*

21.2 *Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser (opsparing) til forandringer, forbedringer, fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen optager lån til bestemte formål. Såfremt generalforsamlingen vedtager, at ejerforeningen skal optage fælleslån, er bestyrelsen bemyndiget til at optage lån til det angivne bestemte formål.*

## **22. KONTO FOR STØRRE VEDLIGEHOLDELSesarbejder (GRUNDFOND)**

22.1 *Når det begæres af mindst 2/3 af ejerne oprettes en grundfond, hvortil den enkelte ejer årligt skal bidrage med op til ½ % af den kontante ejendomsværdi af ejerens ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4 % af denne værdi.*

22.2 *Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes i pengeinstitut eller i obligationer, og oppebåren rente af midlerne skal tillægges kapitalen.*

22.3 *Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling som en integreret del af årsregnskabet.*

22.4 *Enhver ejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på nogen anden måde disponere over denne.*

## **23. BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG**

23.1 *Administrator og bestyrelsen udarbejder hvert år i forening et budget, der viser ejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.*

23.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler ejerne et medlemsbidrag (det ordinære aconto fællesbidrag), hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen på baggrund af et forslag til driftsbudget.

23.3 Det årlige medlemsbidrag (det ordinære fællesbidrag) betales i 4 rater kvartalsvis forud til ejendommens administrator. I perioden indtil generalforsamlingens godkendelse af indeværende års driftsbudget opkræves fællesbidrag baseret på forrige års driftsbudget. Alle ejere er forpligtet til at være tilmeldt PBS.

23.4 Medlemsbidraget dækker den pågældende ejerlejligheds andel af udgifter til renovation, vand og kloak, drift af fællesantenneanlæg, forsikringer, vedligeholdelse af veje og grønne områder med videre.

23.5 Ejerlejlighed nr. 197 er ikke omfattet af pligten til at betale medlemsbidrag jf. 23.2

## **24. PANTERET**

24.1 Til sikkerhed for fællesbidrag og for ethvert beløb, som en ejer i øvrigt er eller måtte blive Ejerforeningen skyldig uanset af hvilken grund, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt Ejerlejlighed nr. 101-197, alle af matr.nr. 9af Vigsø by, Vigsø, for DKK 15.000,00 - skriver danske kroner femtentusinde 00/100.

24.2 Pantesikkerheden respekterer de før nærværende vedtægters tinglysning lyste servitutter og byrder, men har prioritet forud for al pantegæld.

24.3 Nærværende pantesikkerhed kan uden forudgående dom eller forlig tjene som umiddelbart grundlag for tvangsfuldbyrdelse for enhver forfalden ikke betalt gæld til "Ejerforeningen Solskinsvej, Vigsø" og pantesikkerheden kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

24.4 I tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod en ejer i henhold til denne bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskaber eller et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

24.5 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til ejerforeningen som panthaver har auktionskøberen pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelse på ny at lade vedtægterne tinglyse pantstiftende.

24.6 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på DKK 200,00.

24.7 Det skyldige beløb forrentes årligt derudover uden særligt påkrav fra den førstkommende måned i en termin efter forfaldsdagen med den i henhold til renteloven fastsatte referencerente med tillæg på 6 %.

24.8 Det pantstiftende beløb reguleres i overensstemmelse med reguleringsindekset for boligbyggeri, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutioners låneudmåling nr. 1148 af 5. december 2005 § 23 stk. 6. Beløbet maksimeres således til det beløb, som af de respektive realkreditinstitutioner højest må accepteres som foranstående hæftelse, uden at det får indflydelse på låneudmålingen.

24.9 Efter bedste skøn over udviklingen i byggeindekset anslås det pantstiftende beløb at udgøre DKK 20.000 om 10 år svarende til en akkumulerende stigning i indekset på 2,5 og 3 %.

## **25. VEDLIGEHOLDELSE**

25.1 Såvel den udvendige som den indvendige vedligeholdelse af ejerlejlighederne varetages af ejer, i det omfang andet ikke følger af nærværende vedtægter. Ved udvendig vedligeholdelse forstås løbende vedligeholdelse af facader, tag og klimaskærm i øvrigt, samt nødvendige reparationer, udskiftning og fornyelse af bygningsdele, herunder tagrender, vinduer og døre.

25.2 Hvis en ejerlejlighed af en ejer groft forsømmes og forsømmelsen vil være til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for ejerens regning.

25.3 Uden bestyrelsens og Formidlerens samtykke må ejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejlighederne eller udendørs opholdsarealer.

## **26. FACADER OG EJERLEJLIGHEDERNES FREMTONING**

26.1 Ejerlejlighedernes udseende og disses omgivelser må ikke ændres uden samtykke fra ejerforeningen og Vigsø Feriecenter A/S. Således må bl.a.

- facader, malede flader, herunder udvendige døre, vinduesrammer o.l. ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur; vinduer ikke blændes eller matteres, hverken ud- eller indvendigt,
- malede og behandlede overflader kun vedligeholdes og nybehandles i henhold til gældende metoder og farvekoder godkendt af ejerforeningen og Vigsø Feriecenter A/S,
- glas ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastype ved overtagelsestidspunktet,
- fliser og hegn ikke ændres, udskiftes, fornyes eller behandles med hverken træbeskyttelse, maling eller andre materialer, og
- blomsterkummer, hække samt anden beplantning ikke beskæres, forandres eller udskiftes.

## **27. FÆLLES NYINSTALLATIONER, FÆLLESANLÆG OG MODERNISERINGER**

27.1 Enhver ejer er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for nyinstallationer, fællesanlæg og moderniseringer, for så vidt et flertal af ejere på en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Ejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer, internetopkobling, fællesanlæg og moderniseringer af fælleseje, såfremt tilslutning er påkrævet.

27.2 Såfremt den enkelte ejer ønsker en programforsyning, der ikke kan stilles til rådighed gennem fællesantenneanlægget, sker programforsyningen ved ejerens egen foranstaltning, jf. dog pkt. 7.3.

27.3 Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende bestemmelse sker efter fordelingstal.

## **28. OPLØSNING**

28.1 Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige ejere om, at ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

## **29. UDVIDELSE AF EJERFORENING**

29.1 Udgået

29.2 Udgået

29.3 Udgået

## **30. GRUNDEJERFORENING**

30.1 Såfremt der for det område, hvori ejerforeningen er beliggende, oprettes en grundejerforening, er ejerforeningen pligtig at være medlem heraf og deltage med det for grundejerforeningen gældende fordelingstal i grundejerforeningens indtægter og udgifter.

## **31. PÅTALERET**

31.1 Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse, enhver ejer samt Vigsø Feriecenter A/S.

Nyt punkt

31.2 Formidleren kan af Ejerforeningens bestyrelse tillægges påtaleret.

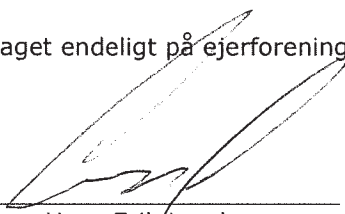
### 32. TINGLYSNING

32.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 101-197 af matr.nr. 9af Vigsø By, Vigsø.

32.2 Vedtægternes pkt. 24 begæres tillige tinglyst pantstiftende forud for al pantegæld på ejerlejlighed nr. 101-197 af matr.nr. 9af Vigsø By, Vigsø.

32.3 Med hensyn til de på ejendommen tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til tingbogen.

Vedtaget endeligt på ejerforeningens ordinære generalforsamling d. 11. april 2015.

  
Hans Erik Lund  
Dirigent

  
Jens Anton Dalgaard  
Formand for bestyrelsen

Bilag 2

# Ordensreglement

Ferien bliver bedst for alle, når der vises gensidige hensyn under opholdet.

- Biler skal parkeres ved siden af feriehuset eller på de afmærkede P-pladser.
- Parkering og kørsel på gangstier er ikke tilladt
- Spil ikke musik for åbne vinduer og døre eller udendørs.
- Respekter venligst, der skal være ro i ferieområdet senest kl. 23.
- Alle huse er røgfrie.
- Hunde skal føres i snor overalt. Ryd op efter din hund såvel ude som inde.
- Lejeren hæfter fuldt ud for feriehusets inventar.
- Flere af boligerne er privatejede. Møbler, terrassemøbler, service m.v. må derfor ikke flyttes til andre boliger.
- Der må kun bo det antal personer, feriehuset er beregnet til.
- Feriehuset skal efterlades ryddeligt ved afrejse og med alle vinduer og døre lukket.
- Anvend venligst de opstillede beholdere til affaldssortering – det være sig husholdningsaffald, flasker, aske fra brændeovne m.m..

## Drift-, service- og brugsretsftale

MELLEM Ejerforeningen Solskinsvej  
Tingvej 11, 1  
8800 Viborg

(herefter "Ejerforeningen")

OG Vigsø Feriecenter A/S  
CVR.nr. 32062369  
c/o Bach Gruppen A/S  
Tingvej 11, 1  
8800 Viborg

(herefter "Driftsselskabet")

Er dags dato indgået aftale om

1. Driftsselskabets udførelse af del af de opgaver som påhviler Ejerforeningen i henhold til den for Ejerforeningen gældende vedtægt.
2. Driftsselskabets brugsret til arealer beliggende på Ejerforeningens Ejendom.

### 1. DEFINITIONER

"Aftalen" betyder nærværende dokument i sin helhed.

"Driftsselskabet" betyder selskabet Vigsø Feriecenter A/S, eller enhver anden juridisk person, der måtte træde i stedet for Vigsø Feriecenter.

"Ejer" betyder hver enkelt adkomsthaver til en ejerlejlighed.

"Ejerforeningen" betyder medlemmerne af Ejerforeningen Solskinsvej samt disses husstande.

"Ejerforeningens Ejendom" betyder den Ejerforeningen tilhørende ejendom matr.nr. 9af, 31b, 32d af Vigsø by, Vigsø – ejerlejlighed nr. 101-196, beliggende Solskinsvej 1-109 og Solskinsvej 2-84, Vigsø, 7730 Hanstholm beliggende ejerlejligheder.

"Ejerforeningsvedtægt" betyder den for Ejerforeningen gældende vedtægt.

"Faciliteter" Betyder fællesfaciliteter beliggende på Ejerforeningens Ejendom samt faciliteter i og omkring centerbygningen herunder badelandet.

"Part" Betyder Driftsselskabet eller Ejerforeningen.

"Parterne" Betyder Driftsselskabet og Ejerforeningen i forening.

### 2. PRÆAMBEL

- 2.1 Driftsselskabet forestår de i denne Aftale beskrevne sædvanlige vedligeholdelses- og pasningsopgaver på vegne af Ejerforeningen, ligesom Driftsselskabet varetager en viceværtstfunktion. Aftalen har til formål at opfylde Ejerforeningens forpligtelser i henhold til Ejerforeningsvedtægten for så vidt angår sædvanlig vedligeholdelse og pasning af Ejerforeningens fællesarealer, herunder P-plads, vej, miljøstationer og fællesantenneanlæg.
- 2.2 Driftsselskabet skal sikre, at Ejerforeningen til enhver tid opfylder myndighedskrav vedrørende fællesarealer, P-pladser, veje, miljøstationer og fællesantenneanlæg.
- 2.3 Mellem Driftsselskabet og Ejerforeningen er ved nærværende Aftale ligeledes indgået aftale om Driftsselskabets brugsret til del af Ejerforeningens Ejendom.
- 2.4 Aftalen om Driftsselskabets brugsret, jf. pkt. 2.3, er indgået med henblik på at fremme Driftsselskabet mulighed for at udvikle Faciliteterne til glæde og gavn for Ejerforeningen samt lejere af ejerlejlighederne.

### 3. AFTALENS GENSTAND

- 3.1. Driftsselskabet har brugsret til Ejerforeningens Ejendom. Brugsrettens omfang er beskrevet under pkt. 5.
- 3.2. Driftsselskabet har pligt til at udføre sædvanlig vedligeholdelse og pasning af Ejerforeningens fællesarealer, jf. pkt. 6.

### 4. AFTALENS VARIGHED

- 4.1. Aftalen træder i kraft pr. underskriftsdagen. Aftalen er uopsigelig for Ejerforeningen og gældende i 28 år fra Aftalens ikrafttræden, dog således, at Aftalen af Ejerforeningen kan opsiges med seks (6) måneders varsel til dagen 28 år efter underskriftsdagen. Herefter kan Aftalen af Ejerforeningen opsiges med seks (6) måneders varsel til ophør den 30. juni eller 31. december.

- 4.2. Aftalen kan af Driftsselskabet opsiges med 1 års varsel til ophør den 31. december.
- 4.3. Såfremt stigningen i omkostningerne, jf. pkt. 12 er større end 10 % p.a., kan Ejerforeningen opsige Aftalen med 6 måneders varsel til ophør den 30. juni eller 31. december. Dette gælder dog ikke, hvis stigningen skyldes lønstigninger til personale som følge af ændringer i gældende overenskomster, at vejrliget medfører uforudsete ekstraomkostninger til forbrugsstoffer, forebyggelse af skader m.v. eller at de af Aftalen omfattede opgaver udvides, såfremt det sker efter aftale med Ejerforeningen eller som følge af, at Ejerforeningen udvides med yderligere områder og ejerlejligheder.
- 4.4. Aftalen kan af Driftsselskabet begæres tinglyst servitutstiftende på Ejerforeningens Ejendom dog alene for så vidt angår Driftsselskabets brugsrettigheder til Ejerforeningens Ejendom. Påtaleberettiget er i så fald Driftsselskabet.
- 4.5. Den under pkt. 4.4. nævnte servitut er ikke forpligtet til at rykke for eventuel fremtidig pantegæld.

## **5. DRIFTSSKABETS BRUGSRET TIL DE EJERFORENINGEN TILHØRENDE AREALER**

- 5.1. På Ejerforeningens Ejendom er opstillet Faciliteter til brug for Ejere og brugere af Ejendommene og Ejendomsretten til de opstillede Faciliteter tilkommer Driftsselskabet.
- 5.2. Driftsselskabet har brugsret til de arealer på Ejerforeningens Ejendom som anvendes til Faciliteterne.
- 5.3. Driftsselskabet er berettiget til at udvide Faciliteterne på Ejerforeningens Ejendom således, at Driftsselskabet opnår brugsret til yderligere arealer svarende til det på bilag 1 markerede område.
- 5.4. Faciliteter beliggende på Ejerforeningens Ejendom fremgår af det til Aftalen hørende bilag 1.

## **6. KVALITET & SERVICE**

- 6.1. Driftsselskabet forpligter sig til stedse at opfylde gældende myndighedskrav til drift og vedligeholdelse af faciliteterne.
- 6.2. Driftsselskabet er forpligtet til at udarbejde ordensreglement vedrørende Faciliteternes anvendelse. Driftsselskabet er endvidere forpligtet til at udarbejde oversigt over Faciliteternes åbningstider i det omfang Faciliteterne alene kan benyttes i nærmere angivne tidsrum.
- 6.3. Ordensreglement, jævnfør bilag 2 samt åbningstider er gældende for såvel Ejerforeningen som for lejere og øvrige gæster.

## **7. KAPACITET**

- 7.1. Såfremt det følger af myndighedskrav og/eller af sikkerhedsmæssige årsager, er Driftsselskabet berettiget til at begrænse antallet af personer der samtidig kan benytte Faciliteterne.
- 7.2. Driftsselskabet er berettiget til at lukke Faciliteterne, samlet eller enkeltvist, i indtil 4 uger om året med henblik på gennemførelse af nødvendige reparationer og vedligeholdelse.
- 7.3. Såfremt ekstraordinære reparationer og/eller vedligeholdelse måtte være påkrævet, kan Driftsselskabet lukke faciliteterne, samlet eller enkeltvist, i videre omfang end nævnt under pkt. 7.2. Driftsselskabet er dog forpligtet til at sørge for, at lukningen bliver så kortvarig som mulig, samt at Ejerforeningen orienteres om lukningen med længst muligt varsel, herunder modtager nærmere begrundelse for udvidelse af perioden, hvor Faciliteterne er lukket.

## **8. BEVARING, ÆNDRING OG NEDRIVNING AF FACILITETERNE**

- 8.1. Driftsselskabet er ikke forpligtet til at bevare Faciliteterne i deres nuværende form eller med de anførte åbningstider.
- 8.2. Driftsselskabet er berettiget til at ændre Faciliteternes anvendelsesmuligheder, ombygge Faciliteterne, udvide Faciliteterne og/eller nedrive Faciliteterne.
- 8.3. Såfremt Driftsselskabet ønsker at nedrive eller fjerne Faciliteterne helt eller delvist, skal Ejerforeningen have skriftlig meddelelse herom senest 6 måneder før nedrivning/bortfjernelse sker.
- 8.4. Meddelelse som nævnt i pkt. 8.3. skal tilgå Ejerforeningens administrator, og i tilfælde af at administrator er Driftsselskabet ukendt, da Ejerforeningens formand på dennes postadresse eller e-mailadresse.
- 8.5. I det omfang Faciliteterne fjernes helt eller delvist, bortfalder Driftsselskabets brugsret til de arealer, hvorpå de pågældende faciliteter har været beliggende.

## **9. VEDLIGEHOLDELSES- OG DRIFTSOMKOSTNINGER**

- 9.1. Driftsselskabet afholder samtlige omkostninger til vedligeholdelse og drift af Faciliteterne. Driftsselskabet er forpligtet til en gang årligt at afholde møde med Ejerforeningens bestyrelse, hvor faciliteternes drift samt fremtidige planer, tiltag med videre skal drøftes.

## **10. PASNING OG VEDLIGEHOLDELSE AF FÆLLESAREALER**

- 10.1. Driftsselskabet forestår sædvanlig vedligeholdelse og pasning af Ejerforeningens fællesarealer, P-pladser, veje og fællesantenneanlæg. Driftsselskabet stiller det nødvendige personale og maskiner til brug for

- løsning af opgaverne til rådighed. Udgifterne hertil afholdes af Driftsselskabet. Ejerforeningen udarbejder årligt en vedligeholdelsesplan samt budgetsætning af denne.
- 10.2. Aftalen omfatter ikke drift af kloaksystem, udgifter til renovation, bidrag til fællesantenneanlæg, tv-licens, forsikring samt administration af Ejerforeningen.
  - 10.3. Driftsselskabets betaling, som er angivet nedenfor i punkt. 11, omfatter alene sædvanlig vedligeholdelse og pasning. Således er ikke omfattet tiltag, der er nødvendige til sikring af opfyldelse af skærpede eller ændrede krav fra offentlige myndigheder eller Ejerforeningen selv.
  - 10.4. Arbejdsopgaver omfattet af sædvanlig vedligeholdelse og pasning.
  - 10.5. En Ejer har mulighed for at tilkøbe ydelser hos Driftsselskabet i henhold til individuel serviceaftale.

## **11. VICEVÆRTFUNKTION**

- 11.1. Driftsselskabet varetager viceværtfunktionen. Opståede skader m.v. skal således anmeldes til Driftsselskabet der på Ejerforeningens vegne besigtiger skaderne og rekvirerer nødvendig håndværksmæssig bistand til standsning og/eller udbedring af skaderne.
- 11.2. Udgifter til standsning og/eller udbedring af opståede skader afregnes direkte mellem Ejerforeningen og/eller Ejeren og tredjemand efter regning.
- 11.3. Driftsselskabet er pligtigt ved bestilling i henhold til pkt. 11.1. at påse, at udgifterne til udførelse af arbejderne ikke overstiger, hvad der må anses for rimeligt.
- 11.4. Der kan ikke rettes krav mod Driftsselskabet, såfremt Ejerforeningen og/eller Ejeren er af den opfattelse at eventuelle krav fra tredjemand er urimelige. I sådanne tilfælde er Ejerforeningen og/eller Ejeren henvist til at fremme sagen i overensstemmelse med sædvanlig fremgangsmåde herunder eksempelvis at indgive klage til eventuelle klagenævn.
- 11.5. Viceværtfunktionen omfatter ikke hjælp og bistand til Ejerforeningen og/eller Ejeren i forbindelse med reparationer i og omkring ejerlejlighederne.

## **12. BENYTTELSENS OMFANG AF FACILITETERNE**

- 12.1. Aftalen giver adgang til faciliteterne på ejerforeningens ejendom, faciliteterne i og omkring centerbygningen herunder badelandet for ejerlejlighedsejeren og dennes husstand samt lejere af ejerlejligheden.
- 12.2. Aftalen begrænser ikke ejerlejlighedsejerens eller brugere af ejerlejlighederne i muligheden for køb af almindelige adgangsbilletter til badelandet.

## **13. KVALITET & SERVICE**

- 13.1. Driftsselskabet forpligter sig til stedse at opfylde alle gældende myndighedskrav for drift af badelandet samt udarbejde sædvanligt ordensreglement vedrørende badelandets anvendelse, som vil være gældende for både ejerne af ejerlejligheder, lejere af ejerlejligheder samt almindeligt betalende gæster.

## **14. KAPACITET**

- 14.1. Driftsselskabet er berettiget til at sætte begrænsninger for det samlede antal personer, som kan opholde sig i badelandet ad gangen, ligesom Driftsselskabet frit kan fastsætte badelandets åbningstider. Åbningstiderne skal dog tilpasse antallet af gæster og skal mindst udgøre 8 timer i højsæsonen og 4 timer i lavsæsonen alle hverdage, søn- og helligdage. Badelandet kan dog lukkes i en sammenlagt periode på 4-8 uger i vinterperioden med henblik på reparation og vedligeholdelse, ligesom ekstraordinær lukning kan forekomme i tilfælde af reparations- og vedligeholdelsesarbejder af uopsættelig karakter.

## **15. VEDERLAG**

- 15.1. Som vederlag for adgang til faciliteterne herunder badelandet betaler Ejerforeningen et årligt beløb på kr. 300.000,-
- 15.2. Betaling for benyttelse af faciliteterne herunder badelandet betales i 4 årlige rater à kr. 75.000,-
- 15.3. Det aftalte vederlag reguleres én gang årligt hvert år den. 1. januar, første gang den. 1. januar 2013 på grundlag af den procentvise ændring i nettoprisindekser i perioden, der slutter den 1. december i året forud for reguleringstidspunktet og som begynder 12 måneder før dette tidspunkt. Endvidere reguleres vederlaget med stigningen i skatter og afgifter, herunder eventuelle nye afgifter på lignet den faste ejendom, hvorfra badelandet drives.
- 15.4. Som vederlag for udførelse af de ved Aftalen beskrevne opgaver, betaler Ejerforeningen til Driftsselskabet et vederlag svarende til de med opgaverne forbundne faktiske omkostninger med tillæg af moms.

## **16. OVERDRAGELSE AF AFTALEN**

- 16.1. Aftalen kan både for så vidt angår rettigheder som forpligtelser og uden Ejerforeningens samtykke helt eller delvist overdrages af Driftsselskabet til tredjemand, som herefter er berettiget og forpligtet i henhold til aftalens vilkår.

#### 17. MISLIGHOLDELSE

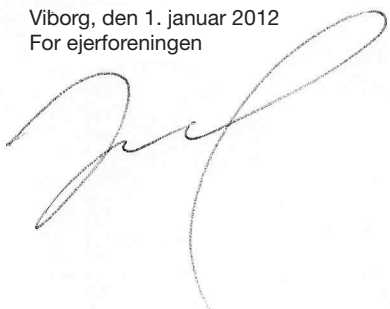
- 17.1. Såfremt en af parterne gør sig skyldig i misligholdelse af nærværende aftale, kan den forurettede part fremsætte skriftligt påkrav om den konstaterede misligholdelses udbedring.
- 17.2. Hvis den misligholdende part ikke retter det påklagede forhold inden 14 dage fra påkravets afsendelse, kan den forurettede part kræve erstatning for det tab, som den anden parts misligholdelse har medført.
- 17.3. Såfremt en af parterne gør sig skyldig i væsentlig misligholdelse af Aftalen, kan den forurettede part ophæve Aftalen og kræve erstatning for det tab, som den anden parts misligholdelse har medført. Ophævelse som følge af en parts væsentlige misligholdelse kræver dog, at den forurettede part skriftligt fremsætter påkrav om ophør af misligholdelsen. Hvis den misligholdende part ikke retter det pågældende forhold inden 14 dage fra påkravets afsendelse, kan den forurettede part gøre misligholdelsen gældende og hæve Aftalen.

#### 18. VOLDGIFT

- 18.1. Opstår der uoverensstemmelse mellem parterne om forståelsen af nærværende kontrakt, dens indhold, omfang, ophør eller opfyldelse, skal uoverensstemmelsen søges bilagt ved mægling.
- 18.2. Løser dette ikke striden mellem parterne, vil denne være at afgøre endeligt ved voldgift i overensstemmelse med Lov om Voldgift.
- 18.3. Medmindre andet aftales, udpeger parterne hver en voldgiftsmand og disse udpeger i fællesskab en opmand, der skal være jurist og formand for voldgiftsretten. Voldgiftsretten fastsætter selv alle regler for sagens behandling for voldgiftsretten.

#### 19. UNDERSKRIFTER

Viborg, den 1. januar 2012  
For ejerforeningen



Viborg, den 1. januar 2012  
For driftsselskabet



# FORMIDLINGSAFTALE per 2022

---

MELLEM

**Ejerforeningen Solskinsvej**

Fabrikvej 12, 1. sal  
8800 Viborg

(herefter ejerforeningen)

OG

**DanCenter A/S (Danland)**

CVR 67324013  
Lyngbyvej 20  
2100 København Ø

(herefter Danland)

Ejerforeningen og Danland benævnes samlet "parterne"

er med virkning fra 1. januar 2022 indgået nærværende aftale om formidling af udlejning (herefter "Aftalen") vedrørende samtlige ferieboliger (herefter "feriebolig(erne)" omfattet af ejerforeningsvedtægten for Ejerforeningen Solskinsvej.

## 1. PRÆAMBEL

- 1.1 Ejerforeningen er ved ejerforeningsvedtægten tillagt eneret til at forestå formidling af udlejning af ferieboligerne. Ved denne aftale indgår ejerforeningen kontrakt med Danland om formidling af udlejning på vegne af ejerforeningen. Aftalen udgør en rammeaftale for ejernes udlejning af ferieboligerne. Danland indgår med baggrund i nærværende aftale individuelle aftaler med hver ejer vedrørende den enkelte ejers udlejning. Bestemmelserne i nærværende aftale samt bestemmelserne i den individuelle aftale med ejeren er gældende for formidlings- og udlejningsforholdet mellem ejerforeningen, ejeren og Danland.
- 1.2 Danland varetager ejernes interesser i forbindelse med formidling af ferieboligerne.
- 1.3 Nærværende aftale skal læses i sammenhæng med ejerforeningsvedtægten for Ejerforeningen Solskinsvej. En ejers forpligtelser i henhold til ejerforeningsvedtægten går forud for denne aftale.

## 2. FORMÅL

- 2.1 Formålet med Aftalen er at sikre, at ferieboligerne på markedsvilkår udlejes bedst muligt som ferieboliger i overensstemmelse med gældende lovgivning.
- 2.2 Formidlingsaftalen fastlægger de generelle vilkår for formidling af ferieboligerne. En individuel aftale om formidling indgået mellem den enkelte ejer og Danland skal udformes i overensstemmelse med nærværende aftale samt indeholde henvisning til nærværende aftale.

- 2.3 I tilfælde af uoverensstemmelser mellem denne aftale og den individuelle aftale går den individuelle aftale forud for denne aftale.

### **3. ENERET**

- 3.1 Danland har i Aftalens løbetid eneret til at forestå udlejningsformidlingen og udlejning af ferieboligerne. Danlands eneret til at forestå udlejningsformidlingen af ferieboligerne består så længe Aftalen er i kraft.
- 3.2 En ejer må i henhold til ejerforeningsvedtægten alene foretage udlejning af ferieboligen gennem ejerforeningen. Danland tillægges ved ejerforeningsvedtægten samt denne aftale ret til at føre tilsyn med og herunder påtale en ejers udlejning uden om ejerforeningen (og således Danland) direkte over for ejeren.
- 3.3 Såfremt en ejer har udlejet en feriebolig i strid med nærværende aftale ifalder ejeren overfor Danland en konventionalbod svarende til Danlands sædvanlige honorar i medfør af gældende listepriis i den periode aftalestridig udlejning er sket med tillæg af tabt markedsføring i samme periode.
- 3.4 Ejerforeningen hæfter direkte over for Danland for ethvert krav Danland måtte have mod en ejer som følge af pkt. 3.3 i overensstemmelse med pkt. 20. Danland kan rette kravet mod ejerforeningen, når der til ejeren er afsendt tre rykkere med 14 dages mellemrum. Forevisning af kravsopgørelse og tre (3) rykkere udgør fundament for tvangsfuldbyrdelse af kravet mod Ejerforeningen jf. retsplejeloven § 478.

### **4. FORMIDLING OG MARKEDSFØRING**

- 4.1 Danland forestår udlejningsformidlingen af ferieboligerne i overensstemmelse med bestemmelserne i denne aftale. Danland kan formidle og gennemføre lejemål i en feriebolig hele året, bortset fra i de perioder, hvor ejeren har reserveret ferieboligen til eget brug, jf. pkt. 6 nedenfor, eller i den periode hvor feriecentret holder vinterlukket. Når ferieboligen er udlejet, afstår ejeren fra at benytte ferieboligen.
- 4.2 Ejers brug af ferieboligen skal ske i overensstemmelse med offentligretlige forskrifter, herunder planlovens kapitel 8 om brug af ejendomme beliggende i sommerhusområde.
- 4.3 Lejernes individuelle forespørgsler vil kunne have indflydelse på Danlands udlejning, da Danland må respektere specifikke ønsker og forespørgsler. Ejernes evt. eget valg af egen ferieperiode, jf. pkt. 6 nedenfor, kan have indflydelse på indtægt ved udlejning.
- 4.4 Danland forestår markedsføring, indgåelse af lejeaftaler, fremsendelse af lejebevis samt opkrævning af leje på ejernes vegne samt afregning overfor ejerne af lejernes strømforbrug.
- 4.5 Danland indgår aftale med tredjemand, som forestår slutrengøring, nøgleudlevering og receptionsfunktion. Betaling for disse ydelser afholdes af Danland. For at sikre lejerne en tidssvarende, sikker og fleksibel adgang til ferieboligerne anvendes det installerede Flex-Control. Løbende omkostninger til systemet afholdes af ejerne.
- 4.6 Danland forpligter sig til selv og gennem samarbejdspartnere i ind- og udland samt via internettet at formidle udlejning af ferieboligerne bedst muligt for derved at sikre størst mulig udlejning.

- 4.7 Danland afholder samtlige salgs- og markedsføringsomkostninger i den forbindelse, jf. dog pkt. 12 og pkt. 13.

## **5. LEJERNES RÅDIGHED**

- 5.1 En lejer skal ved udlejning af en feriebolig kunne indflytte senest kl. 15.00 på ankomstdagen og skal fraflytte senest kl. 11.00 på afrejsedagen. Ejeren er som følge heraf berettiget til i begyndelsen af en af ejeren reserveret periode at indflytte tidligst kl. 15.00 på ankomstdagen. Ejeren er endvidere forpligtet til efter en periode med eget ophold i ferieboligen, jf. pkt. 6 nedenfor, at afrejse senest kl. 11.00 på afrejsedagen. Såfremt ejeren selv udfører slutrengøring efter sit ophold er afrejsetidspunktet kl. 14.00, hvis ferieboligen er udlejet med ankomst samme dag.

## **6. EJERS EGNE OPHOLD I FERIEBOLIGERNE**

- 6.1 Ejeren af en feriebolig har ret til selv at benytte ferieboligen til eget ferieophold. Ved eget ferieophold forstås ejerens egen benyttelse af ferieboligen. Ved ejerens egen benyttelse sidestilles benyttelse af ejeren beslægtede eller bekendte personer som vederlagsfrit har lånt ferieboligen.
- 6.2 Ejeren er også i de perioder, ejeren har valgt selv at disponere over ferieboligen, afskåret fra selv at forestå og foretage udlejning af ferieboligen.
- 6.3 Ejer er berettiget til at forhåndsreservere ferieboligen. Senest den 31. december i kalenderåret før følgende udlejningssæson skal ejeren af en feriebolig give Danland underretning om i hvilket omfang, og i hvilken periode ejeren ønsker at reservere ferieboligen til eget ferieophold. Reservation i henhold til denne bestemmelse kan maksimalt udgøre 3 uger i perioden juli/august og 3 uger udenfor denne periode.
- 6.4 Ejeren af en feriebolig skal uanset bestemmelsen i pkt. 6.3 ovenfor altid være berettiget til at gøre brug af ferieboligen i perioder, hvor ferieboligen ikke er udlejet.
- 6.5 Såfremt ejeren måtte ønske at disponere over ferieboligen til eget brug ud over de perioder i hvilke ejeren har reserveret jf. pkt. 6.3, kan ejeren bestille til eget brug som følger:
- I juli og august måned kan boligen tidligst reserveres til eget brug 10 dage før ønsket ankomst, dog altid med respekt for indgåede lejemål og forhåndsreservationer og maksimalt for 1 uge pr. reservation. I alle andre perioder kan ferieboligen frit reserveres til eget brug, dog altid med respekt for indgåede lejemål og forhåndsreservationer.
- 6.6 I perioder, hvor ferieboligen er udlejet, har ejeren ingen ret til adgang ud over tilfælde, hvor der med lejeren og Danland er truffet aftale herom.

## **7. FERIEBOLIGENS TILSTAND**

- 7.1 En feriebolig skal til enhver tid fremstå minimum i samme stand og med inventar som ved nærværende aftales indgåelse, jf. pkt. 7.2 nedenfor. En ejer af ferieboligen har ansvaret for, at ferieboligen til enhver tid er fuldt møbleret med minimum spiseplads, opholds- /tv-stue og sengeplads til det antal personer, lejligheden maksimalt kan udlejes til.

- 7.2 En ferieboligs møblement og udstyr skal som minimum svare til ferieboligernes inventar- og udstyrsliste, som vedlægges den med ejeren af en feriebolig indgåede individuelle udlejningsaftale. Ejerne foretager i henhold til ejerforeningens vedtægter såvel den udvendige og indvendige vedligeholdelse, herunder møbler og inventar, af ferieboligerne. En kopi af den til hver Feriebolig hørende inventar- og udstyrsliste skal opbevares i ferieboligerne hvor den skal være tilgængelig for lejere af ferieboligerne.
- 7.3 Ferieboligen er udstyret med et "ejerskab", hvor personlige effekter kan holdes aflåst fra lejernes rådighed. De personlige effekter, som ejer ikke ønsker at stille til rådighed for lejere, skal placeres i "ejerskabet". Såfremt ejer vælger at udstyre ferieboligen med ekstra udstyr såsom f.eks. støvsuger, ekstra køkkeninventar m.m., så skal ejer tilføje disse på inventarlisten. Danland fralægger sig ansvar for sådanne effekter.
- 7.4 En gang årligt foretager Danland eller dennes samarbejdspartner en gennemgang af samtlige ferieboliger med henblik på at registrere og udbedre fejl og mangler ved ferieboligerne. Resultatet af gennemgangen beskrives i en tilstandsrapport. Ejeren er forpligtet til at foretage udbedring af de i lejlighedsrapporten oplistede fejl og mangler som vedrører ferieboligens indvendige vedligeholdelse herunder møblement eller inventar. Konstaterede mangler eller uregelmæssigheder skal være udbedret inden der kan påbegyndes udlejning. Såfremt mangler eller uregelmæssigheder ikke er udbedret er Danland berettiget til at spærre Ferieboligen for udlejning. Såfremt der ved gennemgangen konstateres fejl og mangler ved ferieboligens udvendige vedligeholdelse, foretages udbedring af ejer i forbindelse med den løbende udvendige vedligeholdelse. Undlader ejeren dette, er Danland berettiget til at lukke for udlejningen. Er der tale om akut behov for vedligeholdelse, hvorved forstås at ferieboligen i væsentlig grad er i en ringere vedligeholdelsestilstand end de øvrige ferieboliger foretages udbedringen snarest belejligt.
- 7.5 Danland er til enhver tid berettiget til at gennemgå en feriebolig med henblik på at konstatere eventuelle fejl og mangler ved den indvendige vedligeholdelse af møbler og inventar, der efter Danlands skøn vil kunne påvirke udlejningen negativt. Resultatet af gennemgangen beskrives i en tilstandsrapport, der tilsendes ejeren til orientering. Danland's repræsentant i Vigsø Feriecenter er berettiget til, på vegne af Danland, at foretage afhjælpning af fejl og mangler på ejerens vegne og for dennes regning, såfremt konstaterede fejl og mangler efter skøn vil påvirke udlejningen negativt, og disse ikke efter påkrav herom til ejeren straks udbedres af ejeren.
- 7.6 Ethvert tab Danland måtte lide som følge af mangler ved ferieboligen jf. pkt. 7.4 og 7.5, er ejeren pligtig at erstatte. Erstatningen fastsættes som en konventionalbod svarende til Danlands sædvanlige honorar i medfør af gældende listepriis i den periode, hvor formidling af udlejning ikke kan ske, med tillæg af tabt markedsføring i samme periode.
- 7.7 Ved senere udlejning af den pågældende feriebolig er Danland berettiget til at modregne et eventuelt tilgodehavende hos ejeren i indkomne lejeindtægter.

## **8. RENGØRING AF FERIAOLIGERNE**

- 8.1 Lejerne er i henhold til den mellem disse og Danland indgåede udlejningsaftale forpligtet til at holde ferieboligen ren og efterlade ferieboligen i ordentlig stand.
- 8.2 For at sikre at ferieboligerne til enhver tid afleveres i ordentlig stand, foretager Danland slutrengøring efter hvert afsluttet lejemål. Udenfor højsæson laves der et kort hustjek, hvor der tjekkes køleskab, affaldsspan, vinduer og termostater, da rengøringen først rengør huset lige inden næste ankomst.



- 8.3 Med henblik på at sikre, at ferieboligen til enhver tid fremstår i ordentlig og indflytningsklar stand, er ejeren forpligtet til før en sæsonstart at udføre en hovedrengøring. Hvis ejeren ikke drager omsorg for, at der udføres hovedrengøring, er Danland berettiget til at lade den udføre for ejerens regning.

## **9. FÆLLESFACILITETER OG CENTERBYGNING**

- 9.1 Lejernes adgang til og brug af samtlige af feriecentrets udendørs og indendørs fællesfaciliteter er reguleret ved særskilt aftale herom mellem ejerforeningen og ejeren af førnævnte faciliteter. Ejerforeningen er forpligtet til at sikre gratis adgang til disse faciliteter for lejerne.

## **10. FORSIKRING**

- 10.1 Ejeren af en feriebolig, der formidles til udlejning i henhold til nærværende aftale, er forpligtet til at holde ferieboligen indboforsikret i et anerkendt forsikringsselskab. Det bemærkes, at Ferieboligen er bygnings- og brandforsikret gennem ejerforeningen.
- 10.2 Lejer er pligtig at erstatte selvforvoldt skade på lejlighedens inventar og udstyr og skal omgående anmelde eventuel skade til Danland. Hvis Danland konstaterer en skade, vil ferieboligens ejer blive kontaktet med henblik på nærmere at aftale opgørelse af skaden, anmeldelse til skadevolder og /eller forsikringsselskab. Hvis ejer eller ejerforeningen konstaterer en skade, skal dette straks anmeldes overfor Danland.
- 10.3 Anmeldte skader forvoldt af en lejer, der ikke dækkes af lejeren og /eller dennes forsikring og/eller ejerens forsikring dækkes af Danlands tryghedsforsikring med op til kr. 2.500.000 for skader på bygning og op til kr. 500.000 for skader på inventar med en selvrisiko for ejer på kr. 1.000 pr. skade. Danland underretter straks ejeren om den indtrådte skade. Såfremt ejeren ikke selv ønsker at sørge for skadens udbedring, eller såfremt en sådan udbedring ikke er foretaget inden 14 dage efter, at ejeren er blevet gjort opmærksom herpå, er Danland berettiget til for ejerens regning at forestå skadesudbedring.

## **11. INFORMATION**

- 11.1 Hver enkelt ejer af en feriebolig, der udlejes under nærværende aftale med tilhørende individuel aftale, informeres løbende om indgåede lejemål, reservationer og/eller afbestillinger via fremsendte kontoudtog og Danlands ejerhjemmeside, hvortil ejeren har adgang via individuel log on via internettet.
- 11.2 For at optimere udlejningen er Danland berettiget til at erstatte indgået, men annulleret lejemål med et andet lejemål. Dette gælder såvel i som før en eventuel afbestillingsgarantiperiode.
- 11.3 For at optimere udlejningen og sikre ejerne den bedst mulige tildeling af lejemål. Er Danland berettiget til at foretage ombytning mellem flere indgåede lejemål, ligesom Danland er berettiget til at omplacere lejere til en anden feriebolig i skadestilfælde og i situationer, hvor lejere på grund af forholdene kræver en anden feriebolig end den tildelte.

## **12. AFREGNING AF LEJEINDTÆGTER**

- 12.1 Danland modtager et formidlingshonorar svarende til 34 % af de faktisk realiserede lejeindtægter.
- 12.2 Ved lejeindtægter jf. pkt. 12.1 skal forstås bruttolejeindtægten eksklusiv omkostninger til forbrug, rengøring mv., samt beløb omfattet af pkt. 12.5.
- 12.3 Danland er ikke berettiget til uden Ejerforeningens samtykke at ændre afregningspriserne i løbet af en udlejningsperiode.
- 12.4 Betaling for obligatoriske forsikringer samt eventuelt weekendtillæg og andre erlagte gebyrer, depositum i forbindelse med bortfaldne lejemål og eventuel kursavance tilfalder Danland ubeskåret.
- 12.5 Alle påbegyndte lejemål afregnes til ejerne den 10. hverdag i den efterfølgende måned. Betaling sker direkte til den enkelte ejers bankkonto. Specifikation over det afregnede beløb fremgår af fremsendte kontoudtog jf. pkt. 11.1.
- 12.6 Hvis en lejer afbestiller et lejemål 30 dage eller mindre inden planlagt indflytning, og lejemålet er bekræftet og betalt, modtager ferieboligejeren lejeindtægten, som om lejemålet var gennemført, medmindre afbestillingen skyldes forhold som omtalt i pkt. 18. Danland er berettiget til at foretage genudlejning, og ejeren kan trods afbestillingen ikke råde over ferieboligen i den pågældende periode.
- 12.7 Såfremt en lejer berettiget klager eller kræver helt eller delvis nedslag i lejen som følge af misligholdelse af udlejningsaftalen eller på grund af opståede forhold i ferieboligen under opholdet, skal Danland holdes skadesløs og således oppebære en indtægt svarende til formidlingshonorar af den fulde leje, hvilket krav kan gennemføres ved modregning af de af ejeren tilkommende lejeindtægter.
- 12.8 For at optimere udlejningen og indtjeningen for ejerne har Danland indført en såkaldt flexpris-ordning, som giver Danland mulighed for at regulere afregningsprisen og den dermed forbundne udsalgspris med op til 25 % i nedadgående retning og uden begrænsning i opadgående retning med udgangspunkt i aftalte afregningspriser.

Reguleringen sker i så fald på baggrund af Danlands kendskab til markedets efterspørgsel i forhold til udbuddet af ledige ferieboliger i det pågældende område og den pågældende periode. Formålet med denne fleksibilitet i priserne er at opnå den bedst mulige indtjening for såvel ejerne som Danland. Lejemål afregnes på basis af den senest aftalte afregningspris fratrullet evt. rabatter/reguleringer aftalt med ejeren. Flexpricing træder dog ikke i kraft førend skriftlig mail er godkendt mellem Danland og EF Solskinsvej.

## **13. SÆRLIGE LEJEAFtaler**

- 13.1 Danland kan efter særlig aftale med ejer indgå særlige lejeaftaler, hvor der aftales individuelle priser, uafhængig af afregningsprislisten.
- 13.2 Særlige lejeaftaler kan indgås i større enkeltstående arrangementer. Udlejningsprisen i særlige aftaler afhænger af antallet af udlejningsdage, antal udlejede ferieboliger samt tidspunktet for udlejningen.

#### **14. AFBESTILLING AF INDGÅEDE LEJEMÅL**

- 14.1 Måtte en lejer uanset årsag foretage afbestilling af et indgået lejemål, sker det under iagttagelse af Danlands sædvanlige afbestillingsbetingelser. Danland forbeholder sig i tilfælde af annullering ret til at foretage genudlejning.

#### **15. AFREGNINGSPRISER FOR DET EFTERFØLGENDE UDLEJNINGÅR**

- 15.1 Eftersom en ejer og Danland har samme interesse i at opnå det optimale udlejningsresultat foretager Danland hvert år en kritisk gennemgang af det realistiske prisniveau for ferieboligerne for det kommende kalenderår.
- 15.2 Danland fastsætter hvert år prisniveauet for ferieboligerne for den kommende udlejningssæson (år).
- 15.3 Danland fremsender ny sæsonkalender og priser inden 1. september (og gerne før) - som er fastsat jf. pkt. 15.2. Priserne er bindende for ejerne.

#### **16. OPSIGELSE OG OVERDRAGELSE**

- 16.1 Nærværende aftale er tidsbegrænset og uopsigelig fra ejerforeningen og som følge heraf fra ejernes side i 5 år fra Aftalens indgåelse. Aftalen udløber således den 1. januar 2027 med mindre Aftalen, efter aftale mellem parterne, er forlænges. Ønskes Aftalen forlænget skal drøftelser iværksættes mindst 6 måneder før Aftalens udløb.
- 16.2 Fra Danlands side kan Aftalen opsiges med 1 års varsel til den 1. januar, dog tidligst til den 1. januar 2027.
- 16.3 Såfremt Danland en udlejningssæson ikke opnår en gennemsnitlig nettoglejndtægt på minimum kr. 37.000,- pr. enhed til rådighed for udlejning, kan såvel ejerforeningen som Danland uden yderligere grund opsiges Aftalen med virkning fra udgangen af den efterfølgende sæson. Opsigelse skal foretages senest pr. 1. juni i kalenderåret efter, at opsigelsesadgangen er konstateret. Opsigelsen skal ske skriftligt til.
- 16.4 Hver enkelt ejer af en feriebolig kan fravælge at udleje sin feriebolig. Såfremt en ejer ikke ønsker, at der sker udlejning af ferieboligen skal meddelelse herom gives skriftligt til receptionen eller Danland 1. juni i kalenderåret før en ny udlejningsperiode (år). Hvis der ønskes halvårlig lukning for udlejning, kan dette kun gøres enten fra den 1/10 til den 31/3 eller fra den 1/4 til og med den 30/9. Dette skal meddeles Danland senest et halvt år forud.
- 16.5 Har en ejer af en feriebolig fravalgt udlejning af ferieboligen, jf. bestemmelsen i pkt. 16.4, kan udlejning alene ske ved fornyet henvendelse til Danland, så længe nærværende aftale er gældende mellem ejerforeningen og Danland.
- 16.6 Aftalen kan af Danland overdrages til tredjemand, der er berettiget til at indtræde i Aftalens rettigheder og forpligtelser og videreføre Aftalen i samtlige dens vilkår.

## **17. SALG AF FERIEBOLIGEN**

- 17.1 I tilfælde af salg af en feriebolig er ejeren forpligtet til at sikre, at den nye ejer respekterer nærværende aftale, den individuelle aftale mellem Danland og ejeren samt indgåede lejeaftaler. I forbindelse med salget skal nærværende aftale indføres som et særskilt punkt i købsaftalen.
- 17.2 En ejer er i forbindelse med salg forpligtet til straks skriftligt at fremsende overdragelseserklæring vedrørende den individuelle aftale til Danland omfattende oplysninger om ejerskiftet, herunder overtagelsesdag, købers navn, adresse og telefonnummer.
- 17.3 Såfremt ferieboligen sættes til salg er ejeren ikke berettiget til at opsætte til salg skilte eller på anden måde avertere på, i eller omkring ferieboligen med skilte, opslag, bannere eller andet.
- 17.4 Fremvisning af ferieboligen til interesserede købere skal aftales med feriecentret.

## **18. FORCE MAJEURE**

- 18.1 Danland er uden ansvar såfremt nærværende aftale ikke kan opfyldes af Danland som følge af force majeure i form af krig, strejke, lockout, lukning af grænser, epidemier, naturkatastrofer eller andre forhold Danland ikke har indvirkning på. Såfremt opfyldelse af Aftalen gennem en for Danland betydelig periode på 3 måneder eller derover ikke er mulig, er Danland berettiget til at ophæve Aftalen med virkning straks.

## **19. MISLIGHOLDELSE**

- 19.1 Såfremt en af parterne misligholder nærværende aftale, er denne erstatningspligtig efter dansk rets almindelige regler for de udgifter og tab, der påføres den anden part.
- 19.2 Såfremt en af parterne gør sig skyldig i væsentlig misligholdelse af Aftalen, kan den forurettede part ophæve Aftalen og kræve erstatning for det tab, den anden parts misligholdelse har medført.
- 19.3 Ophævelse som følge af en parts væsentlige misligholdelse kræver dog, at den forurettede part skriftligt fremsætter påkrav om ophør af misligholdelsen. Hvis den misligholdende part ikke retter det pågældende forhold inden 14 dage fra påkravets afsendelse, kan den forurettede part gøre misligholdelsen gældende og hæve Aftalen i overensstemmelse med nærværende punkt.
- 19.4 Som væsentlig misligholdelse anses følgende forhold (listen er ikke udtømmende):

Såfremt Danland, når dette ikke er begrundet i en potentiel lejers forhold og ønsker, opfordrer eller tilskynder til, at potentielle lejere fravælger en feriebolig omfattet af nærværende aftale og i stedet lejer en anden af Danland formidlet ferieejendomme/feriebolig i samme geografiske område.

Såfremt ejerforeningen indgår aftale om udlejning med et andet udlejningsbureau.

Såfremt en eller flere ejere gentagne gange foranstalter udlejning af sin(e) feriebolig(er) uden om Danland.

## 20. EJERFORENINGENS HÆFTELSE

- 20.1 Ethvert krav, som Danland kan rette imod en ejer af en feriebolig i medfør af nærværende aftale, kan subsidiært rettes mod ejerforeningen i det omfang ejerforeningen i medfør af den i ejerforeningsvedtægten fastsatte pantesikkerhed, kan få sit regreskrav mod den enkelte ejer af en feriebolig, dækket inden for pantesikkerheden.

## 21. LOVVALG OG VÆRNETING

- 21.1 Tvister opstået mellem parterne i forbindelse med nærværende Aftale vil være at indbringe for Retten i Holstebro, og sagen behandles i øvrigt i overensstemmelse med reglerne om civile retssager i retsplejeloven.

## UNDERSKRIFTER

København, den 2 / 9 2021

**For DanCenter/Danland**



Kim Holmsted



Peter Mortensen

Vigsø, den 9 / 9 2021

**For Solskinsvej - Ejerforeningen**



FORHAND JENS ANTON DALGAARD



ADMINISTRATOR KIRSTEN NØRGAARD



Til køberne af ferieboliger i Vigsø Feriecenter

København, januar 2022

Som Danmarks største udbyder af ferieboliger er det os en stor glæde i samarbejde med ejerforeningen Solskinsvej og Vigsø Feriecenter at kunne tilbyde køberne af ferieboligerne i Vigsø Feriecenter en udlejningsaftale, som giver en optimal udlejning og service.

Vigsø Feriecenter passer med sin dejlige beliggenhed perfekt ind i Danlands øvrige udbud af feriecentre i Danmark. Danland har allerede på nuværende tidspunkt mange bookinger til sæson 2022 registeret, og vi håber naturligvis, at potentielle nye købere af ferieboliger i Vigsø vil vælge at lade netop deres feriebolig registrere til udlejning.

Baseret på Danlands mangeårige erfaring med udlejning af netop denne type ferieboliger anslår vi, at en ejer kan forvente følgende afregning, før skat, for 2022 (ekskl. afregning for forbrugsafgifter):

**A hus standard (urenoveret) kr. 38.000, -**  
**A hus PLUS (renoveret) kr. 42.000, -**

Ovenstående udlejningsbudget kan opnås, såfremt en feriebolig stilles til rådighed en hel sæson.

Til info er de første 43.200, - af lejeindtægten skattefrie.

Der tages forbehold for salgsfremmende tilbud og ekstraordinære rabatter.

Skulle der være spørgsmål vedrørende udlejning gennem Danland, er I naturligvis velkommen til at kontakte personalet i feriecentrets reception eller Danlands ejerserviceafdeling på telefon 70 13 14 14. I er også velkomne til at maile på [ejerservice@danland.dk](mailto:ejerservice@danland.dk)

Vi ønsker tillykke med købet og glæder os til et godt samarbejde omkring udlejningen.

Med venlig hilsen

**Danland A/S**

Lyngbyvej 20

2100 København Ø.



Har du yderligere spørgsmål vedr. køb af ferieboligerne,  
er du velkommen til at kontakte:

**Kirsten Nørgaard tlf.: 28 99 86 60**