

VEDTÆGTER

NAVN OG HJEMSTED

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Henne Strand", herefter kaldet "Grundejerforeningen".
- 1.2 Foreningens hjemsted er Varde Kommune.

2 BAGGRUND

- 2.1 Grundejerforeningen er etableret i 1953. Grundejerforeningen drives i dag i henhold til lokalplan nr. 07.02.L02, hvor det geografiske område fremgår. Dette tilligemed øvrige gældende forskrifter, tilladelser og servitutter m.v. kaldes herefter samlet "Regelgrundlag" eller Regelgrundlaget".

3 OMRÅDE

- 3.1 Grundejerforeningens område fremgår af Lokalplan nr. 07.02.L02: Sommerhusområderne ved Henne Strand.

4 MEDLEMSKAB

- 4.1 Enhver ejer af en ejendom indenfor Grundejerforeningens område har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.
- 4.2 Såfremt en ejendom ejes af flere i forening, kan de kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 4.3 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder, betragtes den enkelte ejerlejlighed i forhold til Grundejerforeningen som én ejendom.
- 4.4 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den nye ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer uanset stiftelsestidspunkt. Den tidligere ejer vedbliver med overfor Grundejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye ejer er Grundejerforeningen uvedkommende.
- 4.5 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom eller på andet tidspunkt gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.
- 4.6 Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til Grundejerforeningen påhviler den nye grundejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse.

5 FORMÅL

- 5.1 Grundejerforeningens formål er:
- 5.2 At forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af egne fælles områder, egne fælles anlæg, egne fælles veje, egne fælles stier, egne parkeringspladser og udstyr samt egne fælles indretninger indenfor Grundejerforeningens område og udføre de opgaver, der måtte blive henlagt til Grundejerforeningen i medfør af lovgivning eller forholdets natur,
- 5.3 At varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at repræsentere medlemmerne overfor offentlighed, myndighed og andre grundejerforeninger, som angår Grundejerforeningen, dog således, at det enkelte medlem også har ret til at varetage sine interesser som grundejer,

- 5.4 At påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver.

6 MEDLEMSFORPLIGTELSE

- 6.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende vedtægter og Regelgrundlaget og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid hermed. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer væsentlige gener, herunder gener af miljømæssig art.
- 6.2 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne.

7 HÆFTELSE

- 7.1 Grundejerforeningen hæfter alene med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for Grundejerforeningens forpligtelser. Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Grundejerforeningen.

8 FORDELINGSNØGLE

- 8.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges rettigheder og forpligtelser på baggrund af en fordelingsnøgle svarende til én stemme pr. udmatrikuleret ejendom.
- 8.2 Måtte der senere ske en matrikulær forandring af en ejendom indenfor Grundejerforeningens område ved en opdeling heraf, opnår nye udmatrikulerede ejendomme én stemme pr. matrikel.

9 KONTINGENT

- 9.1 Ejere af ejendomme indenfor Grundejerforeningens område skal betale et medlemskontingent.
- 9.2 Generalforsamlingen fastsætter på baggrund af et af Grundejerforeningens bestyrelse udarbejdet budget størrelsen af det årlige ordinære kontingent, som pålignes de enkelte ejere i henhold til fordelingsnøglen i punkt 8.
- 9.3 Det årlige kontingent forfalder til betaling efter bestyrelsens valg årligt, kvartals- eller månedsvis forud og opkræves via ejendomsskatten.
- 9.4 Bestyrelsen er bemyndiget til – dog kun én gang om året – at opkræve et ekstraordinært kontingent svarende til højst 15% af det sidst vedtagne årlige kontingent uden at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
- 9.5 Når generalforsamlingen skal godkende årsrapporten for Grundejerforeningen, skal generalforsamlingen tillige vedtage, om årets overskud skal udbetales, eller årets underskud skal opkræves hos medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.

10 GRUNDFOND

- 10.1 Generalforsamlingen kan med kvalificeret flertal i henhold til punkt 15 beslutte etablering af en grundfond til betaling af større anlægs- og vedligeholdelsesopgaver samt betaling af uforudsete udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder mv. Bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag.

11 RESTANCER

- 11.1 Såfremt et medlem er i restance over for Grundejerforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.
- 11.2 Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, kan ikke bestride eller vælges til hverv i Grundejerforeningen, hvilket også gælder for repræsentanter for et medlem i restance.

- 11.3 Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen.

12 GENERALFORSAMLING

- 12.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 12.2 Generalforsamlinger skal afholdes i Varde Kommune.
- 12.3 Hvert år inden udgangen af maj måned afholdes ordinær generalforsamling.
- 12.4 Generalforsamlinger indkaldes digitalt af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højest 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Årsrapport og øvrige bilag til indkaldelsen gøres samtidig tilgængelige på Grundejerforeningens hjemmeside. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 12.5 Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til bestyrelsen senest 4 uger før den dato, der afholdes generalforsamling.
- 12.6 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelses beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning fra foreningens revisor eller 50 medlemmer – enten efter antal eller efter stemmetal – til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal derefter finde sted snarest med 2 ugers varsel.

13 DAGSORDEN FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 13.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
 3. Godkendelse af årsrapport med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.
 4. Fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår.
 5. Forslag fra bestyrelsen.
 6. Forslag fra medlemmer.
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt.

14 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING

- 14.1 Enhver generalforsamling ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.
- 14.2 Stemmeafgivning skal ske skriftligt, såfremt et af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer kræver dette, eller dirigenten træffer beslutning herom.
- 14.3 Generalforsamlinger gennemføres både fysisk og digitalt.
- 14.4 For digitale generalforsamlinger gælder følgende:
- 14.5 Som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives der tillige adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis digital generalforsamling.

- 14.6 Bestyrelsen kan beslutte i force majeure lignende situationer, at generalforsamlingen alene afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig digital generalforsamling.
- 14.7 Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de digitale systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig digital generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig digital deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med digital deltagelse på generalforsamlingen.
- 14.8 Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig digital generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- 14.9 Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige digitale udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.
- 14.10 Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig digital generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login - brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom.
- 14.11 Ved afholdelse af fuldstændig digital generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.
- 14.12 I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig digital generalforsamling.

15 **STEMMERET MV.**

- 15.1 Hvert medlem har én stemme. Uanset at et medlem ejer flere grunde, huse eller ejerlejligheder, kan intet medlem afgive mere end to stemmer.
- 15.2 Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.
- 15.3 Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling i henhold til punkt 12.6 til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.
- 15.4 Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse.
- 15.5 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet. Ved opgørelse af simpelt flertal medtælles ikke blanke stemmer.
- 15.6 Til vedtagelse af beslutning om:
1. Etablering af grundfond
 2. Vedtægtsændringer
 3. Optagelse af lån
- kræves dog, at 2/3 af medlemmerne er repræsenteret, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer iht. fordelingstal.
- 15.7 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmeantal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder

bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

- 15.8 Til vedtagelse af forslag om Grundejerforeningens fusion med en eller flere grundejerforeninger i Varde Kommune kræves der kun simpelt flertal under forudsætning af, at Varde Kommune kan tiltræde forslaget om fusion.

16 FORHANDLINGSPROTOKOL

- 16.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af generalforsamlingens dirigent.
- 16.2 Referat over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Grundejerforeningens medlemmer.

17 BESTYRELSE

- 17.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5-7 medlemmer, der vælges for en 2-årig periode. Genvalg kan finde sted.
- 17.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen.
- 17.3 Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Grundejerforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal han af egen drift udtræde af bestyrelsen.
- 17.4 Der vælges en 1. og 2. suppleant på hvert års ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 17.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden.
- 17.6 Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig med en formand og en næstformand, der vælges for et år ad gangen.
- 17.7 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger må dog ikke træffes, uden så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.
- 17.8 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt bestyrelsesmedlem, medmindre bestyrelsen skal træffe afgørelse i uopsættelige spørgsmål. Samtidigt med mødeindkaldelsen udsendes foreløbig dagsorden for mødet.
- 17.9 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær – næstformandens stemme udslagsgivende.
- 17.10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 17.11 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 17.12 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 17.13 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

18 BESTYRELSENS OPGAVER

- 18.1 Det påhviler bestyrelsen at lede Grundejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter.
- 18.2 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at Grundejerforeningen drives i overensstemmelse med de til enhver tid gældende love og regler, samt til at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Grundejerforeningens anliggender. Bestyrelsen skal foranledige, at der træffes sådanne foranstaltninger, der må anses for påkrævede til gennemførelse af Grundejerforeningens formål og opgaver, herunder foranledige opkrævning af bidrag, samt foranledige renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger indenfor Grundejerforeningens område.
- 18.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde, og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.
- 18.4 Grundejerforeningens bestyrelse kan antage en administrator til varetagelse af Grundejerforeningens anliggender, ligesom Grundejerforeningens bestyrelse kan beslutte at udbyde nogle eller alle opgaver vedrørende drift og vedligeholdelse i entrepriser.

19 TEGNINGSREGEL

- 19.1 Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med ét medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen kan meddele prokura.

20 BESTYRELSENS KOMMUNIKATION MED EJERNE

- 20.1 Al kommunikation mellem grundejerforeningen og grundejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt digitalt medie.
- 20.2 Grundejerne har pligt til at orientere grundejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den digitale adresse, der kan bruges til kommunikation med grundejeren. Ved ændringer i grundejerens digitale adresse har grundejeren pligt til at orientere grundejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.
- 20.3 Grundejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk.1 angivne kommunikationsform.
- 20.4 Grundejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen, kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

21 REGNSKABSÅR

- 21.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

22 ÅRSRAPPORT OG REVISION

- 22.1 Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Bogføringslov og Årsregnskabslov.
- 22.2 Årsrapporten skal revideres af en statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 22.3 Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 22.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger, og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder er af betydning for udførelsen af sit hverv.

- 22.5 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsrapporten skal revisor i revisionsprotokollen angive, hvorvidt han finder forretningsgangene betryggende.
- 22.6 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

23 TVISTER

- 23.1 Enhver tvist, der måtte opstå i forbindelse med denne vedtægt, skal afgøres ved de danske domstole og ved Grundejerforeningens værning. Tvister mellem Parterne afgøres efter dansk ret.

24 LIKVIDATION

- 24.1 Grundejerforeningen kan kun efter forslag fra bestyrelsen, eller hvis mindst halvdelen af medlemmerne har stillet forslag herom, opløses. Forslaget skal indeholde bestemmelser om foreningens formue.
- 24.2 Opløsning kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. pkt. 15, og såfremt Varde Kommune godkender opløsningen.

Således vedtaget på Grundejerforeningens generalforsamling den 9. april 2022

Jesper Dahlmann
Formand

Henrik Gliese
Næstformand

Regitze Elmsted

Poul Holm Joensen

Morten Skov Jørgensen