

3408-001 KB/BJ

BRUGSRETSAFTALE

Mellem på den ene side

Fiskenæs A/S
Nørrefoldvej 29
6270 Tønder
(ejer)

og på den anden side

Ejerforeningen Fiskenæs
(bruger)

er indgået nærværende aftale om brugers fremtidige brug af det vandland som ejer har planlagt skal opføres i tilknytning til de 148 ejerlejligheder som forventes opføres på halvøen Fiskenæs.

Indledning:

Fiskenæs A/S ejer den grund hvorfra de planlagte 148 ejerlejligheder udstykkes og opdeles. Det er planen at der efterfølgende skal opføres et vandland, øvrige faciliteter og en marina i området.

Som 1. etape forventes opført et vandland med tilhørende faciliteter (fitness-område, bistro m.v.), jfr. bilag 1 og 2 til nærværende aftale.

Som 2. etape forventes opført restaurant og wellness-faciliteter

Som 3. etape forventes opført marina/lystbådehavn.

Første etape (vandland) forventes først iværksat når der er solgt og opført 60 ejerlejligheder.

Anden og tredje etape forventes først iværksat når etape 1 og 2 er gennemført.

Ejerforeningen Fiskenæs er den ejerforening som etableres i forbindelse med opførelse af nævnte 148 ejerlejligheder, og som skal forestå drift og administration af fælles anliggender for disse.

Nærværende aftale er indgået forinden ejerlejlighederne og vandland er opført. Baggrunden herfor er at de kommende ejere af ejerlejligheder får fastlagt hvilken brug de kan gøre af vandlandet samt betalingen herfor.

VANDLANDET:

Det projekterede vandland fremgår af det projektmateriale der er udarbejdet til brug for salg af lejlighederne, jfr. bilag 1 og 2 til nærværende aftale.

Bruger skal acceptere mindre væsentlige afvigelser i forhold til det projekt som er planlagt, uden at kunne kræve ændringer i den brugsafgift som skal betales for brugen af vandland, jfr. herved nedenfor.

Kun såfremt der sker væsentlige ændringer af projektet skal brugsafgiften reguleres.

Såfremt der ikke kan opnås enighed om brugsafgiftens fremtidige størrelse i tilfælde af væsentlige ændringer i forhold til det planlagte projekt, er parterne enige om at brugsafgiften med bindende virkning fastsættes af en uafhængig opmand udpeget af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer.

Ved sin fastsættelse af brugsafgiften skal opmanden tage udgangspunkt i de kalkulationer og forudsætninger som er lagt til grund ved den oprindelige fastsættelse af brugsafgiften, jfr. nedenfor.

Såfremt opmanden måtte nå frem til at det beløb der skal betales i brugsafgift er af en sådan størrelse at det er åbenlyst urentabelt at drive et sådant vandland, kan ejeren med et varsel på 12 måneder opsige nærværende aftale.

Det bemærkes i den forbindelse at opførelsen af vandland i vidt omfang er baseret på brugernes betaling af brugsafgift.

Ovennævnte situation vedrører kun de tilfælde, hvor det planlagte vandland væsentligt reduceres i negativ retning. Såfremt der sker en forøgelse af vandlandet vil dette ikke påvirke brugsafgiften, medmindre der på forhånd foreligger aftale herom mellem bruger og ejer.

Opførelse af vandlandet forudsætter selvsagt at opførelsen kan godkendes af offentlige myndigheder.

Såfremt det planlagte vandland m.v. ændres som følge af offentlige myndigheders beslutninger eller krav og denne har viderefregnet til ejer, jfr. herved Ejerforeningen Fiskeris' vedtægter, har ejeren af den enkelte ejerlejlighed vederlagsfri brugsret / adgang til vandlandet.

BRUGSRETEN OG DENNES OMFANG:

Når den enkelte ejer af en ejerlejlighed har indbetalt dennes andel af brugsafgiften til ejerforeningen, og denne har viderefregnet til ejer, jfr. herved Ejerforeningen Fiskeris' vedtægter, har ejeren af den enkelte ejerlejlighed vederlagsfri brugsret / adgang til vandlandet.

Ud over ejeren kan ovennævnte faciliteter anvendes af ejerens egne gæster/familie og lignende på besøg samt lejere i lejligheden, dog maksimeret til 8 personer og under forudsætning af at det sker som led i ophold i lejligheden.

Hvad angår automater/faciliteter beregnet til møntindkast (solarier og lignende) skal der betales sædvanligt indskud hertil.

Hvad angår eventuelle rekvisitter til brug i vandlandet, kan der opkræves sædvanligt gebyr for leje af disse.

---ooo000ooo---

Vandlandet skal være åbent hele året.

Dog er ejer berettiget til at lukke vandlandet i op til 4 uger om året med henblik på vedligehold og reparationer og lignende. Disse uger skal placeres i ydersæson.

Den daglige åbningstid for faciliteterne fastsættes af ejeren, men dog således at vandlandet som minimum skal være åbent 11.00 – 18.00 hver dag.

VEDLIGEHOLDELSE M.V.:

Ejer forpligter sig til at vandlandet omfattet af nærværende aftale til stadighed fremstår i god og velvedligeholdt stand.

Alle udgifter hertil samt udgifter til alle forbrugsafgifter m.v. afholdes af ejer.

Bruger skal således alene betale brugsafgift og ikke yderligere ydelser for at anvende vandlandet

BRUGSAFGIFT:

Som vederlag for brugsretten til vandlandet anført ovenfor betaler bruger årligt (Ejerforeningen Fiskerisøen) kr. 10.000,00 med tillæg af moms for hver lejlighed som er medlem af ejerforeningen. Når området er fuldt bebygget med ejerlejligheder betales således for samtlige 148 ejerlejligheder i alt kr. 1.480.000,00 med tillæg af moms i årligt brugsvederlag.

Indtil området måtte være fuldt bebygget (148 ejerlejligheder) betales alene for de ejerlejligheder som er opført og dermed automatisk er medlem af ejerforeningen.

Betaling finder sted kvartårlig, første gang fra det tidspunkt hvor aftalen får virkning, jfr. nedenfor, frem til pågældende kvartals udløb, herefter for næste kvartal o.s.v.

Brugsafgiften reguleres hvert år den 1.1. med udviklingen i nettoprisindekset. Første gang regulering finder sted er 1.1. året efter det tidspunkt hvor denne aftale får virkning, jfr. nedenfor. Pr. det tidspunkt forhøjes brugsafgiften med udviklingen i nettoprisindekset for måneden forinden sat i forhold til den tilsvarende måned året før. Eksempelvis udviklingen i nettoprisindekset for perioden 1. oktober 2003 – 1. oktober 2004. Herefter reguleres brugsafgiften hvert år efter samme princip.

Måtte indekstallet ikke længere blive beregnet, anvendes et tilsvarende indeks, eller hvis et sådant ikke findes, reguleres brugsafgiften efter principper der modsvarer ovennævnte beregning.

Herudover kan brugsafgiften reguleres i det omfang vandlandet pålægges nye offentlige skatter og afgifter af enhver art. En sådan stigningen gennemføres med virkning fra 1. januar hvert år.

Som basis anvendes skatter og afgifter for det år hvor nærværende aftale får virkning.

Alle beløb som betales i medfør af nærværende aftale tillægges moms, p.t. 25%.

Alle beløb som ikke betales rettidigt i medfør af nærværende aftale, forrentes med referencerenten + 5%.

Som det fremgår af ejerforeningens vedtægter, fordeles udgiften til brugsafgift blandt ejerforeningens medlemmer efter disses fordelingstal.

Af administrative årsager er det mellem ejer og bruger aftalt at ejer opkræver den enkelte ejerlejlighedsejer dennes andel af ejerforeningens samlede brugsafgift, og således at ejerforeningen undgår at skulle administrere disse indbetalinger.

Ejer kan dog på et hvilket som helst tidspunkt kræve at ejerlejlighedsforeningen selv opkræver de enkelte brugsafgifter de enkelte lejligheder skal betale, og herefter betaler afgift til ejer i overensstemmelse med denne aftale.

IKRAFTTRÆDEN:

Nærværende aftale træder i kraft fra datoen for underskriften af denne, men aftalen får først virkning pr. det tidspunkt hvor ejer overfor bruger har færdigmeldt opførelsen af vandlandet.

Færdigmelding kan først ske når vandlandet i al væsentlighed er opført og således at vandlandet som bruger i medfør af denne aftale får brugsret til kan anvendes uden gener af bruger.

AFTALENS OPHØR:

Nærværende aftale er gensidig uopsigelig i 30 år fra underskriften af aftalen at regne.

Herefter kan aftalen opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderårs udløb.

I uopsigelsesperioden (30 år), kan aftalen således kun bringes til ophør, såfremt én af parterne væsentligt misligholder aftalen.

OVERDRAGELSE TREDJEMAND:

Ejerforeningen Fiskeris (bruger) er bekendt med at ejer (Fiskeris A/S) senere agter at overdrage vandlandet til tredjemand, alternativt lader tredjemand forpagte/bestyre centerbygningen.

Fiskeris A/S er derfor berettiget til at overdrage alle rettigheder og forpligtelser i medfør af denne aftale til en kommende ejer/forpagte/bestyrer af centerbygningen.

Når dette har fundet sted, er Fiskeris A/S herefter i enhver henseende frigjort fra nærværende aftale.

Ovennævnte tredjemand indtræder herefter i alle rettigheder og forpligtelser i relation til ejerforeningen.

Meddelelse om overdragelse skal ske til ejerforeningens formand ved anbefalet skrivelse.

ØVRIGE FACILITETER/MARINA:

Øvrige faciliteter, restaurant m.v. samt marina er ikke omfattet af nærværende aftale, som alene vedrører brugen af vandlandet.

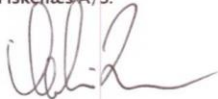
OMKOSTNINGER:

Alle omkostninger i forbindelse med udarbejdelse af nærværende aftale afholdes af Fiskenæs A/S.

TVISTER:

Alle tvister som måtte udspringe af nærværende aftale afgøres ved de almindelige domstole med retten i Gråsten som værneting.

Tønder, den 7 / 4 2003
Fiskenæs A/S:



Ejerforeningen Fiskenæs A/S:

