

# VEDTÆGTER

For

Ejerforeningen Fiskenæs

---

2022

## Indholdsfortegnelse

### Indholdsfortegnelse

§ 01	Navn og hjemsted
§ 02	Formål
§ 03	Foreningens medlemmer
§ 04	Hæftelser overfor tredjemand
§ 05	Fællesudgifter og andre bidrag
§ 06	Fælles anliggende
§ 07	Status
§ 07A	Ejerlejligheder med hotelstatus
§ 08	Vedligeholdelse
§ 09	Brugsret
§ 10	Generalforsamling
§ 10.1	Digital ordinær generalforsamling
§ 11	Indkaldelse til generalforsamling
§ 12	Stemmeret
§ 13	Dirigent
§ 14	Bestyrelsen
§ 15	Ejerforeningens anliggender
§ 16	Tegningsret
§ 17	Administration
§ 18	Revision
§ 19	Årsregnskab
§ 20	Værneting
§ 21	Sikkerhedsstillelse
§ 22	Tinglysning
§ 23	Påtaleberettigelse

## **Navn og hjemsted**

### **§ 1**

Foreningens navn er "Ejerforeningen Fiskenes". Foreningens hjemsted er Sønderborg Kommune.

## **Formål**

### **§ 2**

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, der er knyttet til eje en ejerlejlighed med andel i fælles arealer og fælles indretninger, samt eventuelt udøvelse af udlejningsvirksomhed af hotellejligheder.

Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

## **Foreningens medlemmer**

### **§ 3**

Der er etableret 148 ejerlejligheder på "Fiskenes".

De 148 ejerlejligheder er beliggende på matrikel numrene:

863b, 863c, 863d, 863e, 863f, 863g, 863h, 863i, 863k, 863l, 863m, 1320, 1321b, 1321c, 1321d, 1321e, 1321g, 1323, 1324, 1325, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, alle ejerlav, Gråsten, Gråsten Adsbøl.

De enkelte ejerlejligheders fordelingstal er fastsat således, at hver enkelt lejligheds fordelingstal er identisk, 1:148.

Samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen er forpligtet til at være medlemmer af foreningen og har et medlemskab for hver lejlighed.

Medlemskab og ejendomsret til ejerlejligheden skal stedsse være sammenhørende.

Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere personer, udøver disse i forening de en eneejer hhv. tilkommende og påhvilende rettigheder og forpligtelser.

Når et nyt medlem er indtrådt er han pligtig til at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen.

Den tidligere ejers medlemskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt, og eventuelle restancer er betalt. Sælger udtræder af ejerforeningen uden krav på refusion fra foreningen af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue.

Både den tidligere ejer og den nye ejer er pligtig at anmelde et eventuelt ejerskifte til foreningen ved dennes kasserer og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn, stilling, bopæl og lejlighedsnummer.

## **Hæftelser overfor tredjemand**

### **§ 4**

For foreningens forpligtelser hæfter foreningen i forhold til 3. mand og i indbyrdes forhold hæfter medlemmerne pro rata efter fordelingstal.

## **Fællesudgifter og andre bidrag**

### **§ 5**

Bestyrelsen udarbejder hvert år årsregnskab samt et budget, der skal give dækning for foreningens driftsudgifter. Såvel regnskab som budget udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

Udgifterne fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. Ethvert medlem indbetaler de på den årlige generalforsamling fastsatte a'conto beløb, som betales kvartalsvis forud.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges den årlige general-forsamling. Det ethvert medlem påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne. I nødvendigt omfang kan bestyrelsen opkræve ekstrabidrag.

Er et medlem i restance til foreningen med bidrag eller andre skyldig ydelser, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej.

Forfaldne beløb forrentes med 1,2% pr. påbegyndt måned fra forfaldsdagen at regne og indtil betaling finder sted.

Foreningen er berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 100 for udsendelse af rykker-skrivelse.

Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling, stemmeberettigelse samt valgbarhed.

## **Fælles anliggende**

### **§ 6**

Ejerforeningen har til opgave:

- at vedligeholde og renholde fælles arealer tilhørende foreningens medlemmer, således at fælles-arealerne fremtræder i pæn, ren- og vedligeholdt stand,
- at forestå driften, vedligeholdelse og renholdelsen af fælles faciliteter,
- at forestå udvendig vedligehold af de enkelte lejligheder (herunder maling m.v.) og installationer, samt
- eventuelt at forestå fælles udlejning for de af medlemmerne som anvender lejlighederne erhvervsmæssigt (hotelejerlejligheder) jfr. nedenfor.

Ejerforeningen er berettiget til at lade tredjemand forestå ovennævnte opgaver. Herudover er de enkelte ejerlejligheds ejere forpligtet til at betale ejendomsskatter, forbrugsafgifter og lignende vedrørende den enkeltes lejlighed samt udgift til el, vand og lignende.

Forbrugsafgifter betales efter ejerforeningens nærmere beslutning, men således, at der enten sker betaling i henhold til opsatte bimålere (faktisk forbrug) eller efter fordelingstal.

Medlemmerne er ikke berettiget til at ændre farve- og/eller materialevalg på udvendige bygningsdele, eller i øvrigt ændre facade eller foretage til- eller/og ombygninger, herunder opsætning af antenner/paraboler, solceller, hegn, belægningsændringer mv., medmindre skriftlig tilladelse er opnået af foreningens bestyrelse.

Sønderborg kommune er herudover påtaleberettiget i den henseende, og tilladelse herfra skal således indhentes.

Ejerforeningen tegner på medlemmernes vegne bygningskaskoforsikring, herunder brand- og storskadeforsikring vedrørende alle ejerlejligheder. Ejerforeningen tegner endvidere på medlemmernes vegne indboforsikring vedrørende indboet i ejerlejlighederne, med dækning på til et nærmere fastsat maksimum.

### **Lejligheds status (gældende for både fritidshus- og hotelstatus)**

#### **§ 7**

De ejerlejligheder som er opført på Fiskeris (148) skal enten anvendes til fritidsformål (fritidshusstatus) eller til erhvervmæssigt formål (erhvervmæssig udlejning – hotelejerlejlighed – hotelstatus).

I § 7 A er anført de nærmere retningslinier for ejerlejlighederne med hotelstatus. Disse retningslinier angår kun lejligheder med hotelstatus.

Hverken et flertal blandt ejerne af lejligheder med hotelstatus eller et flertal blandt ejerne med fritidshusstatus må træffe beslutninger i ejerforeningens regi som udelukkende kommer den anden gruppe ejere til skade.

Såvel et flertal blandt ejere af ejerlejligheder med hotelstatus som et flertal blandt ejere med fritidshusstatus kan på et hvilket som helst tidspunkt kræve at der etableres 2 underafdelinger af ejerforeningen, hvor en af afdelingerne udelukkende omhandler ejere af ejerlejligheder med hotelstatus og den anden ejere af ejerlejligheder med fritidshusstatus.

Bestyrelsen skal, idet det omfang det måtte blive vedtaget, gennemføre de praktiske tiltag for at en sådan opdeling kan realiseres.

#### **§ 7 A**

##### **Ejerlejligheder med hotelstatus**

Hotelejerlejlighederne er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed. Den enkelte ejer af en hotelejerlejlighed er til enhver tid forpligtet til at overholde bestemmelserne i denne lov, og ejerforeningen skal påse, at dette til stadighed sker.

Dette medfører, at lejligheden skal være til rådighed for udlejning og til stadighed skal stå til rådighed og anvendes til udlejning.

Ethvert medlem som ejer en lejlighed med hotelstatus er derfor forpligtet til at stille sin lejlighed til rådighed for udlejning, som enten udøves af ejerforeningen selv eller af en formidler i henhold til aftale mellem denne og ejeren.

Lejlighederne skal til stadighed kunne udlejes som minimum 6-personers lejlighed.

Ejerforeningens bestyrelse skal til enhver tid påse, at lovgivningens bestemmelser om udlejning overholdes, ligesom den enkelte ejer af en hotelejerlejlighed er forpligtet sig hertil.

I tilfælde af ejerskifte indtræder den nye erhverver automatisk i eksisterende formidlingsaftale med baggrund i ovennævnte.

Den enkelte indehaver af en hotelejerlejlighed kan maksimalt anvende hotelejerlejligheden til egne ophold 5 uger om året, dog højst 3 uger i højsæsonen, dvs. juli og august. Den enkelte indehaver har ingen forudbestillingsret i forhold til lejere / gæster, og har ikke krav på, at få anvist sig egen lejlighed.

Vederlaget for indehaverens egen anvendelse af sin lejlighed fastsættes i henhold til en nærmere aftale mellem ejeren og den, som har lejligheden i formidling.

Ifølge lovgivningen skal der være mulighed for servering (minimum morgenmad) for overnattende gæster og ejerforeningen har derfor pligt til at foranledige, at en sådan mulighed til stadighed eksisterer.

Den enkelte ejer af en hotelejerlejlighed er forpligtet til at lade sig momsregistrere efter de til enhver tid gældende regler herfor.

Lejlighedsejeren har ikke ret til at foretage bygningsmæssige ændringer af sin hotelejerlejlighed. Ejerlejlighedsejeren er kun berettiget til at ændre møblering og indvendig farvevalg under den forudsætning, at lejlighedens standard som den var ved indflytningen som minimum opretholdes og at den fortsat kan anvendes til udlejning som hotelejerlejlighed.

Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningens bestyrelse giver tilladelse til en sådan ændring. Såfremt en ejer af en lejlighed med hotelstatus efterfølgende måtte ønske at ændre status til fritidshusstatus, er det ejerforeningen uvedkommende, idet ejeren dog er bundet og forpligtet af de aftaler ejerforeningen måtte have indgået.

## **Vedligeholdelse**

### **§ 8**

Vedligeholdelse af fællesfaciliteter påhviler ejerforeningen, jf. § 6.

Al indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejers lejlighed påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer, der er pligtig stedse at holde sin lejlighed vel vedligeholdt.

Indvendig vedligeholdelse omfatter udover maling, hvidtning, tapetsering, fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, varmeanlæg, varmeledninger, vandhane og sanitære installationer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor lejlighedens område.

Al installation fra den individuelle forgrening ind til lejligheden bekostes af ejeren og må kun udføres af de af foreningen godkendte installatører, ligesom tilslutningsarrangementet skal udføres i henhold til bestyrelsens anvisninger. Samtykke fra bestyrelsen er påkrævet.

Foreningen sørger for al udvendig vedligeholdelse og fornyelse samt vedligeholdelse og fornyelse af fælles forsynings- og afløbsledninger og fælles installationer uden for de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger til den enkelte lejlighed.

Udvendig vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheder, herunder maling, træbehandling, udskiftning af vinduer m.v., påhviler ejerforeningen.

Opstår der fejl ved de fælles installationer, må vedkommende, der konstaterer uregelmæssigheder, uopholdeligt give bestyrelsen eller foreningens administrator meddelelse herom.

Forsømmer en ejer sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen eller administrator lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejers regning, hvis han ikke efterkommer herom givet pålæg indenfor en af bestyrelsen eller administrator nærmere angivet frist.

## **Brugsret**

### **§ 9**

Ejerforeningen har i forbindelse med dennes etablering indgået aftale med Fiskeris A/S om en brugsret til vandlandet.

Denne aftale er uopsigelig i en periode af 30 år, gældende fra 01.01.2005, og alle ejerlejlighederne er forpligtet til at betale den enkeltes andel af udgiften til ejerforeningen som en fællesudgift. Aftalen indebærer, at lejlighedsejerne, samt gæster kan anvende vandlandet vederlagsfrit når brugsvederlaget er betalt.

Nye ejere indtræder automatisk i den af ejerforeningen indgåede aftale herom.

Den enkelte ejers udgift er omfattet af det tinglyste pantebrev jf. § 21.

Ejerforeningen kan på et hvilket som helst tidspunkt indgå aftale med ejeren (forpagteren eller lignende) af vandlandet gående ud på, at denne opkræver bidragene direkte hos ejerne, men stadigvæk betragtes de som en fællesudgift.

## **Generalforsamling**

### **§ 10**

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Ejes en lejlighed af flere i forening, kan alene én af ejerne stemme på generalforsamlingen.

Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer i denne vedtægt, kræves dog at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

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

Hvert år afholdes inden udgang af april måned ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen afholdes i Gråsten. Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor samt forelæggelse af budget til godkendelse.
3. Valg af formand for bestyrelse.
4. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor og suppleant for denne.
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

Efter afholdelse af generalforsamling udsendes referat til samtlige medlemmer.

### **Digital Ordinær generalforsamling**

#### **§ 10.1**

Bestyrelsen kan beslutte, at der udelukkende afholdes en digital generalforsamling.

Beslutningen kan alene træffes, såfremt en fysisk generalforsamling ikke kan afholdes som følge af force majeure, herunder ved myndighedspåbud.

Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de digitale systemer og medier, der skal anvendes i forbindelse med den digitale generalforsamling. Bestyrelsen skal ved en digital generalforsamling sikre, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis, herunder at vedtægternes øvrige bestemmelser om generalforsamlingens afvikling iagttages. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at der sikres betryggende deltagelse og afvikling under hensyntagen til medlemmernes ret til at ytre sig og stemme på generalforsamlingen.

Bestyrelsen skal gøre foreningens medlemmer bekendt med, at der afholdes en digital generalforsamling i forbindelse med indkaldelse til Ordinær generalforsamlingen.

Bestyrelsen skal oplyse foreningens medlemmer om, hvordan digitale systemer skal anvendes i forbindelse med generalforsamlingen. Foreningens medlemmer skal ligeledes oplyses om, hvordan de tilmelder sig den digitale generalforsamling, og hvordan de kan finde oplysninger om fremgangsmåden ved generalforsamlingen.

Det digitale system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvem der deltager i generalforsamlingen, således der undgås uvedkommendes deltagelse. Systemet skal ligeledes sikre muligheden for hemmelig afstemning.

#### **§ 11**

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst 2 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 1. Febr.. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

## **§ 12**

Stemmeretten kan udøves af den enkelte ejer eller af en myndig person, som ejeren skriftligt har afgivet fuldmagt til.

## **§ 13**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen

## **Bestyrelsen**

## **§ 14**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Kun ejere er opstillingsberettigede

Hvert år afgår formanden.

Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Hvert år vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Genvalg kan finde sted.

Generalforsamlingen vælger desuden 2 bestyrelsessuppleanter.

Afgår et bestyrelsesmedlem i valgperioden, indtræder den valgte suppleant i bestyrelsen for resten af det afgående medlems valgperiode. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

Bestyrelsen vælger en næstformand i sin midte.

## **§ 15**

Bestyrelsen leder ejerforeningens anliggender.

## **§ 16**

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller – i hans forfald – af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige får formanden eller – i hans forfald – næstformandens stemme udslaget.



Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

## **Administration**

### **§ 17**

Bestyrelsen kan antage en administrator og lønnet medhjælp til at varetage den samlede ejerforenings drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser.

Administrator skal udvise god bogføringsskik.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

## **Revision**

### **§ 18**

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

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

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges førstkommande bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

## **Årsregnskab**

### **§ 19**

Foreningens regnskabsår løber fra 1.1. til 31.12. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31.12.2003.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og undertegnes af revisor.

### **§ 20**

Foreningens værneting er Retten i Sønderborg

## **Sikkerhedsstillelse**

## § 21

Til sikkerhed for skadesløs betaling af alle bidrag som ejer skal betale til ejerforeningen i medfør af nærværende vedtægter, herunder de i §§ 5, 6 og 9 nævnte bidrag og eventuelle andre opståede krav fra ejerforeningen mod hvert enkelt medlem af ejerforeningen med tillæg af renter og omkostninger, tinglyses nærværende vedtægt pantstiftende for hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på kr. 25.000 i alle ejerlejlighederne 1-148.

Den herved stiftede panteret respekterer med oprykkende prioritet de ved vedtægtens tinglysning allerede tinglyste panterrettigheder og servitutter.

Meddelelser i henhold til retsplejelovens kapitel 51 og øvrige meddelelser, der efter loven skal sendes til pantekreditor, tilsendes ejerforeningen v/ administrator.

For panteretten gælder i øvrigt de i Justitsministeriets pantebrevsformular A trykte bestemmelser også for så vidt angår rente og omkostninger.

## Tinglysning

## § 22

Nærværende vedtægter for ejerforeningen begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene jvf. § 3 og med respekt af de nu påhvilende byrder, servitutter og hæftelser, hvorom henvises til tingbogen.

## Påtaleret

## § 23

Påtaleberettigede efter nærværende vedtægt er Ejerforeningen Fiskenæs

Således vedtaget på de ordinære generalforsamlinger, den 10.03.2012 og 05.03.2022, samt ekstraordinære generalforsamlinger den 17.04.2012 og 31.03.2022

Gråsten, den

Peter Vestergaard, formand

Hans Møbjerg, næstformand

Susanne Olesen

Keld Rasmussen

Peter Jørs

Bilag 1. Vedtægter for Ejerforeningen Fiskenæs  
MARINA FISKENÆS

Matrikel numre / husnumre oversigt:

863 a

863 b 139-140-141-142-143-144-145

863 c 98-147-148

863 d 100-102-104-146

863 e 99-101

863 f 132-133-134-135

863 g 136-137-138

863 h 106-108-110-112-114

863 i 103-105-107-109-111

863 j

863 k 113-115-117-119-121-123-125-127-128

863 l 116-118-120-122-124-126-129

863 m 130-131

1320 91-92-93-94-95-96-97

1321 a

1321 b 2-3-4-5-7-9-11

1321 c 19-21-23-25-27-29

1321 d 18-20-22-24-26-28-88-89

1321 e 58-59

1321 f

1321 g 55-56-57-60-61-62-63-64-65

1323 32-33-35-37-39

1324 34-36-38-40

1325 41-42-43-44-45-46-47-48

1328 16-14-49

1329 50-51-52-53-54

1330 72-90

1331 76-78-80-82

1332 6-8-10

1333 84-86

1334 77-79-81-83-85-87

1335 67-69-71-73-74-75

1336 66-68-70

1337 12-13-15-17

1338 1-30-31