Vedtægter for
Ejerforeningen Dueodde Badehotel
Matr. nr. Povlsker 121 HR
Ejerlejlighederne 1-55, begge inkl.

Navn og hjemsted
§ 1

Foreningens navn er "Ejerforeningen Dueodde Badehotel. Foreningens hjemsted er Nexø Kommune.

Formål
§ 2

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, herunder at varetage anliggender, der er knyttet til at være ejer af en ejerlejlighed med andel i fællesarealer og fælles indretninger og administrere, ren- og vedligeholde alle fællesindretninger, rum og arealer samt vedligeholde bygningerne udvendigt. 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

Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen er pligtige at være medlem af foreningen. Såfremt en lejlighed ejes af flere personer, udøver disse i forening de en eneejer påhvilende rettigheder og forpligtigelser, jf. i øvrigt nedenfor § 5.
Medlemspligten indtræder, når skødet – betinget eller endeligt – foreligger tinglyst, dog med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.
Når et medlem er indtrådt efter stk. 1, er han pligtig til at udrede sin sælgers evt. restance af en hver art over for foreningen.
Den tidligere ejers medlemskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt og eventuelle restancer betalt.
Sælger udtræder af foreningen uden krav på refusion fra foreningen af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue.

Hæftelse over for tredjemand
§ 4

For foreningens forpligtelser hæfter alene foreningens formue. Indbyrdes hæfter medlemmerne efter fordelingstal.

Fællesudgifter og andre bidrag
§ 5

Bestyrelsen udarbejder hvert år årsregnskab samt et budget, der skal give dækning for foreningens udgifter. 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 á conto beløb, som betales kvartalsvis forud.
Opgørelse over fællesudgifter ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne. I tilfælde af større uforudsete udgifter kan bestyrelsen opkræve ekstrabidrag.

El, vand, varme og renovation m.v.
§ 6

Alle fællesudgifter, herunder til fællesarealer, TV og radiosignaler, el, vand og varme, samt afvanding og renovation, regnskabsmæssig assistance, administration og ejendomsforsikring m.m. er fællesudgifter, som afholdes af ejerforeningen, idet udgiften fordeles på den enkelte ejerlejlighed efter fordelingstal.
Bestyrelsen er bemyndiget til med bindende virkning for medlemmerne at foranstalte opkrævning af forbrugsudgifter i henhold til det faktiske forbrug efter egnede målere inklusive faste udgifter, administration og lignende, og således at den enkelte ejers forbrug betales direkte til leverandører.

Fælles anliggender
§ 7

Alle forhold der vedrører den fælles ejendom eller den enkelte ejerlejligheds udvendige ren- og

vedligeholdelse, er fælles anliggende, hvor den enkelte lejligheds ejers interesser varetages af ejerforeningen, og hvortil der betales bidrag efter fordelingstal. Det fremhæves således, at vedligeholdelse af den enkelte ejerlejligheds indre og indvendige bestanddele, herunder installationer og inventar, påhviler lejligheds ejeren alene, der stedse skal sikre, at lejligheden fremtræder i velholdt og brugbar stand. Enhver ændring eller fornyelse skal aftales med og følge den standard, der er fastlagt af ejerforeningen.

Generalforsamling

§ 8

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
Ejes en lejlighed af flere i forening, kan alene én af ejerne stemme på generalforsamlingen.
Til beslutninger om optagelse af fælles lån, om væsentlige forandring af fælles bestanddele og tilbehør, om salg af væsentlige del af disse eller om ændring af vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, afholdes ny generalforsamling tidligst 14 dage efter og senest 4 uger efter første generalforsamling, og på den nye generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

§ 9

Hvert år afholdes inden udgangen af april måned ordinær generalforsamling.

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 til bestyrelsen for så vidt han afgår.
4. Valg af 4 medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Eventuelt

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 25 % af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

§ 10

Generalforsamlingen indkaldes *pr. mail eller brev* (besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 24. november 2012) af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde inden udgangen af februar (besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 22. maj 2014) måned, og det væsentlige indhold heraf skal derefter indeholdes i bestyrelsens generalforsamlingsindkaldelse og samtidig med denne fremlægges til eftersyn på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 11

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 4 medlemmer og 1 formand.
De 2 medlemmer vælges for 2 år i ”ulige år” og de 2 andre vælges for 2 år i ”lige år”.
Formanden vælges særskilt for 2 år ad gangen og er på valg alle ”lige år”.

§ 12

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender.

§ 13

Bestyrelsen er beslutningsdygtig når formanden og yderligere 2 medlemmer af bestyrelsen er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal.
Ved stemmelighed er formanden udslaget.
Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

Administration
§ 14
Bestyrelsen kan antage en administrator og lønnet medhjælp til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser.

Revision
§ 15
Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Regnskabsår
§ 16
Foreningens årsregnskab løber fra den 1.1. til den 31.12. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til 31.12.2002.

Værneting
§ 17
Foreningens værneting er retten i Rønne.

Sikkerhedsstillelse
§ 18
Til sikkerhed for skadeløs betaling af de i § 5, 6 og 7 nævnte bidrag og eventuelle andre opståede krav fra ejerforeningen mod hvert enkelt medlem af ejerforeningen, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende for hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på kr. 25.000 i ejerlejlighed nr. 1-55 af matr. nr. Povlsker 121 HR. Den hver ved stiftende panteret respekterer med oprykkende prioritet de ved vedtægternes tinglysning allerede tinglyste panterettigheder 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.

Benyttelse
§ 19
Ejerlejlighederne nr. 1-55 må kun benyttes til sommerbeboelse. Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere.
De enkelte ejeres forpligtelser ved benyttelse af deres ejerlejlighed m.m. kan nærmere fastlægges ved en for ejendommen gældende husorden, hvis indhold kun kan ændres ved beslutning på generalforsamlingen.
Såfremt en ejer overtræder husordenen eller i øvrigt misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen eller dens medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner mod ejeren i overensstemmelse med lejelovens bestemmelser om misligholdelse. Foreningen kan således pålægge en ejer, eller evt. lejer, at fraflytte lejligheden med passende varsel, såfremt de gør sig skyldige i grov eller ofte gentagen misligholdelse af ejerens forpligtelser over for foreningen eller dennes medlemmer.
Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette samme konsekvenser, som om misligholdelsen var udøvet af ejeren selv.
Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller opsætte reklamer m.m. uden tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse.
Enhver lejligheds ejer er pligtig at give de af administrator eller formanden anviste håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet.

Vedligeholdelse
§ 20
Udvendig vedligeholdelse af ejendommens bygninger og fællesanlæg, herunder hoveddøre og vinduer forestås af foreningen.
Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejers lejlighed påhviler den enkelte lejligheds ejer, der er pligtig stedse at holde sin lejlighed vedligeholdt.
Indvendig vedligeholdelse omfatter udover maling, hvidtning og tapetsering, fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, varmeanlæg, varmeledninger, vandhaner og sanitære installationer, kort sat alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens område.

Foreningen sørger for fornyelse af fælles forsynings- og afløbs ledninger og fælles installationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger til den enkelte lejlighed.
Al installation fra den individuelle forgrening ind til ejeren 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.
Forsømmer en ejer efter bestyrelsens vurdering sin pligt til at vedligeholde og/eller modernisere sin lejlighed til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligehold-else/modernisering foretage for ejerens regning, hvis ejeren ikke efterkommer et herom givet pålæg inden for en af bestyrelsen nærmere givet frist. Bestyrelsen er berettiget til at kræve modregning/transport for afholdte beløb til vedligeholdelse/modernisering i ejerens fremtidige lejeindtægter (besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 8. maj 2016).
Lejligheds ejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed i det omfang dette ikke er til gene for medejerne, dog skal bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde godkende ændringerne, inden disse iværksættes til sikring af, at lejligheden opfylder kravene for udlejning.
Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille bestyrelsen en kopi af byggetilladelse samt e tegning. For installationer, der kræver udvidet forbrug af olie, vand og el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen, der som vilkår for sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug.
Tilladelsen meddeles kun under den forudsætning, at ejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer. Ligeledes er det en forudsætning, at ejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer medfører krav fra myndighedernes side om udvidelse af installationer, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refusion af beløbet hos andre, som benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan det kræves at lejlighedsejeren indbetaler depositum.

Misligholdelse
§ 21

Såfremt et medlem ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for ejerforeningen, jfr. §§ 5, 6 og 7, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, jfr. § 23, såvel som et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for ejerforeningens virksomhed eller andre medlemmer gør sig skyldige i sådanne forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren – eller i tilfælde af at lejligheden er udlejet – lejeren skal fraflytte lejligheden med passende varsel. Den pågældende ejer eller lejer kan indklage bestyrelsens afgørelse til generalforsamlingen, der med simpelt flertal blandt de fremmødte kan omgøre bestyrelsens afgørelse. Bliver påbuddet om fraflytning ikke efterkommet, er bestyrelsen om fornødent berettiget til at lade udsættelse ske ved fogedens bistand.
Ejeren hæfter over for ejerforeningen for misligholdelse og skader, der er opstået ved eventuel lejers forsømmelser, skadegørende handlinger m.v.

Tinglysning
§ 22

Nærværende vedtægter for ejerforeningen begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. Povlsker 121 HR, og de 55 ejerlejligheder, ejendommen er opdelt i og med respekt af de nu påhvilende byrder, servitutter og hæftelser, hvorom henvises til tingbogen.

Påtaleberettigede
§ 23

Påtaleberettigede efter nærværende vedtægter er, hvor ikke andet udtrykkeligt er anført, ejerforeningen ved dennes bestyrelse samt ejerforeningens enkelte medlemmer.

Således vedtaget på foreningens
generalforsamling den 25. april 2009

Rønne, den _____ 2009

Som bestyrelse:

Tegningsberettiget repræsentant for
Ejerforeningen Dueodde Badehotel

Katy Rømer
(Formand for E/F bestyrelsen)

Preben Mortensen
(Medlem af E/F bestyrelsen)

Dorit Carlsson
(Medlem af E/F bestyrelsen)

Jan Borup
(Medlem af E/F bestyrelsen)

Søren Juul Holding ApS v/Søren Juul-Nielsen
(Medlem af E/F bestyrelsen)

Til vitterlighed om dateringens rigtighed,
underskriftens ægthed samt underskrivernes
myndighed:

Navn:
Stilling:
Adresse:
Underskrift: _____

Navn:
Stilling:
Adresse:
Underskrift: _____