

## Vedtægter for Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig

### Kapitel 1 – Ejerforeningen

#### § 1.

Stk. 1. Foreningens navn er Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig.

Stk. 2. Foreningens hjemsted er Bornholms Regionskommune.

Stk. 3. Foreningens værneting er Retten på Bornholm for alle tvistigheder i ejerlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedshaverne. Foreningen er ved dennes formand som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtigelser i foreningens anliggender.

#### § 2.

Stk. 1. Foreningens formål er at varetage de fælles anliggender for ejerne af ejerlejlighederne nr 1 – 80 under matr.nr. 160, 172 og 162a, Allinge- Sandvig markjorder. Foreningen er således berettiget til i overensstemmelse med vedtægt og generalforsamlingsbeslutning at opkræve fællesbidrag og betale fællesudgifter samt til at træffe de nødvendige og sædvanlige foranstaltninger vedrørende renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse og tegning af forsikringer mm.

#### § 3.

Stk. 1. Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Stk. 2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager lejligheden inden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har underretning om ejerskiftet, og den nye ejer har indbetalt kr. 10.000, - til foreningen.

- Beløbet kr. 10.000 betales ved alle overdragelser, dog ikke ved familie overdragelse i lige line både op og ned, her forstås ved overdragelse til børn, børnebørn oldebørn, eller hvis "børn" sælger til forældre eller bedsteforældre.
- Beløbet betales ikke ved skilsmisse, hvor den ene part overtager hele ejendommen.
- Beløbet betales ikke ved dødsfald hvor efterladtes partner forbliver i foreningen, i nærværende ejendom.
- Bestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere og bestemme, at beløbet ikke skal indbetales.
- Beløbet opkræves hos køber af administrator i forbindelse med notering af ejerskifte, sammen med første indbetaling af fællesudgift.

Stk. 3. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtigelser over for foreningen ophører dog først når den nye ejers skøde er endelig tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtigelser og restancer pr. overtagelsesdagen er udfyldt og betalt.

Stk. 4. Den til enhver tid værende ejer af en lejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

§ 4.

Stk. 1. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtigelser overfor tredjemand.

Stk. 2. Medlemmerne er berettigede og forpligtede overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal.

## **Kapitel 2 – Generalforsamling og bestyrelse**

§ 5.

Stk. 1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringe for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 1 uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Stk. 3. Foreningens generalforsamling holdes på Bornholm.

Stk. 4. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år i oktober måned.

§ 6.

Stk. 1. Indkaldelse til den ordinære generalforsamling sker af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 14 dage ved mail til de af medlemmerne oplyste mailadresser. Samtidig lægges indkaldelsen på foreningens hjemmeside under "Login for ejere". Såfremt ejere skulle ønske af få indkaldelsen fremsendt som almindelig post skal administrator pr. mail informeres herom.

Stk. 2. Indkaldelsen skal indeholde generalforsamlingens dagsorden og skal tillige være ledsaget af det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Dagsordenen skal indeholde følgende punkter

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Behandling af indkomne forslag.
9. Eventuelt.

## Vedtægter for Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig

Stk. 4. Forslag fra medlemmer, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt fremsættes overfor bestyrelsen inden udgangen af august måned.

### § 7.

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes så ofte bestyrelsen finder det fornødent, eller når det begæres af ejerlejlighedsejerne, der tilsammen repræsenterer mindst 1/3 af foreningen medlemmer efter fordelingstal. Begæring om ekstraordinær generalforsamling skal være skriftlig og indeholde forslag til dagsorden. Efter modtagelse af begæringen påhviler det bestyrelsen at indkalde til ekstraordinær generalforsamling senest 14 dage efter begæringens modtagelse, og den ekstraordinære generalforsamling indkaldes med mindst 14 dages varsel.

### § 8.

Stk. 1. Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, som ikke behøver at være medlem af foreningen. Dirigenten udpeger blandt de mødte medlemmer en protokolfører og en stemmetæller. Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig og afgør i øvrigt alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.

### § 9.

Stk. 1. Samtlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Stk. 2. Såfremt foreningen ejer lejligheder, ses der bort fra de stemmer, der hører til den eller de pågældende ejerlejligheder.

Stk. 3. Alle beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, idet hver lejlighed har én stemme uanset ejerlejlighedens størrelse.

Stk. 4. Til beslutning om ændring af vedtægten, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret på generalforsamlingen og, at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget. Såfremt et forslag, uden at være vedtaget efter denne regel dog har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, afholdes ny generalforsamling senest 3 uger efter, og på denne kan forslaget uanset antallet af fremmødte vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Stk. 5. Den daglige ledelse af ejerforeningen varetages af en bestyrelse på 5 medlemmer.

Stk. 6. Valgbare er foreningens medlemmer og dissers eventuelle ægtefælle/samleverer med fælles folkeregisterbopæl med medlemmet de sidste 2 år.

Stk. 7. Bestyrelsesmedlemmer samt bestyrelsessuppleanter vælges for 2 år ad gangen, men genvalg kan finde sted.

Stk. 8. Der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer i ulige årstal og 2 i lige årstal.

Stk. 9. Der vælges tillige 2 suppleanter, for en to-årig periode – en i lige år og en i ulige år, jf. dog stk. 10.

Stk. 10. Hvis en suppleant indtræder i bestyrelsen som følge af et bestyrelsesmedlems forfald, sker det med dennes valgperiode. Hvis der på denne baggrund i et givent år vælges to suppleanter, er den først valgte valgt for 2 år, og den andenvalgte for et år.

Stk. 11. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og vælger af sin midte en formand. Bestyrelsen træffer beslutninger ved simpelt stemmeflertal, og ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er mødt. Der udfærdiges referat af bestyrelsens møder.

Stk. 12. Der kan til bestyrelsesmøder ydes rejsegodtgørelse efter billigste rejsemåde.

### **Kapitel 3 – Daglig drift**

§ 10.

Stk. 1. Til udøvelse af den daglige drift kan bestyrelsen antage en administrator.

§ 11.

Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden for bestyrelsen sammen med et medlem af bestyrelsen.

Stk. 2. Såfremt der måtte være antaget en administrator, meddeler bestyrelsen denne sædvanlig administrationsfuldmagt.

### **Kapitel 4 – Regnskab og revision**

§ 12.

Stk. 1. Foreningens regnskabsår løber fra den 1. september til den 31. august.

§ 13.

Stk. 1. Foreningen vælger for et år ad gangen en registreret eller statsautoriseret revisor til at opstille et årsregnskab for foreningen.

§ 14.

Stk. 1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Stk. 2. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

Stk. 3. Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.

Stk. 4. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Stk. 5. Alle ejerlejligheder opvarmes med elvarme, der sammen med elforbruget i øvrigt afregnes overfor ejerforeningen i henhold til forbrug efter bimåler til hver enkelt ejerlejlighed. Hver ejerlejlighed er forsynet

med egen bimåler for vand, og betaling af vand og vandafledningsafgifter af enhver art betales af hver ejerlejlighedsejer for sig via ejerforeningen. Hver lejlighed indbetaler aconto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne til el og varme.

Stk. 6. Efter fremsendelse af årsopgørelser for el og vand skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

§ 15.

Stk. 1. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt til sikkerhed for betaling af ethvert krav som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 30.000, - skriver tretti tusinde kroner 00 øre.

Stk. 2. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og andre byrder, men respekterer ikke pantegæld af nogen art.

## **Kapitel 5 – Vedligeholdelse**

§ 16.

Stk. 1. Al vedligeholdelse såvel indvendig som udvendig, af de bygningsdele, der indeholder ejerlejlighederne, varetages af de respektive ejerlejlighedsejere, der overfor foreningen er forpligtede til at sørge for, at bygningerne fremtræder ensartede i udseende og i god vedligeholdelsesstand. Der fremhæves særligt, at bygningernes ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med de for området tinglyste servitutter samt gældende lokalplan. Alle ændringer i bygningernes ydre fremtræden og eksisterende farvevalg kan alene foretages efter forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. I bygninger med mere end en ejerlejlighed kan der alene foretages ændringer i ydre fremtræden og eksisterende farvevalg efter fælles aftale mellem de i bygningen værende ejerlejlighedsejere således, at bygningen udadtil fremtræder som én samlet ejendom.

Stk. 2. Ledninger i terræn/jord til vand, spildevand samt el tilhører foreningen, der ligeledes forestår al vedligeholdelse af ledningsnettet indtil ejerlejlighedsskel /målerbrønd.

Stk. 3. Såfremt en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant.

Stk. 4. Såfremt en ejer overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden, kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor foreningen eller et af dennes medlemmer, kan bestyrelsen pålægge ham – eller dennes eventuelle lejer – at fraflytte ejerlejligheden med passende varsel. Såfremt en ejerlejlighed måtte være udlejet, og det er lejeren, der misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens som om det var ejeren selv. Om fornødent kan bestyrelsen i overensstemmelse med lejelovens regler begære fogedrettens bistand til udsættelse af medlemmet/medlemmets lejer af vedkommende ejerlejlighed. I tilfælde af misligholdelse med betalingsforpligtelserne vil fyldestgørelse via ejerforeningens pant i lejligheden om fornødent ske ved tvangsauktion.

## Kapitel 6 – Misligholdelse og anvendelse af foreningens arealer

### § 17.

Stk. 1. Hvis et medlem i øvrigt væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, nægter af efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, vil gentagen krænkelse af husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor medejere, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter ejerlejligheden med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

### § 18.

Stk. 1. Campering er ubetinget forbudt uden bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### § 19.

Stk. 1. Udvidelse og/eller ændring i ejerlejlighederne kan gennemføres under iagttagelse af vedtægternes § 16 stk. 1. gennemføres på betingelse af,

- At der bliver harmoni med de øvrige bebyggelser i området og ved et farvevalg, der svarer til den bygning, der påtænkes ændret,
- At der ikke foretages sådanne ændringer i bygninger, terrasser eller beplantning, der ændrer områdets nuværende karakter af en åben ferieboligbebyggelse,
- At mindsteafstanden til naboskel bliver 5 meter,
- At projekttegninger og ansøgning om byggetilladelse kun kan indgives til Bornholms Regionskommune, når bestyrelsen for ejerforeningen har påtegnet projektet med sin godkendelse, og eventuelt herved har tilføjet relevante bemærkninger,
- At bestyrelsen for ejerforeningen i forbindelse med en sådan godkendelse er bemyndiget til af fællesejets grundareal at overdrage sådanne delarealer, der måtte blive en konsekvens af ændringerne,
- At alle omkostninger ved den tinglysningsmæssige ordning, der måtte blive en følge af forandringerne, afholdes af vedkommende bygherre og
- At eventuelt ændret areal af vedkommende ejerlejlighed tillige indebærer ændring af ejerlejlighedens fordelingstal og dermed ændring af vedkommende ejerlejligheds andel af ejerforeningens årlige register.

### § 20.

Stk. 1. Hver lejlighed har en eksklusiv brugsret til det som terrasse anførte areal i henhold til – arealfortegnelsen over ejerlejlighederne udfærdiget af landinspektør Jan Pedersen, Rønne.

Stk. 2. Alle lejligheder i centerbygningen samt lejlighederne 65, 76, 77 og 78 har eksklusive brugsret til et skur i centerbygningen – tilsvarende det niveau af skure, der er i brug i 2018, mod en årlig leje på kr. 1.100

Stk. 3. Lejligheder ud over de i stk. 2 nævnte, der af andre årsager ikke har mulighed for at bygge skur, får tilsvarende rettighed som nævnt i stk. 2.

Stk. 4. Brugsrettigheden til terrasserne og skurene i centerbygningen jf. stk. 2 gælder i 30 år regnet fra den årlige generalforsamling.

## Vedtægter for Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig

Stk. 5. Tidsbegrænsningen er indsat som følge af reglen i Udstykningsloven § 16. stk. 1., og bortfalder, såfremt en lovændring åbner mulighed for at aftale, en tidsbegrænset brugsret.

Stk. 6. Ejerforeningen kan leje skure ud til øvrige interesserede ejere, til tilsvarende pris, og på tidsbegrænsede aftaler – normalt et år. Lejemålet afsluttes automatisk ved ejerskifte.

Stk. 7. De omhandlede terrasser og skure vedligeholdes i enhver henseende af de pågældende ejere af ejerlejligheder, hvortil terrasserne og skurene er tilknyttet.

Stk. 8. Alle ovenstående lejemål kan af lejer siges op med 3 måneders varsel, med ophør ved førstkomende årsskifte.

Stk. 9. Den årlige lejepris, som skal være rimelig, vurderes hvert 5 år. Første gang i 2025.

### **Kapitel 7 – Tinglysning og påtaleret**

§ 21.

Stk. 1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne 1 – 80 under matr.nr. 160, 172 og 162a, alle Allinge-Sandvig markjorder.

Stk. 2. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende panthæftelse, servitutter og andre byrder, henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Stk. 3. Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægt er foreningen ved dennes formand og et bestyrelsesmedlem i forening.

### **Kapitel 8 – Ikrafttræden**

§ 22.

Stk. 1. Vedtægterne træder i kraft den 3. november 2023, som værende vedtaget af den ekstraordinære generalforsamling.

Den 3. november 2023

.....

Dirigent