



Ejerforeningen
Feriecenter Bønnerup Strand
www.ejfk.dk

Informationsskrivelsen fra Ejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen i Ejerforeningen Feriecenter Bønnerup Strand vil gerne informere alle lejlighedsejere i Feriecentret, gamle som nye, om generelle rettigheder og forpligtelser som en ejer af en skøn lejlighed i et skønt feriecenter har. Et feriecenter, der byder på et godt og stabilt personale, med højt serviceniveau. Et feriecenter, der kan tilbyde indendørs- og udendørs swimmingpool, samt en lang række andre gode aktiviteter for både ejere og lejere.

Den daglige drift står centrets medarbejdere for, men udføres i samarbejde med bestyrelsen. For at drive centret træffes dagligt beslutninger, og sådan er det også i en hvilken som helst anden virksomhed.

Ejerforeningen har et godt, konstruktiv og nødvendigt samarbejde med Feriecenter Bønnerup Strand APS.

Nedenstående skriv er opdelt i ”Generelt”, ”Generalforsamlingens beslutningsproces”, ”Bestyrelsesopgaver”, ”Forskellige parter og organer”, samt slutteligt ”Q&A – spørgsmål og svar”.

Håber du som ejer får et godt indblik i det basale i vores ejerforening, samt driften deraf.

Hvorfor udsender bestyrelsen nu denne informationsskrivelse?

Det gør bestyrelsen, for at give medlemmerne indsigt i beslutningsprocesser, samt at enkelte ejere konstant er utilfredse med bestyrelsens arbejde og beslutninger, som iøvrigt er lagt bestyrelse i hænderne, af den årlige generalforsamling.

Ingen skal være i tvivl.....bestyrelsen følger nedenstående, og agerer derefter.

Du/I ønskes god læsning, samt en fantastisk sommer.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen af Ejerforeningen Feriecenter Bønnerup Strand

Generelt

Ved erhvervelse af en ferielejlighed/ejerlejlighed i Bønnerup Strand, så hører der som følge af Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 2 både rettigheder og forpligtelser med hertil. Efter ejerlejlighedslovens § 7 fastsættes nærmere regler om ejerforeningens drift i vedtægterne.

Vedtægterne i ejerforeningen er, så at sige, at betragte som ejerforeningens "spilleregler". Det er her beslutningsprocessen bestemmes, ligesom det også er her udgiftsfordelingen fastsættes.

I vedtægternes § 3 er angivet fordelingstal med hvilken ejere kan pålægges udgifter eller stemmeret på generalforsamlingen

I vedtægternes § 5 anføres fællesopgaver, forpligtelser og udgiftsfordeling for ejere, herunder;

- Vedligeholdelse af fællesarealer tilhørende ejerforeningens medlemmer.
- Udgift til viceværtfunktion
- udgift til drift
- udgift til vedligeholdelse af fællesfaciliteterne, på nær fællesfaciliteter henhørende under lejlighed 149. (Bemærk dog, at udgifter hertil har hjemmel i vedtægternes § 7 og betales efter fordelingstallet angivet i § 3.)
- udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer.

I vedtægternes § 6 er den til enhver tid værende ejer af lejlighed 149 tillagt eksklusiv brugsret til det areal omfattende, udendørs svømmebassin, legeplads, minigolf-anlæg, beachvolley, trampoliner m.v.

Der er efter vedtægternes § 7 indgået brugsretsftale, hvor alle ejere gives adgang til de ellers eksklusive faciliteter henhørende under lejlighed nr. 149. Samtidig hermed er ALLE ejere forpligtet til at betale sin del af udgiften i henhold til brugsretsftalen (fordelt efter § 3).

I tillæg til udgiftsfordelingen skal det bemærkes, at ApS'et, som ejer lejlighed nr. 147, 148 og 149 også er at betragte som ejer, og dermed medlem af ejerforeningen.

Det skal yderligere fremhæves, at vedtægterne er vedtaget på generalforsamlingen, og dermed er udtryk for flertallet af ejere i Feriecenter Bønnerup Strand.

I den forbindelse skal også henvises til Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 2, hvorefter ejere af ejerlejligheder per automatik indgår i en ejerforening, som tillægges rettigheder, men også forpligtelser. Hvilke rettigheder og forpligtelser der tillægges/pålægges afhænger af vedtægterne, som er valgt på generalforsamlingen. Bestyrelsen er valgt af generalforsamlingen og varetager ejerforeningens interesser i henhold til den bemyndigelse som er givet i vedtægterne.

Generalforsamlingens beslutningsproces

I vedtægternes § 9 omtales beslutningsdygtighed, og at der ved beslutninger, som ikke er vedtægtsændring, træffes bestemmelse efter et simpelt flertal - altså et flertal af de fremmødte.

Generalforsamlingsprotokol udarbejdes og bruges som bevis for, at der er truffet beslutning.

Bestyrelsens opgaver

I vedtægternes § 12 er Bestyrelsen forpligtet til at varetage den daglige drift - Herunder er det bestyrelsen der er tegningsberettiget, når der indgås aftaler, jf. vedtægternes § 13 - fx brugsretsaf tale.

Det er ikke angivet i vedtægterne, at en aftale, som ejerforeningen indgår med tredjemand skal beslattes på generalforsamlingen. Derfor er dette ikke et krav, og bestyrelsen må kunne indgå aftaler idet den varetager den daglige drift.

Forskellige parter og organer

Feriecenter Bønnerup Strand består af et antal ejerlejligheder, hvor ejerlejlighedens ejer er medlem i ejerforeningen. En ejer af en ejerlejlighed kan både være en fysisk person og en juridisk person. En juridisk person kan være et selskab, som både er rettigheds-, pligt- og strafsubjekt, ligesom en fysisk person.

I Feriecenter Bønnerup Strand er der til nogle fællesfaciliteter knyttet en eksklusiv brugsret. Ejeren af denne eksklusive brugsret er Feriecenter Bønnerup Strand ApS, som er en juridisk person.

Feriecenter Bønnerup Strand ApS er ejet af en gruppe ejere, som samtidig også er ejere af ferieejligheder i feriecenteret, og derfor er medlem af ejerforeningen. Dette personsammenfald må ikke sløre for det faktum, at ejerne af Feriecenter Bønnerup Strand ApS kunne have været personer, som ikke samtidig er ejere af en ferieejlighed i feriecenteret.

Når bestyrelsen for ejerforeningen træffer beslutninger, eksempelvis foranstaltninger til forbedring af benyttelsen af fællesfaciliteter med eksklusiv brugsret, men hvor ejerforeningens medlemmer via en brugsretsaf tale har adgang til, betyder det dermed ikke, at ejerforeningen afholder en udgift andre skulle have holdt. Det betyder i stedet, at ejerforeningen forvalter sine midler til gavn for brugerne af faciliteterne. Bestyrelsen for ejerforeningens fornemmeste opgave er at varetage ejerforeningens, og dermed alle ejere af ferieejligheder, interesser. Som følge af vedtægternes sammensætning – som også beskrevet ovenfor – træffer flertallet beslutning. Det betyder, at der vil kunne opstå situationer, hvor et mindretal vil kunne være uenige i flertallets beslutning. I disse tilfælde må opfordres til dialog på generalforsamlingen.

Q&A – spørgsmål og svar

Er der krav om, at bestyrelsen skal svare på alle henvendelser?

Bestyrelsen er ikke forpligtet til at svare på alle henvendelser. Spørgsmål vil dog blive besvaret i det omfang det er bestyrelsen muligt ud fra ressourcemæssige hensyn.

Hvorfor træffer bestyrelsen beslutninger?

Bestyrelsen er den daglige leder af ejerforeningen, og ligesom i en virksomhed, kræver det at der træffes beslutninger som ikke alle er enige i. Det kræves også, at der kan træffes beslutninger, for at foreningen kan drives og udvikles. Derfor må bestyrelsen, om man så må sige, ”drive” ejerforeningen inden for det mandat der er bestyrelsen givet.

Personsammenfald mellem ejere af ferielejligheder og ejere af Feriecenter Bønnerup Strand ApS – skaber det inhabilitet?

Dette må afvises. Bestyrelsen er bemyndiget af generalforsamlingen, og holder sig inden for de beføjelser der er givet efter vedtægterne.