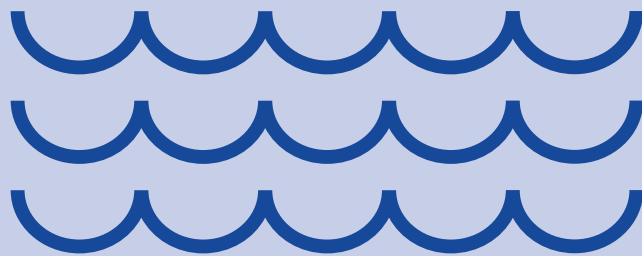


# Kongebro Huset



Vedtægt  
Spunslaug

Advokaterne  
Kongevej 64  
6400 Sønderborg

Sagsnr. 81757 CP/DD

**VEDTÆGTER**

**FOR**

**SPUNSLAUGET SØNDERBORG SYDHAVN**

---

## 1.

### Spunslaugets navn:

Spunslaugets navn er Spunslauget Sønderborg Sydhavn (herefter kaldet "Spunslauget").

---

## 2.

### Spunslaugets hjemsted:

Spunslaugets hjemsted er Sønderborg Kommune. Spunslaugets værneting er Retten i Sønderborg.

---

## 3.

### Stiftelse af Spunslauget og medlemskreds:

Stiftelse af Spunslauget sker med baggrund i lokalplan nr. 402-5 Sønderborg Nordhavn.

Spunslauget stiftes senest, når 75 % af bebyggelsen på ejendommene nævnt nedenfor står færdig, eller når kommunalbestyrelsen kræver det, idet der dog skal gives et forudgående varsel på tre måneder.

Spunslaugets medlemskreds udgøres af de til enhver tid værende ejere af ejendommene:

Matr.nr. 5601c, 360, 5601m, 5601g, del nr. 8 af matr.nr. 5601e (Bolig B), alle af Sønderborg ejerlav, og som senere udstykkes fra de nævnte matrikulære ejendomme.

---

## 4.

### Medlemskab:

Der er er pligt til medlemskab af Spunslauget for samtlige ejere af ejendommene nævnt i pkt. 3, herunder for ejere af ejerlejligheder, som ejendommene måtte blive opdelt i. Opdeles en ejendom i ejerlejligheder, skal den for ejerlejlighedsejendommen gældende ejerforening være medlem af Spunslauget, og medlemskabspligten for ejere af ejerlejligheder opfyldes således gennem ejerforeningens medlemskab. Indtil en ejendom opdeles i ejerlejligheder, påhviler medlemskabspligten de enkelte ejere af ejendommene/grundene.

Ved overdragelse af en ejendom indtræder den nye ejer fra samme tidspunkt i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Spunslauget, herunder vedrørende eventuelle restancer, idet den tidligere ejer dog vedbliver at hæfte over for Spunslauget for eventuelle restancer fra før overtagelsesdagen.

---

## 5.

### Spunslaugets baggrund, formål og vedligeholdelsespligter:

Som led i den for Sønderborg Havn gældende rammelokalplan nr. 402-5 udarbejdet af arkitekt Frank Gehry, Gehry Partners, LLP, og de efterfølgende enkelte lokalplaner for de enkelte ejendomme, er det fastlagt, at de respektive ejendomme, jf. deklaration nr. 25.10.2011-1003042003, alle er forpligtet til at skulle deltage i en

grundejerforening, med ansvar for drift, samt vedligeholdelse af fællesarealerne i grundejerforeningens område.

Den egentlige udvikling og plan i forbindelse med Sønderborg Sydhavn har været, at der i Sydhavnens område ikke eksisterer eller etableres fællesarealer, hvor der skal varetages en fælles vedligeholdelse og drift.

Det påhviler de enkelte ejere i Sydhavnen, herunder de nævnte medlemmer af Spunslauget, jf. pkt. 3, hver for sig, at vedligeholde og renholde de til de respektive ejendomme tilhørende arealer.

Som del af etableringsudgiften i forbindelse med udviklingen af byens havn har der i samarbejde med Sønderborg Kommune være bekostet en for havnens udvikling nødvendig etablering og fornyelse/ udskiftning af havnens ankerspuns samt forandringer heraf.

Som fastlagt i den oprindelige ret og forpligtelse til medlemskabet af den forventede grundejerforening, har det hele tiden været en forudsætning, at den pågældende grundejerforening skulle stå for løbende vedligeholdelse og fornyelse af den til havnen hørende spunsvæg.

I konsekvens af, at der på området ikke bliver etableret den oprindeligt forventede grundejerforening, er det fastlagt og accepteret, at ejerne af ejendommene nævnt i pkt. 3 skal have ret og pligt til at være medlem af Spunslauget.

Det er Spunslaugets formål at stå for den fremtidige vedligeholdelse af spunsvæggen og kajindfatninger ved Sønderborg Sydhavn sydlig område. Området for kajindfatning/spunsvæg er markeret på vedlagte kortskitse, jf. bilag 1, og går fra havnens sydligste område ved bådpladserne, i knækket, hvor kajindfatningen/spunsvæggen, hvor bådpladserne ved Bolig B rammer promenaden, og fortsætter mod havnens nordlige del indtil knækket og det nye skel, hvor det sker en opdeling af matrikel nr. 5601e Sønderborg, i henholdsvis et areal tilhørende det planlagte kommende Kongebrohus, og på den nordlige side Grundejerforeningen Sønderborg Nordhavns nordlige område.

Der henvises til vedlagte markeringskortskitse, **bilag 1**.

Spunslauget er forpligtet til løbende at sørge for vedligeholdelse, tilsyn og fornyelse af spunsvæggen i hele dens strækning som markeret på bilag 1. Som **bilag 2** vedlægges budget for de forventede udgifter forbundet hermed.

Spunslauget er forpligtet til at sikre, at alle dele af spunsen og forankringen m.v. til enhver tid holdes i et højt vedligeholdelsesniveau.

Spunslauget er berettiget til opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne til dækning af udgifterne forbundet med udførelsen af Spunslaugets opgaver, samt til at opkræve fornøden sikkerhed herfor. Yderligere er Spunslauget berettiget til at optage lån til dækning af udgifterne, såfremt det måtte vise sig nødvendigt, jf. dog pkt. 6 nedenfor.

Spunslauget forestår administration samt opkrævning af alle udgifter vedrørende drift og vedligeholdelse.

---

## 6.

### Medlemmernes forhold til Spunslauget:

Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering af de til Spunslauget henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb, skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige betale et morarentebeløb efter rentelovens bestemmelser.

Et medlem, der er i restance til Spunslauget, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i Spunslauget.

---

## 7.

### Medlemsbidrag og fordelingsnøgle:

Medlemsbidraget til Spunslauget fastsættes i henhold til vedlagte budget, jf. **bilag 3**.

Fordelingsnøglen til udgiftsfordelingen udgør som følger:

Matr.nr. 5601c (Bolig A)	4 %
Matr.nr. 360	13 %
Matr.nr. 5601m	6 %
Mat.nr. 5601g	67 %
Delnr. 8 af matr.nr. 5601e (Bolig B)	10 %

Spunslauget er pligtig til at lade sig momsregistrere således, at bidrag til Spunslauget opkræves med tillæg af moms.

---

## 8.

### Medlemmernes hæftelse:

Spunslaugets medlemmer hæfter i forhold til tredjemand kun med Spunslaugets formue for Spunslaugets forpligtelser.

---

## 9.

### Generalforsamling:

Generalforsamlingen er Spunslaugets højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned i Sønderborg by, første gang i april 2021.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 og højst 6 ugers varsel ved skriftlig, evt. elektronisk meddelelse til hvert enkelt medlem.

Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for det indeværende regnskabsår.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. februar.

Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, jf. pkt. 15.
7. Valg af revisor jf. pkt. 18.
8. Eventuelt valg af administrator, jf. pkt. 16.
9. Eventuelt.

---

## 10.

### Ekstraordinær generalforsamling:

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære generalforsamling, afholdes når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst 3 af Spunslaugets medlemmer. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter begæringens modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

Hvis ikke mindst 3 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

---

## 11.

### Dirigent:

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed, medmindre vedtægterne bestemmer andet.

Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Medlemmerne har stemmeret i henhold til fordelingsnøglen fastlagt i pkt. 7.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller til det pågældende medlems suppleant eller et medlem af bestyrelsen for det pågældende medlems ejerforening.

Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter referatet har fuld beviskraft i enhver henseende.

Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem. Hvor medlemmet er en ejerforening, sendes referatet til ejerforeningens bestyrelse.

---

## 12.

### Beslutning om vedtægtsændringer:

Generalforsamlingens beslutning om ændring af Spunslaugets vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer (opgjort efter antal stemmer), som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer (opgjort efter antal stemmer).

Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer - uden hensyn til de mødendes antal - er for forslaget.

---

## 13.

### Bemyndigelse:

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

---

**14.**

Bestyrelsens sammensætning:

Bestyrelsen skal bestå af 5 medlemmer.

Medlemmerne til bestyrelsen udpeges af de enkelte medlemmer af Spunslauget.

Hvert medlem er berettiget og forpligtet til at udpege 1 medlem.

Ejeren af matr.nr. 5601g udpeger bestyrelsesformanden.

Som suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne udpeger generalforsamlingen 2 personer.

---

**15.**

Bestyrelsens opgaver og bestyrelsesmøder:

Bestyrelsen har den daglige ledelse af Spunslaugets virksomhed, herunder drift.

Generalforsamlingen kan overdrage Spunslaugets administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå driften og vedligeholdelsen

Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Over det på bestyrelsesmødet passerede udfærdiges et referat, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Bestyrelsens beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed, idet hvert bestyrelsesmedlem har én stemme. Et bestyrelsesmedlem kan give fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem. Ved stemmelighed er bestyrelsesformandens stemme afgørende.

---

**16.**

Tegningsregel:

Spunslauget tegnes overfor tredjemand af Spunslaugets formand sammen med et bestyrelsesmedlem, eller af den samlede bestyrelse.



Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse vedtægter intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommande generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

---

## 17.

### Regnskab og revision:

Spunslaugets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår er dog fra Spunslaugets oprettelse til 31. december samme år.

Generalforsamlingen vælger en revisor, som enten er statsautoriseret eller registreret revisor. Genvalg kan finde sted.

Regnskabet tilstilles revisor inden den 15. marts og skal af denne være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til ordinær generalforsamling.

---

## 18.

### Betalinger:

Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Spunslaugets midler indsættes på en bankkonto i pengeinstitut i Spunslaugets navn. Formanden skal have forespørgselsadgang til Spunslaugets konto.

---

## 19.

### Deklaration/tinglysning:

Vedtægterne vil være at tinglyse på medlemmernes ejendomme/Der tinglyses en pligtdeklaration.

---

## 20.

Godkendelse og ændring af Spunslaugets vedtægter kræver samtykke fra Sønderborg Kommunes kommunalbestyrelse.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling, den

Claus Plum  
advokat

Vedtægter godkendt af Sønderborg Kommune:

Sønderborg, den

---