

Ejeraftale

Villa Mijas ApS

CVR-nr. 39 65 71 98

Bilagsliste

Bilag 1	Stiftelsesdokument
Bilag 2	Vedtægter
Bilag 3	Ejerbog for selskabet med lejlighedsfordeling
Bilag 4	Fordelingsnøgle
Bilag 5	Administrations- og driftsaftale

1 FORMÅL OG OMFANG

- 1.1 Nærværende Ejeraftale vedrørende Villa Mijas ApS er indgået mellem de i bilag 3 anførte Kapitalejere ("Kapitalejerne"). Villa Mijas ApS er stiftet i henhold til stiftelsesdokument, der vedlægges nærværende ejeraftale som Bilag 1, ligesom selskabets vedtægter er vedlagt som Bilag 2. Det er aftalt, at der kan være op til 30 brugsrettigheder fordelt på Kapitalejerne i Villa Mijas ApS.
- 1.2 Kapitalejerne har erhvervet Ejendommen Villa Jamisa bestående af Villa La Jamisa, Duplex og BuenaVista ("Ejendommen") gennem selskabet Villa Mijas ApS samt et spansk selskab med begrænset hæftelse, Villa Jamisa SL, stiftet til formålet. Nærværende ejeraftale finder anvendelse i forhold til såvel Kapitalejernes rettigheder og forpligtelser som direkte ejere af Villa Mijas ApS samt — med de fornødne modifikationer - i forhold til det indirekte ejerskab af datterselskabet Villa Jamisa SL.
- 1.3 Kapitalejerne er enige om, at ejerskab og brug af ferielejlighederne er underlagt et fælles regelsæt, således at der gælder lige vilkår for alle Kapital-ejerne. Dette udarbejdes af bestyrelsen i Villa Mijas ApS. Heraf følger blandt andet, at Ejendommen og dertil hørende ferielejligheder alene må benyttes af Kapitalejerne eller udlånes til familie og venner til ferieophold og således ikke udlejes eller på anden måde benyttes mod betaling til Kapitalejerne.
- 1.4 Formålet med Villa Mijas ApS er at erhverve og indirekte eje Ejendommen gennem sit helejede datterselskab Villa Jamisa SL, samt lade Ejendommens ferielejligheder administrere bedst muligt for Kapitalejerne med henblik på optimal feriebenyttelse af Ferielejlighederne. Kapitalejerne er pligtige til loyalt at fremme og understøtte dette formål.

2 KAPITALANDELE

- 2.1 Kapitalen i selskabet Villa Mijas ApS består af 2.279.329.000 kapitalandele fordelt i kapitalandele på nominelt kr. 0,01. Det aktuelle antal kapitalandele fremgår af vedtægterne i bilag 2 og fordelingen heraf fremgår af Villa Mijas ApS' ejerbog (Bilag 3). De pågældende kapitalandele som hver enkelt Kapitalejer besidder alene eller sammen med andre Kapitalejere, giver brugsret til én specifik lejlighed i Ejendommen, således som det fremgår af ejerbogen. Hver lejlighed har op til 5 brugsrettigheder fordelt på Kapitalejerne, jf. ejerbogen.
- 2.2 Kapitalandelene og tilhørende stemmerettigheder følger fordelingsnøglen i Bilag 4, idet det er aftalt, at de til kapitalandelene hørende stemmerettigheder afhænger af de erhvervede kapitalandele og dermed hvilken lejlighed den enkelte Kapitalejer har brugsret til.

- 2.3 Hver kapitalejer kan maksimalt erhverve kapitalandele svarende til 2 brugsrettigheder i Ejendommen. Dette kan enten være 2 brugsrettigheder (2/5) i én lejlighed eller 1 brugsret i to forskellige lejligheder.

3 OVERDRAGELSE AF KAPITALANDELE

- 3.1 En Kapitalejer har ret til at overdrage sine kapitalandele med tilhørende brugsret til den til kapitalandelene knyttede ferielejlighed med de begrænsninger, som følger af nærværende aftale.
- 3.2 En brugsret kan alene overdrages i sin helhed, det vil sige for så vidt angår Kapitalejerens brugsret til den ferielejlighed, som Kapitalejeren har brugsret til. Brugsretten til ferielejligheden kan ikke overdrages separat, men følger ejerskabet af kapitalandele. Det præciseres, at i det omfang hvor flere Kapitalejere i sameje ejer én brugsret til en ferielejlighed, er hver af disse Kapitalejere ikke berettiget til at overdrage sine kapitalandele og dermed dennes ideelle anpart af den ferielejlighed, hvortil Kapitalejeren har brugsret til tredjemand, uden at de øvrige Kapitalejere i samejet også er forpligtet til at overdrage sine kapitalandele i selskabet.
- 3.3 For lejligheden La Jamisa 2. sal 157 m², ejet af kapitalejerne Per Antoft og Erik Sørensen, kan hver af disse kapitalejere gennemføre videresalg af deres ideelle anparter, uden at den anden kapitalejer samtidigt er forpligtet til at overdrage sine kapitalandele i selskabet. Denne undtagelse følger Per Antoft og Erik Sørensen, og ophører i sin helhed efter et førstegangssalg. I tilfælde af et sådant salg finder bestemmelserne nedenfor vedrørende fortrinsret mv. tilsvarende anvendelse, dog med den undtagelse, at Per Antoft og Erik Sørensen har fortrinsret til at købe hinandens kapitalandele.
- 3.4 En sælgende Kapitalejer er pligtig at lade salget af kapitalandelene betinge af:
- 3.4.1 Købers tiltrædelse af nærværende Ejeraftale,
- 3.4.2 købers tiltrædelse af den Administrations- og Driftsaftale (Bilag 5), som Kapitalejerne via selskabet har indgået med Administrator, samt
- 3.4.3 bestyrelsens godkendelse af køber (den ny Kapitalejer), idet det er aftalt, at en køber som udgangspunkt skal have skandinavisk nationalitet. Der tages dog hensyn til familiemæssige relationer til den/de sælgende Kapitalejer.
- 3.5 Fortrinsret til at overtage kapitalandelene skal gives i følgende rækkefølge:
- 3.5.1 Overdragelse til nærmeste familie.
Som nærmeste familie regnes en Kapitalejers ægtefælle/fast samlever, forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn med disses ægtefæller. Stedbarns- og adoptivforhold sidestilles med ægte

slægtskabsforhold.

Overdragelse gennemføres via administrator, idet prisen dog aftales mellem familiemedlemmerne.

- 3.5.2 Sælger ønsker kun at sælge til anden anpartshaver.
Lejligheden udbydes kun internt. Ved kun een interesseret køber kan prisen aftales mellem parterne. Ved flere interessenter gennemføres der en budrunde. Højeste bud vinder uanset anciennitet. Hvis buddene står lige træder anciennitet i kraft. Ved samme anciennitet trækkes der lod. Ancienniteten regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor Kapitalejeren enten underskrev hensigtserklæring eller erhvervede kapitalandele i Villa Mijas APS.
- 3.5.3 Sælger ønsker bedst mulige pris.
Sælger fastsætter udbudsprisen
Lejligheden annonceres samtidigt intern og eksternt, idet interesserede anpartshavere skal melde interesse inden for 14 dage.
Bedste bud vinder.
- 3.6 Alle handler gennemføres via administrator i henhold til Ejeraftalen.

Lodtrækning gennemføres af bestyrelsen (min to medlemmer - normalt direktør og formand).

Medlemmer af bestyrelsen samt ejere og ansatte ved administrationsselskabet kan ikke fortage lodtrækning, hvor de eller nærmeste pårørende er deltagere.

Bestyrelsen skal godkende alle nye kapitalejere jf. Ejeraftalen. Nye kapitalejere skal her forstås som nye ejere af den solgte andel eller dele heraf.
- 3.7 For administrationsarbejdet i forbindelse med en Kapitalejers salg af kapitalandele (herunder tvangssalg, jf. afsnit 12) er den sælgende Kapitalejer pligtig at betale Administrator et honorar, som fastsættes i administrations- og driftsaftalen.
- 3.8 For administrationsarbejde i forbindelse med ændring af ejerskab til kapitalandele som følge af arv eller gave er Administrator berettiget til et honorar som fastsættes i Administrations- og driftsaftalen.
- 3.9 Beløbet indbetales til Administrator straks efter, at den sælgende Kapitalejer har indgået aftale med en køber (ny Kapitalejer), men inden administrationsarbejde i relation til registrering af ejerskifte påbegyndes.
- 3.10 Herudover afholder den sælgende Kapitalejer for egen regning alle nødvendige omkostninger til advokat, revisor, myndigheder, annoncering, besigtigelse mv. tillige med skatter og afgifter i forbindelse med et sådant salg.

Sådanne udgifter er således Villa Mijas ApS, Administrator og de øvrige Kapitalejere uvedkommende.

- 3.11 Alle parter er bekendt med og accepterer, at ferielejlighederne og dermed kapitalandelene kan stige eller falde i værdi, og at der således ikke kan påregnes en værdiforøgelse af Ejendommen. Den økonomiske risiko i så henseende er hver parts eget ansvar.
- 3.12 Alle parter er videre bekendt med og accepterer, at den skattemæssige stilling vedrørende ejerskab af Villa Mijas ApS og dermed Ejendommen kan ændre sig i forhold til tidspunktet for indgåelse af nærværende ejeraftale, og at Køber ikke kan gøre nogen form for krav gældende over for administrator, Villa Mijas ApS eller Villa Jamisa SL i denne henseende.

4 FORBUD MOD PANTSÆTNING AF KAPITALANDELE

- 4.1 Kapitalandele må ikke pantsættes, men skal under hele Kapitalejerens ejer- skabsperiode bevares fri og ubehæftet.
- 4.2 Pantsætning i strid med denne bestemmelse er at betragte som væsentlig misligholdelse af Ejeraftalen

5 BESLUTNINGER I VILLA MIJAS APS

- 5.1 Villa Mijas ApS' generalforsamling er Villa Mijas ApS' øverste myndighed. Beslutninger, som ikke er delegeret til direktionen, bestyrelsen eller Admini- strator, kan alene træffes på ordinære eller ekstraordinære generalforsamlinger.
- 5.2 Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af Kapi- talejerne er repræsenteret på generalforsamlingen enten personligt eller ved fuldmagt.
- 5.3 Der kan udstedes fuldmagt til andre Kapitalejere, bestyrelse, ægtefælle, samboende eller børn.
- 5.4 En kapitalejer er berettiget til at deltage og stemme online.
- 5.5 Afstemninger på generalforsamlingen afgøres ved simpelt flertal. Dog kræ- ver følgende beslutninger mindst 2/3 flertal blandt de på generalforsamlin- gen repræsenterede stemmerettigheder, jf. fordelingsnøglen i bilag 4:
 - 5.5.1 Beslutning om salg af Ejendommen,

- 5.5.2 Beslutning om gennemførelse af tvangssalg af en Kapitalejers kapitalandele i Villa Mijas ApS som følge af den pågældende Kapitalejers misligholdelse,
- 5.5.3 Beslutning om Villa Mijas ApS' opløsning og samtidigt salg af Villa Jamisa SL's Ejendom,
- 5.5.4 Beslutning om renoverings- eller vedligeholdelsesarbejder med en anslået udgift, som overstiger gennemsnitligt DKK 100.000 pr. ferielejlighed,
- 5.5.5 Ændringer af nærværende Ejeraftale. Alle Kapitalejere er pligtige at respektere ændringer, som er vedtaget med den fornødne majoritet,
- 5.6 Afholdelse af generalforsamling sker i henhold til Vedtægter for Villa Mijas ApS.

6 HÆFTELSE

- 6.1 Ingen Kapitalejer er berettiget til på vegne af Villa Mijas ApS og de øvrige Kapitalejere at afholde udgifter vedrørende ferielejlighederne, med mindre sådanne udgifter er nødvendige for at undgå eller begrænse skader på eller værdiforringelse af ferielejlighederne. I så fald er de øvrige Kapitalejere pligtige at dække deres pro rata andel af sådanne udgifter. Disse opkræves via Administrator.
- 6.2 Villa Mijas ApS' spanske datterselskab Villa Jamisa SL erhverver Ejendommen fri for hæftelser og mod kontant betaling.

7 SELSKABETS LEDELSE

- 7.1 Villa Mijas ApS ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer, der varetager den over-ordnede og strategiske ledelse af selskabet. Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsesformanden vælges for en periode på 2 år ad gangen i lige år 2018, 2020, osv. De resterende 4 bestyrelsesmedlemmer vælges for en periode på 2 år ad gangen, 2 bestyrelsesmedlemmer i lige år og 2 i ulige år.
- 7.2 Selskabets bestyrelse ansætter én direktør, der forestår den daglige ledelse af selskabet.
- 7.3 Bestyrelsen administrerer driftsbudgettet for selskabet og Ejendommen.

Bestyrelsen godkender ratebetalinger vedrørende Ejendommens ombygning, renovering og indretning.

Det er bestyrelsens opgave stedse at varetage kommunikationen imellem Kapitalejerne og Villa Mijas ApS, herunder med øvrige købere omkring faserne, og tilsvarende mellem Villa Mijas ApS og Administrator.

Det er bestyrelsen, der varetager den løbende drift i samarbejde med administrator, jf. administrations- og driftsaftalen.
Bestyrelsen har bemyndigelse til at ansætte og afskedige personale i det spanske selskab.

- 7.4 Bestyrelsens medlemmer får dækket rimelige og dokumenterede udgifter (transport og forplejning) i forbindelse med deres virke.
- 7.5 Bestyrelsen og direktionen skal fungere som ledelse i både det danske og det spanske selskab.

8 BENYTTELSE AF FERIELEJLIGHEDERNE

- 8.1 Hver Kapitalejer berettiget til selv at benytte eller at lade tredjemand låne (men ikke leje, jfr. nedenfor) ferielejlighederne i de perioder, hvor Kapitalejeren har råderet over den ferielejlighed, hvortil den enkelte Kapitalejer har brugsret, jf. ejerbogen.
- 8.2 Kapitalejerne er tillige berettiget til indbyrdes at bytte ferieperioder vedrørende den enkelte lejlighed, hvortil de enkelte Kapitalejere har brugsret ved selv at booke disse for hinanden i bookingsystemet. Aftaler og administration heraf foregår uden om Administrator, men Administrator skal orienteres om bytning af ferieperioder, jfr. nedenfor.
- 8.3 Såfremt en Kapitalejer lader andre end Kapitalejeren selv benytte en ferielejlighed, herunder i tilfælde af bytte med andre Kapitalejere, er Kapitalejeren iht. Administrations- og Driftsaftalen pligtig at oplyse Administrator herom forud for benyttelsesperiodens påbegyndelse, således at Administrator på vegne af Villa Jamisa SL til enhver tid har overblik over benyttelsen af ferielejlighederne. Kapitalejeren hæfter for skader opstået under udlån i samme omfang som ved egen brug af ferielejlighederne, pkt. 12.
- 8.4 Kapitalejerne er ikke berettigede til udleje af ferielejlighederne mod vederlag. Misligholdelse heraf konstituerer misligholdelse og kan medføre erstatningsansvar over for de øvrige Kapitalejere, i det omfang disse måtte lide tab som følge heraf, herunder såfremt udlejningen måtte medføre skattepligt for de øvrige Kapitalejere.
- 8.5 Hver Kapitalejer tildeles hvert kalenderår 35 point, der giver adgang til 10 ugers råderet over Villa Jamisa SL's ferielejligheder, som nærmere reguleret i reglerne for det aktuelle bookingsystem, idet det dog præciseres, at hver Kapitalejer alene har brugsret til den ferielejlighed, der er knyttet til den pågældendes kapitalandele, jf. ejerbogen.

- 8.6 I hver lejlighed kan der aftales en anden fordeling af uger end her angivet, forudsat at der kan opnås enighed om et andet princip.
- 8.7 Booking af ferielejlighederne foregår via Villa Jamisa SL's bookingsystem. Det præciseres for en ordens skyld, at de rettigheder der følger med ved erhvervelsen af bookingsystemet, i det hele tilkommer Villa Jamisa SL.
- 8.8 Skiftedag er tirsdag, medmindre andet aftales indbyrdes i den respektive lejlighed. Sådan aftale foretages ved simpelt flertal indenfor kredsen af Kapitalejere til den enkelte lejlighed.
- 8.9 Ubenyttede ferieperioder/-rettigheder kan ikke overføres fra ét kalenderår til det efterfølgende kalenderår, men fortabes ved udløb af førstnævnte kalenderår.
- 8.10 Ved salg eller anden overgang af kapitalandele har den overdragende Kapitalejer råderet til ferielejligheden frem til tidspunktet for overgang af ejendomsretten til kapitalandelene til ny køber. Ved misligholdelse med deraf følgende tvangssalg bortfalder råderetten som nærmere bestemt i pkt. 12 (Misligholdelse).
- 8.11 Såfremt en Kapitalejer er i misligholdelse med betaling af driftsudgifter eller andre på vegne af Villa Jamisa SL opkrævede betalinger, er både administrator og bestyrelsen efter påkrav med 14 dages varsel berettiget til på vegne af Villa Jamisa SL at udelukke Kapitalejeren fra benyttelse af ferielejligheden, indtil Kapitalejeren har indbetalt det fulde udestående til Villa Jamisa SL's driftskonto.
- 8.12 Kapitalejerne er enige om, at vedligeholdelsesarbejde så vidt muligt skal ske i den periode i løbet af kalenderåret, hvor der er mindst mulig aktivitet i Ejendommen (lavsæson), jfr. Administrations- og Driftsaftalen, men er indforståede med, at der kan forekomme perioder, fx som følge af oversvømmelse, brand, storm eller andre uforudsigelige hændelser, som indebærer, at der ikke kan rådes over ferielejlighederne. Såfremt en Kapitalejer i så fald er forhindret i at udnytte sin råderet, er Kapitalejeren ikke berettiget til at kræve kompensation eller erstatning fra de øvrige Kapitalejere eller Administrator. Begrænsninger i en ferielejligheds brug skal i videst muligt omfang bæres ligeligt af ferielejlighedens Kapitalejere.
- 8.13 Forud for hvert ophold i en ferielejlighed er Kapitalejerne forpligtet til at afholde ugentlige udgifter til rengøring, som foretages af det rengøringselskab/personel, med hvilket Administrator har indgået aftale på vegne af Villa Jamisa SL.

9 HUSORDEN

- 9.1 Kapitalejerne er forpligtet til at overholde den gældende husorden for Ejendommen.
- 9.2 Ændringer til husordenen vedtages af bestyrelsen.
- 9.3 Husorden skal være tilgængelig i lejligheden samt digitalt på hjemmesiden eller tilsvarende.

10 ADMINISTRATION OG DRIFT AF FERIELEJLIGHEDERNE

- 10.1 Samtidig med indgåelsen af nærværende Ejeraftale har Villa Jamisa SL indgået Administrations- og Driftsaftale med Administrator vedrørende administration og drift af Ejendommen og ferielejlighederne (Bilag 5).
- 10.2 Hver Kapitalejer er pligtig at respektere indholdet af Administrations- og Driftsaftalen, herunder forpligtelsen til betaling af Kapitalejerens pro rata-andel af betalinger i henhold til Administrations- og Driftsaftalen.
- 10.3 Det præciseres, at hver Kapitalejer er forpligtet til at indbetale 12 måneders faste udgifter som depositum, jf. Bilag 4, på en af Villa Jamisa SL tilhørende driftskonto senest 5 dage efter, at lejligheden er indflytningsklar

11 ERSTATNINGSANSVAR

- 11.1 Kapitalejerne er pligtige at holde Villa Mijas ApS og Villa Jamisa SL skadesløse efter almindelige erstatningsretlige regler for enhver skade, som måtte opstå på Ejendommen eller ferielejlighedernes inventar under Kapitalejerens ophold på Ejendommen. Dette gælder også for skader forårsaget af personer, som har fået Ferielejligheden stillet til rådighed af Kapitalejeren.

12 MISLIGHOLDELSE

- 12.1 Såfremt en Kapitalejer misligholder sine forpligtelser under nærværende Ejeraftale, er bestyrelsen berettiget til på vegne af de øvrige Kapitalejere ved skriftligt varsel at kræve misligholdelsen udbedret og de øvrige Kapital ejere samt Administrator holdt skadesløse inden for 30 dage fra påkrav herom. I tilfælde af, at den misligholdende kapitalejer, alene har delvis ejerskab af en brugsret, har misligholdelsesbestemmelserne i punkt 12, virkning for alle de kapitalejere der til sammen ejer brugsretten knyttet til den misligholdende Kapitalejer.
- 12.2 Såfremt den misligholdende Kapitalejer ikke har udbedret misligholdelsen inden for ovennævnte 30 dage, er de øvrige Kapitalejere berettigede til med 2/3 flertal i forhold til de til kapitalandelen knyttede stemmerettigheder, jf. bilag 4, at kræve, at den misligholdende Kapitalejer udbyder sine kapitalandele til salg, overdrager sine kapitalandele til Villa Mijas ApS, en anden Kapitalejer eller til en tredjemand angivet af Villa Mijas ApS. Meddelelse om tvangssalg skal gives til den misligholdende Kapitalejer senest 45 dage efter udløbet af påkravsfristen, jf. pkt. 12.1.

- 12.3 Såfremt den misligholdende Kapitalejer trods påbud herom ikke foretager udbud af kapitalandele og dertilhørende brugsret til ferielejligheden, er de øvrige Kapitalejere berettigede til at lade den misligholdende Kapitalejers kapitalandele i selskabet tvangssælge til den efter omstændighederne og inden for rimelig tid (og maksimalt 3 måneder) bedst opnåelige salgspris. Den misligholdende Kapitalejer er pligtig at medvirke til sådant tvangssalg og underskrive de i den forbindelse fornødne dokumenter. I modsat fald kan bestyrelsen efter påkrav på 14 dage tiltræde de fornødne dokumenter med bindende virkning for den misligholdende Kapitalejer.
- 12.4 Den misligholdende Kapitalejer er pligtig at dække samtlige udgifter i forbindelse med en ny Kapitalejers adkomst til kapitalandelene og den dertilhørende ferielejlighed, herunder honorar til Administrator på DKK 25.000 inkl. moms til dækning af administrationsarbejde i forbindelse med tvangssalget. Provenu fra tvangssalget udbetales til den misligholdende Kapitalejer efter modregning af Villa Mijas ApS' og Administrators krav.
- 12.5 Ved tvangssalg i henhold til ovenstående bortfalder den misligholdende Kapitalejers brugsret til ferielejligheden fra det tidspunkt, hvor meddelelse om tvangssalg er meddelt, jf. pkt. 12.2.

13 FORTROLIGHED

- 13.1 Kapitalejerne er forpligtede til at iagttage fortrolighed vedrørende oplysninger om andre Kapitalejere, Administrator, nærværende ejeraftale samt øvrige aftaler og dokumenter vedrørende Villa Mijas ApS og Ejendommen, dog således at Kapitalejerne er berettigede til at meddele fornødne oplysninger til egen advokat og revisor, eget pengeinstitut samt nødvendige myndigheder, herunder Skat, i forbindelse med køb, salg og brug af ferielejlighederne.
- 13.2 Pligten til fortrolighed gælder tillige ved udtræden af Villa Mijas ApS og er tidsubegrænset.

14 ÆNDRING AF AFTALEN

- 14.1 Nærværende ejeraftale træder i kraft ved parternes underskrivelse heraf.
- 14.2 Nærværende ejeraftale er gældende mellem parterne, indtil selskabet endeligt ophører.
- 14.3 Ændringer af nærværende aftale kræver, at mindst 2/3 af Kapitalejerne er enige om sådanne ændringer. Alle Kapitalejere er forpligtede til at respektere ændringer, som er vedtaget med den fornødne majoritet.
- 14.4 Ændringer af nærværende ejeraftale skal indføres skriftligt i nærværende ejeraftale eller udformes i en ny skriftlig ejeraftale.

15 FORRANG FOR VEDTÆGTSBESTEMMELSER

15.1 I tilfælde af at der er uoverensstemmelse mellem selskabets vedtægter og nærværende ejeraftale, skal ordlyden af denne ejeraftale have forrang i forholdet mellem parterne.

15.2 Ejeraftalen er ikke bindende for selskabet, jf. selskabslovens 82.

16 LOVVALG OG VÆRNETING

16.1 Nærværende ejeraftale er underlagt dansk lov.

16.2 Enhver tvist omfattet af denne ejeraftale skal anlægges ved Byretten i København som første instans.

Således vedtaget på generalforsamlingen 12-03-2023

Underskrifter

Der henvises til separat underskriftsark