

SERVITUT MED NYE VEDTÆGTER FOR FORENING



Prøvetinglysning - Tinglysning er ikke gennemført

EJENDOM:

Adresse: Søbyen 16
8660 Skanderborg
Landsejerlav: Skanderborg Markjorder
Matrikelnummer: 0111m

ANMODER:

Bech-Bruun
Langelinie Allé 35
2100 København Ø
CVR: 25089944

PÅTALEBERETTIGET:

EF Søbyen
Grenåvej 117
8240 Risskov
CVR: 35982981

EJER:

EJENDOMSSELSKABET SØBYEN A/S
Læsøvej 6
8382 Hinnerup
CVR: 33066791

SERVITUT TEKST:

Vedtægter for Ejerforeningen Søbyen

1. Navn, hjemsted og værneting

1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Søbyen".

1.2 Foreningens hjemsted er Skanderborg Kommune.

1.3 Foreningens geografiske område omfatter ejendommen matr.nr. 111m Skanderborg Markjorder, beliggende Søbyen 16, 18 og 20, 8660 Skanderborg.

1.4 Ejerforeningens værneting er Retten i Horsens for alle tvister både mellem ejerforeningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes.

2. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

2.1 Nærværende vedtægt regulerer forholdene om

ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 111m Skanderborg Markjorder.

2.2 Hvis en ejerlejlighed ejes af flere i forening, vil de i alle relationer blive betragtet som ét medlem i forhold til ejerforeningen.

2.3 For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

2.4 Oversigt over de enkelte ejerlejligheders fordelingstal fremgår af anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder.

3. Haver

3.1 De medlemmer som ejer ejerlejlighederne beliggende i stueplan har en eksklusiv brugsret til det haveareal ud for deres respektive ejerlejlighed som angivet på bilag 1. De medlemmer, som er tildelt en eksklusiv brugsret til et haveareal, har den fulde vedligeholdelsespligt af det pågældende areal, herunder pasning og klipning af eventuelle hegn, der vender ud mod fællesarealer.

3.2 Medlemmernes eksklusive ret til havearealer kan opsiges af grundejerforeningen og ejerforeningen med 30 års varsel. I tilfælde af opsigelse af havearealerne betaler grund-ejerforeningen og ejerforeningen en erstatning til de medlemmer, der modtager opsigelsen svarende til værdien af brugsretten. Erstatningens størrelse fastsættes af en uvil dig ejendomsmægler udpeget af Dansk Ejendomsmægler forening. Erstatningen udbetales af ejerforeningen senest 2 måneder efter, at vurderingen fra den uvildige ejendomsmægler foreligger.

4. Generalforsamling

4.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

4.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter punkt 10.9.

4.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

4.4 Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af

re-præsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingsstal.

5. Ordinær generalforsamling

5.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. punkt 6.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

5.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

5.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

6. Forslag

6.1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

6.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

6.3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

7. Ekstraordinær generalforsamling

7.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i punkt 3.4 og punkt 9.3 nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingsstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

7.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

7.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

7.4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

8. Stemmeret og fuldmagt

8.1 Ethvert medlem har stemmeret.

8.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

8.3 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

9. Dirigent og referat

9.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

9.2 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

10. Bestyrelsens medlemmer

10.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

10.2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

10.3 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

10.4 Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

10.5 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

11. Bestyrelsens pligter

11.1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

11.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

11.3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget jf. punkt

4 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne ind-tægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene op-kræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. punkt 4, og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på gene-ralforsamlingen.

11.4 Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

11.5 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næst-formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

11.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede be-styrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

11.7 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemme-flerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næst-formandens stemme udslaget.

11.8 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

12. Administration

12.1 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan gene-ralforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en admini-strator.

12.2 Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

13. Tegningsret

13.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

14. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

14.1 Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens stør-relse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

14.2 Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt

omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

15. Revision

15.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

15.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

15.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

15.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

16. Årsregnskab

16.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

16.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

16.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

17. Vedligeholdelse

17.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

17.2 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disse individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

17.3 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

17.4 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

17.5 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer,

reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

18. Udlejning

18.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

19. Grundejerforening

19.1 Ejerforeningens medlemmer er alle pligtige medlemmer af Grundejerforeningen Søbyen, CVR-nr.: 35 98 30 07, der ejer fællesarealerne på ejendommen matr.nr. 111c Skanderborg Markjorder. Ejerforeningen er ikke medlem af grundejerforeningen. Medlemmerne er forpligtet til at betale bidrag til grund-ejerforeningen i overensstemmelse med grundejerforeningens vedtægter og udgifterne hertil er ejerforeningen uvedkommende.

20. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

20.1 Nærværende vedtægt begæres hermed tinglyst servitut og pantstiftende for kr. 40.000,00 på hver ejerlejlighed, samt enhver ejendom udstykket herfra til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen og Grundejerforeningen Søbyen, CVR-nr.: 35 98 30 07, måtte få hos det pågældende medlem.

Ejerforeningens krav er fortrinsstillet i forhold til krav fra Grundejerforeningen Søbyen.

20.2 Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pante-hæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tids-punktet for tinglysning af panteretten.

21. Påtaleret

21.1 Påtaleberettiget er ejerforeningen.

22. Bilag

Bilag 1: Haver

FØLGENDE HÆFTELSE RESPEKTERES:

Dato/løbnummer:	21.02.2014-1005165101
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	20.000.000 DKK

Rentesats: 0 %
Kreditor: EJENDOMSSELSKABET SØBYEN A/S

**FØLGENDE SERVITUTTER
RESPEKTERES:**

Servitutter tinglyst til og med 01.07.1985 respekteres.

BILAG:

Bilagsreference: c043bc99-6d95-47ba-9833-febe138fa546
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: 057042-1 - Rids, vedtægter

***Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af
anmelder.***

ANMELDER:

Bech-Bruun
Langelinie Allé 35
2100 København Ø
25089944

CVR:

Kontaktoplysninger:

Mette Brix,
72270000
mebr@bechbruun.com

Anmelders sagsnummer:

057042-1 ejerf/mebr

TINGLYSNINGSAFGIFT:

Afgift: 1.660 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

STORKUNDENUMMER:

25089944
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

RESULTAT AF TINGLYSNING

EJENDOM:

Adresse: Søbyen 16
8660 Skanderborg
Landsejerlav: Skanderborg Markjorder
Matrikelnummer: 0111m

STATUS:

Tinglyst

TINGLYSNINGSDATO:

09.09.2014 09:08:17

DOKUMENTTYPE:

Servitut med nye vedtægter for forening

BEMÆRKNINGER:

Prøvetinglysnings sag: Denne sag ville være blevet behandlet manuelt inden endelig tinglysning. Underskrifter, fuldmagter og prioritetsstilling er ikke prøvet.