
Vedtægter

For 39 14 00 04

Ejerforeningen Søbyen Etape 3
CVR-nr.

1. Navn, hjemsted og værneting

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Søbyen Etape 3.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Skanderborg Kommune.
- 1.3 Foreningens geografiske område omfatter ejendommen matr.nr. 111 a Skanderborg Markjorder, beliggende Søbyen 2, 4, 6 og 8, 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 ejerforeningens 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. 111 a Skanderborg Markjorder, beliggende Søbyen 2, 4, 6 og 8, 8660 Skanderborg.
- 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 grundejerforeningen og ejerforeningen en erstatning til de medlemmer,

der modtager opsigelsen svarende til værdien af brugsretten. Erstatningens størrelse fastsættes af en uvildig ejendomsmægler udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening. Erstatningen udbetales af grundejerforeningen 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.
- 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 repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

5. Ordinær generalforsamling

- 5.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden 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.
 - 11) Valg af revisor.
 - 12) 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 4.4 og punkt 10.3 nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, 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/samlevende 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 5 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. punkt 5, og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.
- 11.4 Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- 11.5 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, 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 bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 11.7 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens 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 generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.
- 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 størrelse 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 revisionsskik, 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 el-ledninger, 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 disses 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. 111 c Skanderborg Markjorder. Ejerforeningen er ikke medlem af grundejer-

foreningen. Medlemmerne er forpligtet til at betale bidrag til grundejerforeningen 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 pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

21. Påtaleret

21.1 Påtaleberettiget er ejerforeningen.

22. Bilag

Bilag 1: Haver