

Ejerlejlighed nr. 1 og 2 af
matr. nr. 628 Silkeborg Markjorder

Anmelder:

Søberg Advokater
Smedebakken 8
8600 Silkeborg
tlf. 86815666

j.nr. 105127 JS/hp

ORIGINAL 172J86 01 0000 0094 06.06.2004 TÅ
4.400:00 K

Vedtægter
for
Ejerforeningen Lupinen
8600 Silkeborg

1.

Navn

foreningens navn er **Ejerforeningen Lupinen** og foreningens hjemsted er Silkeborg Kommune.

2.

Formål

Foreningen har til formål at varetage medlemmernes fælles interesser som ejer af de 2 ejerlejligheder, herunder vedligeholdelse af fælles ejendom og fællesarealer samt i øvrigt repræsentere de enkelte ejere i fælles anliggender.

3.

Medlemskab

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 1 og 2 af matr. nr. 628 Silkeborg markjorder. Der er pligt til medlemskab af ejerforeningen. Medlemskab og ejendomsret skal stedse være samhørende.

Fordelingstallet er følgende incl. kælder:

Ejerlejlighed nr. 1 (ustøttede andelsboliger)	1768/5151
Ejerlejlighed nr. 2 (butikker)	3383/5151
I alt	5151/5151

Budgetforudsætninger

Renholdelse og vinterbekæmpelse af fortov og p-pladser påhviler ejerforeningen og betales af ejerlejlighed 2.

Renholdelse af grønt område påhviler ejerforeningen og betales af ejerlejlighed 1.

Elevator benyttes alene af ejerlejlighed 1, der afholder omkostninger ved drift og vedligeholdelse heraf.

Renholdelse og vinterbekæmpelse af tagterrace og altangange påhviler ejerforeningen og betales af ejerlejlighed 1.

Udvendig vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fælles installationer, bortset fra elevator, påhviler alle ejerlejligheder, jfr. dog ovenfor.

Hvert medlem betaler årligt kontingent til foreningens administration og øvrige udgifter jfr. nedenfor § 7.

Kontingentet fastsættes af foreningens bestyrelse, der tillige fastsætter tidspunktet for indbetaling.

Er et medlem mere end 1 måned i restance til foreningen med kontingenter eller andre skyldige ydelser, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej. Forfaldne beløb forrentes med en rente svarende til diskontoen + 6% fra forfaldsdagen at regne og indtil betaling finder sted.

Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før et bestyrelsesmøde, fortabes retten til at deltage i dette og fremtidige bestyrelsesmøder, samt retten til at udpege et bestyrelsesmedlem og en suppleant, så længe restancen består.

Til sikkerhed for medlemmernes opfyldelse af enhver forpligtelse overfor foreningen, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, begæres nærværende foreningsvedtægter **tinglyst pantstiftende for kr. 50.000** i ejerlejligheden I og 2.

Foreningens vedtægter begæres tinglyst pantstiftende med første prioritet.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Værneting for inddrivelse af ethvert mellemværende i forhold til foreningen er Retten i Silkeborg.

4.

Anvendelse af lejligheder

Ejerlejlighed nr. 2 må alene anvendes til brug for erhverv. Lejligheden må dog ikke anvendes til restaurant, grillbar, diskotek eller tilsvarende.

Ejerlejlighed nr. 1 må alene anvendes som beboelseslejligheder, dog kan der fra de enkelte lejligheder drives sådan begrænset erhverv, der sædvanligvis tillades drevet fra en beboelseslejlighed.

Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget til at udleje sin ejerlejlighed på lejevilkår, der er i overensstemmelse med lejelovgivningen. I forhold til ejerforeningen hæfter ejerlejlighedsejeren for de ejerlejligheden påhvilende forpligtelser. Stemmeret på generalforsamlinger udøves alene af ejerlejlighedsejeren.

Ejerne af ejerlejlighed nr. 2 er berettiget til på ejendommens mure ud for egen lejlighed at opsætte den for ejeren sædvanlige skiltning i overensstemmelse med det for Silkeborg Kommune til enhver tid gældende Regulativ for Skiltning.

5.

Ejerskifte

Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører at være ejer af denne, er han fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af foreningen, og kan intet krav rette mod dennes formue.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Både den tidligere ejer og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskifte til foreningen ved dennes formand eller eventuelle administrator, og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn, bopæl og lejlighedsnummer.

6.

Fællesopgaver og forpligtelser

Ejerforeningen har til opgave:

- X at administrere såvel de økonomiske som praktiske forhold vedrørende foreningens og ejendommens drift
- X at udføre de opgaver, for hvilke ejerforeningen har udgifts- og vedligeholdelsesforpligtelser
- at vedligeholde og renholde fællesarealer, tilhørende foreningen, således at fællesarealer fremtræder i pæn, renholdt og vedligeholdt stand.

Foreningens bestyrelse kan vedtage et ordensreglement for anvendelse og vedligeholdelse af fællesarealer.

Med mindre andet bestemmes af foreningens bestyrelse, er medlemmerne ikke berettiget til at ændre farve- og materialevalg på udvendige bygningsdele eller i øvrigt ændre facade eller foretage tilbygning. Silkeborg Kommune er påtaleberettiget i den henseende, og tilladelse herfra skal således altid indhentes.

7.

Udgifts-/vedligeholdelsesfordeling

Udgiftsfordelingen:

X Generelt afholdes udgifter, der knytter sig til ejendommens udvendige bygningsdele (herunder disses fællesarealer og udenomsarealer) af ejerforeningen, der ligeledes afholder udgifterne vedrørende vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte ejerlejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte ejerlejligheder.

Udgifterne fordeles blandt disse i forhold til fordelingstal.

Ved etablering af byggeriet er det sikret, at alle forbrugsafgifter måles særskilt for hver enkelt ejerlejlighed, og betaling heraf er således ejerforeningen uvedkommende.

Der etableres særskilt måling af el, vand og varme vedrørende fællesarealer, fællesrum og udendørs belysning. Omkostningerne hertil fordeles til de berørte ejerlejligheder i henhold til budgettet efter fordelingstal og fordelingsnøgle.

Den indvendige vedligeholdelse af hver enkelt ejerlejlighed påhviler den enkelte indehaver og er ejerforeningen uvedkommende.

Det påhviler således den enkelte ejerlejlighedsejer at vedligeholde de til den enkelte ejerlejlighed hørende indvendige bygningsdele, installationer, afløb, VVS-installationer, ruder, døre, låse m.v.

Fordeling af disse udgifter mellem den enkelte ejerlejlighedsejer og eventuelle lejere af dele af ejerlejligheden er ejerforeningen uvedkommende.

Bestyrelsen bestemmer hvert år på et bestyrelsesmøde, der afholdes senest i **november** måned, hvilket beløb, der for det kommende kalenderår skal indbetales til ejerforeningen til den løbende drift og den løbende vedligeholdelse af lejlighedernes fælles bygningsdele, samt hvilket beløb der skal betales til henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse (grundfond).

Udgiften til løbende drift og vedligehold og til fremtidig vedligeholdelse (grundfond) indbetales af medlemmerne i forhold til fordelingstal.

Særudgifter der ikke vedrører alle ejerlejligheder betales særskilt af de berørte ejerlejligheder fordelt i forhold til disse lejligheders indbyrdes fordelingstal.

8.

Foreningens ledelse

Bestyrelsen er foreningens højeste myndighed.

Ejeren af hver ejerlejlighed udpeger 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant til bestyrelsen.

Bestyrelsen og suppleanterne udpeges på ubestemt tid og kan til enhver tid udskiftes af det pågældende medlem, der har udpeget dem.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fælles anlæg, administration m.v.

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte en administrator for ejerforeningen samt evt. at ansætte og bestemme aflønning af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fælles anlæg.

Der afholdes bestyrelsesmøde så ofte formanden eller et medlem af bestyrelsen finder det nødvendigt.

Senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb afholdes et bestyrelsesmøde, på hvilket følgende punkter skal indgå i dagsordenen:

1. Godkendelse af en beretning om bestyrelsens arbejde i det forløbne år. Denne beretning udsendes derefter til foreningens medlemmer.
2. Godkendelse af årsregnskab
3. Behandling af evt. indkomne forslag
4. Evt. valg af revisor

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede.

Dagsorden for bestyrelsesmødet skal foreligge senest 8 dage før mødet.

Der kan på et bestyrelsesmøde IKKE træffes beslutning om forhold, der ikke er optaget på dagsordenen.

Beslutninger træffes ved stemmeflertal, efter det fordelingstal det enkelte bestyrelsesmedlem repræsenterer.

Bestyrelsen kan kun ved enstemmighed træffe beslutninger vedrørende forhold, der ikke er omhandlet i nærværende vedtægt.

9.

Til vedtagelse af beslutning om ændring af vedtægterne og om væsentlige forandringer af fælles bygningsdele kræves tiltrædelse af alle 4 bestyrelsesmedlemmer.

Såfremt alle de på bestyrelsesmødet fremmødte, såvel efter fordelingstal, som efter antal, stemmer for forslaget, men uden at de samtidig repræsenterer alle mulige stemmer, afholdes nyt bestyrelsesmøde efter tidligst 8 dage og senest inden 4 uger. På dette nye bestyrelsesmøde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med enstemmighed blandt de afgivne stemmer.

10.

Over det på bestyrelsesmødet passerede føres en protokol, der underskrives af alle bestyrelsens medlemmer, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

11.

Tegningsregler/hæftelse

Foreningen tegnes overfor tredjemand af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

Hvis der er ansat en administrator tegnes foreningen af denne i forening med formanden.

Medlemmerne af ejerforeningen hæfter pro rata for ejerforeningens forpligtelser.

12.

Revision og regnskab

Foreningens regnskaber revideres af en af bestyrelsen for ubestemt tid valgt statsautoriseret revisor.

Revisoren skal påse og overfor bestyrelsen afgive udtalelse om, hvorvidt regnskabet føres i overensstemmelse med god og sædvanlig regnskabspraksis.

Revisoren er berettiget til at foretage uanmeldt kasseeftersyn. Foreningens regnskabsår er **1. januar til 31. december**. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til **31. december 2004**.

13.

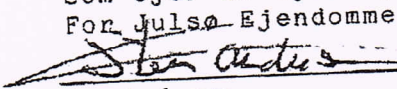
Tinglysning

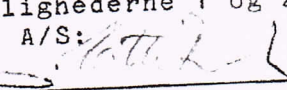
Nærværende vedtægter for Ejerforeningen Lupinen begæres tinglyst servitutstiftende samt pantstiftende på ejerlejlighed nr. 1 og 2 af matr. nr. 628 Silkeborg markjorder.


Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er Ejerforeningen Lupinen ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af ejerforeningen.

Silkeborg, den 26.5.2004
Som ejer af ejerlejlighederne 1 og 2.
For Julsø Ejendomme A/S:


Sten Andersen


Katty Busack

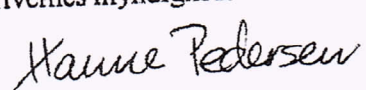

Jon Søberg

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:
Stilling:
Bopæl:

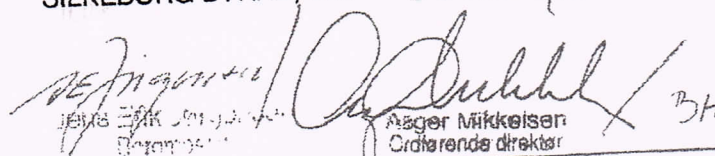

Bente Lomborg
advokatsekretær
Vestergade 73
8600 Silkeborg

Navn:
Stilling:
Bopæl:


Hanne Pedersen
advokatsekretær
Ravnholtvej 3
8500 Silkeborg

NÆRVÆRENDE DEKLARATION TIL-
TRÆDES I MEDFØR AF § 42 I LOVBE-
KENDTGØRELSE NR. 763 AF 11. SEP-
TEMBER 2002 OM PLANLÆGNING.
TILVEJBRINGELSE AF EN LOKAL-
PLAN ER IKKE PÅKRÆVET.

SILKEBORG BYRÅD, den 28 MAJ 2004


Asger Mikkelsen
Ordførende direktør

Asger Mikkelsen
Ordførende direktør

Advokat Jon Søberg - Advokat Katty B sack

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Silkeborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 8

Akt.nr.:

I 133

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 628, Silkeborg Markjorder

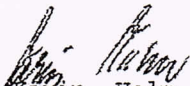
Ejendomsejer: Julsø Ejendomme A/S, Silkeborg

Lyst første gang den: 04.06.2004 under nr. 18776

Senest ændret den : 04.06.2004 under nr. 18776

Lyst på matr. nr. 628 Silkeborg markjorder i h.t. foreløbig opdeling
og fortegnelse af ejerlejligheder.

Retten i Silkeborg den 08.06.2004


Karin Holm

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Silkeborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 9

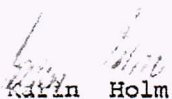
Akt.nr.:

I 133

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 50.000
Vedrørende matr.nr. 628, Silkeborg Markjorder
Ejendommejer: Julsø Ejendomme A/S, Silkeborg
Lyst første gang den: 04.06.2004 under nr. 18777
Senest ændret den : 04.06.2004 under nr. 18777

Lyst i h.t. foreløbig opdeling.

Retten i Silkeborg den 08.06.2004


Karin Holm

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Silkeborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 10


Akt.nr.:

I 133

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 50.000
Vedrørende matr.nr. 628, Silkeborg Markjorder
Ejendomsejer: Julsø Ejendomme A/S, Silkeborg
Lyst første gang den: 04.06.2004 under nr. 18778
Senest ændret den : 04.06.2004 under nr. 18778

Lyst i h.t. foreløbig opdeling.

Retten i Silkeborg den 08.06.2004


Karin Holm