

Afgift kr. 1.660,00

A PENTA
ADVOKATER

Matr.nr.: 2di
Ejerlav: Spangsbjerg, Esbjerg Jorder

TEAM FAST EJENDOM

Hedemarken 23
DK 7200 Grindsted

Tlf. +45 76 10 00 88

Fax

mail@penta.dk

sikkermail@penta.dk

CVR-nr. 25 57 52 88

Sag nr. 79026-LSJ

TILLÆG TIL VEDTÆGTER

Tinglyst den 26.03.1992

Punkt 15 udgår og erstattes af:

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler ejerlejlighedsejerne, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger.

De 14 lejligheder der er tilknyttet Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen med adresserne Spangsbjergghaven 114, 122 1. th., 124, 130, 134 1. th., 132, 136, 142, 148, 150 1. tv., 156 1. th., 162, 164, 166 1. th. og 166 1. tv. forestår i fællesskab selv vedligeholdelse og udskiftning af boligernes vinduer, udvendige døre samt tilstødende bløde fuger.

Øvrige 22 ejerlejlighedsejere med adresser Spangsbjergghaven 116 1. th., 116 1. tv., 118, 120, 122 1. tv., 126, 128, 134 1. tv., 138, 140 1. th., 140 1. tv., 150 1. th., 152, 154, 156 1. tv., 158, 160, 168, 170, 172 1. tv., 172 1. th. og 174, forestår i fællesskab selv vedligeholdelse og udskiftning af boligens vinduer, udvendige døre samt tilstødende bløde fuger.

Vinduerne holdes i farve hvid ral 9010.

Ejerlejlighedsejerens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

Beboerne i stueetagen skal selv på normal vis ren- og vedligeholde sin have og hæk fra evt. skel til stiareal, herunder også stiareal fra fordør til fællessti.

Beboerne på 1. sal renholder selv parvis den udvendige trappe.

Øvrige udenoms- og fællesarealer, herunder bl.a. kælder, cykelskure, fællesarealer, fælles stier og parkeringspladser ren- og vedligeholdes af ejerlejlighedsforeningen.

Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler ejerlejlighedsforeningen.

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Punkt 8 udgår og erstattes af:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger selv sin formand. Bestyrelsen afgår hvert år. Desuden vælges en suppleant. Genvalg kan finde sted.

Valgbare som bestyrelsesmedlemmer og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende.

Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter.

Punkt 18 udgår og erstattes af:

Ejerlejlighedsforeningens regnskab udarbejdes af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Regnskabet skal ikke revideres.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordrø enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Nærværende tillæg begæres tinglyst servitutstiftende på matr. nr. 2di Spangsbjerg, Esbjerg Jorder.

Påtaleberettiget er Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj, cvr. nr. 30967798.

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

Esbjerg, den 15/11 - 2018

For Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj:




Dagsorden

1. Valg af dirigent.

Fredag den 22 marts 2019

2. Bestyrelsens årsberetning.

a) Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling 15. november, hvor det blev besluttet at vedtægterne for foreningen skulle ændres. Der henvises til referat af 19. november 2018 for den ekstraordinære generalforsamling 15 november 2018. Tillæg til vedtægter er vedlagt til nærværende indkaldelse.

b) En tinglysning af vedtægterne skønnes at koste i alt ca. kr. 22.000

3. Godkendelse af årsregnskab for 2018

4. Godkendelse af budget for 2019

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Nuværende: J. Hald Nielsen, Claus Villadsen og Maj Kirketerp Madsen. (Iflg. vedtægterne afgår bestyrelsen og suppleanter hvert år, og genvalg kan finde sted).

6. Valg af suppleant. Nuværende Kim Franch

7. Valg af revisor. Nuværende: Dansk Revision A/S

8. Valg af administrator. Nuværende: Dansk Revision A/S

9. Indkomne forslag:

Formanden for bestyrelsen J. Hald Nielsen foreslår, at vedtægter ikke tinglyses for ikke at komme i udgifter hertil. Tinglysning af vedtægter for en ejerforening er ikke lovpligtig.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Bestyrelsen konstituerer efterfølgende sig selv jf. vedtægternes § 9.

Vedlagte bilag:

Årsregnskab for 2018 samt budget for 2019, udarbejdet af Dansk Revision, vil efterfølgende blive fremsendt pr. mail.

Bilag 1: Tillæg til vedtægter for foreningen. Navneliste/oversigt pr. 22.marts 2019 for E/F Sønderhøj, Nogle oplysninger om ejerforeningerne Sønder-og Vesterhøj.

ANMELDER:
ADVOKATFIRMAET FINN THEILGAARD
Stormgade 55, 6701 Esbjerg
tlf. 75132133 - jr.nr. 10.210/gt

Ejerlav: Spangsbjerg, Esbjerg jorder
Matr.nr. 2 di
Ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6,7 og 8

Nedenstående vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende og pantstiftende som anført i § 19 på ejerlejlighederne nr. 1,2,3,4,5,6 og 7 og alene servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 8 - alle af matr.nr. 2 di Spangsbjerg, Esbjerg jorder.

Stempelgebyr 4% af kr. 420.000	kr.	16.800,00
Stempel servitutstiftende	"	50,00
Tinglysningsafgift	"	700,00
Stempel ialt	kr.	<u>17.550,00</u>



VEDTÆGTER for EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN SØNDERHØJ

Navn, hjemsted og formål.

1.

Foreningens navn er EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN SØNDERHØJ, ESBJERG.

Foreningen, der har hjemsted i Esbjerg Kommune, har som formål at administrere de på ejendommen matr.nr. 2 di Spangsbjerg, Esbjerg jorder opførte lejligheders fælles rettigheder og forpligtelser og i øvrigt varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere.

Medlemskab

2.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af bebyggelsens ejerlejligheder. Medlemskabet, der er pligtigt, indtræder ved overdragelse af en ejerlejlighed og bindende aftale er indgået mellem køber og sælger. Det udtrædende medlem er først frigjort for sine forpligtelser overfor foreningen, når meddelelse om overdragelsen er sket til foreningens administrator eller bestyrelse. Når en sådan meddelelse er sket, hæfter kun det nye medlem for a'conto ydelser til ejerlejlighedsforeningen, herunder a'conto varme, der forfalder efter den i købsaftalen fastsatte overtagelsesdag.

For så vidt angår efter- eller tilbagebetaling i henhold til det af generalforsamlingen godkendte årsregnskab deles denne mellem det indtrædende og udtrædende medlem med overtagelsesdagen som skæringsdag, således at den pågældende hæftelser personligt for det eventuelle tilsvær, der påhviler ham i henhold hertil.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter dog tillige i forhold til foreningen for forpligtelser, der er opstået i en tidligere ejers tid. For så vidt angår pantsikkerhed for foreningens tilgodehavende, henvises til § 14.

Andre aftaler mellem overdrager og erhverver er foreningens uvedkommende.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk.

Ejerlejlighedernes indehavere kan frit sælge eller pantsætte ejerlejlighederne.

Generalforsamling

3.

Generalforsamlingen er ejerlejlighedsforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindeligt stemmeflertal, idet hver lejlighed har een stemme.

Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændringer i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget uanset antallet af fremmødte vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

4.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i perioden 15.4. til 30.4. Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultater.

Dagsordenen skal omfatte:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
4. Valg af suppleanter.
5. Valg af revisor.
6. Valg af administrator.
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/3 af ejerforeningens medlemmer efter antal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

5.

På den årlige generalforsamling vælges en administrationskyndig til at varetage administrationen af den samlede ejendoms drift. Foreningen betaler til administrator et honorar svarende til det sædvanlige administrationshonorar for en ejerlejlighedsejendom af den pågældende størrelse, hvor samtlige lejligheder enkeltvis er solgt.

Administrator er berettiget til at beregne sig et passende gebyr af det indtrædende medlem for notering af ejerskiftet. Det indtrædende medlem kan indenfor gebyret forlange sædvanlig oplysninger om foreningens økonomiske og juridiske forhold.

6.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen kan ske ved, at bestyrelsen omdeler en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæringen om at få dette behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 7. april til formanden for bestyrelsen.

På generalforsamlingen kan der ikke træffes bestemmelse om noget emne, som ikke er optaget på indkaldelsen, med mindre samtlige medlemmer er til stede og godkender, at emnet behandles.

Stemmeretten kan udøves af et medlem, dets ægtefælle/samlever eller anden myndig person af husstanden, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til.

7.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne.

Bestyrelsen

8.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger selv sin formand. Bestyrelsen afgår hvert år. Desuden vælges en suppleant. Genvalg kan finde sted.

Valgbare som bestyrelsesmedlemmer og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere.

Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter.

9.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerlejlighedsforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Ejerlejlighedsforeningens medlemmer bidrager til foreningens udgifter efter fordelingstal.

Betalinger til og fra ejerlejlighedsforeningen skal i videst muligt omfang foregå over PBC.

10.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 af medlemmerne er tilstede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse.

11.

Foreningen skal bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og hovedstandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån hertil.

Foreningens midler skal være anbragt i bank eller sparekasse.

12.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

13.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter.

Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal, og medlemmerne betaler bidraget månedsvis forud, hvilket skal være ens for samtlige medlemmer.

Pant

14.

Til sikkerhed for de i § 13 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende med panteret i hver lejlighed og den dertil hørende andel i fælles rettigheder for et beløb stort kr. 15.000 med 1. prioritets panteret. Nærværende vedtægter respekterer hverken nuværende eller kommende lån i almindelig og særlig realkredit.

Vedligeholdelse m.v.

15.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler ejerlejlighedsejerne, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og bortset fra udskiftninger af udvendige døre og vinduer. Ejerlejlighedsejerens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

Beboerne i stueetagen skal selv på normal vis ren- og vedligeholde sin have og hæk fra evt. skel til stiareal, herunder også stiareal fra fordør til fællessti.

Beboerne på 1. sal renholder selv parvis den udvendige trappe.

Øvrige udenoms- og fællesarealer, herunder bl.a. kælder, cykelskure, fællesarealer, fælles stier og parkeringspladser ren- og vedligeholdes af ejerlejlighedsforeningen.

Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler ejerlejlighedsforeningen.

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Fællesbygning

Fællesbad og fælleskøkken og gang på 1. sal samt forrum med trappe i stueetagen renholdes af værelseslejerne i henhold til turnus- og rengøringsplan udarbejdet af ejerlejlighedsforeningen.

Samlings salen med tilhørende køkken og toilet, som kan lejes af bebyggelsens beboere, rengøres efter endt brug af lejeren/brugeren i henhold til rengøringsplan udarbejdet af ejerlejlighedsforeningen.

Ordensregler for ejerlejlighedens benyttelse.

16.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets lejlighed, må efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder standardlejekontraktens fastsatte regler om husorden.

Et medlem har dog altid ret til at holde husdyr, som f.eks. hund eller kat. Indenfor ejerlejlighedsforeningens område skal hunde altid føres i snor.

Såfremt beboerne i væsentlig grad er til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere, så som ved støjende adfærd, ved ilde lugt fra lejligheden eller på tilsvarende måde, kan ejerlejlighedsforeningen på de forempedes vegne pålægge de ansvarlige at drage omsorg for, at generne ophører, og ejerlejlighedsforeningen kan på foreningens regning indbringe sagen for domstolene.

17.

Udlejning af værelser, fælleslokale og carporte.

Ejerlejlighedsforeningen forestår udlejning af de 4 værelser på 1. sal med tilhørende spisekøkken bad/toilet, fælleslokale med tilhørende handicaptilet samt carporte ved fællesparkeringen.

Større børn til medlemmer af ejerlejlighedsforeningen har første ret til leje af værelserne.

Kun medlemmer af ejerlejlighedsforeningen og ejerlejlighedsljere kan leje fælleshuset.

Medlemmer og de personer der bruger/opholder sig i værelser, fælleslokale og carporte må efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget gælder standardlejekontraktens fastsatte regler om husorden.

Revision

18.

Ejerlejlighedsforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

19.


Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende og pantstiftende f.s.v. angår kr. 330.000,00 på ejerlejlighed nr. 1 og f.s.v. angår kr. 15.000,00 på ejerlejlighederne nr. 2, 3, 4, 5, 6 og 7 og alene servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 8, og respekterer de på ejendommen påhvilende servitutter m.v, hvorom der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Esbjerg, den 2. marts 1992

For Jydsk Byggeteknik A/S


sign. John Hald Nielsen

Til vitterlighed om ægte underskrift, rigtig datering og underskriverens myndighed:


Advokat FINN THEILGAARD
STORMGADE 55
6701 ESBJERG
TLF. 75 13 21 33

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I ESBJERG

10.03.92 05172 "

LYST

Afvist fra dag/tingbogen
på anmelderens begæring (F. Theilgaard)

H. Hougaard
Hanne Hougaard
ass.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I ESBJERG

26.03.92 06395 " + 6396

LYST som servitut- og
pantstiftende.

Betsanmærkning: 1/kr. 45.000,- iflg. ejerpl.
2- 35.000,- - pl.

R. Lønne
Ruth Lønne
oass.