Justitsministeriets gennemskrivningspapir

Stp. 1000,-

Akt: Skab nr. L-611
(udfyldes af dommerkontoret)

ADVOKATFIRMAET
KOCH, DRESING & FALSNER
STRANDBYGADE 65, POSTBOKS 1094
6701 ESBJERG

Anmelder:

J.nr. B 28.747/92 KKK/mh

Advokatfirmaet
KOCH, DRESING & FALSNER
Strandbygade 65, 6700 Esbjerg
Tlf. 75 45 46 00

SAMEJEKONTRAKT

for nuværende og kommende ejere af ejendommen matr.nr. 1 x og 1 np Boldesager, Esbjerg jorder af areal ialt 1.400 m2, beliggende Niels Lambertsensvej 12, 6700 Esbjerg.

Fordeling af ejendomsforhold og brugsret:

1.

Anpart nr.	Ejendomsret:	Eksklusiv brugsret
1	50/100 ideelle anparter	Boligareal på 85 m2 omfattende beboelseslejlighed beliggende i ejendommen til venstre set fra Strandby Kirkevej indeholdende

03/06/1993

© JYPA A/S - VBy/J

1) stuelejlighed bestående
af vinkelstue,
køkken, bryggers
med udgang til have
2) 1.sal: soveværelse og bru-
sebadeværelse
3) 23 m2 kælder
4) drivhus
5) garage

Grundareal

6) venstre del af forhaven
samt venstre del af grunden
langs huset set fra Strandby
Kirkevej som indtegnet på
vedhæftede rids

Lejlighedens indgang er fra
bryggersdøren

Anpart nr.	Ejendomsret:	Eksklusiv brugsret
2	50/100 ideelle anparter	Boligareal på 85 m2 omfattende beboelseslejlighed beliggende i ejendommen til højre set fra Strandby Kirkevej, indeholdende: 1) stuelejlighed bestående af entre,vinkelstue, trappe med opgang til 1. sal,

Justitsministeriets genpartspapir

køkken, bryggers med udgang til have.

2) 1.sal: soveværelse, (børneværelse,) brusebadeværelse,

Grundareal

Privat

3) højre del af forhaven, højre del af grunden langs hækken set fra Strandby Kirkevej samt hele baghaven med samtlige udhuse, jfr. vedhæftede rids. Dog skal der afsættes plads til vej direkte op til anpart nr. 1.

Parterne erklærer at være bekendt og indforstået med, at den ovenfor skete opdeling af ejendommens grundareal med eksklusiv brugsret for ejerne af de enkelte anparter alene kan aftales med bindende virkning for parterne i 30 år fra aftalens indgåelse, jfr. Udstykningslovens § 16 stk. 1 nr. 1, der dog ikke hindrer, at aftalen på et senere tidspunkt fornyes, såfremt parterne er enige herom.

Med virkning for nuværende og kommende ejere af anpart nr. 1 meddeles ved underskrift af denne samejekontrakt uigenkaldelig fuldmagt for ejeren af anpart nr. 2 og de, til hvem anparten måtte blive overdraget, til at udstykke og frasælge en del af havearealet (baghaven) beliggende ud mod Niels Lambertsensvej, hvorover der er aftalt eksklusiv brugsret for ejeren af anpart nr. 2, også til fuldmagtshaver. Størrelsen af et sådant areal der kan udstykkes afhænger af hvorledes udstykningstilladelse kan opnås. Ejeren af

© JYPA A/S - Viby J

anpart nr. 2 kan således underskrive udstykningsbegæring, slutseddel og skøde på det pågældende areal samt andre nødvendige dokumenter i denne anledning, ligesom hele nettoprovenuet ved et frasalg oppebæres af ejeren af anpart nr. 2. Udstykning og frasalg kræver dog BRFkredits samtykke, så længe BRFkredit har pant i anpart nr. 2. Salgsbemyndigelsen for ejer af anpart nr. 2 omfatter i tilfælde af udstykning også ret til at begære nærværende samejekontrakt aflyst i sin helhed på det udstykkede areal.

Brugsretten til have-/grundarealer i henhold til det ovenfor anførte og vedhæftede rids, der vil være at tinglyse sammen med nærværende samejekontrakt, kan ikke ændres uden BRFkredits samtykke.

Anparten og dispositionsretten over de respektive lokaler er sammenhørende og kan ikke adskilles, med mindre begge anpartshavere er enige herom, og da kun med BRFkredits samtykke, så længe BRFkredit har pant i ejendommen.

Anpartshaverne er indenfor rammerne af de af deres brugsret omfattede lokaler, berettiget til at foretage ændringer, men det påhviler den pågældende anpartshaver at indhente fornøden byggetilladelse, ligesom den pågældende alene overfor den anden anpartshaver og overfor omverdenen er ansvarlig for skader på bygningen og på andet.

Ændringer i brugsretten kræver BRFkredits samtykke, sålænge BRFkredit har lån i ejendommen.

Såfremt ejer af anpart nr. 2 måtte ønske at frastykke en del af det på vedhæftede rids indtegnede haveareal, hvortil der er aftalt eksklusiv brugsret for anpart nr. 2 i 30 år, skal den på dette tidspunkt værende ejer af anpart nr. 2 enten foranledige tinglyst en vejadgang over det frastykkede areal eller, såfremt den på tegningen viste vej skal anvendes som fælles vejadgang til såvel anpart nr. 1 som anpart nr. 2, skal ejeren af anpart nr. 2 sørge for, at der af det frastykkede areal afsættes et areal til vej, således at fællesvejen ikke afsluttes i den ejeren af anpart nr. 1 tilhørende gårdhave.

06/07/1993

Justitsministeriets genpartsopgir

2.

Formål

Formålet med nærværende kontrakt er at sikre den nødvendige og praktiske administration af ejendommen samt at sikre iagttagelse af anpartshavernes fælles interesse, herunder bl.a. en forsvarlig vedligeholdelse af denne.

3.

Samejets ledelse

Samejets øverste myndighed er husmødet.

Ordinært husmøde afholdes 1 gang årligt inden 1. april.

Ekstraordinært husmøde kan indkaldes efter behov, og indkaldelse sker ved, at mindst 1 anpartshaver ved anbefalet brev til den anden, eller på lignende bevissikker måde, fremsender indkaldelse med mindst 14 dages varsel. I indkaldelsen skal dagsorden for det ekstraordinære husmøde angives.

Ordinært husmøde skal indeholde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forelæggelse af årsregnskab og evt. godkendelse heraf.
3. Fastsættelse af fællesbidrag for det kommende år.
4. Valg af forretningsfører.
5. Valg af revisor.
6. Indkomne forslag.

03/06/1993

© JYPA A/S - Viby J

7. Eventuelt.

Forretningsføreren drager omsorg for indkaldelse til det årlige ordinære husmøde. Indkaldelse sker med 14 dages varsel ved anbefalet brev eller lignende bevissikker måde til begge anpartshavere. Dagsordenen skal følge med indkaldelsen.

Forslag der ønskes behandlet på det ordinære husmøde, skal indleveres til forretningsføreren senest 7 dage før afholdelse af det ordinære husmøde.

I tilfælde af, at det ikke er muligt at opnå enighed om hvem af anpartshaverne der skal være forretningsfører, da skal ejeren af anpart nr. 1 være det i lige år og ejeren af anpart nr. 2 i ulige år.

4.

Husmødet er kun beslutningsdygtigt, når begge anpartshavere er repræsenteret eller tilstede.

Hver anpart giver een stemme.

En anpartshaver kan give møde og stemme ved fuldmægtig. Såfremt fuldmægtigen er en anden anpartshaver, skal der foreligge skriftlig fuldmagt fra den pågældende.

Beslutninger på husmødet kan kun træffes, såfremt alle anpartshavere er repræsenteret eller tilstede og alle stemmer derfor.

5.

Forretningsføreren, der vælges på husmødet, forestår samejets daglige ledelse, herunder kontakt til revisor, offentlige myndigheder m.v.,

Justitsministeriets gjenpartspapir

ligesom han drager omsorg for udførelsen af husmødets beslutninger.

6 A.

Den udvendige vedligeholdelse af ejendommen påhviler den/de enkelte anpartshavere i forhold til disses brugsret, således at hver part vedligeholder den del af bygninger/grundareal, hvortil brugsretten er knyttet. Dog påhviler det ejeren af anpart nr. 1 at forestå vedligeholdelse af drivhus, hvorover anpart nr. 1 har dispositionsretten.

6 B.

Indvendig vedligeholdelse af de til anparterne knyttede lejligheder påhviler den enkelte anpartshaver og omfatter maling, tapetsering og hvidtning, vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, skabe, køkkenborde og alt lejlighedens øvrige udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, dvs. i det hele taget alt hvad der befinder sig indenfor lejlighedens rammer, således at samejet alene skal sørge for og bekoste vedligeholdelse og fornyelse af forsyningsledninger og fælles installationer ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

7.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, og forsømmelsen vil være til gene for den anden anpartshaver, kan denne kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en passende frist. Efterkommes kravet ikke, kan det fornødne udføres for den forsømmelige anpartshavers regning. Tilsvarende gælder for de rum og arealer - herunder have - der er tilknyttet de respektive anparter.

03/06/1993

© JYPA A/S - Viby J

8.

Anpartshaveren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, skal efterkomme de fastsatte almindeligt gældende ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakter fastsatte regler om husorden. Hvis en anpartshaver eller personer, der har ophold i hans lejlighed, gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af forpligtelserne overfor samejet eller den anden ejer, kan denne pålægge ham at fraflytte lejligheden eller fjerne nævnte personer derfra med passende varsel. Om fornødent kan fjernelse ske ved en umiddelbar fogedforretning.

9.

Driftsudgifter og regnskabsforhold

Anpartshaverne deltager i samejets over- eller underskud i forhold til deres anparters størrelse.

Dog er følgende særskilt aftalt:

El betales efter særskilt måler for hver anpart. Såfremt der forbruges el på arealer, der ikke er omfattet af de enkelte anparter, betales forbruget efter særskilt måler for fællesarealet i forhold til anparternes størrelse.

Forbrug af vand og varme fordeles således, at anpart nr. 1 betaler 50% og anpart nr. 2 50% af udgifterne.

Såfremt en af anpartshaverne ønsker dette, kan den pågældende for egen regning opsætte særskilt forbrugsmåler til vand og varme. I så fald betales der efter det af de opsatte målere fremgående forbrug. For forbrug af vand og varme i evt. fællesarealer betales dette, hvis sær-

Justitsministeriets genbrugspapir

skilt målere etableres, med halvdelen til hver.

Ejendomsskat forsøges opdelt således, at den hæfter på hver anpart for sig. Såfremt det ikke lykkes, betales ejendomsskat inter partes med 1/3 af anpart nr. 1 og 2/3 af anpart nr. 2. Såfremt et haveareal, jfr. pkt. 1, udstykkes, skal ejeren af dette selv betale ejendomsskat herfor, og ejendomsskatten af det tilbageblevne areal fordeles herefter med halvdelen til hver af anpartsejerne.

En anpartshaver betaler ikke, medmindre andet særskilt aftales, lejevederlag til samejet for de af ham benyttede lokaler i ejendommen, men får ej heller andel i lejeindtægterne for den øvrige ejendom, idet hans lejevederlag og den lejeindtægtsandel, som anpartshaveren ifølge sin anpart skulle være lodtager i, anses som værende lig hinanden.

Enhver af anpartshaverne kan kræve, at der fastsættes et månedligt fællesbidrag, som hver anpartshaver skal indbetale til dækning af fællesudgifter, herunder eventuelt a'conto varmebidrag. A'contobidraget fastsættes med baggrund i seneste års omkostninger, herunder det senests års faktiske forbrug af varme, el m.v., således a'contobidraget svarer til det seneste års afholdte udgifter.

Bidraget indbetales til en samejet tilhørende konto i anerkendt pengeinstitut. Forretningsføreren skal være beføjet til at foretage hævninger på kontoen.

Såfremt det ved et regnskabsårs afslutning viser sig, at de af anpartshaverne indbetalte dækningsbidrag ikke har været tilstrækkelige, er anpartshaverne forpligtede til straks efter regnskabets godkendelse, at indbetale deres andele af underskuddet kontant.

10/06/1993

© JYPA A/S · Vejy J

1376

Samejets regnskabsår er kalenderåret.

11.

Såfremt en af anpartshaverne ønsker dette, skal regnskabet revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor.

12.

Hæftelse, pantsætning og salg

For samejets forpligtelser hæfter deltagerne pro rata i forhold til deres anparts størrelse, hvilket også gælder i anpartshavernes indbyrdes forhold. I det omfang de enkelte ideelle anparter er særskilt behæftet, jfr. pkt. 13, hæfter alene den enkelte anpartshaver for de af ham optagne lån. Overfor panthaverne i hele ejendommen og i det omfang lovgivningen kræver det, er hæftelsen udadtil dog solidarisk.

13.

Anpartshavernes anparter med tilhørende dispositionsret over en lejlighed kan frit sælges og pantsættes, ligesom den kan falde i arv efter anpartshaveren samt være genstand for kreditorforfølgning.

Ved salg af en anpart foretages der ikke skæring vedrørende ydelser indeholdt i a'conto indbetalinger til samejet, idet køberen godskrives sælgers a'conto indbetalinger og tilsvarer anpartens forpligtelser ved regnskabsårets afslutning.

14.

Til sikkerhed for anpartshavernes betaling af skyldige bidrag i h.t.

Justitsministeriets ejendomsforvaltning

kontraktens § 9, tinglyses nærværende kontrakt pantstiftende for kr. 10.000,- skriver kroner titusinde 00/100 i hver anpart. Denne pantsætning respekterer ingen pantegæld.

15.

Nærværende samejekontrakt omfatter ikke mere end to beboelseslejligheder.

Nærværende samejekontrakt vil være at tinglyse servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 1 x og 1 np Boldesager, Esbjerg jorder, næst efter de på ejendommen allerede tinglyste servitutter og byrder, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen, men forud for al pantegæld.

Påtalebeføjelserne tilkommer de til enhver tid værende ejere af anparter i ejendommen samt panthaverne i samme.

Esbjerg, den 2/7 1993
som ejer af anpart nr. 1:

Marianne Kamp Jensen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

Navn:	[illegible]	Navn:	Diana Lintrup
Stilling:	advokatsekretær	Stilling:	adv. sekr. elev
Bopæl:	6800 Varde	Bopæl:	6700 Esbjerg

09/06/1993

© JYPA A/S · Viby J

Esbjerg, den 8/6 1993
som ejere af anpart nr. 2:

Dorthe Nielsen
Dorthe Nielsen

Brian Johansen
Brian Johansen

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

Navn:	Eva Yderstræde	Navn:	Tina Børgesen
Stilling:	Advokatsekretær	Stilling:	Advokatsekretær
Bopæl:	Skovbakken 58, 6715 Esbjerg N	Bopæl:	Hans Egedes Vej 4, 6715 Esbjerg N

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I ESBJERG

06.07.93 12389

LYST men afrist.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I ESBJERG

08 SEP. 1993 – 17734

LYST

Retsanmærkning: I f.s.v. ang. den pantstiftende del:
1) kr. 320.000,- til BRFkredit
2) I servitut

Retsanmærkning: II f.s.v. ang. den servitutstiftende del:
1) fend hæfter kr. 320.000,- til BRFkredit
2) Samtidig hermed er lyst diverse pantegæld.

03/06/1993

Berit Vrist Jepsen
ass.

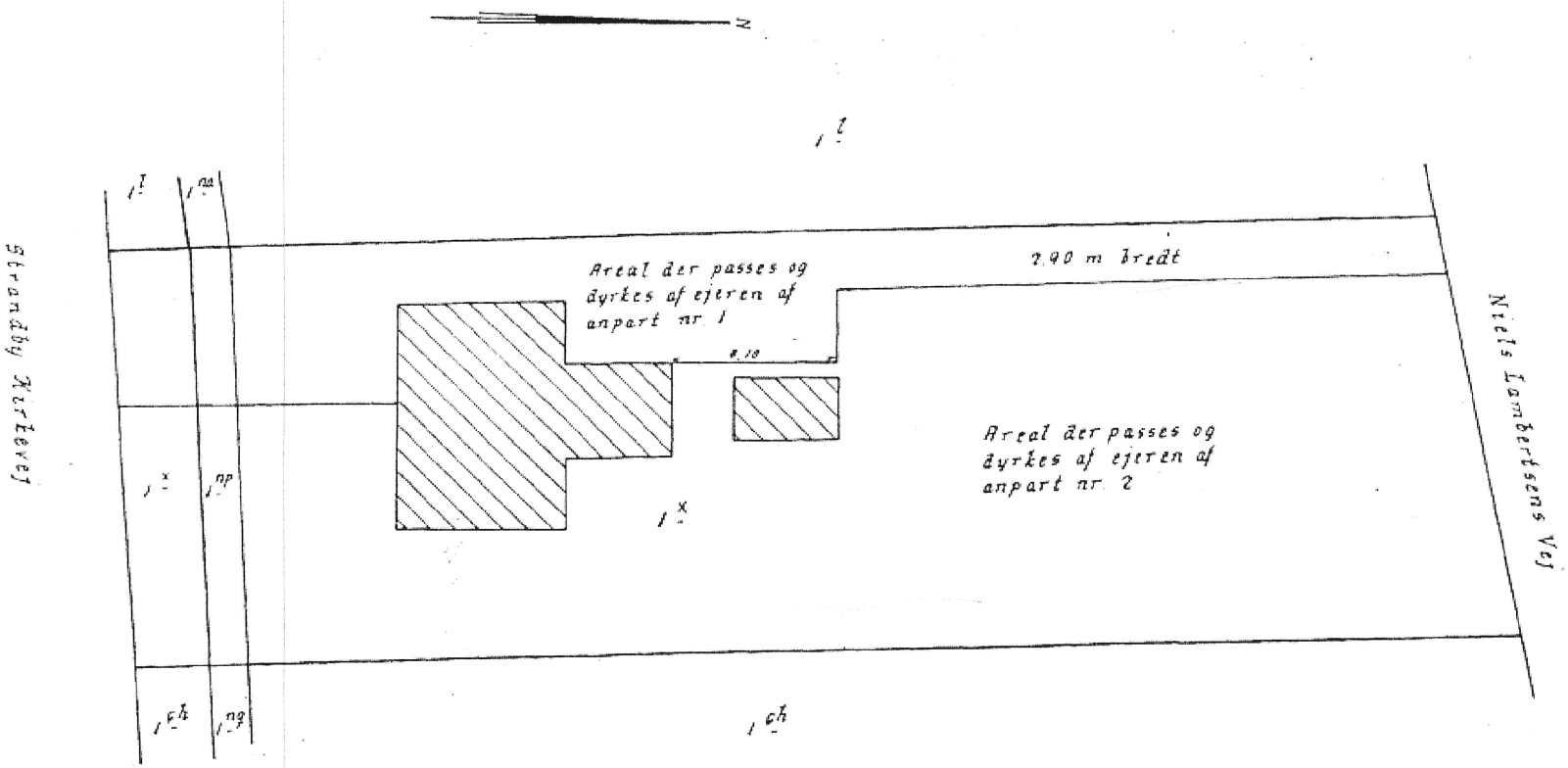
Genpartens rigtighed bekræftes
Dommeren i Esbjerg

© JYRA A/S

LANDINSPEKTØRERNE I/S
Viby · THOMSEN · NORDBY · BJERRE
KRONPRINSENSGADE 68 . 6700 ESBJERG . TLF. 75 12 13 66

J. nr. 1909/7 | chl/vb

Justitsministeriets genpartpapir



Tinglysningsrids i ca. 1:250
vedr. dyrkning af havearealer på
matr. nr. 1 x og 1 np
Boldesager, Esbjerg Jorder

Esbjerg, d. 12 maj 1993

landinspektør

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)
matr. nr. 1 x og 1 np Boldesager, Esbjerg Jorder
attesteres herved. Esbjerg d. 12. maj 1993
Navn

Blanket 296
Den Danske Landinspektørforening

L - 601

Akt. Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Ejerlav: Boldesager, Esbjerg jorder
Matr.nr. 1 x og 1 np

Anmelder:

Advokatfirmaet
KOCH, DRESING & FALSNER
Strandbygade 65, 6700 Esbjerg
Tlf. 75 45 46 00

Ekstrakt af samejekontrakt for nuværende og kommende ejerne af ejendommen matr.nr. 1 x og 1 np Boldesager, Esbjerg jorder af areal ialt 1.400 m2, beliggende Niels Lambertsensvej 12, 6700 Esbjerg.

Fordeling af ejendomsforhold og brugsret:

1.

.....

Med virkning for nuværende og kommende ejere af anpart nr. 1 meddeles ved underskrift af denne samejekontrakt uigenkaldelig fuldmagt for ejeren af anpart nr. 2 og de, til hvem anparten måtte blive overdraget, til at udstykke og frasælge en del af havearealet (baghaven) beliggende ud mod Niels Lambertsensvej, hvorover der er aftalt eksklusiv brugsret for ejeren af anpat nr. 2, også til fuldmagtshaver.....Salgsbemyndigelsen for ejer af anpart nr. 2 omfatter i tilfælde af udstykning også ret til at begære nærværende samejekontrakt aflyst i sin helhed på det udstykkede areal.

ikke bestemt lydt særskilt som sådan.

..... - ellers afvises -

Justitsministeriets papirpapir
© JYPA A/S - Vejy J
1376

Til sikkerhed for anpartshavernes betaling af skyldige bidrag i h.t. kontraktens § 9, tinglyses nærværende kontrakt pantstiftende for kr. 10.000 - skriver kroner titusinde oo/loo i hver anpart. Denne pantsætning respekterer ingen pantegæld.

.....

Esbjerg, den 3/7 1993
som ejer af anpart nr. 1:

sign. Marianne Kamp Jensen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

Navn: sign Birgit Friis Nielsen
Stilling: advokatsekretær
Bopæl: 6800 Varde

Navn: sign. Diana Lintrup
Stilling: sekretærelev
Bopæl: 6700 Esbjerg

Esbjerg, den 8/6 1993
som ejere af anpart nr. 2:

sign Dorthe Nielsen

sign. Brian Johansen

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

Navn: sign Eva Yderstræde
Stilling: advokatsekretær
Bopæl: Skovbakken 58
6715 Esbjerg N

Navn: sign. Tina Børgesen
Stilling: advokatsekretær
Bopæl: Hans Egedes Vej 4
6715 Esbjerg N

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I ESBJERG

06.07.93 12390

LYST mca afvist

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I ESBJERG

08.09.93 17734 a

LYST

Retsanmærkning: 1) kr. 320.000,- til OKFkredit
2) i serieind
~~2) samtidig hermed er lyst~~
~~diverse pantegæld~~.

Berit Vrist Jepsen
ass.
/GN

Genpartens rigtighed bekræftes
Dommeren I Esbjerg