

SAMEJEAFTALE

Sebber Borgerforening,
CVR nr. 33284284

Sommerhusforeningen Navet
CVR nr.37046914

De private lodsejere:
Anne Mette Christina von Barnekow,
Skipperstræde 9, Sebbersund
9240 Nibe

John H. Jepsen
Skt. Nicolaisvej 3
Sebbersund, 9240 Nibe

Poul Boe Andersen
Mejsevej 17,
Thorsager 8410 Rønne

er samejende om matr. nr. 63 a og 63 f Sebbersund by, Sebber, herefter benævnt Ejendommen.

Præambel:

Samejet om Ejendommen har ikke tidligere været reguleret i en skriftlig aftale. Som følge af opståede uenigheder mellem Samejerne, har primært de to foreninger fundet det hensigtsmæssigt at regulere Samejet i en skriftlig aftale.

Iden anledning blev der iforåret 2016 afholdt et møde i Nibe med deltagelse af alle Samejere med undtagelse af Poul Boe Andersen. Mødet mandede ud i en foreløbig aftale til regulering af Samejet. Den foreløbige aftale er afløst af et aftaleudkast, der blev konciperet af de to foreninger i forening. Dette aftaleudkast blev ved e-mail af den 30.juni 2016 fremsendt til de 3 private lodsejere med opfordring til at underskrive aftalen. De 3 private lodsejere har imidlertid ikke reageret på det fremsendte, hvorfor de to foreninger har taget det som udtryk for, at de 3 private lodsejere ikke ønsker at tiltræde aftalen. Aftalen er herefter tilpasset det forhold, at aftalen da alene omfatter de to foreninger. De to foreninger forpligter sig således til at gøre deres indflydelse i Samejet gældende, således at bestemmelserne i denne samejeaftale følges.

De tre private lodsejere kan til enhver tid tiltræde nærværende aftale, såfremt de ønsker det.

§ 1 Ejerforhold

Ejendommen ejes af Samejerne fordelt på 48 lodder , som vist nedenfor.

Sebber Borgerforening,	29 lodder
Sommerhusforeningen Navet,	16 lodder
John H. Jepsen,	1 lod

Anne Mette von Barnekow, 1 lod
Poul Boe Andersen, 1 lod

§ 2 Formål

Samejets formål er:

At udleje de på matr. nr. 63 a Sebbesund by, Sebber værende sokkelgrunde til ejerne af de på grundene opførte huse, samt at udleje et opmålt areal på 5.000 m² til et helårshus,

At sikre, at udlejningen genererer et afkast til Samejerne,

At pleje og vedligeholde de øvrige arealer på Ejendommen, jfr. § 5, i henhold til gældende lovgivning og lokalplan, og

At stille et areal vederlagsfrit til rådighed for Sebber Borgerforening til brug for legeplads og boldbane. Alle udgifter og evt. indtægter i relation hertil er de 3 private lodsejere uvedkommende, idet der mellem Sebber Borgerforening og Sommerhusforeningen Navet er indgået særskilt aftale om driften heraf. Aftalen er ved hæftet denne Samejeaftale som bilag 1.

§ 3 Overdragelse og forkøbsret

En Samejer er berettiget til at overdrage sin/sine lodder uden samtykke fra de øvrige Samejere.

En overdragelse af en eller flere lodder må alene ske til en erhverver, som senest samtidig med erhvervelsen ved sin underskrift på nærværende Samejeaftale indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til aftalen.

Såfremt en Samejer, der har tiltrådt denne aftale, måtte ønske at afhænde sin lod/lotter, skal de øvrige tiltrådte Samejere have tilbudt at købe den/de pågældende lod/lotter på de vilkår, som dokumenterbart er tilbudt af tredjemand.

Tilbud om køb skal fremsendes ved anbefalet brev til alle samejere, som herefter har ret til at gøre forkøbsretten gældende ved accept senest 2 uger efter, at det anbefalede brev er kommet frem til modtageren.

Tilbuddet må ikke være udformet således, eller indeholde sådanne vilkår, at forkøbsretten bliver illusorisk.

Såfremt flere af de øvrige Samejere, der har tiltrådt denne aftale, måtte ønske at gøre forkøbsretten gældende, skal det ved lodtrækning afgøres, hvem der skal være berettiget til at overtage den/de udbudte lodder, med mindre de interesserede erhververe ønsker at købe den/de udbudte lod/lotter i fællesskab. Samejerne deltager i lodtrækningen med det antal lodder, som vedkommende ejer i Samejet.

Hvis en Samejer ikke har kunnet opnå et bud fra tredjemand, skal den/de lodder, som ønskes afhændet, tilbydes de øvrige Samejere, der har tiltrådt aftalen, med opfordring til at afgive et bud. Samejeren kan da frit vælge, hvilket bud der kan accepteres, ligesom vedkommende kan vælge ikke at sælge sin/sine lodder.

De private Samejere kan overdrage deres lodder ved arv eller gave til slægtninge i ret op- eller nedstigende linje uden at iagttage bestemmelserne foran om forkøbsret.

§ 4 Pantsætningsforbud

Ingen af Samejerne må behæfte sin/sine lodder med pantesikkerhed, servitutter eller på anden måde.

§ 5 Drift og administration

Samejets indtægter består af lejebetaling fra lejerne i henhold til lejeaftaler af 23/6 og 28/6 2015, der er gældende og tinglyst ved underskrift af denne aftale. En standard-lejekontrakt vedhæftes denne aftale som bilag 2.

Samejerne er forpligtet til at tiltræde, at lejekontrakterne tinglyses på Ejendommen som byrde, såfremt lejerne ønsker dette, f.eks. i forbindelse med hjemtagelse af lån.

Lejen kan reguleres i overensstemmelse med lejekontraktens § 2.

Lejen indbetales af lejerne til en konto i et af Forretningsudvalget anvist pengeinstitut. Der oprettes en konto i Samejets navn i det omfang, det er muligt. Oprettelse forudsætter imidlertid tiltrædelse af samtlige ejere, hvorfor der i en periode, indtil alle har tiltrådt, oprettes en konto med de tiltrædende som kontohavere.

Udgifterne til drift af Ejendommen afholdes af den opnåede lejeindtægt. Der kan ikke træffes beslutninger i Samejet, der kræver indbetaling fra de enkelte Samejere.

Årets overskud skal udloddes hvert år inden udgangen af februar måned, når årsregnskabet er godkendt af Årsmødet. Udlodning sker på baggrund af de foran i §1 anførte ejerandele, der således udgør fordelingsnøglen. Ved udlodningen tages der hensyn til, at udgiften til legeplads og boldbane er de private lodsejere uvedkommende, jf. § 2.

Samejet administreres af et Forretningsudvalg, der varetager Samejets sædvanligt forekommende opgaver, så som pleje og vedligeholdelse af Ejendommen, inkassation af indtægter og betaling af udgifter, samt andre administrative opgaver. Forretningsudvalget udarbejder såvel budget som årsregnskab. Årsregnskabet godkendes af den af Årsmødet udpegede eksterne revisor, der som minimum skal være registreret revisor.

Det skal tilstræbes, at alle beslutninger træffes i enighed. Såfremt det ikke er muligt ad dialogens vej at nå til enighed, kan en beslutning træffes på baggrund af en afstemning blandt forretningsudvalgets medlemmer, der kan afgive stemme med den nedenfor anførte stemmevægt.

Forretningsudvalget består, indtil eventuelle øvrige Samejere tiltræder aftalen, af 4 personer, der har følgende stemmer:

Formand og kasserer for **Sebber Borgerforening** (3 stemmer)

Formand og kasserer for **Sommerhusforeningen Navet** (2 stemmer).

Såfremt en eller flere af de privatelodsejere tiltræder aftalen vil Forretningsudvalget bestå af 5 medlemmer, idet en repræsentant for de 3 private lodsejere, der skal have tiltrådt denne samejeaftale, tiltræder forretningsudvalget med stemmeret (1 stemme). De øvrige private lodsejere, der har tiltrådt aftalen, vil i så fald få ret til at overvære møder (uden stemmeret) i Forretningsudvalget.

Forretningsudvalget konstituerer sig med en formand og en kasserer, der skal repræsentere hver sin forening.

Kassereren skal i de 2 første fulde regnskabsår fra Samejeaftalens ikrafttræden være Sommerhusforeningen Navets kasserer.

Forretningsudvalget mødes minimum 2 gange om året og derudover, hvis mindst to medlemmer af Forretningsudvalget ønsker det.

Beslutninger vedtages med simpelt flertal.

Ved stemmelighed, eller såfremt et forslag vedtages med 3 stemmer mod 2, skal det pågældende forslag efter begæring forelægges på det følgende Årsmøde eller på et ekstraordinært Årsmøde, hvortil der indkaldes med henblik på at træffe afgørelse om det pågældende forslag. En beslutning, der er begæret forelagt Årsmødet, må ikke gennemføres forinden den er endelig vedtaget på Årsmødet efter bestemmelserne i § 7.

Forretningsudvalget ved formand og kasserer tegner Samejet, herunder på lejekontrak-terne.

§ 6 Vedligeholdelse

Forretningsudvalget er forpligtet til at sikre pleje og vedligeholdelse af Ejendommen iht. en pleje- og vedligeholdelsesplan, der godkendes hvert år på Årsmødet.

Forretningsudvalget udarbejder på baggrund af den plejeplan, som foreligger ved underskrift af denne aftale, en vedligeholdelsesplan, der kan danne udgangspunkt for arbejdsdage i fællesskab eller hver for sig i de respektive ejerkredse .

§ 7 Årsmødet

Årsmødet er Samejets øverste myndighed.

Enhver Samejer har stemmeret, således at et lod har en stemme. Dette gælder, uanset om lodsejeren har tiltrådt denne aftale.

Stemmeretten kan udøves gennem fuldmagt til en anden Samejer. De to foreninger udøver deres stemmeret ved en repræsentant for bestyrelsen.

Beslutninger træffes ved simpelt flertal. Til væsentlige beslutninger, som valg af evt. ekstern administrator, valg af ekstern revisor, beslutning om ændringer i pleje- og vedligeholdelsesplan, ændringer i Samejeaftalen kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede Samejere efter antal af lodder, jfr.§1 stemmer herfor.

Såfremt Sommerhusforeningen Navet kommer imindretal, kan foreningen inden mødets afslutning fremsætte begæring om, at den vedtagne beslutning ikke gennemføres, før der med repræsentanter for flertallet har været gennemført et forligsmøde, ledet af en af Mediatorinstituttet, København udpeget mediator. Beslutningen kan dog gennemføres, såfremt Sommerhusforeningen Navet ikke inden 14 dage efter mødet har rettet henvendelse til Mediatorinstituttet. Det overlades til mediatoren, ud fra sagens omstændigheder og resultatet af forhandlingerne, at fordele omkostningerne ved mødets afholdelse mellem Samejet og Sommerhusforeningen Navet. Ordinært Årsmøde afholdes hvert år ultimo januar og skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra Forretningsudvalget
3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab v. kassereren
4. Behandling af indkomne forslag
5. Vedtagelse af Pleje- og vedligeholdelsesplan
6. Fremlæggelse af budget for det kommende år til godkendelse v/kassereren
7. Beslutning om udlodning v/kassereren
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

I Årsmødet deltager de 3 private lodsejere, bestyrelsen for Sebber Borgerforening samt bestyrelsen for Sommerhusforeningen Navet.

Årsmøde indkaldes skriftligt med 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for Årsmødet.

Årsregnskab og budget skal udsendes senest 1 uge før Årsmødet.

Enhver Samejer samt Forretningsudvalget har ret til at få et angivet emne behandlet. Forslag til behandling på Årsmødet skal være Forretningsudvalget i hænde mindst 2 uger før Årsmødet, og skal være udsendt til Samejerne senest 1 uge før Årsmødet.

Forretningsudvalget har ansvaret for, at der udarbejdes et referat af det på Årsmødet passerede.

Referatet underskrives af dirigenten.

Ekstraordinært Årsmøde kan afholdes, når Forretningsudvalget finder anledning dertil , når behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af Samejerne efter antallet af lodder, eller når

det er besluttet på et tidligere Årsmøde.

Ekstraordinært Årsmøde indkaldes skriftligt til Samejerne med mindst 2 ugers skriftligt varsel, og indkaldelsen skal angive tid og sted for mødet samt dagsorden.

Indkaldelse til ordinært og ekstraordinært Årsmøde kan ske pr. e-mail.

§ 8 Regnskabsår

Regnskabsåret følger kalenderåret.

§ 9 Tinglysning

Denne Samejeaftale begæres tinglyst på Ejendommen matr.nr. 63 a og 63 f Sebbesund by, Sebbe for så vidt angår aftalens § 4 om pantsætningsforbud.

Påtaleberettiget er de til enhver tid værende Samejere.

Med hensyn til de på Ejendommen hvilende servitutter og byrder, henvises til Ejendommens blade i tingbogen.

§10 Forsikring

Samejernes grundejeransvar skal altid være forsvarligt afdækket ved tegning af en sædvanlig forsikring med det dækningsomfang, som Forretningsudvalget fastlægger.

§11 Ikrafttræden

Denne samejeaftale træder i kraft, når aftalen er underskrevet af Sebbe Borgerforening og af Sommerhusforeningen Navet.

Sebbesund, den 30 – 11 – 2016.

Underskrevet af de to foreningers formænd og kasserere. Originalt dokument kan ses ved foreningerne.