

Vedtægt for "Ejerforeningen matr.nr. 7av Dageløkke By, Humlebæk"

I anledning af at ejendommen matr.nr. 7av Dageløkke By, Humlebæk, beliggende Bakken 26, 3050 Humlebæk er opdelt i 2 ejerlejligheder, fastsættes nedenstående vedtægt for den ejerforening, som vil være at stifte hermed.

Navn:

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen matr.nr. 7av Dageløkke By, Humlebæk".

Hjemsted og værneting:

§ 2.

Foreningens hjemsted er Fredensborg kommune.

Foreningens værneting er Retten i Helsingør for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender.

Formål:

§ 3.

Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender for de 2 ejerlejligheder i ejendommen.

Foreningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

Husorden:

§ 4.

Såfremt der ikke træffes særskilt aftale om ordensregler i ejendommen, gælder de i Boligministeriets sædvanlige standardlejekontrakt fastsatte regler for krav om husorden.

Der må ikke i ejendommen indrettes flere end de p.t. eksisterende 2 ejerlejligheder til beboelse.

Medlemskreds:

§ 5.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 2 ejerlejligheder i ejendommen. De pågældende ejere er ifølge tinglyst servitut pligtige medlemmer af "Bofællesskabet Bakken I/S" og "Grundejerforeningen Bakken" med samme rettigheder og pligter som øvrige interessenter. Derudover er de pågældende ejere pligtige medlemmer af nærværende ejerforening, og pligten indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Ejerforhold:

§ 6.

Ejendommens grundareal er fællesareal for begge lejligheder.

Dog tilfalder brugsret til og vedligeholdelsespligt for delareal 2A ejerlejlighed 1, og brugsret til og vedligeholdelsespligt for delareal 2B ejerlejlighed 2, jf. deklaration om færdsel og brugsret m.v. stk. 1 og 2 og det i forbindelse med udmatrikuleringen udarbejdede rids.

Hæftelsesforhold:

§ 7.

Foreningen som sådan hæfter for foreningens forpligtelser overfor tredjemand. Medlemmerne hæfter subsidiært personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.

Medlemmerne er lige berettigede og forpligtede overfor foreningen.

Foreningsforhold:

§ 8.

Der skal ikke være nogen bestyrelse, ligesom der ikke afholdes generalforsamlinger, men ethvert medlem kan til drøftelse af fælles anliggender indkalde det andet medlem til fælles møde på ejendommen - om fornødent via Bofællesskabet Bakkens mailsystem og med 14 dages varsel - med angivelse af, hvad der ønskes drøftet.

På begæring af een af ejerlejlighedsejerne skal der oprettes og autoriseres en forhandlingsprotokol i 2 eksemplarer, hvori nærværende vedtægter indklæbes tillige med de aftaler og beslutninger, der måtte blive truffet vedrørende ejerlejlighedsejendommens drift, fællesudgifter, reparationer, forbedringer, brug m.v. Hver ejerlejlighedsindehaver erholdet et eksemplar, hvori referater og beslutninger indklæbes og underskrives af begge ejerlejlighedsejere.

Tegningsret:

§ 9.

Foreningen tegnes af medlemmerne i forening.

Vedligeholdelse:

§ 10.

Hver af ejerlejlighedsejerne er forpligtet til selv at sørge for og bekoste al vedligeholdelse af den del af ejendommen og haven, hvortil den pågældende har separat brugsret. Pligten omfatter også den indvendige vedligeholdelse af vinduer, ruder, døre, gulve og lofter samt samtlige installationer, herunder radiatorer, rør og ledningsføringer. Hver Lejlighedsejer har endvidere ansvaret for vedligeholdelse og evt. modernisering af indvendig isolering af ydervægge og tagflader samt i gulv mod jord.

Vedligeholdelsen skal være af en sådan art, at det vedligeholdte til enhver tid fremtræder i sædvanlig god stand.

Al øvrig vedligeholdelse af ejendommen og haven, herunder udvendig vedligeholdelse af fundament, ydermure, etageadskillelser (herunder isolering af selve etageadskillelsen), kviste, tag, yderdøre og vinduer samt vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder er fælles, og skal ske således, at vedligeholdelsen til enhver tid svarer til sædvanlig god stand. Forsyningsledninger, der fra stuelejligheden går videre udelukkende med henblik på forsyning af 1. salslejligheden er også omfattet af det fælles vedligehold til og med etageadskillelsen. Udgifterne til fælles vedligehold deles lige mellem ejerlejlighederne.

Hvis nogen del af ejendommen groft forsømmes, således at forsømmelsen kan være til skade for det andet medlem, kan dette andet medlem kræve fornyet vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat, rimelig frist. Efterkommes kravet ikke, kan det andet medlem sætte den pågældende lokalitet i stand for den forsømmeliges regning.

Ejernes vedligeholdelse er underlagt de for Bofællesskabet Bakken gældende regler om bygningsforandringer m.v. jf. vedtægterne for Grundejerforeningen Bakken.

Ombygning:

§ 11.

Hver af ejerlejlighedsejerne er berettiget til selv at foretage ombygning og modernisering af sin egen ejerlejlighed, forudsat at dette sker for egen regning, og forudsat at den pågældende selv indhenter de fornødne tilladelser fra det offentlige.

Eventuelt nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af den anden ejerlejlighedsejer.

Hver af ejerlejlighedsejerne er forpligtet til at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse til forandringer i alle tilfælde, hvor det er påkrævet og at tilsende den anden ejerlejlighedsejer kopi af byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse samt tegning.

Ejernes ombygning er underlagt de for Bofællesskabet Bakken gældende regler om bygningsforandringer m.v. jf. vedtægterne for Grundejerforeningen Bakken.

Medlemsbidrag og regnskab:

§ 12.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Samtlige fælles driftsudgifter for ejendommen, herunder fælles forsikringer og fælles vedligeholdelsesudgifter, fordeles lige mellem ejerlejlighederne.

Udgifter til vand, opvarmning og drift af varmeanlæg afholdes efter det for bofællerne i Grundejerforeningen Bakken til enhver tid gældende forsyningsregulativ.

Det står foreningen frit, om der skal opkræves kontingent, men såfremt kontingentindbetaling vedtages, skal foreningen vælge en revisor, der ved hvert kalenderårs afslutning udfærdiger foreningens regnskab og foretager revision. Udgifterne hertil afholdes af ejerne med halvdelen hver.

Vælges kontingentopkrævning skal der hvert år udfærdiges et budget over de fælles udgifter.

Udlejning:

§ 13.

Udlejes en ejerlejlighed, skal der forinden træffes særskilt aftale om brug af fællesarealer, pasning af have, udvendig vedligeholdelse samt betaling af løbende forbrugs- og vedligeholdelsesudgifter.

Salg:

§ 14.

Ved salg af en ejerlejlighed skal den til enhver tid gældende hussalgsprocedure for Bofællesskabet Bakken følges.

Tinglysning:

§ 15.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 7av Dageløkke By, Humlebæk, med respekt af alle ejendommens ifølge tingbogen lyste servitutter og andre byrder. Deklarationen tinglyses med prioritet forud for al gæld.

Påtaleberettiget er de til enhver tid værende tinglyste ejere af ejerlejligheder i ejendommen samt de til enhver til værende tinglyste panthavere i ejendommen/ejerlejlighederne, og nærværende vedtægter kan ikke ændres uden skriftligt samtykke fra de realkreditinstitutter, der har pant i ejendommen/ejerlejlighederne.

Panteret:

§ 16.

Nærværende vedtægter begæres endvidere tinglyst pantstiftende på ejerlejlighed nr. 1 og ejerlejlighed nr. 2 af ejendommen matr. nr. 7av Dageløkke By, Humlebæk, for et beløb på kr. 40.000,00 til sikkerhed for de enkelte ejeres betaling af deres forholdsmæssige andel af fællesudgifterne i henhold til nærværende vedtægter. Panteretten tinglyses med prioritet forud for al gæld.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder.

Derudover er for hver af ejerlejlighederne lyst en pantstiftende servitut til sikkerhed for Grundejerforeningen Bakken på kr. 5.000,00.

Humblebæk, den

Som ejer af ejerlejlighed nr. 1

Som ejer af ejerlejlighed nr. 2

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed f.s.v. angår ejerne af lejlighed nr. 1:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed f.s.v. angår ejerne af lejlighed nr. 2:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl: