Matr.nr. 3 apb Gilleleje by, Gilleleje.

Anmelder:

Svend Marker
advokat
Badstuestræde 18
1209 København K.

Hpl. 400,-
Hpl. 7.250,-

Servitut - og forbudspåtegn

EJERLEJLIGHEDSVEDTÆGTER

§ 1.

Navn, medlemskab, værneting m.v.

Foreningens navn er Ejerlejlighedsforeningen Strandgården. Foreningen har hjemsted i Græsted-Gilleleje kommune. Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed (i det følgende EL) skal stedse være samhørende.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for fælles rettigheder og forpligtelser. Retten i Helsinge skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen af lejlighedsejerne.

Regnskabsåret er kalenderåret. Generalforsamling skal afholdes senest i april måned. Den af boligministeriet udfærdigede normalvedtægt gælder i det omfang, hvori den ikke er fraveget ved nedenstående bestemmelser.

§ 2.

Generalforsamling, bestyrelse m.v.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Bestyrelsen består af 3 medlemmer, hvoraf en vælges til formand, jfr. de midlertidige

bestemmelser. I tilfælde af vakance supplerer bestyrelsen sig selv med gyldighed indtil den nærmest følgende generalforsamling. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed.

§ 3.

Administration og a'conto-betalinger.

På den årlige generalforsamling vælges en administrator til at foretage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser. Administrationen omfatter også lejligheder, som ikke er solgt som EL.

Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle udgifter til administrationen af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælles lån, forsikringer, vicevært, vedligholdelse og renholdelse af samtlige fællesarealer og installationer. Administrators og revisors honorar herunder honorar for udarbejdelse af regnskab over fordelingen af fællesudgifter m.v. og administration af foreningen, afholdes som fællesudgift.

Enhver lejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget fastsat a conto beløb til afholdelse af fælles udgifter og a conto varmebidrag, jfr. § 5. Beløbet indbetales kvartalsvis eller månedsvis efter generalforsamlingens bestemmelse.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver lejlighedsejer.

§ 4.

Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

A. Den fælles vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøren, vinduer, (undtagen indvending maling), altaner, trappeopgange, elevatorer og porttelefonanlæg, herunder udvendig maling af hoveddøre samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, herunder varme- og varmtvandsanlæg, fælles forsyningsrør, faldstammer, aftrækskanaler, hoved-elledninger m.v., fælles antenneanlæg, for så vidt dette ejes af ejendommen, uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed. Alt udvendigt træværk m.v. skal males i samme farve.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Såfremt en EL skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af administrator anviste håndværkere adgang til sin EL, når dette er påkrævet a.h.t. reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

Forsåvidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, forsåvidt dette er påkrævet.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud indhentet tilladelse fra bestyrelsen og i overensstemmelse med dennes direktiver.

B. Vedligeholdelse af den enkelte EL påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandhaner, tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne m.v. samt radiatorer og radiatorventiler.

Hvis EL groft forsømmer, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte de pågældende EL i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 5.

Varme- og varmtvandsforsyningen.

Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver lejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb, jfr. § 3. Der kan over hvert års regnskab opkræves et af generalforsamlingen fastsat beløb til en amortisationsfond, der administreres særskilt.

Udgifterne fordeles ikke efter fordelingstal, men efter almindelige principper i udlejningsejendomme, individuelt efter forbrug (måler).

Justitsministeriets gengivelse
Jyma A/S Viby J

En EL's omfang og benyttelse.

En El omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, og pulterrum, således som dette er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og det hermed fulgte kort over den pågældende EL samt en andel af fællesrettigheder.

Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin EL, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag.

Udlejning af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed og/eller kollektiv.

I tiflælde af udlejning af en El i dens helhed har foreningen overfor lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejelovens og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejeren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldestgjort panthaver.

Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk. omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Erhvervsmæssig benyttelse må kun finde sted med ejerforeningens samtykke. Eventuel ændring heraf kræver ejerforeningens samtykke.

Udstykning af en EL i flere EL kan ikke finde sted. Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin EL, herunder flytte eller fjerne ikke

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af ibrugtagningstilladelse samt en tegning.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal tilladelse inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen, eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarnede installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum, foruden ovennævnte variable afgift.

§ 7.

Fælles installationer, moderniseringer m.v.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholds- 23.2.

Justitsministeriets gengivelse
Jyna A/S Viby J

mæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af stemmerne af lejlighedsejerne, efter både antal og fordelingstal.

Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere ejerlejlighedsejere, hvilket i tvivlstilfælde afgøres ved voldgift eller reglerne i § 6.

§ 8.

Husorden m.v. Misligholdelse

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

For benyttelse af en EL gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

Parkering på fælles arealer er tilladt efter aftale med foreningens bestyrelse.

I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, eller ved gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen skal i så fald godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til og bestyrelsen eller en af bestyrelsen anvist køber eller lejer har forkøbsret/forlejeret til lejligheden.

§ 9.

Foreningens panteret

Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelse overfor ejerlejlighesforeningen begæres nærværende

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

på de enkelte ejerlejligheder for et beløb af 20.000,- kr. Panteretten skal lyses med pant forud for al anden gæld.

§ 10.

Vedtægtsændringer.

Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenes almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægterne anførte majoritet, dog at ændringer i vedtægtstillægget § 7, stk. 2, kun kan foretages, såfremt 3/4 af stemmerne efter både antal og fordelingstal stemmer herfor.

§ 11.

Midlertidige bestemmelser.

Så længe den oprindelige ejer eller hans successorer er ejer af mere end halvdelen af ejerlejlighederne i ejendommen, skal han eller en af ham udpeget advokat være administrator af ejendommen. Usolgte lejligheder vil indtil videre forblive udlejede til de nuværende lejere, m.h.t. hvilke lejemål lejelovens almindelige bestemmelser er gældende.

Den oprindelige ejer oppebærer lejen fra disse lejere, men er overfor de øvrige lejlighedsejere stillet, som om hele ejendommen var solgt til individuelle lejlighedsejere og berettiget og forpligtet efter fordelingstal for de lejligheder, der fortsat er udlejede til de nuværende eller senere lejere, jfr. dog om stemmeret bestemmelsen i lov om ejerlejligheder § 2 stk. 4.

Indtil videre består bestyrelsen af den oprindelige ejer og de 2 første lejlighedsejere med førstnævnte som formand.

Den midlertidige bestyrelse kan forpligte foreningen i forening.

§ 12.

Hver lejlighed har adgang til fællesrum i kælder, ligesom der til hver lejlighed hører et nummereret kælderrum, jfr. landinspektør Ole Hvilsby's oversigtskort af 05.11.1985.

Justitsministeriets gengivelse
Jypa A/S Viby J

§ 13.

Tinglysning.

Nærværende dokument begæres lyst som servitut på (samtlige EL under) matr.nr. 3 apb Gilleleje by, Gilleleje som gensidigt berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen skal lyses med pant forud for al anden gæld.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.

M.h.t. de ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København, den 12/3 1986

For Administrationsselskabet af 13.12.1984 A/S

Dan Christiansen

Foranstående deklaration godkendes i henhold til lovens 26 af 26. juni 1975, § 3[illegible], idet tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Græsted-Gilleleje byråd, d. 14/4 1986

Svend Aage Nielsen / C. Norborg

INDFØRT I DAGBOGEN

21.04.86 013057

RETTEN I HELSINGE

LYST AKT 40 NR. 532

Lyst servitut- og pantstiftende.

Forelobig indført med frist til 7/10-1986, da anmeldelse om endelig i sagligheden er lyst med denne frist.

Justitsministeriets genpartspapir

Matr. nr. 3-æfb Gilleleje By, Gilleleje.

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr. Påt. på ejerlejlighedsnr. 11, l. 21/4-1986 dbg. 13057

Anmelder: Svend Marker
Bådstuevej Stræde 18
1209 København K.

INDFØRT I DAGBOGEN

28.07.86 024361

RETTEN I HELSINGE
LYST AKT AO NR. 532
Endeligt indført.