

Ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10
Ejerlav: Give by, Give
Matr.nr.: 17 i.,

Beliggende: Østergade 16/Bøgetorvet 2 og 4
7323 Give

Tinglysningsafgift kr. 6.600,00

Anmelder:
Ret & Råd Sundhuset
Clarasvej 2
8700 Horsens
Tlf.nr. 76282010
CVR-nr. 2912 4566
J.nr. 69293/EH/am

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN ØSTERGADE 16/BØGETORVET 2 og 4

7323 GIVE

**Vedtægter
for
Ejerforeningen Østergade 16/Bøgetorvet 2 og 4, 7323 Give**

1. NAVN:

- 1.1. Foreningens navn er Ejerforeningen Østergade 16/Bøgetorvet 2 og 4, 7323 Give

2. HJEMSTED OG VÆRNETING:

- 2.1. Foreningens hjemsted er Vejle Kommune.
- 2.2. Foreningens værneting er Retten i Kolding for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighederne. Foreningen er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

3. FORMÅL:

- 3.1. Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. 17 i Give by, Give, ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10, beliggende Østergade 16/Bøgetorvet 2 og 4, 7323 Give, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2. Foreningen er således bl.a. 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.

4. BRUGSRET:

- 4.1. Hver ejerlejlighed har som udgangspunkt ret til at få anvist en parkeringsplads i gården. Dette sker efter ejerforeningens nærmere bestemmelse. Den nævnte parkeringsrettighed er ejerne alene berettiget til at udleje sammen med ejerlejligheden og ikke alene. Såfremt en ejer flere ejerlejligheder, der er udlejet, er han dog berettiget til selv at fordele sin parkeringsrettigheder mellem sine lejere. En ejerlejlighedsejer har dog ret til at overdage sin parkeringsret til en anden ejerlejlighed i ejerforeningen.

5. MEDLEMSKREDS:

- 5.1. Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendomme.

- 5.2. Medlemskabet er pligtmæssigt og 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.
- 5.3. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 5.4. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidigt 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.
- 5.5. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

6. HÆFTELSESFORHOLD:

- 6.1. Foreningen som sådan hæfter for foreningens forpligtelser overfor tredjemand. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.
- 6.2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

7. VEDLIGEHOLDELSE:

- 7.1. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.
- 7.2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dør-låse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyninger, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.
- 7.3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.
- 7.4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

- 7.5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 7.6. Uanset det ovenfor anførte vedligeholdes tagkonstruktionen for så vidt angår forbygningen ud mod Østergade alene af ejerlejlighederne 1, 2, 7 og 9, således indbyrdes fordelt: Ejerlejlighed nr. 7 med 1/3. Ejerlejlighed nr. 9 med 1/3, ejerlejlighed nr. 1 med 1/6 og ejerlejlighed nr. 2 med 1/6. Ejerlejlighed nr. 7 og 9 deltager herefter ikke i vedligeholdelsen af den øvrige tagkonstruktion og overdækning. Udgifterne til vedligeholdelse af denne fordeles mellem de øvrige ejerlejligheder i forhold til deres areal, dog således at der for ejerlejlighed nr. 1 fratrækkes 74 m² og for ejerlejlighed nr. 2 fratrækkes der 41 m². Altanen til ejerlejlighederne nr. 7 og nr. 9 vedligeholdes alene af ejerlejlighederne nr. 7 og nr. 9. Med hensyn til altanens gulv f.s.v. angår ejerlejlighed nr. 7 bemærkes, at belægningen ovenpå membranen anses som hørende med til altanvedligeholdelse, mens alt herunder anses som hørende til tagvedligeholdelse.

8. OMBYGNING:

- 8.1. Hver af ejerlejlighederne 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. Dog kræves der samtykke fra de øvrige ejerlejlighedsejere, dersom der skal foretages tilbygninger med udvidelse af bebyggelsesgraden på grunden.
- 8.2. Eventuelt nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de øvrige ejerlejlighedsejere, såfremt de øvrige ejerlejligheder berøres heraf, dog kan den i § 15 nævnte ret bestemme, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at tåle rørgennemføringer m.v., dersom hans væring må anses for at være uden rimelig grund – eventuelt mod erstatning for midlertidig eller varig gene.
- 8.3. Hver af ejerlejlighederne er forpligtet til at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse til forandringer i alle tilfælde, hvor det er påkrævet og at tilsende de øvrige ejerlejlighedsejere kopi af byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse samt tegning.
- 8.4. Uanset det ovenfor anførte er ejerne af ejerlejlighed nr. 1, nr. 4 og nr. 5 berettiget til at bygge ekstra etage på ud mod Bøgetorvet, herunder hen over indgangen. Det er dog en betingelse, at fordelingstallet ændres, ændringen sker ud fra arealbetraktningen, således som fastsat af en af ejerforeningen ansat landinspektør. Ulemper overfor de nedenfor liggende ejerlejligheder skal varsles i henhold til Erhvervslejelovens regler.
- 8.5. Hver ejer er berettiget til at opdele ejerlejligheden i 2 eller flere enheder mod selv at betale omkostningerne herved og mod, at de opdelte ejerlejligheder får til sammen samme fordelingstal, som den opdelte ejerlejlighed havde før.

9. MEDLEMSBIDRAG OG ÅRSREGNSKAB:

- 9.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret, dog løber det først regnskabsår fra vedtagelse af disse vedtægter til 31.12.2008.
- 9.2. Samtlige fælles driftsudgifter for ejendommen, herunder fælles forsikringer og fælles vedligeholdelsesudgifter, fordeles mellem ejerlejlighederne efter fordelingstal, med mindre andet særskilt er aftalt.

- 9.3. Såfremt en af ejerlejlighedsejerne kræver det, udfærdiges ejendommens årsregnskab af en revisor eller anden kvalificeret person, hvis honorar medtages i driftsregnskabet.

10. UDLEJNING:

- 10.1. Såfremt en ejerlejlighed udlejes, har ejeren det nødvendige ansvar for at videregive oplysninger om en evt. husorden og andre regler for ejerforeningen til lejer og hæfter herfor overfor ejerforeningen.

11. GENERALFORSAMLING:

- 11.1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 11.2. Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 11.3. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år - så vidt muligt inden udgangen af april måned.
- 11.4. Medlemmerne træffer i enighed afgørelse vedrørende fællesanliggender. Medlemmerne kan hver for sig træffe uvæsentlige dispositioner på fællesskabets vegne samt uopsættelighed, nødvendige foranstaltninger.
- 11.5. Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt udøve stemmeretten på generalforsamlingen til sin ægtefælle eller en anden myndig person.
- 11.6. Over generalforsamlingerne føres en protokol, som nøjagtig skal angive tid og sted for møderne, hvilke punkter der er til forhandling, og hvilke beslutninger der træffes.

12. BESTYRELSE:

- 12.1. Bestyrelsen består af 3 medlemmer, 1 formand, 1 kasserer og en 1 sekretær.
- 12.2. Bestyrelsen vælges på generalforsamlingen og bestyrelsen konstituerer sig selv med de nævnte medlemmer.

13. TEGNINGSRET:

- 13.1. Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse.

14. MISLIGHOLDELSE:

- 14.1. Måtte et af medlemmerne gøre sig skyldig i grov eller efter gentagne misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen, kan de ikke misligholdende medlemmer indbringe spørgsmålet om misligholdelsen for retten, som skal være berettiget til at pålægge den misligholdende part at fraflytte lejligheden med passende varsel. Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.
- 14.2. Måtte et medlem gøre sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen, skal retten ligeledes være berettiget til at pålægge det

misligholdende medlem at betale bod til det ikke misligholdende medlem. Bodens størrelse fastsættes af retten på basis af et konkret skøn vedrørende misligholdelsens karakter og omfang.

- 14.3. Bod kan dog kun i ganske særlige tilfælde kunne fastsættes til under kr. 15.000,00 eller over kr. 50.000,00.

15. VÆRNETING:

- 15.1. Ethvert spørgsmål om forståelse af vedtægterne og deres indhold, omfang, ophør eller opfyldelse, skal – såfremt mindelig ordning ikke kan opnås – afgøres ved retten i Kolding med appeladgang til Vestre Landsret.

16. TINGLYSNING:

- 16.1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10, med respekt af alle ejerlejlighedernes ifølge tingbogen lyste servitutter og andre byrder. Vedtægterne tinglyses med prioritet forud for al gæld.
- 16.2. Påtaleberettiget er de til enhver tid værende tinglyste ejere af ejerlejlighederne i ejendommen samt de til enhver tid værende tinglyste panthavere i ejerlejlighederne, og nærværende vedtægter kan ikke ændres uden skriftligt samtykke fra de realkreditinstitutter, der har pant i ejerlejlighederne.

17. PANTERET:

- 17.1. Nærværende vedtægter begæres endvidere tinglyst pantstiftende på ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 i ejendommen matr. nr. 17 i Give by, Give, for et beløb på kr. 25.000,00 til sikkerhed for de enkelte ejers betaling af deres forholdsmæssige andel af fællesudgifterne i henhold til nærværende vedtægter. Panteretten tinglyses med prioritet forud for al gæld.
- 17.2. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder.

---o0o---

Dato:

1/10-08

FOR FINN HOUGAARD ApS


FINN HOUGAARD

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

Navn: EVAN HERRIG
Stilling: Advokat
Bopæl: Retsråd

Navn:
Stilling:
Bopæl:

SUNDHUS T Advokat
Claravei 2, 8700 Horsens
(personlig underskrift)

(personlig underskrift)