

VEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN Løjt Centerbygninger

§ 1

Navn

Foreningens navn er: Ejerforeningen Løjt Centerbygninger.

§ 2

Hjemsted og værneting

Foreningens hjemsted er Aabenraa kommune.

Foreningens værneting er Retten i Sønderborg for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§ 3

Formål

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 239 Løjt Kirkeby, beliggende Sandskærvej 580, 6200 Aabenraa, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Ejerforeningen består ved oprettelsen af nærværende vedtægter af 2 ejerlejligheder.

Ejerlejlighed nr. 1 driver Centeret, hvortil brugere af sommerhuse i det omliggende område har ret til at benytte og som de i øvrigt betaler til via bidrag til deres respektive ejerlejlighedsforeninger.

Ejerlejlighed nr. 2 udgør 1-2 sommerboliger.

Ejerlejlighederne i ejerforeningen er således af vidt forskellig karakter og har et vidt forskelligt formål. Dette afspejles i nærværende vedtægter, idet hver enkelt ejerlejlighed i betydeligt omfang betaler vedligeholdelse mv. for de bygninger, hvori deres ejerlejlighed er beliggende, og kun i begrænset omfang bidrager til fællesanliggender.

Det er i vedtægterne præciseret, hvilke udgifter, der påhviler den enkelte ejerlejlighed. De udgifter, der måtte være, og som ikke er pålagt den enkelte ejerlejlighed, er et fællesanliggende.

Ejerlejlighed nr. 1 indeholder faciliteter, som anvendes af en flerhed af brugere i området, herunder ejeren af ejerlejlighed nr. 2.

Betalingen af fællesudgifterne indeholder således også betaling for ejerlejlighed nr. 2's brug af faciliteterne i ejerlejlighed nr. 1.

Foreningen er berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at indgå aftale om benyttelse af fællesfaciliteter, at sørge for renholdelse, fællesantenne, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet og ikke er omfattet af den enkelte ejerlejligheds forpligtelser, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

§ 4

Husorden/anvendelse

Ordensreglement kan fastlægges af ejerforeningen.

Ejerlejlighed nr. 2 må kun anvendes som fritidsbolig.

§ 5

Medlemskreds

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Det bemærkes, at der i ejerforeningen kun er 2 medlemmer.

I tilfælde af opdeling i yderligere ejerlejligheder henvises til nærværende vedtægters § 9.

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.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

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.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

§ 6

Hæftelsesforhold

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne pro rata i forhold til det enkelte medlems fordelingstal.

Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelings-tal.

§ 7

Generalforsamling

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år i april måned. Generalforsamlingen afholdes i tilknytning til generalforsamlingen i Ejerforeningen Løjt Feriecenter, hvor medlemmer af Ejerforeningen Løjt Centerbygning har adgang til at deltage som observatør.

På generalforsamlingen stemmes efter fordelingstal.

Medlemmerne kan dog hver for sig træffe uvæsentlige dispositioner på fællesskabets vegne samt uopsættelige, nødvendige foranstaltninger.

Opdeles én eller begge ejerlejligheder i yderligere ejerlejligheder, skal de yderligere ejerlejligheder stemme således, at de tilsammen udgør den stemmevægt, som den ejerlejlighed, som de blev udstykket fra, havde.

Et medlem kan give skriftlig fuldmagt til at udøve stemmeretten på generalforsamlingen til sin ægtefælle eller en anden myndig person.

Over generalforsamlingerne føres en protokol, som nøjagtigt skal angive tid og sted for møderne, hvilke punkter, der er til behandling, og hvilke beslutninger, der træffes.

§ 8

Tegningsret

Foreningen tegnes af medlemmerne i forening.

§ 9

Misligholdelse

Måtte et af medlemmerne gøre sig skyldig i grov eller efter gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen, kan det ikke misligholdende medlem indbringe spørgsmålet om misligholdelsen for den i § 10 nævnte voldgiftsret, som skal være berettiget til at pålægge den misligholdende part at fraflytte ejerlejligheden med et passende varsel. Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

Måtte et medlem gøre sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen, skal den i § 10 nævnte voldgiftsret ligeledes være berettiget til at pålægge det misligholdende medlem at betale en bod til det ikke misligholdende medlem. Bodens størrelse fastsættes af voldgiftsretten på basis af et konkret skøn vedrørende misligholdelsens karakter og omfang.

Boden skal dog kun i ganske særlige tilfælde kunne fastsættes til under kr. 15.000,00 eller over kr. 50.000,00.

§ 10

Voldgift

Ethvert spørgsmål om forståelse af vedtægterne og deres indhold, omfang, ophør eller opfyldelse, skal - såfremt mindelig ordening ikke kan opnås - afgøres endeligt ved voldgift i overensstemmelse med reglerne i lov nr. 553 af 24.06.2005 om voldgift.

Det medlem, som ønsker voldgift, skal skriftligt ved anbefalet brev meddele det andet medlem, at han ønsker voldgift, de søgsmålsgrunde han vil påberåbe sig, samt hvem han har valgt som sin voldgiftsmand.

Det andet medlem skal da inden 2 uger efter denne meddelelses modtagelse ved anbefalet brev meddele det første medlem, hvem dette andet medlem har udpeget som sin voldgiftsmand samt afgive sin påstand og fremlægge sine indsigelser. Oversiddes fristen, udpeges den anden voldgiftsmand af Retspræsidenten for Sønderborg byret.

Voldgiftsmændene vælger selv en jurist som opmand og som formand for voldgiftsretten. Kan voldgiftsmændene ikke inden 14 dage enes om valget af opmanden, udpeges denne ligeledes af Præsidenten for Sønderborg byret.

Voldgiftsretten fastsætter selv alle regler for sagens behandling for retten.

Voldgiftsrettens kendelser er endelige og bindende for parterne.

Voldgiftsretten er berettiget til i kendelsen at afgøre, hvem der skal betale voldgiftsrettens omkostninger, herunder honorar til rettens medlemmer. Parterne forpligter sig til at deponere et af voldgiftsmændene fastsat beløb til dækning af voldgiftsrettens omkostninger.

Sagens behandling af voldgiftsretten og voldgiftskendelsen skal ikke være offentlig tilgængelig.

§ 11

Vedligeholdelse

Hver af ejerlejlighedsejerne er forpligtet til selv at sørge for og bekoste al vedligeholdelse samt for egen regning at udbedre skader af enhver art, for hvilken, der ikke er forsikringsmæssig dækning.

Vedligeholdelsen skal være af en sådan art, at det vedligeholdte til enhver tid fremtræder i sædvanlig god stand. Medlemmerne skal være enige om ethvert arbejde, der ændrer husets udvendige karakter og udseende.

I det omfang, der måtte være udgifter, der ikke skal afholdes af den enkelte ejerlejlighedsejer, dækkes disse af de af ejerlejlighederne indbetalte fællesudgifter.

Udgifter til fælles forsyningsledninger skal ske således, at vedligeholdelsen dækkes af de af ejerlejlighederne indbetalte fællesudgifter.

Fællesudgifterne fordeles mellem ejerlejlighederne således, at ejerlejlighed nr. 2 betaler et bidrag svarende til det dobbelte af det bidrag, som et fritliggende hus i Ejerforeningen Løjt Feriecenter betaler i bidrag til fællesudgifter før hensættelse til udvendig vedligeholdelse og konsolidering. Øvrige udgifter til dækning af fællesudgifter afholdes af ejerlejlighed nr. 1.

Ejerlejlighed nr. 2 er bekendt med, at denne ejerlejligheds andel ved underskrivelsen af nærværende vedtægter udgør kr. 26.600,00 årligt. Ejerlejlighed nr. 2 er endvidere bekendt med, at udgifterne til fællesudgifter ændres, såfremt en sådan ændring måtte blive vedtaget i Ejerforeningen Løjt Feriecenter. Fællesudgifterne omfatter bl.a. betaling for den i § 17 omtalte adgang til fælles faciliteter, ejet af ejerlejlighed nr. 1.

Såfremt overdragelsen af Ejerlejlighed nr. 2 fra Ejerforeningen Løjt Feriecenter og Ejerforeningen Løjt Bellevue som sælgere til Maria Chona Silab Rabulan som køber, i mellem hvem der er indgået særskilt købsaftale, medfører, at der i Ejerforeningen Løjt Feriecenter kommer et beløb til udbetaling til medlemmerne, eller der sker nedsættelse af disse medlemmers betaling af bidrag, bestemmes det særligt, at Ejerlejlighed nr. 2 ikke har krav på en sådan udbetaling henholdsvis nedsættelse af bidraget.

Ejerlejlighed nr. 2 betaler da det dobbelte af det bidrag, som et fritliggende hus i Ejerforeningen Løjt Feriecenter ville have skullet betale, såfremt salget af Ejerlejlighed nr. 2 ikke havde fundet sted.

Ejerlejlighed nr. 2 har adgang til at gøre sig bekendt med vedtægter, regnskaber m.m. for Ejerforeningen Løjt Feriecenter.

Alle skader på ejendommen, der måtte hidrøre fra ikke godkendte bygningsindretninger, skal udbedres for egen regning af det medlem, som har brugsret til den pågældende ikke godkendte bygningsindretning.

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.

§ 12

Ombygning

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. Dog kræves der samtykke fra den anden ejerlejlighedsejer, dersom der skal foretages tilbygninger med udvidelse af bebyggelsesgraden på grunden.

Eventuelt nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af den anden ejerlejlighedsejer, såfremt den anden ejerlejlighed berøres heraf, dog kan den i § 10 nævnte voldgiftsret bestemme, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at tåle rørgennemføringer m.v., dersom hans vægring må anses for at være uden rimelig grund - eventuelt mod erstatning for midlertidig eller varig gene.

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.

Det er dog særligt aftalt, at ejeren af ejerlejlighed nr. 2 har ret til at foretage nedrivning af bygninger, der ikke ønskes anvendt.

Nyopgørelse af bygninger på grunden, hvor nedrivning har fundet sted, kan kun ske efter accept af ejeren af ejerlejlighedsnr. 1.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 2 har ret til at isætte nye vinduer og havedøre samt eventuelt ovenlysvinduer.

Tagbelægningen på ejerlejlighed nr. 2 skal stedse være som den ved vedtagelsen af nærværende vedtægter eller nyt tag i sorte sten, svarende til den øvrige bebyggelse.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 2 har ret til at vandskure ydervæggene, der skal males i en lys farve (sand eller knækket hvid).

§ 13

Udensomsarealer

Ejeren af ejerlejlighed nr. 2 har ret til for egen regning at etablere terrasse og/eller afgrænsning med hegn, svarende til de øvrige hegn i området, dvs. hvidmalet i rette vinkler. Etablering af hegn skal ske i følgende afstand fra bygningen: 10 m mod syd, 18 m mod vest, 8 m mod nord og 10 m mod øst.

Der henvises i øvrigt til de til enhver tid gældende vedtægter /retningslinier for Ejerforeningen Løjt Feriecenter, som ejerlejligheden således er bundet af.

Hvis ejerlejlighed nr. 2 opsætter hegn eller andet, vil græsset kun blive slået, såfremt det kan ske uden gene for den entreprenør, der slår græs i området, herunder at der kan anvendes de maskiner, der i øvrigt anvendes til arbejdet.

Der må ikke foretages beplantning, medmindre dette er aftalt mellem ejerlejlighedsejerne.

§ 14

Medlemsbidrag og årsregnskab

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Samtlige fælles driftsudgifter for ejendommen, herunder renovation, fælles forsikringer og fælles vedligeholdelsesudgifter til bl.a. græsslåning, fordeles mellem ejerlejlighederne som anført i § 11.

Såfremt ejerlejlighed nr. 2 efter ombygning opdeles i 2 ejerlejligheder, udgør ejerlejlighed nr. 2's andel af fællesudgifterne et beløb svarende til 3 x udgiften for fritliggende huse som anført i § 3, og opdeles ejerlejligheden i 3 ejerlejligheder, udgør beløbet 4 x det anførte beløb i Ejerforeningen Løjt Feriecenter.

Udgifterne til ejendommens forsyning med el og vand fordeles ligeledes efter forbrug.

Ejerlejlighederne indbetaler sammen med fællesudgiften til Ejerforeningen et a conto beløb til dækning af vand, hvorefter Ejerforeningen efter modtagelse af endelig vandopgørelse udarbejder vandregnskab. Eventuelt overskydende beløb opkræves henholdsvis tilbagebetales.

Fællesudgifterne betales forud hvert kvartal. Ejerlejlighed nr. 2 betaler dog fællesudgifter første gang den 1. april 2012.

Ved ejerlejlighedernes brug af vicevært foretages der særskilt afregning i henhold til gældende takst fastsat af ejerforeningen Løjt Feriecenter.

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

§ 15

Udlejning

Udlejning af ejerlejlighed er tilladt i det omfang nærværende vedtægt ikke er til hinder herfor, og det påses af de enkelte ejerlejlighedsejere, at lejerne gøres bekendt hermed.

§ 16

Øvrige forhold

Ejerlejlighed nr. 2 har adgang til de af ejerlejlighed nr. 1 ejede og drevne fællesfaciliteter, beliggende på ejerlejlighed nr. 1.

Den daglige drift af disse fællesfaciliteter varetages af Løjt Feriecenter I/S, som er et samarbejde mellem Ejerlejlighedsforeningen Løjt Feriecenter og Ejerlejlighedsforeningen Bellevue.

§ 17

Tinglysning

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr nr. 239 Løjt Kirkeby, Løjt, med respekt af alle ejendommens ifølge tingbogen lyste servitutter og andre byrder. Deklarationen tinglyses med respekt for nuværende 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.

§ 18

Panteret

Nærværende vedtægter begæres endvidere tinglyst pantstiftende på ejerlejlighed nr. 1 og ejerlejlighed nr. 2 af ejendommen matr. nr. 239 Løjt Kirkeby, Løjt, for et beløb på kr. 50.000,00 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.

Aabenraa, den

Som ejere 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 ejerlejlighed nr. 1:

Navn:
Stilling:
Bopæl:

Navn:
Stilling:
Bopæl:

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed
f.s.v angår ejerne af ejerlejlighed nr. 2:

Navn:
Stilling:
Bopæl:

Navn:
Stilling:
Bopæl: