

Normalvedtægt fravigelse



Ejendom:

Adresse: Havnen 10, ST.
9370 Hals
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Hals By, Hals
Matrikelnummer: 0223b

Adresse: Havnen 10, 1.
9370 Hals
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 2
Landsejerlav: Hals By, Hals
Matrikelnummer: 0223b

Adresse: Havnen 10
9370 Hals
Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav: Hals By, Hals
Matrikelnummer: 0223b

Påtaleberettiget:

Navn: Havnen 10, 9370 Hals
Havnen 10
9370 Hals
Cvr-nr.: 45424804

Anmoder:

Navn: Havnen 10, 9370 Hals
Havnen 10
9370 Hals
Cvr-nr.: 45424804

Ejer:

Navn: Poul Dahl Larsen
Østenkrog 28
9560 Hadsund
Cpr-nr. 111056-****

Ejer:

Navn: Marianne Hald
Østenkrog 28
9560 Hadsund
Cpr-nr. 270161-****

Servitut tekst:

Ejerforeningen Havnen 10, 9310 Hals, CVR-nr.: 45424804

1. Navn og hjemsted

Ejerforeningens navn er: Havnen 10, 9370 Hals

Ejerforeningens adresse er: Havnen 10.1

Ejerforeningens hjemsted er: 9370 Hals

2. Formål

Ejerforeningens formål er at administrere fælles ejendom og interesser for ejerne i henhold til ejerlejlighedsloven samt at sikre korrekt drift, vedligeholdelse og administration af ejendommen.

3. Medlemmer

Alle ejere af ejerlejligheder i ejendommen beliggende på Havnen 10, Havnen 10.1 er automatisk medlemmer af ejerforeningen. Hver med en stemme pr. ejendom.

4. Fællesudgifter

Fællesudgifterne fordeles mellem ejerlejlighederne efter fordelingstal 1:1. Fællesudgifter omfatter blandt andet:

Ejendommens forsikringer Bygningsforsikring, drift af foreningskonto ved Sparekassen Danmark og abonnementsaftale hos Palle Mørck. Deles 50:50.

Skulle ejer/lejer af Havnen 10 ønske at opsætte frityreanlæg og det afstedkommer krav fra forsikringssselskab mht. indretning, særlig sikkerhed og en merudgift til brandforsikring bærer denne selv denne ekstra udgift.

Vedligeholdelse af bygningens ydre (tag, facader, vinduer, døre)

Vedligehold på tag, maling af træværk, maling af vinduer og døre er fællesudgift.

Ønsker man udskiftning af døre/vinduer enten i stuen eller på 1 sal står det for egen regning.

Maling af facades murværk er en fælles udgift 50:50. Dog har lejer/ejer af stuen en særlig dispositionsret med tilladelse til opsætning/nedtagning af skilte efter behov. Skulle noget sådan afstedkomme ekstra sådanne behov for facademaling påhviler det lejer/ejer af stuen for egen regning at udbedre facademalingen så snart det er muligt.

Udvendig belysning påhviler selvstændig Havnen 10 stuen for egen belysningslamper. Ligesom Havnen 10.1 også selv betaler særskilt for egen ude lampe. Der er ingen fælles udelys

Fælles forsyninger (vand, varme, el): Der er separat elmåler, el afregnes separat for hver . Der er opsat radiatormåler og nye vand vandmåler til begge ejerlejligheder. Palle Mørch A /S varetager fjernaflæsning af vand og varme for hver ejerlejlighed. Fakturering sker via ejerforeningen. El trukket fra ventilation på taget ned gennem Havnen 10.1 til stuen. Ved behov for at komme til ventilator på taget skal der være adgang gennem faldlem i loftet fra entre Havnen 10.1. Den kan også tilgås fra taget direkte. Der er en stor fælles vandvarmer, placeret Havnen 10 i baglokale. Ønsker Havnen 10.1 anden vekselvarme-fjernvarme system, skal det ske på egen regning. En evt. udskiftning af nuværende fjernvarmebeholder er en fælles udgift og deles 50:50

Omkostninger til drift af ejerforeningen administreres fra foreningskonto, i Sparekassen Danmark: Reg. 9070 konto 1643017527

Der afregnes aconto varme/vand hver måned. Den enkelte ejer er forpligtiget til selv at sætte beløbet ind hver måned. Sker dette ikke pålægges ved overskridelse på 15 dage bod af ækvivalent beløb som skulle være betalt.

Palle Mørch abonnement aftale ca. 2700 kr pr år

Foreningskonto i Sparekassen ca. 2500 kr pr år

Opsparing til vedligeholdelsesfond sker hvert år af kr. 5000 kr. pr. ejerlejlighed og index reguleres

5. Generalforsamling

5.1. Ejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

5.2. Ordinær generalforsamling afholdes én gang årligt inden 28 februar

5.3. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af bestyrelsen eller hvis minimum 1/2 af medlemmerne fremsætter skriftlig anmodning.

5.4. Indkaldelse til generalforsamling skal ske skriftligt med mindst 14 dages varsel.

5.5. Beslutninger træffes ved simpelt flertal, medmindre andet er fastsat i vedtægterne.

6. Bestyrelse

6.1. Ejerforeningen ledes af en bestyrelse bestående af Poul Dahl Larsen valgt på generalforsamlingen.

6.2. Bestyrelsen vælger selv formand. Pt. er det Poul Dahl Larsen. Bestyrelsen er ansvarlig for den daglige drift, økonomi og vedligeholdelse af ejendommen.

6.3 Bestyrelsen består af 2, nemlig de to ejer af ejerforeningen. Det er en simpel forening og der kræves ikke revisorerklæring, og der er ikke momsforpligtelse.

7. Vedligeholdelse og ansvar

7.1. Ejerforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af ejendommens fællesarealer, ydre dele, installationer samt fælles tekniske anlæg. Dvs. varmforsyning og kloak.

7.2. Den enkelte ejer er ansvarlig for vedligeholdelse af sin egen lejlighed, herunder indvendige installationer.

8. Forsikring

Ejendommen er forsikret mod brand, stormskade og andre relevante skader, gennem en fælles tegnet ejendomsforsikring. Indboforsikring er den enkelte ejers ansvar. Se police og dækningsområder

9 Ejendomsskattebillet

Der er ingen fælles deling af udgifter til ejendomsskattebilletten

10. Sikkerhedsstillelse

Pant i ejerlejlighed (Legal pant)

Ejerforeningen har automatisk panteret i hver ejerlejlighed for et beløb på op til kr. 42.000 (2024-tal, indeks reguleres). Giver foreningen sikkerhed, hvis en ejer ikke betaler sine fællesudgifter, så ejerforeningen begærer tvangsauktion.

Ejerforening kan kræve en bankgaranti fra medlemmerne ved ekstraordinære fællesudgifter.

Fælles opsparing (Grundfond/vedligeholdelsesfond)

Ejerforeninger opretter en fælles vedligeholdelsesfond, hvor ejere løbende indbetaler for fremtidige renoveringer.

Den interne sikkerhedsstillelse

Hvad gør ejerforeningen, hvis en ejer ikke betaler?

1. Påmindelser & inkasso – Ejerforeningen kan sende

rykkerbreve og evt. overgive sagen til inkasso.

2. Legal pant bruges – Hvis en ejer fortsat ikke betaler, kan foreningen bruge sin panteret i lejligheden og begære udlæg eller tvangsauktion.

11. Vedtægtsændringer

Ændringer af vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamlingen, med stemmefordeling 50:50.

12. Opløsning af ejerforeningen

Ejerforeningen kan kun opløses ved enstemmig beslutning blandt samtlige ejere.

13. Ikrafttræden

Således vedtaget ændringer af vedtægter den 3.06.2025 og erstatter de på generalforsamling den 28. februar 2025.

3.6.2025 Øster Hurup v/ Poul Dahl Larsen og Marianne Hald

Følgende hæftelser respekteres:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Hals By, Hals
Matrikelnummer:	0223b
Dato/løbenummer:	22.07.2010-1000895363
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	1.050.000 DKK
Rentesats:	1,462356 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering
	Kontantlån
	Mulighed for afdragsfrihed
	Inkonvertibel
	Rentetilpasning
Kreditor:	DLR KREDIT A/S
Dato/løbenummer:	06.05.2014-1005323571
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.000.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Poul Dahl Larsen
Kreditor:	Marianne Hald
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Hals By, Hals
Matrikelnummer:	0223b

Dato/løbenummer: 22.07.2010-1000895363
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.050.000 DKK
Rentesats: 1,462356 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning
Kreditor: DLR KREDIT A/S

Dato/løbenummer: 06.05.2014-1005323571
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.000.000 DKK
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning
Kreditor: Poul Dahl Larsen
Kreditor: Marianne Hald

**Følgende servitutter
respekteres:**

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Hals By, Hals
Matrikelnummer: 0223b

Servitutter tinglyst til og med 12.06.1998 respekteres.

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 2
Landsejerlav: Hals By, Hals
Matrikelnummer: 0223b

Servitutter tinglyst til og med 12.06.1998 respekteres.

Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav: Hals By, Hals
Matrikelnummer: 0223b

Servitutter tinglyst til og med 12.06.1998 respekteres.

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse ikke nødvendig
Kommunalbestyrelsens tilladelse efter planloven er uforuden
/ikke nødvendig, da:
Servitutten ikke indeholder bestemmelser, der kan reguleres
via planloven.

Bilag:

Bilagsreference: 73828191-945d-48b8-b631-243da4fa569f
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Vedtægter for Ejerforeningen

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Nielsen og Østergaard Advokatfirma I/S
Kong Christians Alle 28
9000 Aalborg
39986582

Cvr-nr.:

Kontaktoplysninger: Bente Jensen,
70707267
bj@advn.dk

Anmelders sagsnummer: 75461/bj

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.850 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Storkundenummer:

39986582
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Havnen 10, ST.
9370 Hals
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Hals By, Hals
Matrikelnummer: 0223b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

12.06.2025 08:50:42

Dokumenttype:

Normalvedtægt fravigelse

Dato/løbnummer:

12.06.2025-1016804337

Ejendom:

Adresse: Havnen 10, 1.
9370 Hals
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 2
Landsejerlav: Hals By, Hals
Matrikelnummer: 0223b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

12.06.2025 08:50:42

Dokumenttype:

Normalvedtægt fravigelse

Dato/løbnummer:

12.06.2025-1016804337

Ejendom:

Adresse: Havnen 10
9370 Hals
Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav: Hals By, Hals
Matrikelnummer: 0223b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

12.06.2025 08:50:42

Dokumenttype:

Normalvedtægt fravigelse

Dato/løbenummer:

12.06.2025-1016804337
