

(Allerede opdelte ejerlejlighedsejendomme)

Deklaration om grundfond m.m.

Matr. nr.

Anmelder

Undertegnede ejere af den, efter lovbekendtgørelse nr. 911 af 14. oktober 2001 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, fredede ejendom

matr.nr.

beliggende

.....

.....

der er opdelt i ejerlejligheder den

afgiver hermed med virkning for os og fremtidige ejere overfor Kulturarvsstyrelsen erklæring om, at den/de fredede bygning(er) på ovennævnte ejendom er undergivet nærværende bestemmelser (bygningsfredningslovens § 28):

1. Alle bygningsarbejder vedrørende den fredede bygning, der gå ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden (Kulturarvsstyrelsen), jf. bygningsfredningslovens § 10, forinden arbejderne påbegyndes. Der må således ikke uden tilladelse foretages udvendige eller indvendige ændringer, hvorved bebyggelsens stil, karakter eller udseende ændres. Herunder må der ikke uden tilladelse opsættes lysinstallationer o.lign. skiltning på facader, herunder tagflader. Ved bygningsarbejder på tagflader og facader opfattes kviste og vinduer som en del af disse udvendige facadeelementer og skal behandles sammenhængende.

De fredede bygninger skal principielt betragtes som en helhed, hvorfor f.eks. betingelser, der knyttes til en tilladelse, kan vedrøre andre forhold på den fredede ejendom, end de forhold en tilladelse i sig selv vedrører.

Kulturarvsstyrelsen skal udover at kunne rette henvendelse til de enkelte ejerlighedsindehavere, tillige kunne rette henvendelse til ejerforeningens bestyrelse eller dennes administrator med bindende virkning for enhver ejerlighedsindehaver.

2. Der skal oprettes en grundfond, til hvilken ejere af ejerligheder i den/de fredede bygninger indbetaler i forbindelse med indbetaling af fællesudgifter. Indbetaling til grundfonden påbegyndes for hver lejlighed i det regnskabsår, der følger efter endelig tinglysning af denne deklaration.

Det beløb, som den enkelte ejerlighedsejer årligt skal bidrage med, skal ansættes forholdsmæssigt på grundlag af lejlighedernes tinglyste fordelingstal. For lejligheder, der både ligger i bygninger, der er bygningsfredede og i ikke bygningsfredede bygninger, er det fordelingstallet for den samlede lejlighed, der skal lægges til grund for indbetalingerne.

Det årlige beløb, der samlet indbetales til grundfonden, skal svare til 1% af den til enhver tid fastsatte ejendomsvurdering for ejerlighederne, indtil fondens størrelse udgør 4 % af ejendommens og ejerlighedernes samlede ejendomsvurdering.

Når fondens kapital anvendes helt eller delvist, skal indbetalingerne genoptages som ovenfor, indtil fondens størrelse igen udgør 4% af den samlede ejendomsvurdering.

Grundfondens midler kan af administrator anbringes i børsnoterede obligationer.

3. Grundfondens midler kan alene anvendes til istandsættelsesarbejder, der er omfattet af bygningsfredningslovens § 10 og forud godkendt af Kulturarvsstyrelsen, samt vedligeholdelsesarbejder, der ikke kræver tilladelse efter bygningsfredningsloven. Det er en forudsætning, at vedligeholdelsesarbejderne udføres korrekt. Desuden skal ejerforeningens bestyrelse/administrator være berettiget til at anvende grundfondens midler i forbindelse med pludseligt opståede skader, der frembyder fare for ejendommens opretholdelse.

4. Såfremt der etableres andre grundfonde for ejendommen, skal nærværende grundfonds midler holdes adskilt med en særlig regnskabsaflæggelse.

Den enkelte ejerlighedsindehavers indbetaling til grundfonden indestår i grundfonden ved overdragelse af ejerligheden til ny ejer og kan alene anvendes som beskrevet i pkt. 3, jf. pkt. 1, idet der ikke på anden måde kan disponeres over midlerne, hverken ved salg eller pantsætning.

Renterne tillægges løbende grundfondens kapital. Når grundfondens samlede kapital er etableret, kan ejerne af ejerlighederne i den fredede ejendom ved generalforsamlingsbeslutning bestemme, at renterne skal udbetales.

Påtaleberettiget er Kulturministeriet, Kulturarvsstyrelsen. Fravigelse fra eller ophævelse af denne deklaration, kan kun ske med Kulturministeriet, Kulturarvsstyrelsens samtykke.

Denne deklaration tinglyses servitutstiftende forud for alle indehavere af rettigheder over ejendommen, uanset hvornår rettigheden er stiftet, jf. bygningsfredningslovens § 28.

Dato _____ den _____

Kulturarvsstyrelsens

samtykke: _____ den _____

(underskrift)