

(NYE EJERLEJLIGHEDSOPDELINGER)

Deklaration om grundfond m.m.

Matr. nr.

Anmelder

Undertegnede, der er ejer af den, efter lovbekendtgørelse nr. 911 af 14. oktober 2001 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, fredede bygning

matr.nr. ....

beliggende.....

.....

afgiver hermed med virkning for mig og fremtidige ejere over for Kulturarvsstyrelsen erklæring om, at den/de fredede bygning(er) på ovennævnte ejendom ved opdeling i ejerlejligheder er undergivet nærværende bestemmelser (bygningsfredningslovens § 28, jf. § 27):

1. Alle bygningsarbejder vedrørende den fredede bygning, der går 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, skiltning på facader, herunder tagflader o.lign. 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 bygning, end de forhold en tilladelse i sig selv vedrører.

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

2. Der skal i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder oprettes en grundfond, til hvilken ejere af ejerlejligheder i den/de fredede bygninger indbetaler i forbindelse med indbetaling til dækning af fællesudgifter. Indbetaling til grundfonden påbegyndes for hver lejlighed senest et år efter salget af den første lejlighed.

Det beløb, som den enkelte ejerlejlighedsejer årligt skal bidrage med, skal ansættes forholdsmæssigt på grundlag af lejlighedernes til enhver tid fastsatte ejendomsværdi/eller på grundlag af ejerlejlighedernes tinglyste fordelingstal. For lejligheder, der både ligger i bygninger, der er bygningsfredede og i ikke bygningsfredede bygninger, er det den samlede lejligheds vurdering/eller fordelingstallet for den samlede ejendom, 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 ejerlejlighederne, indtil fondens størrelse udgør 4 % af ejendommens og ejerlejlighedernes samlede ejendomsvurdering.

Når fondens kapital anvendes helt eller delvist, skal indbetalingerne genoptages, 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 på fællesejendom, 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 bygningens opretholdelse.

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

Den enkelte ejerlejlighedsindehavers indbetaling til grundfonden indestår i grundfonden ved overdragelse af ejerlejligheden 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 ejerlejlighederne i den fredede bygning ved generalforsamlingsbeslutning bestemme, at renterne skal udbetales.

Påtaleberettiget er Kulturministeriet, Kulturarvsstyrelsen. Fravigelse fra eller ophævelse af denne deklaration kan derfor 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 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(ejers underskrift)

Kulturarvsstyrelsens  
samtykke:

Dato \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(underskrift)