



Claus Jensen
Bavnehøj Park 31 1 tv
3500 Værløse

16. januar 2006
Dir.tlf.: 45260508
lik@datea.dk
1-33401-58-2

Bavnehøj Park 31 1 tv, 3500 Værløse

Beboerorientering

Som opfølgning på det i 2005 afholdte beboermøde skal vi på vegne af ejendomsselskabet orientere om planerne for ejendommen Bavnehøj Park.

Tagboliger

Der er vedtaget en ny lokalplan vedrørende muligheden for at opføre 39 tagboliger. Disse tagboliger forventes opført i perioden 1. juli 2006 – 31. december 2007.

Det er endnu uafklaret hvem der kommer til at stå for opførelsen af boligerne, men vi forventer, at dette spørgsmål afklares endeligt i løbet af en måned eller to.

Isolering

Ved opførelsen af tagboligerne bliver hulrum under de eksisterende tage isoleret med 100 mm isoleringsgranulat eller 100 mm mineraluld. Der vil til finansiering af isoleringsarbejderne blive varslet forbedringslejeforhøjelse for de udgifter, som ejendomsselskabet afholder som led i denne forbedring af de pågældende blokke. Forbedringslejeforhøjelsen vil ikke kunne opkræves hos de lejere, som selv køber deres bolig.

I de blokke, hvor der ikke opføres nye tagboliger, isoleres der ikke, og der pålægges derfor ikke forbedringslejeforhøjelse over for lejerne i disse blokke.

Affaldshåndtering

Idet de nye tagboliger ikke får adgang til de nuværende affaldsskakte, er det nødvendigt at etablere et nyt affaldshåndteringssystem på ejendommen.

Det forventes at de eksisterende affaldsskakte fremover vil være aflåste, og at der i stedet etableres "affaldsør" i terræn eller i de nuværende affaldsrum. Udgiften til denne



omorganisering af affaldshåndteringen afholdes af ejendomsselskabet. Ved det nye affaldssystem opnås endvidere den fordel at hygiejne- og lugtproblemer fra affaldsskakte fremover undgås.

Facaderenovering, udskiftning af vinduer og ny tagbelægning

I de blokke, hvor der endnu ikke er foretaget facaderenovering og skiftet vinduer, vil disse arbejder blive udført af ejendomsselskabet i anden og tredje kvartal 2006. Arbejderne medfører ikke lejeforhøjelser.

På de blokke, hvor der ikke opføres nye tagboliger, lægges ny tagbelægning i anden og tredje kvartal 2006. Arbejderne medfører ikke lejeforhøjelser.

Salg af eksisterende ejerlejligheder og eventuel indvendig vedligeholdelseskonto

Salg af de eksisterende boliger indledes i januar 2006. Salget varetages af home, Værløse, tlf.: 4435 0229.

Priserne for lejlighederne vil blive fastsat på baggrund af en individuel vurdering foretaget af home i samarbejde med ejendomsselskabet.

Mange af lejemålene i Bavnehøj Park har en konto for indvendig vedligeholdelse. Lejlighedernes salgspris er baseret på den stand, hvori de er på vurderingstidspunktet. Såfremt en lejlighed sælges til en beboer eller dennes slægtning, vil ejendomsmægleren ved opgørelse af salgsprisen tillægge en eventuel saldo på konto for indvendig vedligeholdelse til salgsprisen. Ved købers overtagelse af lejligheden vil en positiv saldo på indvendig vedligeholdelseskonto blive frigivet til køber ligesom depositum og/eller forudbetalt leje, jf. nedenfor. Oplysning om indestående på konto for indvendig vedligeholdelse kan fås hos Datea.

Lejlighederne vil blive solgt, når de bliver sagt op, henholdsvis solgt til de af de nuværende beboere, der ønsker at købe deres lejlighed.

Salg af flere lejligheder til eksterne investorer indgår ikke p.t. i planerne.

Som led i salget af de eksisterende lejligheder, er der udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesrapport. Beboere, som er interesserede i at købe deres lejlighed, kan rekvirere rapporten sammen med en salgsoptilling hos home, Værløse.

Depotrum

Til hver lejlighed er der nu et depotrum. Dette fortsætter uændret.

I kældrene er der udover ovennævnte depotrum ganske mange rum, hvoraf en del nu er udlejede dels til beboere og dels til personer eller virksomheder udenfor bebyggelsen. De udlejede kælderrum vil, når de bliver ledige, kunne købes ligesom lejlighederne, idet de er selvstændigt matrikulerede. Der vil ikke blive ydet rabat til lejerne på købsprisen for depotrummene. Hvis du er interesseret i at købe et depotrum, er du velkommen til at kontakte



home, Værløse, herom.

Rabat

Som tidligere meddelt har alle lejere mulighed for at opnå en rabat på 5% af den salgspris, som home, Værløse, vurderer lejligheden til. I rabatgrundlaget indgår dog ikke pristillæg som følge af indestående på konto for indvendig vedligeholdelse.

For at opnå rabatten skal en aftale om at købe lejligheden være underskrevet senest 15. april 2006. Efter denne dato er rabatten bortfaldet.

Rabatten kan tillige opnås af slægtninge, der køber ejerlejligheden med henblik på at fortsætte det eksisterende lejemål. D.v.s. at mor, far, bror, søster, søn og datter tillige kan købe med 5% rabat, forudsat at den nuværende beboer skriftligt bekræfter at acceptere slægtningen som ny ejer af lejligheden. Der skal samtidig fremlægges dokumentation for slægtskabet i form af f.eks. dåbsattest eller lignende.

Vi anbefaler, at man snarest muligt henvender sig til home i Værløse, hvis man er interesseret i at købe sin egen lejlighed med rabat.

Fremleje

Delvis fremleje af lejligheden kan fortsat tillades. Ejendomsselskabet har tidligere tilladt fremleje af hele lejligheden, men fremover vil der ikke blive givet tilladelse hertil.

Bytte

Lejerens ret til at bytte lejligheden efter lejelovens regler påvirkes ikke af et eventuelt salg til en anden investor. Dog forbeholder ejendomsselskabet sig retten til ved bytning af lejemålet at gennemføre gennemgribende istandsættelse af lejemålet, således at huslejen fremover vil være væsentligt højere end i dag.

Opsigelse

Som lejer er man beskyttet mod opsigelse efter lejelovens regler. Ejendomsselskabet kan **ikke** opsigte dit lejemål med henblik på salg af lejligheden.

Modernisering/forbedring

Hvis du selv har moderniseret bad eller køkken og ønsker at købe lejligheden, vil prisfastsættelsen ske på følgende måde:

Home finder den pris som lejligheden kan sælges for – d.v.s. i den stand, hvori den er og forefindes.

Herfra fratrækkes 5 % som rabat, fordi du er lejer i lejligheden.



En eventuel positiv saldo på konto for indvendig vedligeholdelse lægges herefter til købesummen.

Hvis du har lavet en aftale (§62a) om, at ejendomsselskabet skal købe en af dig betalt forbedring af køkken og/eller bad, vil ejendomsselskabet fratække restværdien af forbedringen, jf. den indgåede aftale. Der vil ved opgørelse af restværdien blive taget udgangspunkt i datoen for dit køb af lejligheden.

Hvis du har moderniseret køkken og/eller bad uden aftale med ejendomsselskabet om tilbagekøb, vil godtgørelse for disse forbedringer finde sted på baggrund af de regninger der kan fremlægges for det i lejemålet udførte arbejde. Beløbet er maksimeret til kr. 100.000 for køkken og kr. 75.000 for badeværelser. Beløbet nedskrives med 10% for hvert påbegyndt år siden moderniseringen, ligesom der, jf. ovennævnte § 62a-aftale, er et bundfradrag på kr. 12.500.

Depositum og forudbetalt leje

Ved køb af din lejlighed får du dit kontante depositum og eventuelle forudbetalt leje tilbage.

Depositum og forudbetalt leje udbetales sammen med en eventuel positiv saldo på konto for indvendig vedligeholdelse, når der foreligger endeligt skøde.

Ved salg til en ny ejer (slægtning) overføres depositum, forudbetalt leje samt konto for indvendig vedligeholdelse til køber, der ved en senere fraflytning skal godtgøre beløbene efter kontraktens bestemmelser til lejer.

Måtte du have spørgsmål vedrørende etablering af tagboliger og vedligeholdelsesarbejderne i øvrigt, er du velkommen til at ringe til Jørgen Hummelgaard hos SEB Ejendomme på telefon 33 28 25 40.

Med venlig hilsen
DATEA
Juridisk afdeling
Jesper Mark
Telefon 45 26 05 07