

**Matr. nr. og ejerlav:**

7 a, Ll. Værløse By, Værløse

Ejerlejlighedsnr. 1-244

**Beliggenhed:**

Bavnehøj Park 1-2, 5-11 og 17-34

3500 Værløse

**Anmelder:**

DATEA AS

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Telefon 45 26 01 02

## VEDTÆGTER

### FOR

## EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN

### "Ejerforeningen Bavnehøj Park"

ORIGINAL 206041 01 0000.0014 25.01.2006 (1.400,00)

ORIGINAL 206042 01 0000.0014 25.01.2006  
106.400,00

**VEDTÆGTER**

for

**Ejerlejlighedsforeningen****EJERFORENINGEN BAVNEHØJ PARK****1 NAVN OG HJEMSTED**

1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Bavnehøj Park", beliggende på matr. nr. 7 a Ll. Værløse by, Værløse – i det følgende kaldet ejerforeningen.

1.2 Ejerforeningens hjemsted er Værløse Kommune.

**2 FORMÅL**

2.1 Ejerforeningens formål er - jf. § 7 i lov om ejerlejligheder - at varetage fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser for samtlige de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder af matr. nr. 7 a Ll. Værløse by, Værløse.

2.2 Ejerforeningens bestyrelse skal formulere et ordensreglement samt regler for anvendelse af foreningens fælles faciliteter i det omfang, reglerne ikke fremgår af nærværende vedtægt. Ordensreglementet skal forelægges til generalforsamlingens godkendelse snarest muligt.

2.3 Når det i punkt 2.2 nævnte ordensreglement er vedtaget af en generalforsamling, påhviler det ejerforeningens bestyrelse at administrere og håndhæve dette.

**3 MEDLEMMER**

3.1 Som medlemmer af ejerforeningen kan alene optages ejere af ejerlejligheder af matr. nr. 7 a Ll. Værløse by, Værløse.

- 3.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når ejerforeningen har modtaget skriftlig underretning om ejerskiftet.
- 3.3 Den til enhver tid - ifølge tingbogen - værende ejer af en ejerlejlighed under ejerforeningen indtræder ved skødets tinglysning i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige hæfter herfor, indtil alle restancer er berigtiget.
- 3.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen 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.

#### **4 FREMTIDIG BEBYGGELSE M.V.**

- 4.1 Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 155, 158, 209, 210, 216, 220, 223, 227, 233 og 242 skal være berettiget til at ansøge om kommunal byggetilladelse til udvidelse af bebyggelsen med en ny tagetage med boliger på blok B19, B18, A1-2, A3-5, A6-8 og B9-10 i overensstemmelse med lokalplan nr. 74 for Bavnehøj Park syd, vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse den 31. august 2005. Det er en betingelse, at de nævnte ejerlejligheder tilhører samme ejer på tidspunktet for indgivelse af byggeandragendet. Nærværende bestemmelse skal dog ikke være til hinder for, at der fra ejerlejlighed nr. 158 og 209 ved videreopdeling frastykkes de på vedhæftede bilag 1 og 2 ikke-skraverede arealer.
- 4.2 Såfremt der ud over det i punkt 4.1 beskrevne tilfælde samtidigt eller på noget senere tidspunkt kan opnås tilladelse fra bygningsmyndighederne til yderligere udvidelse af bebyggelsen med en ny tagetage på de eksisterende blokke, der ikke er omfattet af punkt 4.1 (blokkene B11-12, B13-15 og B16-17), skal den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 166, 171, 179, 184, 189, 197 og 203 være berettiget til at ansøge om kommunal byggetilladelse og til at udnytte sådanne byggerettigheder. Det er en betingelse, at de nævnte ejerlejligheder tilhører samme ejer på tidspunktet for indgivelse af byggeandragendet. Nærværende bestemmelse skal dog ikke være til hinder for, at der fra de nævnte ejerlejligheder ved videreopdeling frastykkes arealer, eller at arealer i andre ejerlej-

ligheder træder i stedet herfor, såfremt de i punkt 4.12 nævnte betingelser kan opfyldes på anden måde. Ved ejerskifte af en eller flere af de nævnte ejerlejligheder skal der i skødet udtrykkeligt tages stilling til, om de af nærværende bestemmelse følgende rettigheder medfølger eller ej. De nævnte rettigheder skal tilhøre én ejer.

- 4.3 Såfremt der ud over de i punkt 4.1 og 4.2 beskrevne tilfælde samtidigt eller på noget senere tidspunkt kan opnås tilladelse fra bygningsmyndighederne til yderligere boligbebyggelse i form af tilbygninger eller opførelse af en eller flere nye boliger på det nuværende matr.nr. 7 a LI. Værløse by, Værløse, skal den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 160 være berettiget til at ansøge om kommunal byggetilladelse og til at udnytte sådanne byggerettigheder.
- 4.4 De nyopførte ejerlejligheder, jf. punkt 4.1-4.3, skal ligestilles med de etablerede ejerlejligheder for så vidt angår brug af fællesrum og fællesfaciliteter, herunder pulterrum, jf. dog punkt 4.12.
- 4.5 De nye boligers areal tillægges ejerlejlighedsarealet for en eller flere af de ejerlejligheder, der ifølge punkt 4.1-4.3 har byggeretten til at etablere de nye boliger. Ejeren af disse ejerlejligheder skal være berettiget til at videreopdele og sammenlægge disse i et antal ejerlejligheder maksimalt svarende til antallet af nye boliger, således at hver ejerlejlighed (bortset fra kælderejerlejligheder) mindst skal omfatte en selvstændig bolig.
- 4.6 Ejeren af de berettigede ejerlejligheder er berettiget og forpligtet til så snart som muligt og alene på grundlag af nærværende vedtægtsbestemmelse og uden anden erklæring fra ejerlejlighedsforeningen eller andre ejere af ejerlejligheder at tinglyse påtegning på ejendommens opdelingsdokumenter om udvidelse af lejlighedsarealet for disse ejerlejligheder med de nye boliger og videreopdeling og/eller sammenlægning af disse i nye ejerlejligheder.

Påtegningen skal indeholde en af en landinspektør med beskikkelse attesteret fortegnelse over ejerlejlighedernes beliggenhed, numre, arealer og fordelingstal samt tilsvarende attesterede kort over den/de nyopførte ejerlejligheder.

- 4.7 Såfremt den på det pågældende tidspunkt værende ejer af en af de i punkt 4.1-4.3 nævnte ejerlejligheder udnytter ovennævnte byggeret, er samtlige ejere af og panthavere i samtlige ejerlejligheder af matr.nr. 7 a berettiget til at kræve, - og forpligtet til at respektere - at samtlige ejerlejligheders tinglyste fordelingsstal, som er brøker med samme nævner, reguleres som anført i punkt 4.8-4.10.

Ejeren af de i punkt 4.1 - 4.3 nævnte ejerlejligheder er forpligtet til at afholde alle omkostninger forbundet med udarbejdelse og tinglysning af respektpåtegninger, i det omfang dette måtte være nødvendigt.

- 4.8 Nævneren i det samlede fordelingstal tillægges det numeriske antal etagem<sup>2</sup>, som bygningsudvidelsen indeholder, opmålt og beregnet efter reglerne derom for ejerlejlighedsarealer, således at den nye nævner svarer til summen af ejerlejlighedsarealerne for eksisterende bygninger og bygningsudvidelser.
- 4.9 Det numeriske antal etagem<sup>2</sup> (ejerlejlighedsareal) for de nye/ændrede ejerlejligheder udgør tælleren - eller summen af tællerne, såfremt der er mere end én ny ejerlejlighed - i fordelingstallet for de nye/ændrede ejerlejligheder, medens tællerne i samtlige øvrige ejerlejligheders fordelingstal opretholdes uændrede.
- 4.10 De nye fordelingstal i henhold til punkt 4.8-4.10 har virkning fra det tidligste af følgende tidspunkter: (a) det tidspunkt, hvor de nye boliger tages i brug helt eller delvist, (b) det tidspunkt, hvor der opnås indflytningstilladelse (midlertidig ibrugtagningstilladelse) eller ibrugtagningstilladelse eller (c) det tidspunkt, hvor ændringen af ejerlejlighedsarealerne registreres i tingbogen. Fra dette tidspunkt skal de nye boliger således betale bidrag til ejerforeningen i overensstemmelse med det nye fordelingstal. Eventuelt over-/underskud på ejerforeningens budget fordeles mellem ejerlejlighedsejerne i forhold til fordelingstal og ejerperiode.
- 4.11 Den, der i henhold til bestemmelserne i punkt 4.1-4.3 er berettiget til at udnytte en eventuel yderligere byggeret på matr.nr. 7 a, skal respektere ejerforeningens rimelige anvisninger til iagttagelse under anlægsarbejdets udførelse. Endvidere skal alle vilkår i en eventuel kommunal byggetilladelse opfyldes. De pågældende berettigede er endvidere forpligtede til at tegne sædvanlig all-risk forsikring gældende i byggeperioden (jf. dog punkt 14.3), herunder for ansvar for eventuelle skader på den eksisterende bebyggelse.
- 4.12 Såfremt den, der med hjemmel i nærværende punkt 4 iværksætter bebyggelse, ønsker at etablere pulterrum i de eksisterende boligblokkes kælderetage til brug for nye ejerlejligheder, som etableres i den oprindelige tagetage og/eller i til/nybygninger, da skal vedkommende sammen med indgivelse af byggeandragendet til kommunen dokumentere ved tingbogsattest at være endelig ejer af den/de kælderejerlejligheder, hvori pulterrummene agtes etableret.

Den/de pågældende kælderejerlejligheder skal ifølge tingbogsattest være ubehæftede, og ingen tinglyste byrder på disse må være til hinder for etablering af pulterrummene.

Når der foreligger ibrugtagningstilladelse til de nyetablerede ejerlejligheder i tagetagen, er ejeren af den/de kælderejerlejligheder, hvori der i henhold til denne bestemmelse er etableret pulterrum, pligtig til at overdrage disse kælderarealer ubehæftede og vederlagsfrit til ejerforeningen. Arealerne overføres herefter til fællesareal.

4.13 Ejerforeningen og alle ejere af ejerlejligheder af matr.nr. 7a Ll. Værløse, Værløse, skal endvidere tåle,

at ejerlejlighed nr. 156, 159, 211, 212, 231, 234, 172, 176 og 199 (alle vaskerier) samt nr. 207 og 208 (inspektørområde) overføres til fællesareal,

at ejerlejlighed nr. 237 opdeles i to ejerlejligheder og et areal, der overføres til fællesareal,

at der fra ejerlejlighed nr. 162 overføres et areal til fællesareal,

at der fra ejerlejlighed nr. 179 overføres et areal til fællesareal,

at ejerlejlighed nr. 173 overføres til fællesareal,

at der fra fællesareal ved siden af ejerlejlighed nr. 169 etableres et ejerlejlighedsareal med et areal omtrentligt svarende til ejerlejlighed nr. 169, der vederlagsfrit overdrages til Forsikringssselskabet SEB Liv A/S, og

at ejerlejlighed nr. 200 videreopdeles i seks ejerlejligheder og et gangareal, hvoraf gangarealet overføres til fællesareal.

Forsikringssselskabet SEB Liv A/S forestår og bekoster de nævnte ændringer og er berettiget til alene på grundlag af nærværende vedtægtsbestemmelse og uden anden erklæring fra ejerlejlighedsforeningen eller andre ejere af ejerlejligheder at tinglyse påtegning på ejendommens opdelingsdokumenter om de nævnte ændringer, herunder de nødvendige konsekvensændringer af fordelings-

tal efter de i punkt 4.8 - 4.9 angivne principper. De ændrede fordelingstal har virkning fra det tidspunkt, hvor de registreres i tingbogen.

## **5 HÆFTELSESFORHOLD**

- 5.1 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen i henhold til ejerlejlighedernes tinglyste fordelingstal. Medlemmerne hæfter subsidiært og i henhold til fordelingstal (pro rata) for ejerforeningens forpligtelser over for tredemand.
- 5.2 Ved forsinket betaling af ejerforeningens bidrag eller anden pligtig pengeydelse opkræves et gebyr. Gebyret fastsættes af bestyrelsen, og tilfalder ejerforeningen.
- 5.3 Såfremt der foretages videreopdeling af en ejerlejlighed, skal det hidtidige fordelingstal fordeles på de fremtidige ejerlejligheder, således at summen af fordelingstal for ejerlejligheder, der er videreopdelt af en ejerlejlighed er lig med det oprindelige ejerlejlighedsfordelingstal for den pågældende opdeltede ejerlejlighed.
- 5.4 Interne ændringer i ejerlejlighederne imellem kan berigtiges i tingbogen alene på grundlag af en anmeldelse m.v. derom, som er underskrevet af de direkte berørte ejere og panthavere, og i fornødent omfang attesteret og suppleret med kortbilag af en landinspektør med beskrivelse.

## **6 GENERALFORSAMLINGSBESLUTNINGER OG AFSTEMNINGSREGLER**

- 6.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 6.2 Generalforsamlingsbeslutninger i ejerforeningen skal til enhver tid og på alle punkter respektere de rettigheder, som tilkommer medlemmerne i henhold til ejerforeningens vedtægter.
- 6.3 Ændring af nærværende vedtægts punkt 4 eller salg af grundareal, der på tidspunktet for oprettelsen af nærværende vedtægt er omfattet af matr.nr. 7 a Ll. Værløse, Værløse, kan ikke ske uden samtykke fra den/de i henhold til bestemmelsen berettigede.
- 6.4 Iværksættelse af ombygning, der ikke er omfattet af bestemmelserne i punkt 4, salg af anden fælles ejendom end det i punkt 6.3 omtalte grundareal og eventuelt tilkøb af supplerende ubebygget areal, vedtægtsændringer, beslutninger om

etablering af grundfond til hvilken der skal indbetales beløb, der herefter henstår til brug for gennemførelse af ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder samt beslutning om gennemførelse af arbejder på ejendommen, der medfører forandring af ejendommens fremtræden som følge af ændring af arkitektur eller materialevalg, kan kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst  $\frac{3}{4}$  af stemmerne er repræsenteret, og med mindst  $\frac{3}{4}$  flertal, opgjort såvel efter fordelingsstal som efter antal af ejerlejligheder.

- 6.5 Såfremt der på en generalforsamling ikke er repræsenteret mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige stemmeberettigede efter antal ejerlejligheder, og det fremsatte forslag vedtages med  $\frac{3}{4}$  af de tilstedeværende stemmer, da skal der med mindst 14 dages og højst 3 ugers varsel indkaldes til en ny generalforsamling med samme dagsorden. På denne generalforsamling kan de forslag, der har været behandlet på den tidligere generalforsamling, og som blev godkendt med  $\frac{3}{4}$  af de fremmødte stemmer på denne, vedtages med  $\frac{3}{4}$  flertal, opgjort såvel efter antal ejerlejligheder, som efter fordelingsstal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret ved denne ekstraordinære generalforsamling.
- 6.6 Ved valg af bestyrelsesmedlemmer har hver ejerlejlighed én stemme uanset fordelingstal.
- 6.7 Beslutninger, som ikke er nævnt i punkterne 6.3 – 6.6, træffes på en generalforsamling ved almindeligt flertal, opgjort såvel efter fordelingstal som efter antal af ejerlejligheder.
- 6.8 Fordelingstallene fremgår af tingbogen og kan kun ændres ved enstemmig beslutning truffet af alle medlemmer, medmindre andet fremgår af andre bestemmelser i nærværende vedtægt.
- 6.9 Stemmeret kan udøves af et medlem eller en anden myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til.

## **7 GENERALFORSAMLING**

- 7.1 Senest 4 måneder efter udløbet af hvert regnskabsår afholdes ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens beretning.



3. Afiæggelse af årsregnskab underskrevet af revisor og bestyrelse til godkendelse.
4. Decharge for bestyrelsen.
5. Forslag fra bestyrelsen.
6. Forslag fra medlemmerne.
7. Godkendelse af budget for det kommende regnskabsår samt beslutning om størrelse af acontobidrag og/eller indskud for det kommende år.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og eventuelle suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

7.2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et relevant angivet emne begæres af mindst to medlemmer af ejerforeningen, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

7.3 Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes senest 1 måned efter, at beslutning/begæring derom foreligger.

## **8 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING**

8.1 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

8.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

8.3 For den ordinære generalforsamlings vedkommende vedlægges årsregnskab og udkast til budget med indkaldelsen.

## **9 FRIST FOR EMNER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

9.1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet relevant emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 2 måneder efter regnskabsårets udløb.

**10 DIRIGENT OG PROTOKOL**

- 10.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 10.2 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og bestyrelsen.

**11 BESTYRELSEN**

- 11.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen skal bestå af mindst 3 højst 5 medlemmer. Hvert medlem af foreningen kan foreslå en kandidat til bestyrelsen. Desuden vælges 2 suppleanter. Genvalg kan finde sted.
- 11.2 Bestyrelsen træffer nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv, og fastlægger en forretningsorden.
- 11.3 Bestyrelsen vælger selv af sin midte sin formand, og dette valg sker ved et konstituerende bestyrelsesmøde, der afholdes umiddelbart efter og i forlængelse af den generalforsamling, på hvilken bestyrelsen er valgt.
- 11.4 Valgbare til bestyrelsen er: Ejere af ejerlejligheder i foreningen, deres ægtefæller, samleverer samt de af ejeren af restejendommen til enhver tid foreslåede personer.

**12 BESTYRELSESMØDER**

- 12.1 Bestyrelsesmøde indkaldes så ofte, bestyrelsesformanden eller 2 medlemmer finder anledning hertil.
- 12.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er repræsenteret ved mødet.
- 12.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved stemmeflertal. Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.
- 12.4 Over det på bestyrelsesmøderne forløbne udarbejdes et referat, der på næste møde tiltrædes af medlemmerne ved påtegning.

**13 EJERFORENINGENS ANLIGGENDER - ADMINISTRATION**

- 13.1 Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.
- 13.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejerforeningens fælles anliggender. Det bemærkes at det tilstræbes, at færrest mulige udgifter betales via ejerforeningen. Således afholder hver ejerlejlighed i størst muligt omfang egne udgifter til forsikring, skatter m.v. Bestyrelsen skal antage en administrator til at forestå administrationen af foreningens anliggender. Administrator skal være kyndig i ejendomsadministration.

**14 VEDLIGEHOLDELSE - FORSIKRING**

- 14.1 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejligheden påhviler den enkelte ejer. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse omfatter ikke alene hvidtning, maling, tapetsering, men også vedligeholdelse af blandt andet gulvbelægninger og gulvbrædder og loftpuds, den indvendige side af døre og vinduesrammer, egne låse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere og brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør for så vidt angår disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder. Indvendig vedligeholdelse omfatter også vedligeholdelse af terrasser og altaner, der efter deres placering er i særskilt brug for den pågældende ejerlejlighed. Vedligeholdelses- og fornyelsespligten omfatter også membraner og belægninger på altaner og terrassers vandrette flader. Vedligeholdelsespligten omfatter for disse områder desuden malede betonoverflader.
- 14.2 Al anden vedligeholdelse påhviler ejerforeningen.
- 14.3 Ejerforeningen tegner og betaler som en fællesudgift brand- og bygningskaskoforsikring for alle bygninger på matr.nr. 7 a Ll. Værløse, Værløse. For nye bygninger og tilbygninger, herunder udvidelser af eksisterende bygninger med tagetager, indtræder den fælles forsikringspligt på det tidligste af de i punkt 4.10 nævnte tidspunkter, dog således at de for byggeriet tegnede midlertidige forsikringer skal opretholdes, indtil den fælles forsikring er udvidet til at omfatte ny- og/eller tilbygningerne. Såfremt der ved brand eller anden bygningsbeskadigelse sker skade på ejendomme omfattet af den fælles forsikringsdækning, er ejerforeningen forpligtet til uden ugrundet ophold at genopføre bebyggelsen.

**15 FÆLLESUDGIFTER**

- 15.1 Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne á conto fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre á conto betalingerne, når der skønnes at være behov herfor. Á conto betalingerne til fællesudgifter erlægges kvartalsvis forud.
- 15.2 For hver enkelt boligblok under ejerforeningen udarbejdes særskilt regnskab for fælles elforbrug i blokkens kælderetage. I den enkelte blok er placeret en bimåler, der registrerer strømforbruget i blokkens samlede kælderetage. Det årlige forbrug registreret på denne bimåler fordeles forholdsmæssigt mellem ejerforeningen som ejer af fællesarealet og ejerne af de enkelte ejerlejligheder i kælderen efter det forholdstal, der opstår mellem den enkelte ejerlejligheds areal og det samlede areal af kælderen, respektive fællesarealet og det samlede areal af kælderen. Der opstilles således en brøk, hvor det samlede areal i kælderen udgør nævneren, og den enkelte ejerlejligheds areal udgør tælleren. Ejerforeningens bestyrelse er berettiget til at beslutte, at der skal foretages acontobetaling forud for dette elforbrug, idet acontobetalingen da opkræves samtidig med á conto betalingen for de øvrige fællesudgifter jf. punkt 15.1.
- 15.3 For de nyopførte ejerlejligheder jf. punkt 4 udarbejdes særskilt regnskab for udgifter vedrørende elevatorer. Udgifterne fordeles mellem de nyopførte ejerlejligheder i henhold til fordelingstal, således at de nyopførte ejerlejligheders samlede areal udgør nævneren og den enkelte nyopførte ejerlejligheds areal udgør tælleren. Ejerforeningens bestyrelse er berettiget til at beslutte, at der skal foretages acontobetaling forud for disse udgifter, idet acontobetalingen da opkræves samtidig med ácontobetalingen for de øvrige fællesudgifter jf. punkt 15.1 og 15.2.
- 15.4 For de eksisterende ejerlejligheder (eksisterende ejerlejligheder forud for bygningsudvidelsen jf. punkt 4) udarbejdes særskilt regnskab for vandafgifter, idet vandafgifter for de nyopførte ejerlejligheder opkræves hos de enkelte ejerlejlighedsejere i henhold til særskilte målere. Udgifterne fordeles mellem de eksisterende ejerlejligheder i henhold til fordelingstal, således at de eksisterende ejerlejligheders samlede areal udgør nævneren og den enkelte ejerlejligheds areal udgør tælleren. Ejerforeningens bestyrelse er berettiget til at beslutte, at der skal foretages acontobetaling forud for disse udgifter, idet acontobetalingen da opkræves samtidig med ácontobetalingen for de øvrige fællesudgifter jf. punkt 15.1 og 15.2.

**16 BRUGSRET M.V. TIL UBEBYGGEDE AREALER, PULTERRUM OG ØVRIGE FÆLLESAREALER SAMT KÆLDERAREALER**

16.1 De ubebyggede arealer, som er anlagt til færdsel og parkering m.v. skal være til fælles brug for ejerlejlighederne og for kunder og leverandører. Det samme gælder for øvrige ubebyggede fællesarealer, der ikke er givet i særskilt brug, jf. dog punkt 4.3.

16.2 Al brug af de ubebyggede arealer skal respektere de til arealernes vedligeholdelse nødvendige arbejder, herunder også underjordiske ledninger og belysningsanlæg.

16.3 Eventuel ændring af anvendelse, indretning og vedligeholdelse af de ubebyggede fællesarealer besluttet af ejerforeningen, jf. dog punkt 4.3.

16.4 Pulterrum betragtes som fællesarealer. Hver ejerlejlighed, der anvendes til beboelse, tillægges brugsret til et pulterrum. Det påhviler den, der nyder brugsret selv at renholde pulterrummet, mens al vedligeholdelse og fornyelse af bygningskonstruktionen (herunder vægge, lofter og døre) og oprindelige elinstallationer samt elforbrug i pulterrum betragtes som en fælles udgift. Udskiftning af elpærer, lysstofrør m.v. betales af den enkelte bruger.

Alle øvrige fællesarealer står til fælles rådighed for ejerforeningens medlemmer, lejere af beboelses- og kælderlejemål og andre berettigede brugere af ejendommen.

16.5 De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i kælderplan er forpligtet til at respektere fri og uhindret færdsel for enhver med begrundet ærinde over gangarealer, med mindre der anvises alternative færdselsveje. Der må ikke finde opmagasinering sted i sådanne gangarealer. Gangarealerne er markeret med skravering i bilag 3. Vedligeholdelse og fornyelse af hvidtning, maling og gulvbelægning på disse gangarealer forestås og bekostes af ejerforeningen.

16.6 Enhver ejer af ejerlejligheder af matr.nr. 7 a LI. Værløse, Værløse er forpligtet til at tåle støj og andre gener i forbindelse med udførelsen af nødvendige arbejder forbundet med videreopdeling og ændring af ejerlejligheder i kælderplan, herunder etablering af adgang fra trapperum og fællesarealer til de enkelte ejerlejligheder.

**17 TEGNINGSRET**

17.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen.

**18 SIKKERHED**

18.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 40.000,-, for ejerlejligheder i kælderplan dog kun for kr. 10.000,-. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

18.2 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

**19 REVISION**

19.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

19.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

19.3 I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

19.4 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

19.5 Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

19.6 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

**20        ÅRSREGNSKAB**

20.1        Foreningens regnskabsår er 1. oktober til 30. september.

20.2        Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

**21        VÆRNETING**

21.1        Ethvert spørgsmål om forståelse af nærværende vedtægt og dens indhold, omfang, ophør eller opfyldelse, skal – såfremt mindelig ordning ikke kan opnås – afgøres ved de ordinære domstole, idet værneting mellem foreningens medlemmer og foreningen fastlægges til Retten i Ballerup.

**22        MISLIGHOLDELSE**

22.1        Måtte et af medlemmerne gøre sig skyldig i grov eller gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen, herunder grov tilsidesættelse af sin vedligeholdelsespligt, mangiende betaling af forfaldne ydelser til ejerforeningen, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan ejerforeningen pålægge den pågældende ejer at fraflytte lejligheden med passende varsel, jf. lov om ejerlejligheder § 8.

**23        TINGLYSNING OG PÅTALERET**

23.1        Nærværende vedtægter vil være at tinglyse som servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 1-244, begge inklusive, af matr. nr. 7 a Ll. Værløse by, Værløse.

23.2        Vedtægternes punkt 18 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 40.000,- på ejerlejlighed nr. 1-152 (begge inklusive) og for kr. 10.000,- på ejerlejlighed nr. 153-244 (begge inklusiv) af matr. nr. 7 a Ll. Værløse by, Værløse, dog således, at begæringen om tinglysning ikke omfatter følgende ejerlejligheder, der er under overførsel til fællesareal:

Ejerlejlighed nr. 156, 159, 172, 173, 176, 199, 207, 208, 211, 212, 231 og 234.

23.3        Vedtægterne respekterer med oprykkende virkning alene de panthæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægter.

23.4 Ejerforeningen ved dens bestyrelse og ethvert medlem af ejerforeningen har på-taleret, hver for sig.

## 24 BILAG

24.1 Til nærværende vedtægter knytter sig følgende bilag:

Bilag 1: Skitse over ejerlejlighed nr. 158 (jf. punkt 4.1)


Bilag 2: Skitse over ejerlejlighed nr. 209 (jf. punkt 4.1)

Bilag 3: Skitse over gangarealer i kælderplan (jf. punkt 16.5)

Dato: 16 JAN. 2006

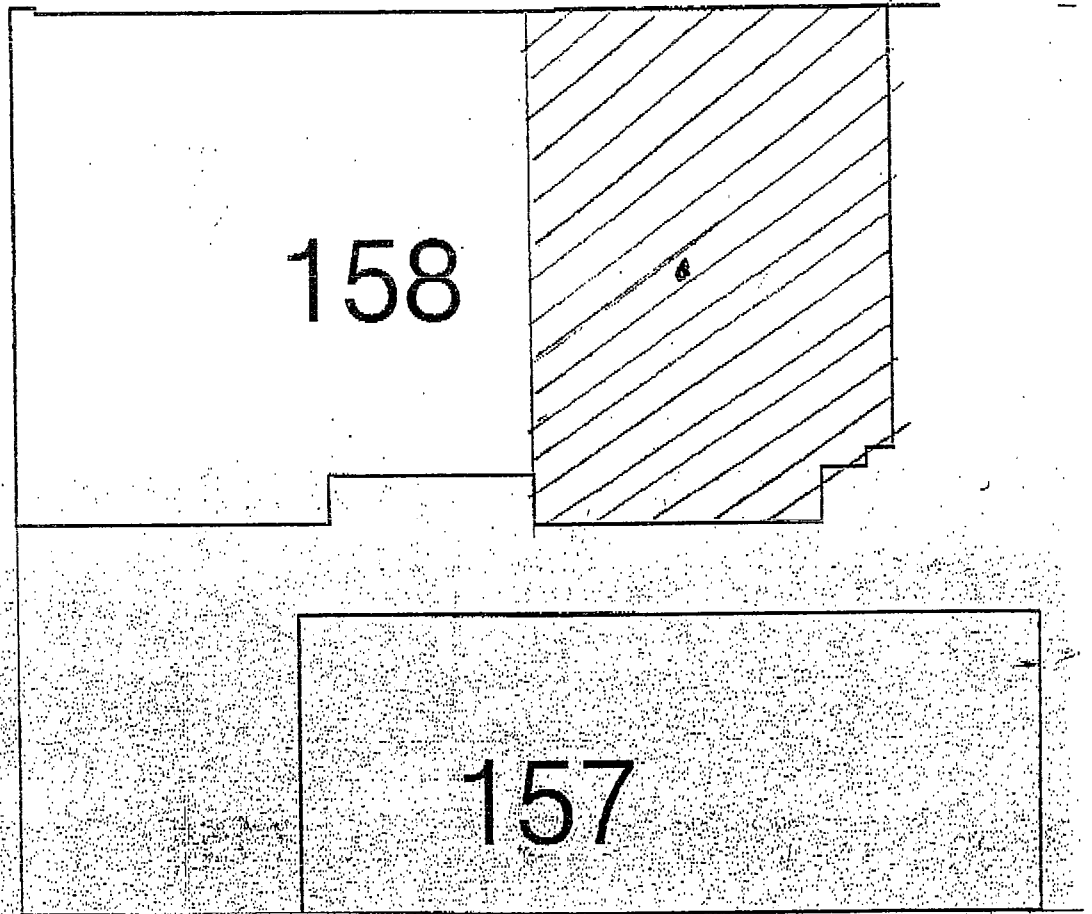
Som ejer af ejerlejlighederne nr. 1-244 (begge inklusive) af matr. nr.  
7 a LI. Værløse by, Værløse

For Forsikringssselskabet SEB Liv A/S (CVR-nr. 66470016):

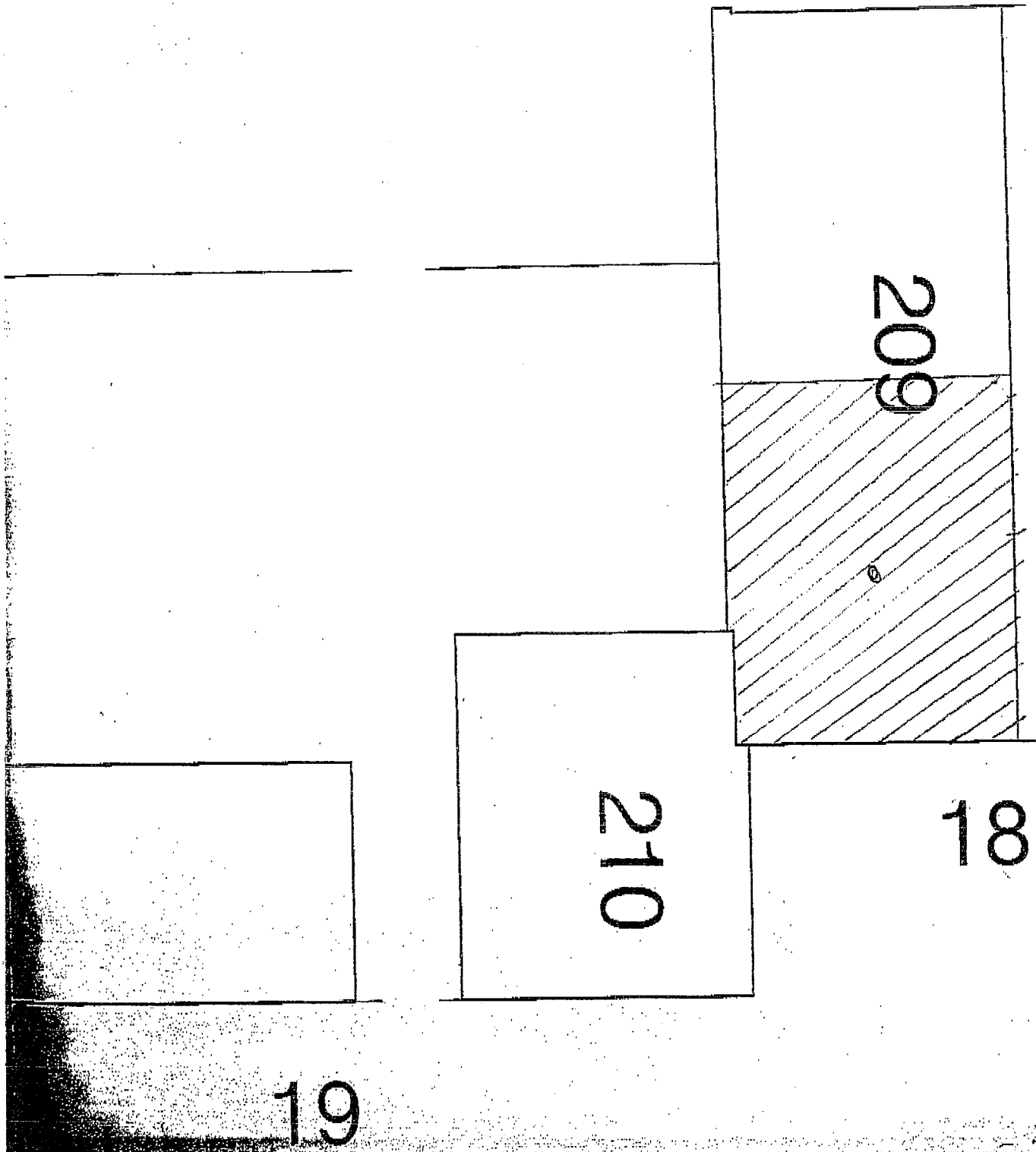
  
\_\_\_\_\_  
PETER MERING



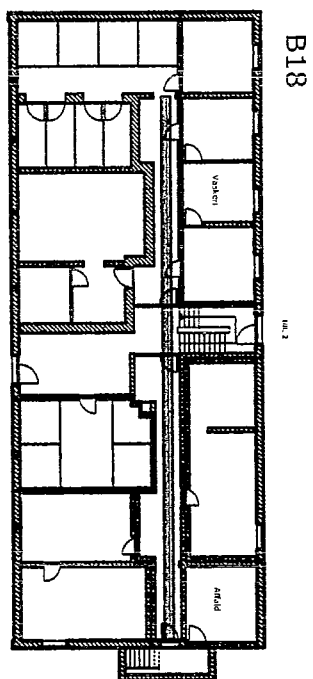
# BILAG 1.



BILAG 2

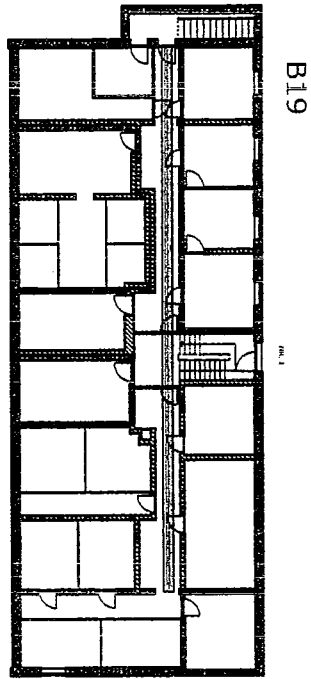


# BILAG 3 (1 OF 9)



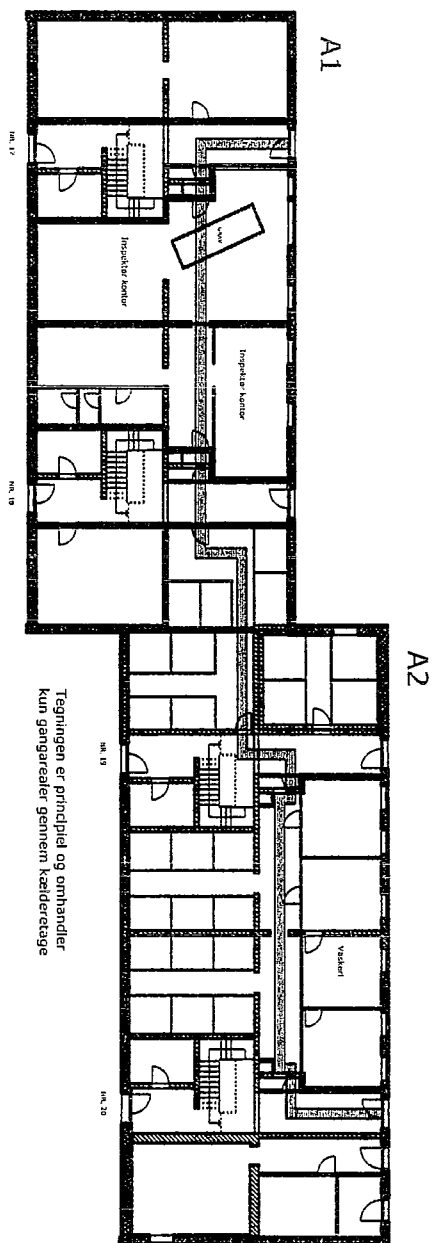
Tegningen er principiel og omhandler  
kun gangarealer gennem kælderetage

# BILAG 3 (2 af 9)



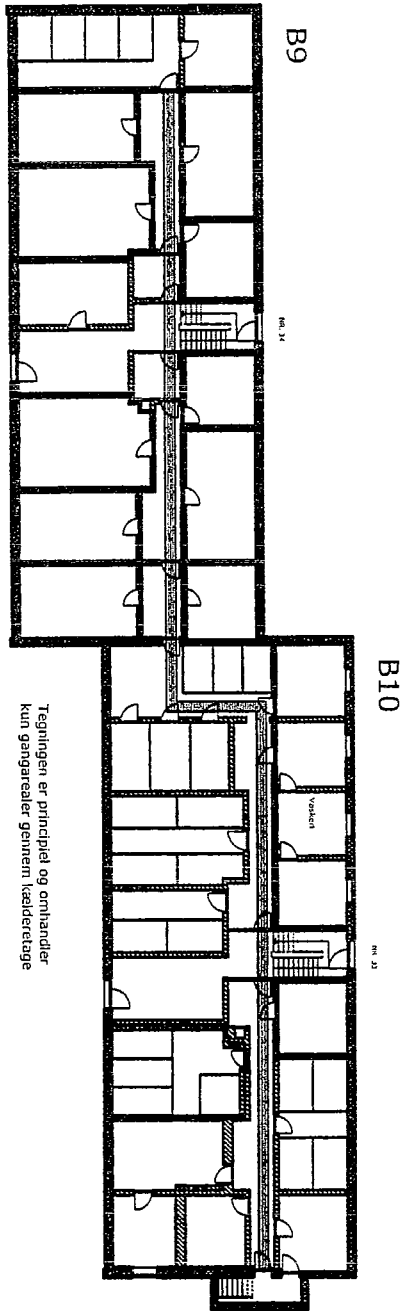
Tegningen er principlid og omhandler  
kun gangarealer gennem kælderetage

# BILAG 3 (3 af 9)



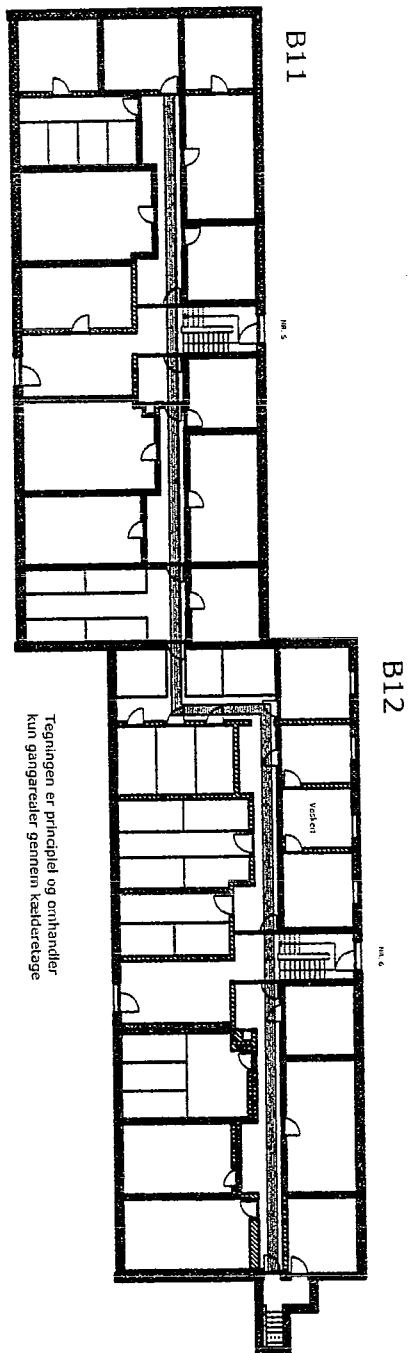
Tegningen er principiel og omhandler  
kun gangarealer gennem kælderetage

# BILAG 3 (6 af 9)



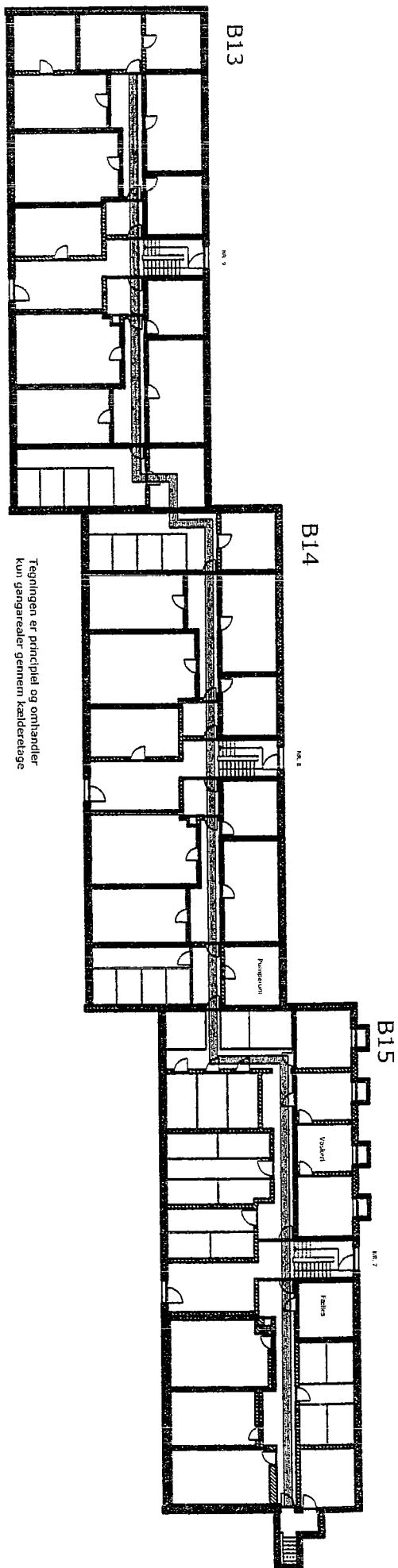
Tegningen er principiel og omhandler  
kun gangarealer gennem kælderetage

# BILAG 3 (7 OF 9)



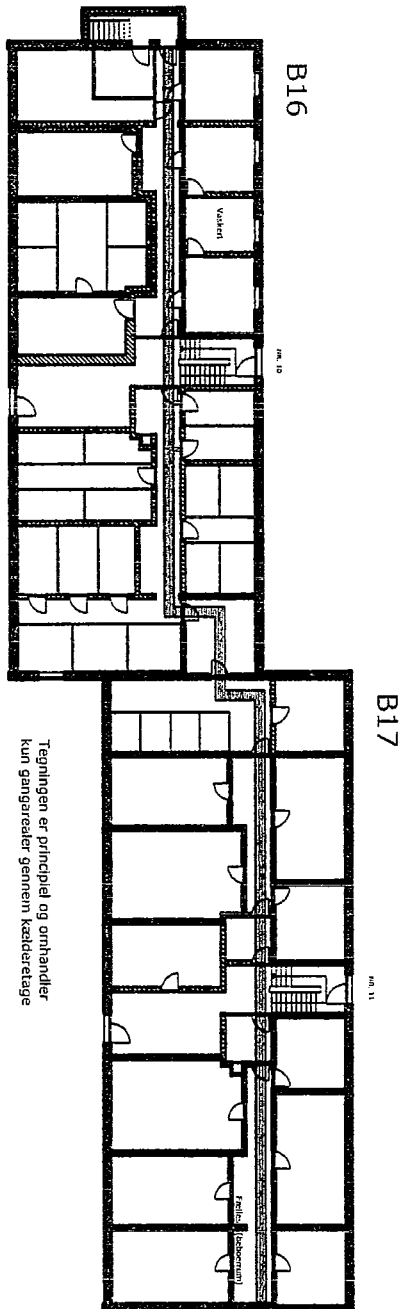
Tegningen er princippet og omhandler kun gangarealer gennem kælderetage

# BILAG 3 (8 af 9)





# BILAG 3 (9 OF 9)



Tegningen er principiel og omhandler  
kun gangarealer gennem kælderetage

**Matr. nr. og ejerlav:**

7 a, Ll. Værløse By, Værløse

Ejerlejlighedsnr. 1-244

**Beliggenhed:**

Bavnehøj Park 1-2, 5-11 og 17-34

3500 Værløse

**Anmelder:**

DATEA AS

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Telefon 45 26 01 02

## PÅTEGNING

til vedtægter for ejerlejlighedsforeningen "Ejerforeningen Bavnehøj Park".

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed for så vidt angår Peter Mering:

Underskrift: *Jesper Mark*

Navn: *Jesper Mark*

Stilling: *Konsulent*

Bopæl: *P. Andersens Vej 1, 4. tv.  
2000 Frederiksberg*

Underskrift: *Birgitte Ørum Lutz*

Navn:

Stilling:

Bopæl:

**Birgitte Ørum Lutz**  
Fuldmægtig  
Ledreborg Allé 20  
4320 Lejre

**Matr. nr. og ejerlav:**

7 a, Ll. Værløse By, Værløse

Ejerlejlighedsnr. 1-244

**Anmelder:**

DATEA AS

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Telefon 45 26 01 02

**Beliggenhed:**

Bavnehøj Park 1-2, 5-11 og 17-34

3500 Værløse

**EKSTRAKT UDSKRIFT**

af vedtægter af 16. januar 2006 for ejerlejlighedsforeningen "Ejerforeningen Bavnehøj Park".

**"18 SIKKERHED**

- 18.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 40.000,-, for ejerlejligheder i kælderplan dog kun for kr. 10.000,-. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.
- 18.2 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld."

Dato: 16 jan. 2006

Som ejer af ejerlejlighederne nr. 1-244 (begge inklusive) af matr. nr.  
7 a Ll. Værløse by, Værløse

For Forsikrings-selskabet SEB Liv A/S (CVR.nr. 66470016):

Peter Mering (sign.)ORIGINAL 006042 01 0000-0014 25.01.2006 T  
106.400,00

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Ballerup  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.  
Vedrørende matr.nr. 7 A Ejerlejl. 1, Ll. Værløse By, Værløse  
Dagbogsdato: 25.01.2006  
Dagbogsnr. : 3687

Afvist fra tingbogen den 31.01.2006  
pga. manglende begæring om ændring af ejernavn, manglende vitterlig-  
hedspåtegning skøde samt fuldstændig udskrift fra E/S styrelsen.

Retten i Ballerup den 31.01.2006

Lillian Larsen - tlf. 35248432

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Ballerup  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 40.000  
Vedrørende matr.nr. 7 A Ejerlejl. 1, Ll. Værløse By, Værløse  
Dagbogsdato: 07.02.2006  
Dagbogsnr. : 5852

Afvist fra dagbogen den 07.02.2006  
på grund af ufuldständig ekstrakt af pantstiftende bestemmelser

Retten i Ballerup den 07.02.2006

Inge Formsgaard, tlf. 35248431

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Ballerup  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:

~~AK 372~~

G 241

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 7 A Ejerlejl. 1, Ll. Værløse By, Værløse  
Ejendomsejer: Forsikringsselskabet SEB Liv A/S  
Lyst første gang den: 07.02.2006 under nr. 5606  
Senest ændret den : 07.02.2006 under nr. 5606

Lyst servitutstiftende på de side 1 nævnte ejerlejligheder.

Retten i Ballerup den 14.02.2006

Lillian Larsen - tlf. 35248432

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Ballerup  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:  
AK 378

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 40.000  
Vedrørende matr.nr. 7 A Ejerlejl. 1, Ll. Værløse By, Værløse  
Ejendomsejer: Forsikringsselskabet SEB Liv A/S  
Lyst første gang den: 20.02.2006 under nr. 7827  
Senest ændret den : 20.02.2006 under nr. 7827

Lyst på ejerlejligheder 1-152

Retten i Ballerup den 22.02.2006

Lillian Larsen - tlf. 35248432

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Ballerup  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 10.000  
Vedrørende matr.nr. 7 A Ejerlejl. 153, Ll. Værløse By, Værløse  
Ejendomsejer: Forsikringssselskabet SEB Liv A/S  
Lyst første gang den: 20.02.2006 under nr. 8013  
Senest ændret den : 20.02.2006 under nr. 8013

Lyst på ejerlejligheder 153-244

Retten i Ballerup den 22.02.2006

Lillian Larsen - tlf. 35248432