

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN BAGSVÆRD BYMIDTE

1 NAVN

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Bagsværd Bymidte.

2 HJEMSTED

- 2.1 Foreningens hjemsted er Gladsaxe Kommune.
- 2.2 Foreningen ved dens bestyrelse er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender. Glostrup Byret skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne.

3 FORMÅL

- 3.1 Foreningens formål er at administrere fællesanliggender for ejerlejlighederne 1-14 i ejendommen matr.nr. 93 og 94 a, Bagsværd, beliggende Bagsværd Hovedgade og varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Det påhviler herunder foreningen at sørge for, at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig og at ejendommen er forsvarligt forsikret. Endvidere påhviler det foreningen at udøve alle de nødvendige funktioner, der påhviler foreningen, og i det hele taget at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i alle fællesanliggender, som vedrører ejendommen.

4 MEDLEMMER

- 4.1 Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde anmeldes til tinglysning. Dette gælder uanset om skødet er endeligt eller betinget. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder

medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog første, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

4.4.1 Ejendommen består af to blokke, blok A mod øst med adressen Bagsværd Hovedgade 132-134, og blok B mod vest med adressen Bagsværd Hovedgade 136-148, og er opdelt i følgende ejerlejligheder:

Nr.:	Beliggenhed	Lej.art.	Areal:	Fordelingstal
1	delvist kælder og stuen (blok A)	butiks- og kontorlokaler	1.640	1640/7456
2	hele 2. sal og delvist kælder (blok A), delvist kælder, stue og 1. sal samt hele 2. og 3. sal (blok B)	bolig	3.626	3626/7456
3	delvist stue (blok B)	butik	182	182/7456
4	delvist kælder og stue (blok B)	butik	685	685/7456
5	delvist kælder og stue (blok B)	butik	327	327/7456
6	delvist 1. sal (blok B)	bolig	116	116/7456
7	delvist stue (blok A)	butik	175	175/7456
8	delvist 1. sal (blok A)	bolig	69	88/7456

9	delvist 1. sal (blok A)	bolig	62	79/7456
10	delvist 1. sal (blok A)	bolig	93	118/7456
11	delvist 1. sal (blok A)	bolig	101	128/7456
12	delvist 1. sal (blok A)	bolig	63	84/7456
13	delvist 1. sal (blok A)	bolig	92	124/7456
14	delvist 1. sal (blok A)	bolig	63	84/7456

4.5 Ejerlejlighedsejerne er forpligtet til at acceptere, at der eventuelt sker ændringer i fordelingstallet i forbindelse med den endelige opmåling og anmeldelse om opdeling af ejerlejligheder, som fremkommer i forbindelse med endelig opdeling. Det endelige fordelingstal fastsættes på grundlag af ejerlejlighedernes areal. Herefter kan ændring af tinglyst fordelingstal kun ske med tilslutning fra samtlige ejerlejlighedsejere.

4.6 Inden for rammerne af den til enhver tid gældende offentlige bygningsregulering er enhver ejerlejlighedsejer berettiget til at opdele sin ejerlejlighed i flere ejerlejligheder, og foreningens øvrige medlemmer er i fornødent omfang forpligtet til at medvirke til denne opdeling. Alle omkostninger ved opdeling af en ejerlejlighed i yderligere ejerlejligheder påhviler den pågældende ejer af ejerlejligheden. De opdeltede ejerlejligheders samlede fordelingstal skal være lig med den oprindelige ejerlejligheds fordelingstal.

4.7 Som bilag 1 til nærværende vedtægter er vedhæftet en plantegning over ejendommen, hvori denne er opdelt i 2 blokke, betegnet blok A og blok B. De to blokke omfatter følgende enheder:

Blok A: Ejerlejlighed nr. 1, del af ejerlejlighed nr. 2 og ejerlejlighed 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14
 Blok B: Ejerlejlighed nr. 3, 4, 5, 6 og del af ejerlejlighed nr. 2

For de enkelte blokke er fastsat særlige bestemmelser, jf. nærmere nedenfor.

For de i blok A værende enheder er det indbyrdes fordelingstal for
 ejerlejlighed nr. 1 226/403
 ejerlejlighed nr. 2 78/403

ejerlejlighed nr. 7	24/403
ejerlejlighed nr. 8	9/403
ejerlejlighed nr. 9	8/403
ejerlejlighed nr. 10	13/403
ejerlejlighed nr. 11	14/403
ejerlejlighed nr. 12	9/403
ejerlejlighed nr. 13	13/403
ejerlejlighed nr. 14	9/403

som anvendes ved fordeling af omkostninger, som alene vedrører denne blok.

For de i blok B værende enheder er det tilsvarende fordelingstal ejerlejlighed nr. 2 419/597, ejerlejlighed nr. 3 24/597, ejerlejlighed nr. 4 93/597, ejerlejlighed nr. 5 44/597 og ejerlejlighed nr. 6 17/597.

5 GENERALFORSAMLING

- 5.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 5.2 Foreningens generalforsamlinger afholdes i Gladsaxe kommune.
- 5.3 Den ordinære generalforsamling afholdes inden 3 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 5.4 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Årsregnskab, budget og eventuelle forslag udsendes eller offentliggøres sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 5.5 Indkaldelse ved elektronisk post (e-mails) er endvidere gyldig indkaldelse, idet det er det enkelte medlems ansvar, at ejerforeningen har modtaget korrekt adresseoplysning, samt at den oplyste adresse endvidere er virksom.
- 5.6 Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet skriftligt til bestyrelsen i så god tid, at de kan optages på dagsordenen.
- 5.7 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- 5.8 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes eller offentliggøres senest 8 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

6 DAGSORDEN

- 6.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent
 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år
 3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
 4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår, herunder med fastsættelse af bidrag
 5. Valg af bestyrelse og eventuelle suppleanter
 6. Valg af revisor
 7. Behandling af indkomne forslag
 8. Eventuelt

7 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 7.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af et af foreningens medlemmer.
- 7.2 Indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling skal indeholde dagsorden.
- 7.3 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med et varsel på 8 dage.

8 STEMMERET

- 8.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, således at hver enhed i fordelingstallet giver en stemme. Ved afstemning om forhold, som alene vedrører den ene af de 2 blokke, har alene ejere i den pågældende blok stemmeret og de indbyrdes fordelingstal nævnt i punkt 4.7 anvendes ved afstemning.
- 8.2 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer samt disses rådgivere. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

9 VEDTÆGTSÆNDRINGER OG ANDRE VÆSENTLIGE FORANDRINGER

- 9.1 Beslutning om ændring af vedtægterne træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig såfremt den tiltrædes af mindst 85% af de stemmeberettigede ejere i ejendommen (efter fordelingstal), dog således at ændring af nedenstående punkt. 9.2 kræver tiltrædelse af samtlige stemmeberettigede i ejendommen.
- 9.2 Beslutning om optagelse af lån i ejerforeningens navn eller vedtagelse af salg eller væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør træffes på generalforsamlingen og

er kun gyldig, såfremt den tiltrædes af alle stemmeberettigede i ejendommen. For så vidt angår forhold, som alene vedrører en af de to blokke, som ejendommen er opdelt i, kræves alene enstemmighed blandt de ejerlejligheder, som har andel af den pågældende blok, medmindre der ved den påtænkte disposition direkte eller indirekte påføres øvrige ejere i ejendommen væsentlige forpligtelse eller byrder.

10 BESTYRELSEN

- 10.1 Bestyrelsen består af 3 medlemmer. Ejerlejlighed nr. 1 og nr. 2 er hver berettiget til at vælge/udpege et medlem. Det tredje bestyrelsesmedlem vælges af ejerne af ejerlejlighederne 3-6 og 7-14. Valg sker ved almindeligt flertal, idet de stemmeberettigedes indbyrdes fordelingstal lægges til grund. For hvert bestyrelsesmedlem der udpeges/ vælges kan der udpeges/ vælges en suppleant, af den/ de ejerlejligheder, der har ret til at udpege/ vælge det pågældende bestyrelsesmedlem.
- 10.2 Valgbare er foreningens medlemmer.
- 10.3 Såfremt en juridisk person er medlem af foreningen, er tillige personer, der udpeges af ledelsen af den pågældende som repræsentant for denne, valgbare.
- 10.4 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær.
- 10.5 Såfremt en bestyrelsespost bliver ledig i funktionsperioden kan ejeren(e) af de(n) ejerlejlighed, som det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt for/udpeget af ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen vælge/udpege et nyt bestyrelsesmedlem. . Er der udpeget/ valg en suppleant for et fratrædende bestyrelsesmedlem, indtræder suppleanten i stedet for bestyrelsesmedlemmet indtil udløbet af den ordinære valgperiode. Såfremt der ikke er udpeget/ valgt en suppleant for det fratrædende bestyrelsesmedlem, og den ejerlejlighed, som den ledige bestyrelsespost vedrører er videreopdelt, kræver valg af nyt bestyrelsesmedlem uden afholdelse af generalforsamling tiltrædelse fra samtlige ejere af de videreopdelte ejerlejligheder. Såfremt sådan enstemmighed ikke kan opnås, skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor valg finder sted efter de for ordinær generalforsamling gældende regler
- 10.6 Valg af et bestyrelsesmedlem/ suppleant gælder for en 1-årig periode. Genvalg kan ske.
- 10.7 Bestyrelsen fører protokol over det på generalforsamlingen og bestyrelsesmøderne passerede.

11 BESTYRELSENS ARBEJDE

- 11.1 Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

- 11.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i overensstemmelse med lovgivningen, vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger.
- 11.3 Bestyrelsen skal føre et forsvarligt regnskab.
- 11.4 Bestyrelsen kan antage en administrator og/eller en revisor til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift.
- 11.5 Administrators og revisors honorar, herunder honorar for udarbejdelse af regnskab over fordelingen af fællesudgifter m.v. og administration af foreningen, afholdes som fællesudgift.

12 BESTYRELSESMØDER

- 12.1 Der indkaldes til bestyrelsesmøde, når formanden eller ethvert andet bestyrelsesmedlem finder dette nødvendigt.
- 12.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 12.3 Suppleanter har ret til at deltage i alle bestyrelsesmøder og har på lige fod med bestyrelsens medlemmer ret til at modtage og få indsigt i alt bestyrelsesmateriale. På bestyrelsesmøder har suppleanterne taleret, men ikke stemmeret.

13 TEGNINGSREGEL/HÆFTELSE

- 13.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.
- 13.2 Medlemmerne hæfter subsidiært, personlig og solidarisk for den del af foreningens forpligtelse overfor tredjemand, som vedrører foreningens fælles forhold, eksempelvis udgift til drift og vedligeholdelse af varmecentral, forsikringspræmier m.v. For udgifter, der relaterer sig til de enkelte blokke, eksempelvis udgifter til udvendig vedligeholdelse, som er afholdt af ejerforeningen, hæfter alene ejerlejlighedsejerne i den pågældende blok. Disse medlemmer hæfter subsidiært, personligt og solidarisk over for tredjemand for disse forpligtelser.

14 BIDRAG TIL EJERFORENINGEN

- 14.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, herunder de forventede udgifter på hver af de to blokke, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

- 14.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de i ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter bestyrelsens indstilling. Årsydelsen består af en basisydelse, som skal dække den del af ejerforeningens udgifter, som skal fordeles blandt samtlige ejere i ejendommen efter fordelingstal, og en tillægsydelse dækkende de enkelte ejeres andel af de budgetterede udgifter for hver af blokkene.
- 14.3 Det bør tilstræbes, at foreningens fællesudgifter stedse er så små som muligt, blandt andet derved, at udgifterne til ejendommens drift og vedlige- og renholdelse så vidt muligt afholdes af de enkelte ejerlejlighedsejere og/eller af ejerne indenfor de enkelte blokke. Tilsvarende bør det tilstræbes, at de årlige ydelser fastsættes så lavt som muligt, men naturligvis under hensyntagen til de forventede driftsudgifter.
- 14.4 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud på det af bestyrelsen anviste sted og den af bestyrelsen anviste måde.
- 14.5 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ejerlejlighedsejerne eventuelt påhvillende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav. Såfremt de samlede udgifter, som i henhold til regnskabet påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer er mindre end det af ejeren indbetalte årsbidrag, overføres det pågældende beløb til den pågældende ejers kapitalkonto i ejerforeningen og den pågældende ejer er berettiget til at modregne indestående på kapitalkontoen i de efterfølgende års acontobidrag.

15 FORMUE

- 15.1 Foreningen skal ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 15.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, fx fornyelser og hovedistandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån til sådanne formål.

16 REGNSKABSÅR

- 16.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 16.2 De vedtagne regnskaber underskrives af bestyrelsen med påtegning fra revisor.

17 SIKKERHEDSSTILLELSE

- 17.1 Til sikkerhed for hver enkelt ejerlejligheds bidragsforpligtelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få mod et medlem, herunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, begæres nærværende vedtægter tinglyst pantstiftende for hver enkelt ejerlejlighed for følgende beløb:

Ejerlejlighed nr. 1 Kr. 50.000,00
Ejerlejlighed nr. 2 Kr. 50.000,00
Ejerlejlighed nr. 3 Kr. 10.000,00
Ejerlejlighed nr. 4 Kr. 25.000,00
Ejerlejlighed nr. 5 Kr. 12.500,00
Ejerlejlighed nr. 6 Kr. 10.000,00
Ejerlejlighed nr. 7 kr. 25.000,00
Ejerlejlighed nr. 8 kr. 25.000,00
Ejerlejlighed nr. 9 kr. 25.000,00
Ejerlejlighed nr. 10 kr. 25.000,00
Ejerlejlighed nr. 11 kr. 25.000,00
Ejerlejlighed nr. 12 kr. 25.000,00
Ejerlejlighed nr. 13 kr. 25.000,00
Ejerlejlighed nr. 14 kr. 25.000,00

Ved videreopdeling af en ejerlejlighed fordeles beløbet forholdsæssigt blandt de ejerlejligheder, hvori en af de oprindelige ejerlejligheder er opdelt. Sikkerhedsbeløbet kan dog ikke for nogen ejerlejlighed blive mindre end kr. 10.000,00 skriver titusinde kroner 00 øre.

- 17.2 Bestyrelsen kan dog i stedet bestemme, at sikkerheden gives i form af udstedelse af ejerpantebrev på det ovennævnte beløb med meddelelse og fuldmagt til ejerforeningen eller ved at indkræve depositum på beløbet fra foreningsmedlemmerne. Omkostningerne ved oprettelsen af ejerpantebrevet afholdes af den enkelte ejerlejlighedsejer.
- 17.3 Pantsætning efter ovennævnte bestemmelser respekterer alene nuværende byrder og pantehæftelser, men ikke fremtidige sådanne. Pantsætningen respekterer dog servitutter, som måtte kræves pålagt af offentlige myndigheder eller forsyningselskaber.

18 UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE OG RENHOLDELSE

- 18.1 Den udvendige vedligeholdelse påhviler ejerlejlighedsejerne i de respektive blokke, således at den udvendige vedligeholdelse af blok A påhviler ejerlejlighederne i denne blok og således at den udvendige vedligeholdelse af blok B påhviler ejerlejlighedsejerne i denne blok.
- 18.2 Udvendige vedligeholdelsesarbejder bør så vidt muligt søges gennemført af ejerne i de respektive blokke, uden at ejerlejlighedsforeningen involveres heri. Såfremt det af praktiske årsager er mest hensigtsmæssigt, at udvendige vedligeholdelsesarbejder foranstaltes af foreningen, kan dette ske, således at udgifterne til arbejderne sker for foreningens regning

og afholdes som en fælles udgift for ejerne i den pågældende blok og således at den indbyrdes fordeling mellem ejerne i en blok sker efter disses indbyrdes fordelingstal. Der skal i så tilfælde ud over hovedregnskab for ejerforeningen tillige udarbejdes separate regnskaber for de enkelte blokke.

- 18.3 Hvis ejerlejlighedsejerne i en bestemt blok groft forsømmer deres udvendige vedligeholdelsesforpligtelse og forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen fastsætte en frist for ejerlejlighedsejerne i den bestemte blok til udførelse af de nødvendige udvendige vedligeholdelsesarbejder. Udføres arbejderne ikke inden denne frist, er bestyrelsen berettiget til for foreningens regning og som en fælles udgift for ejerlejlighederne i den pågældende blok at gennemføre de udvendige vedligeholdelsesarbejder.
- 18.4 Hvad særligt angår vedligeholdelsesarbejder, som kan henføres til erhvervsejerlejlighederne (ejerlejlighed nr. 1 og 3+4+5 og 7), skal disse arbejder udføres og bekostes af ejerne af disse ejerlejligheder, mens vedligeholdelsesarbejder, der kan henføres til beboelsesejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 2, 6 og 8-14) udføres og bekostes af de pågældende arbejder af ejeren af disse ejerlejligheder. Såfremt der skal udføres vedligeholdelsesarbejder i blokken, som ikke kan henføres til enten erhvervsejerlejlighederne eller beboelsesejerlejlighederne (eksempelvis tagreparation) udføres og bekostes disse af ejerne i den pågældende blok i fællesskab og således at den indbyrdes fordeling af omkostningerne sker efter disse ejeres indbyrdes fordelingstal.
- 18.5 Ren- og vedligeholdelse af udvendige fællesarealer forestås af ejerforeningen og de hermed forbundne omkostninger fordeles blandt samtlige ejerlejlighedsejere over ejerforeningens regnskab. Fordelingen af disse omkostninger sker således at 25% af de samlede omkostninger forlods belastes ejerlejlighed nr. 2 og således at den resterende del af de samlede omkostninger fordeles mellem ejerlejlighed nr. 1 og 3-14, idet den indbyrdes fordeling mellem disse sker med deres respektive fordelingstal som fordelingsnøgle.

19 INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE OG VEDLIGEHOLDELSE OG RENHOLDELSE AF FÆLLESINDRETNINGER

- 19.1 Den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.
- 19.2 Vedligeholdelsespligten omfatter foruden maling/tapet alle udgifter til armaturer, kummer, toiletskåle, gulve, køkkenborde, skabe og andre genstande beroende i den enkelte ejerlejlighed til brug for denne.
- 19.3 Vedligeholdelse af vinduer med tilhørende glas og adgangsdøre afholdes alene af ejeren af den ejerlejlighed, hvortil de pågældende genstande er knyttet, eller som udelukkende benyttes af den enkelte ejerlejlighed.

- 19.4 Det påhviler den enkelte ejerlejlighedsindehaver at holde lejligheden og dens installationer i en sådan stand, at de øvrige beboere eller ejendommen som helhed ikke generes eller lider skade.
- 19.5 Såfremt vedligeholdelsen af en lejlighed groft forsømmes, således at forsømmelserne vil være til skade for ejendommen eller til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne foranledige, at ejerlejligheden sættes i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pantesikkerhed i henhold til nærværende vedtægter.
- 19.6 Hver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at sørge for egen renovation og affaldsbortskaffelse.
- 19.7 Ren- og vedligeholdelse af indvendige fællesinstallationer og fællesarealer påhviler ejerlejlighedsejerne i de respektive blokke. Omkostningerne fordeles mellem de involverede ejerlejligheder efter disses indbyrdes fordelingstal. Punkt. 18.2 finder tilsvarende anvendelse.
- 19.8 I forbindelse med opførelsen af ejendommen vil der blive etableret tilslutning til varmecentral på naboejendommen. Samtlige ejerlejlighedsejere er pligtige at være tilsluttet denne varmecentral. Udgifterne til drift og vedligeholdelse af varmecentralen, herunder udgifter til varmemester samt udgifter til vedligeholdelse af rørføringer m.v. fordeles mellem ejerlejlighedsejerne i forhold til disses varmeforbrug. Ejerlejlighedsejerne skal respektere, at der tinglyses deklaration på ejerlejlighederne vedrørende forsyning med varme fra naboejendommen, herunder med bestemmelser om omkostningsfordeling m.v.
- I forbindelse med ejendommens opførelse forudsættes i videst muligt omfang etableret selvstændige forbrugsmålere vedrørende de enkelte ejerlejligheder, eksempelvis el- og vandmålere. Det påhviler ejerne af de respektive ejerlejligheder, henholdsvis disses lejere, at afregne forbrugsafgifter direkte overfor forsyningsselskaberne. Betaling af forbrugsafgifter, som via forbrugsmålere lader sig henføre til de enkelte ejerlejligheder, er således ikke et anliggende for ejerforeningen. Udgifterne til vedligeholdelse af forbrugsmålere påhviler ejerne i de respektive ejerlejligheder.
- 19.9 Ejendomsforsikring mod bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen. Forsikringen kan derfor ikke opsiges af det enkelte medlem, men kun af foreningen.
- Udgifterne til forsikring afholdes af ejerforeningen og fordeles således blandt samtlige ejerlejlighedsejere efter fordelingstal. Såfremt en ejerlejligheds særlige anvendelse afstedkommer forhøjet forsikringspræmie, afholdes forhøjelsesbeløbet dog af den pågældende ejerlejlighed. Fastlæggelse af forhøjelsesbeløb sker ved indhentelse af alternative forsikringstilbud, dvs. som difference mellem den faktisk betalte præmie og den hypotetiske præmie, som kunne opnås, hvis der ikke forelå en særlig anvendelse. Almindelig butikformål betragtes ikke som særlig anvendelse, hvorimod anvendelse til f.eks. bageri betragtes som særlig anvendelse.

20 VIDEREOPDELING

- 20.1 Såfremt lovgivningen måtte tillade en videreopdeling af den enkelte ejerlejlighed i flere selvstændige ejerlejligheder, er ejeren berettiget til at foretage en sådan videreopdeling og eventuel videresalg, såfremt dette sker uden udgift for de øvrige medlemmer. De øvrige medlemmer er forpligtet til at underskrive de i forbindelse med videreopdelingen fornødne dokumenter.
- 20.2 Ved en videreopdeling af ejerlejligheden skal vedtægterne tages op til revision.

21 UDLEJNING

- 21.1 Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget til at udleje sin ejerlejlighed på lejevilkår, der er i overensstemmelse med lejelovgivningen. I forhold til ejerforeningen hæfter ejerlejlighedsejeren for de ejerlejligheden påhvilende forpligtelser. Stemmeret på generalforsamlinger udøves alene af ejerlejlighedsejeren.

22 PÅTALERET

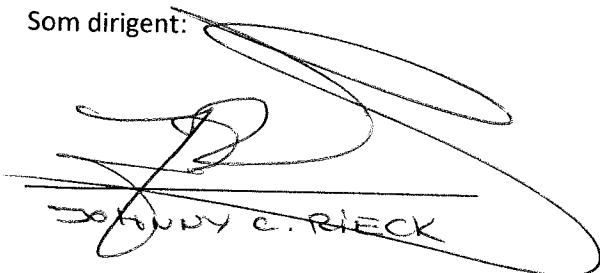
- 22.1 Påtaleberettiget er ejerforeningen eller hver enkelt af de til enhver tid værende ejerlejlighedsejere, idet dog kun ejerforeningen er berettiget til, efter forudgående gyldig vedtagelse på generalforsamling, at ændre eller aflyse nærværende vedtægter.

23 TINGLYSNING

- 23.1 Nærværende vedtægter begæres hermed tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 1 - 14 af matr.nr. 93 og 94a Bagsværd og tillige pantstiftende i henhold til ovenstående punkt 17.1.
- 23.2 Med hensyn til de ejendommen/ejerlejlighederne påhvilende byrder og servitutter henvises til tingbogen. Vedtægterne respekterer ikke panthæftelser.

Således vedtaget på ejerforeningens generalforsamling den 15. marts 2016:

Som dirigent:



JOHNNY C. RIECK

I Bestyrelsen:

Henk Pedersen

HENRIK PEDERSEN

Claus Nielsen

CLAUS NIELSEN

