

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUELUND (H)
DORTHE KJÆRGAARD
HANS CHRISTIAN ANDERSEN (L)
JACOB MUNCH HANSEN (L)

Anmelder:

CVR-nr. 41 01 66 12
Advokatfirmaet
Børge Nielsen
Hassersvej 174
9000 Aalborg
Tlf. 98129800

160590 US/NP
09.05.2016

MATR.NR.:

Delnr. 1 af matr. nr. 5 F Bagsværd
ejl. nr. 1-65

BELIGGENDE:

Bagsværd Hovedgade, 2880 Bagsværd

VEDTÆGTER
f o r
”EJERFORENINGEN BAGSVÆRDLUND NORD”

1 **NAVN**

1.1 Ejerforeningens navn er ”Ejerforeningen Bagsværdlund Nord”, og benævnes nedenfor som foreningen.

2 **HJEMSTED**

2.1 Foreningens hjemsted er Gladsaxe Kommune.

3 FORMÅL

3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommen delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd, ejl. nr. 1-65, beliggende Bagsværd Hovedgade, 2880 Bagsværd.

3.2 Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

4 MEDLEMSKREDS

4.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejl. nr. 1-65 af delnr. 1 af matr. nr. 5 F Bagsværd beliggende Bagsværd Hovedgade 151, 2880 Bagsværd.

4.2 For ejere af ejerlejligheder omfattet af ejerforeningen, jf. pkt. 4.1, er medlemskabet pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. 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 over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt 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 over for foreningen.

5 HÆFTELSESFORHOLD

5.1 Medlemmerne hæfter ikke personligt for foreningens gæld. Medlemmerne kan ikke kræve nogen del af foreningsformuen udbetalt undtagen ved foreningens opløsning.

- 5.2 Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Fordelingstallene fremgår af ejerlejlighedsopdelingen og fastsættes i forhold til de enkelte ejerlejligheders areal, jfr. anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder, idet fordelingstallet for ejerlejlighed nr. 65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd dog fastsættes til et fordelingstal svarende til 20 % af arealet for ejerlejlighed nr. 65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd, jfr. anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder.

- 5.3 Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for foreningen begæres nærværende ejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på hver af ejerlejlighederne nr. 1-65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd. Dog respekterer den pantstiftende tinglysning af ejerforeningsvedtægterne den pantstiftende tinglysning af vedtægterne for Grundejerforeningen Bagsværdlund for kr. 25.000,00.

6 GENERALFORSAMLING

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, som afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 6.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 6.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af april måned.

7 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

- 7.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

- 7.3 Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8 AFHOLDELSE AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en af ejerne fremsætter begæring herom.
- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.
- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

9 DAGSORDEN

- 9.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
- a) Valg af dirigent
 - b) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - c) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 - d) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 - e) Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter.
 - f) Valg af revisor og revisorsuppleant.
 - g) Behandling af indkomne forslag.
 - h) Eventuelt.

10 **DIRIGENT**

- 10.1 Generalforsamlingen udvælger en dirigent, som afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

11 **STEMMERET**

- 11.1 Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlem eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

- 11.2 Beslutninger på generalforsamlingen skal for at være vedtaget, være godkendt af et simpelt flertal efter fordelingstal.

- 11.3 Til beslutninger om ændring af ejerforeningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 3/4 af samtlige stemmeberettigede i ejerforeningen såvel efter fordelingstal som efter antal tiltræder forslaget.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 3/4 af de fremmødte stemmeberettigede, såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.

Så længe Calum Development Øst K/S fortsat er ejer af en eller flere ejerlejligheder opdelt fra delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd, kan beslutninger om ændring af ejerforeningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse ikke vedtages uden samtykke fra Calum Development Øst K/S.

12 PROTOKOL

- 12.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

13 BESTYRELSEN

- 13.1 Bestyrelsen består af 4 medlemmer, hvoraf den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd udpeger 1 medlem, de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 1-20 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd udpeger 1 medlem, de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 21-44 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd udpeger 1 medlem og de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 45-64 delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd udpeger 1 medlem.
- 13.2 Så længe Calum Development Øst K/S fortsat er ejer af en eller flere ejerlejligheder opdelt fra delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd, har Calum Development Øst K/S ret til at udpege yderligere 1 medlem af bestyrelsen. I så fald består bestyrelsen af 5 medlemmer.
- 13.3 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

14 BESTYRELSESMØDE

- 14.1 Bestyrelsen holder bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.
- 14.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal.

- 14.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

15 ADMINISTRATOR

- 15.1 Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.
- 15.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

16 TEGNINGSRET

- 16.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen.
- 16.2 Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

17 ÅRSREGNSKAB

- 17.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 17.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

18 REVISION

- 18.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.
- 18.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 18.3 Der føres en revisionsprotokol.

19 KAPITALFORHOLD

- 19.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 19.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 19.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 19.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne.
- 19.5 Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 19.6 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at foreningens midler skal anbringes på anden måde.

20 VEDLIGEHOLDELSE M.V.

- 20.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, og puds som indvendige side af døre og vinduer samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer og tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne, og hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile en lejer at vedligeholde og forny.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 20.2 Al anden vedligeholdelse, modernisering og fornyelse af fælles bestanddele, i det følgende kaldet den udvendige bygningsvedligeholdelse, foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.
- 20.3 Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på generalforsamlingen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejde, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.
- 20.4 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning.
- 20.5 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 20.6 Ejerlejlighedsejerne er uberettiget til at opsætte skilte m.v. uden forudgående skriftlig godkendelse af ejerforeningen.

Dette gælder dog ikke almindelig vejvisende skiltning til ejerlejlighed nr. 1, forudsat at skiltningen er godkendt af de offentlige myndigheder. En sådan skiltning anses for at være godkendt af ejerforeningen.

21 OPLØSNING

- 21.1 Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingen-
sinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

22 PÅTALERET

- 22.1 Påtaleberettiget er hver for sig foreningen ved dennes bestyrelse, de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 1-65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd og Calum Development Øst K/S.

23 **TINGLYSNING**

23.1 Nærværende ejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1-65 af delnr. 1 af matr. nr. 5 F Bagsværd.

23.2 Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser, overfor ejerforeningen begæres nærværende ejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på ejerlejlighed nr. 1-65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd. Dog respekterer den pantstiftende tinglysning af ejerforeningsvedtægterne den pantstiftende tinglysning af vedtægterne for Grundejerforeningen Bagsværdlund for kr. 25.000,00.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

---ooOoo---

Undertegnede ejer begærer herved nærværende ejerforeningsvedtægter tinglyst på ejendommen delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd samt på ejerlejlighed nr. 1-65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd, samt pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på ejerlejlighed nr. 1-65 af delnr. 1 af matr. nr. 5 F Bagsværd. Dog respekterer den pantstiftende tinglysning af ejerforeningsvedtægterne den pantstiftende tinglysning af vedtægterne for Grundejerforeningen Bagsværdlund for kr. 25.000,00.

For så vidt angår ejerlejlighed nr. 1-65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd:

Dato: / 2016

For Calum Development Øst K/S:

Som komplementar:

For Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS:

Henrik Calum

Henrik Calum

Jesper Korsbæk