

ADVOKATFIRMAET  
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174  
9000 AALBORG  
CVR 41 01 66 12  
TELEFON 98 12 98 00

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 TØRNVIG FRUELUND (H)  
DORTHE KJÆRGAARD  
HANS CHRISTIAN ANDERSEN (L)  
JACOB MUNCH HANSEN (L)

J.nr. 160590 US/NP

02.06.2016

**MATR.NR.:**

Ejl. nr. 65 af delnr. 1 af matr. nr.

5 F Bagsværd

**BELIGGENDE:**

Bagsværd Hovedgade 151, 2880 Bagsværd

**VEDTÆGTER**  
**for**  
**SAMEJET**  
**vedr.**  
**ejerlejlighed nr. 65 af delnr. 1 af matr. nr.**  
**5 F Bagsværd**  
**(i det følgende kaldet ejendommen)**

**1** **NAVN**

1.1 Samejets navn er "Samejet Bagsværdlund p-kælder" (i det følgende kaldet "Samejet").

**2** **FORMÅL OG HJEMSTED**

2.1 Samejets formål er at eje og administrere ejl. nr. 65 af delnr. 1 af matr. nr. 5 F Bagsværd (i det følgende kaldet "Ejerlejligheden") i overensstemmelse med denne vedtægt.

Vedtægten fastlægger retningslinjer for Samejets råden over Ejerlejligheden, og Samejet

ADVOKATFIRMAET  
**BØRGE NIELSEN**

må ikke råde over Ejerlejligheden i strid med denne vedtægt. Ejerlejligheden er udlagt til og ved vedtagelsen af denne vedtægt i gang med at blive indrettet som parkeringskælder.

2.2 Samejet disponerer over samtlige i Ejerlejligheden anlagte parkeringspladser.

2.3 Samejets hjemsted er Gladsaxe Kommune.

### **3 MEDLEMMER**

3.1 Samejets medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ideelle andele af Ejerlejligheden.

For ejere af ideelle andele af Ejerlejligheden, er medlemsskabet pligtmæssigt.

3.2 Den til enhver tid værende ejer af en ideel andel indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Samejet.

### **4 ANDELE**

4.1 Medlemmerne har andel i Samejets formue og stemmeret i forhold til deres ideelle andel af Ejerlejligheden, idet hver ideel andel på 1/72 har én stemme. Samejets samlede antal ideelle andele er 72 ideelle andele svarende til 72 parkeringspladser.

4.2 Det bemærkes endvidere, at hver ideel andel på 1/72 har eksklusiv brugsret til én parkeringsplads i Ejerlejligheden. Ét medlem kan være ejer af en ideel andel svarende til et multipla af 1/72 og dermed have eksklusiv brugsret til flere parkeringspladser i Ejerlejligheden.

Den eksklusive brugsret kan opsiges af samejet med 30 års varsel. Opsigelse kan alene meddeles, såfremt dette vedtages enstemmig og af alle medlemmer af Samejet på en generalforsamling.

Bestyrelsen fører en fortegnelse over, hvilke p-pladser der hører til de enkelte ideelle andele.

## **5 HÆFTELSE**

- 5.1 For samejets forpligtelser hæfter medlemmerne personlig, solidarisk og ubegrænset. I det indbyrdes forhold hæfter medlemmerne dog pro rata i forhold til det enkelte medlems ideelle andel, ligesom samejets udgifter dækkes af medlemmerne forholdsmæssigt.
- 5.2 Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for Samejet i forhold til de enkelte medlemmers ideelle andele af Ejerlejligheden.
- 5.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems forpligtelser over for Samejet begæres nærværende vedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 10.000,00 på hver enkelt medlems ideelle andel af Ejerlejligheden.

## **6 DRIFTSUDGIFTER**

- 6.1 Samejets bestyrelse udfærdiger hvert år driftsbudget for Samejet. Driftsbudgettet forelægges til godkendelse på Samejets ordinære generalforsamling.
- 6.2 Driftsbudgettet skal minimum indeholde følgende poster:
- A. Ejendomsskatter
  - B. Bidrag til andre foreninger og laug
  - C. Ren-, vedligeholdelse og fornyelse
  - D. Administration
  - E. Revision
  - F. Forsikring
  - G. Diverse, møder m.m.
- 6.3 Samejets driftsudgifter fordeles mellem Samejets medlemmer i forhold til disse ideelle ejerandel af Ejerlejligheden.

## **7 ANVENDELSE AF PARKERINGSPLADS, FREMLEJE M.V.**

- 7.1 De i Ejerlejligheden etablerede parkeringspladser må alene anvendes til parkering af personbiler. Der må således ikke i Ejerlejligheden foretages opbevaring/oplæg af nogen art. Parkeringspladserne kan anvendes såvel til private som til erhvervmæssige formål.

- 7.2 Et medlem er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin parkeringsplads med bestyrelsens tilladelse, som kun kan nægtes, såfremt bestyrelsen har vægtige indvendinger.
- 7.3 Så længe Calum Development Øst K/S er ejer af andele i Samejet, har Calum Development Øst K/S tilladelse til fremleje eller fremlån af deres p-pladser.

## 8 OVERDRAGELSE

- 8.1 Ønsker et medlem at overdrage sin ideelle andel i Samejet skal følgende forkøbsretsbestemmelse iagttages.
- A. Et medlem af Samejet har altid ret til at overdrage sin ideelle andel af Samejet sammen med sin(e) fast(e) ejendom(me) og/eller ejerlejlighed(er) udstykket eller opdelt fra matr. nr. 5 F Bagsværd og parceller udstykket fra matr. nr. 5 F Bagsværd.
- B. Såfremt et medlem af Samejet ønsker at overdrage sin ideelle andel uden samtidigt salg af sin(e) fast(e) ejendom(me), jf. pkt. A ovenfor, har øvrige ejere af ejendomme og/eller ejerlejlighed(er) udstykket eller opdelt fra matr. nr. 5 F Bagsværd og parceller udstykket fra matr. nr. 5 F Bagsværd forkøbsret til den udbudte ideelle andel.

I givet fald meddeler det medlem, der ønsker at afhænde sin ideelle andel, dette til Samejets bestyrelse, der herefter fastlægger retningslinjerne for nævnte øvrige ejeres eventuelle erhvervelse af andelen samt den indbyrdes prioritetsmæssige rækkefølge for disse. Koncerninterne overdragelser kan finde sted hos medlemmerne uden at forkøbsret udløses. Forkøbsretten udløses dog i tilfælde af, at koncernforbindelsen efterfølgende ophører.

Bestyrelsen fastsætter en frist på ikke længere end 3 uger til at udnytte forkøbsretten.

- C. Såfremt ingen af de øvrige nævnte ejere ønsker at erhverve den udbudte ideelle andel i Samejet, er det medlem af Samejet, der ønsker at afhænde sin ideelle andel herefter berettiget til at overdrage andelen til tredjemand på samme vilkår, som er tilbudt førstnævnte ejere.

Såfremt vilkårene ændres, skal andelen på ny tilbydes øvrige nævnte ejere på de ændrede vilkår.

## **9 GENERALFORSAMLING**

9.1 Samejets højeste myndighed er generalforsamlingen.

9.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelsesformand
7. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

9.3 Samtlige samejets lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed, idet hvert medlem har 1 stemme pr. ideel andel på  $1/72$ , som denne ejer.

9.4 Alle spørgsmål, bortset fra de nedenfor nævnte, afgøres ved almindelig stemmeflerhed.

9.5 Vedtægtsændringer eller beslutning om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør kræver, at  $2/3$  af de stemmeberettigede efter andele af  $1/72$  stemmer herfor mens salg, optagelse af lån eller pantsætning af Ejerlejligheden kræver, at  $4/5$  af de stemmeberettigede efter andele af  $1/72$  stemmer herfor. Opnås der på en generalforsamling ikke kvalificeret flertal som nævnt, men dog et flertal på  $2/3$  henholdsvis  $4/5$  af de repræsenterede stemmer (enten ved fremmøde eller ved fuldmagt), afholdes en ny generalforsamling inden 4 uger. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med  $2/3$  henholdsvis  $4/5$  af de repræsenterede stemmer (enten ved fremmøde eller ved fuldmagt).

Så længe Calum Development Øst K/S fortsat er ejer af en eller flere andele, kan beslutninger om ændring af Samejets vedtægter eller beslutning om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør, salg, optagelse af lån eller pantsætning ikke vedtages uden samtykke fra Calum Development Øst K/S.

- 9.6 Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet har meddelt fuldmagt dertil.

## **10 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING**

- 10.1 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 og højst 6 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 10.2 Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til Samejets medlemmer senest 4 dage før generalforsamlingen.

## **11 BESTYRELSEN**

- 11.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består i alt af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges minimum 1 suppleant. Valgbar som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleant er alene Samejets medlemmer, repræsentanter for Samejets medlemmer i fald medlemmet er en juridisk enhed, medlemmers ægtefæller eller myndige husstandsmedlemmer samt en af medlemmet udpeget administrator.
- 11.2 Bestyrelsens formand, medlemmer og suppleanter vælges for to år, dog således at formand og ét medlem af bestyrelsen vælges for en toårig periode i ulige år, og ét medlem af bestyrelsen og suppleanten eller suppleanterne vælges for en toårig periode i lige år. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Er der ikke tilstrækkelige suppleanter, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

ADVOKATFIRMAET  
**BØRGE NIELSEN**

- 11.3 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse af sin midte en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 11.4 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

**12 EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGER**

- 12.1 Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling med det ovenfor i pkt. 10 nævnte varsel, såfremt et flertal i bestyrelsen beslutter det, eller såfremt mere end 20 % af Samejets medlemmer (i forhold til andele af en 1/72-del) fremsætter begæring herom.

**13 BESTYRELSENS OPGAVER**

- 13.1 Bestyrelsen har den daglige ledelse af driften, som bestyrelsen i sædvanligt omfang kan delegere til en af generalforsamlingen valgt administrator.

**14 TEGNINGSRET**

- 14.1 Samejet forpligtes ved underskrift af et flertal af bestyrelsens medlemmer. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

**15 REGNSKAB**

- 15.1 Samejets regnskab udarbejdes af en af generalforsamlingen valgt revisor.
- 15.2 Samejets regnskabsår er kalenderåret, dog således at første regnskabsår løber fra stiftelsen og kalenderåret ud.
- 15.3 Det godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

## **16 KAPITALFORHOLD**

- 16.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Samejets forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 16.2 Til dækning af Samejets udgifter betaler medlemmerne i forhold til de dem tilhørende ideelle ejerandele en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 16.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 16.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne.
- 16.5 Samejet 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.
- 16.6 Samejets kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse, 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 Samejets midler skal anbringes på anden måde.

## **17 VEDLIGEHOLDELSE M.V.**

- 17.1 Al renholdelse, vedligeholdelse, modernisering og fornyelse foranstalles af Samejet for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

## **18 OPLØSNING**

- 18.1 Samejet kan ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at samtlige ideelle ejerandel af Ejerlejligheden overdrages til én ejer.
- 18.2 Opløsning ved likvidation forestås af en likvidator, der vælges af generalforsamlingen.



18.3 Efter realisation af Samejers aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres indskud.

## **19 TINGLYSNING**

19.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejl. nr. 65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd.

19.2 Til sikkerhed for den enkelte medlems forpligtelser, overfor Samejet begæres nærværende vedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 10.000,00 på hver ideel andel af ejl. nr. 65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd.

19.3 Med hensyn til Ejerlejlighedens byrder og servitutter henvises til Ejerlejlighedens blad i tingbogen.

19.4 Påtaleberettiget er Samejet Bagsværd, enhver ideel ejer af ejl. nr. 65 af delnr. 1 af matr.nr. 5 F Bagsværd og Calum Development Øst K/S, CVR-nr. 32 89 48 95.

Således vedtaget på Samejets generalforsamling den 2. juni 2016.

Som dirigent:

  

---