

Ejendommen matr. nr. 5f og 5dt, Bagsværd

Beliggende:
Bagsværd Hovedgade 151,
2880 Bagsværd,

TIILÆG TIL VEDTÆGTER
FOR
GRUNDEJERFORENINGEN BAGSVÆRDLUND

Tinglyst servitutstiftende den 13.08.2015
og pantstiftende den 19.08.2015
Tinglyst servitutstiftende den

Der er på generalforsamling d. **29. september 2021** vedtaget ændring af 21 stk. 3 af ovennævnte grundejerforeningsvedtægter.

Efter sammenskrivning af vedtægterne med ovenstående ændringer lyder de gældende grundejerforeningsvedtægter som følger:

Grundejerforeningen Bagsværdlund

VEDTÆGTER

Foreningens navn og hjemsted

§ 1.

Foreningens navn er ”Grundejerforeningen Bagsværdlund”

§ 2.

Foreningens hjemsted er Gladsaxe Kommune under Retten i Glostrup, der er foreningens værneting.

Foreningens medlemskreds

§ 3.

Ejerne af samtlige parceller eller ejerlejligheder, der udstykkes eller opdeles fra ejendommen matr.nr. 5f og 5dt, Bagsværd er pligtmæssige medlemmer af grundejerforeningen. Tilsvarende gælder ejere af parceller eller ejerlejligheder, der udstykkes eller opdeles senere. Pligten til medlemskab indtræder pr. overtagelsesdagen for den pågældende ejendom. Ny ejer indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser, som påhviler den enkelte ejendom i forhold til grundejerforeningen og overtager eventuel gæld, som tidligere ejer måtte have til grundejerforeningen på overtagelsesdagen.

Grundejerforeningen Bagsværdlund

Foreningens formål og opgaver

§ 4.

Stk. 1. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forhold til naboer, offentlige myndigheder og private eller offentlige energileverandører, samt forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, fælles tilgængelige arealer og fælles tekniske installationer på grundejerforeningens område.

Stk. 2. Drift og vedligehold udføres efter fælles bestemmelse og for fælles regning, uagtet hvilken ejendom de konkrete arbejder udføres på. Drift og vedligehold af den enkelte ejendoms private nærarealer er ikke omfattet af denne vedtægt.

Stk. 3. Grundejerforeningen er berettiget til at optage de lån og / eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver. Medlemmerne skal indbetale a conto-bidrag efter vedtagelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Grundejerforeningen er pligtig på anfordring af Calum Development Øst K/S, CVR.nr. 32894895, at tage skøde på fri- og fællesarealer, herunder veje tilhørende Calum Development Øst K/S, CVR.nr. 32894895, som måtte blive udstykket fra en ejendom omfattet af grundejerforeningen. Ligeledes er grundejerforeningen pligtig på anfordring af Calum Development Øst K/S, CVR.nr. 32894895, at overtage tekniske anlæg anlagt af Calum Development Øst K/S til fælles brug for ejendomme omfattet af grundejerforeningen herunder f.eks. el-, vand-, og kloakledningsnet samt de dertilhørende målere mv.

§ 5

Stk. 1. Drift og vedligeholdelse af fælles tilgængelige arealer skal, uanset ejerforhold, varetages således at deres karakter og standard er ensartet og fastholdes på det niveau, som er fastsat i Helhedsplan for Bagsværdlund og Bagsværdlund - Kravsspecifikation for landskab og veje mm. samt Kommuneplan 2013, og på hvilket de blev etableret.

Stk. 2. Drift og vedligehold udføres efter en plejeplan udarbejdet af grundejerforeningen. Plejeplanen udarbejdes, senest når 50 % af arealet er solgt. Plejeplanen skal godkendes af Gladsaxe Kommune og indgå som bilag til nærværende vedtægt. Plejeplanen skal godkendes forinden den enkelte ejer påbegynder etablering af friarealer på sin ejendom.

Grundejerforeningen Bagsværdlund

Medlemmernes forhold til foreningen

§ 6

Stk. 1. Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Stk. 2. Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag. Bidrag betales kvartalsvis forud.

Stk. 3. Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et årligt rentebeløb på diskontoen med tillæg af 7 %.

Stk. 4. Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

§ 7

Stk. 1. Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

Stk. 2. Hvis der på en ejendom eller i en ejerlejlighed er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.

Stk. 3. Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder. For erhvervsenheder betales et bidrag svarende til det for boligenheder for hver 300 m². Dvs. en erhvervsenhed på 1.100 m² betaler et bidrag på 3,67 andele.

Stk. 4. Til sikkerhed for ethvert beløb, som grundejerforeningen måtte få til gode hos den enkelte ejer, tinglyses nærværende vedtægt pantstiftende på hver ejendom.

Vedtægten tinglyses pantstiftende for 25.000 kr. med første prioritets panteret på ejendomme eller ejerlejligheder med en boligenhed. Hvis der på en ejendom eller i en ejerlejlighed er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, lyses vedtægten pantstiftende for 25.000 kr. med første prioritets panteret på den pågældende ejendom/ejerlejlighed for hver boligenhed den pågældende ejendom/ejerlejlighed indeholder.

Vedtægten tinglyses pantstiftende for 10.000 kr. med første prioritets panteret for hver 100 m² for erhvervsenheder, der er opført på den pågældende ejendom/ejerlejlighed. Pantet kan ikke senere rykke for andet pant.

§ 8

Stk. 1. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan dog med 2/3 majoritet, jf. § 24, stk. 1, vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.

Stk. 2. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

Grundejerforeningen Bagsværdlund

Stk. 3. Det enkelte medlem er pligtigt efter generalforsamlingens beslutning over for långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån. Nærværende § 8 stk. 3 bortfalder i sin helhed, når grundejerforeningen har været i fuld og stabil drift i et år.

Stk. 4. Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtigt at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.

§ 9

Stk. 1. Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod denne. I det omfang et medlem har stillet sikkerhed for foreningens forpligtelser herunder lån, er det udtrædende medlem dog berettiget til at få denne sikkerhed frigivet, så snart den nye ejer har stillet tilsvarende sikkerhed for foreningens forpligtelser.

Stk. 2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Stk. 3. Både den tidligere og den nye ejer er pligtigt at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.

§ 10

Stk. 1. Et medlem har på generalforsamlingen en stemme for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet, jfr. § 7.

Stk. 2. Såfremt bidragene er forskellige, afgør generalforsamlingen, hvilke konsekvenser dette skal have for stemmeretten.

Grundejerforeningen Bagsværdlund

Foreningens ledelse og administration

§ 11

Stk. 1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2. Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for Gladsaxe Kommune.

§ 12

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned.

Stk. 2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse/e-mail til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse/e-mailadresse. I indkaldelsen gøres opmærksom på fristen for indsendelse af forslag fra medlemmerne.

Stk. 3. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det af bestyrelsen godkendte regnskabsudkast for det foregående regnskabsår samt forslag til budget, herunder kontingentfastsættelse, for indeværende år.

Stk. 4. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen, dog således at indkaldes generalforsamlingen senere end 21 dage før afholdelse, skal forslag være bestyrelsen i hænde senest 7 dage før generalforsamlingen.

Stk. 5. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

Stk. 6. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsens beretning fra det foregående regnskabsår og orientering om påtænkte tiltag
- 3) Forelæggelse af det af bestyrelsen godkendte regnskabsudkast, revideret og påtegnet af revisor
- 4) Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
- 5) Forelæggelse af bestyrelsens forslag til budget for indeværende regnskabsår, foreløbigt budget for det følgende regnskabsår, og fastsættelse af medlemsbidrag
- 6) Valg af formand
- 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
- 8) Valg af revisor og revisorsuppleant
- 9) Eventuelt valg af administrator, jf. § 17, stk. 2
- 10) Eventuelt

Under "eventuelt" kan der ikke sættes forslag under afstemning.

Grundejerforeningen Bagsværdlund

§ 13

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når formanden eller et flertal i bestyrelsen ønsker dette, eller ved skriftlig henvendelse fra mindst 1/4 af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. Henvendelsen skal angive dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes inden 4 uger efter modtagelse af henvendelse herom, idet juli måned dog ikke medregnes.

Stk. 3. Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen eller repræsenteret ved fuldmagt, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

§ 14

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

Stk. 2. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stk. 3. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

Stk. 4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed, medmindre vedtægten bestemmer andet. Blanke stemmer medregnes ikke.

Stk. 5. Over det på generalforsamlingen passerede der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden.

Stk. 6. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsender bestyrelsen referatet til hvert enkelt medlem.

§ 15

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

§ 16

Stk. 1. Bestyrelsen består af mindst 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen blandt foreningens medlemmer. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen, mens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv.

Stk. 2. Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Grundejerforeningen Bagsværdlund

Stk. 3. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 5, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Når generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, er medlemmer af grundejerforeningen pligtige at modtage valg som formand og som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for hver femårsperiode. Antages der ikke administrator, skal et af bestyrelsens medlemmer konstitueres som kasserer.

Stk. 5. Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 17

Stk. 1. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder de opgaver der er defineret i § 4, stk. 1, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

Stk. 3. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

Stk. 4. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Stk. 5. Over det under forhandlingerne passerende føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er mødt.

Stk. 7. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 8. Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

Stk. 9. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

§ 18

Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Grundejerforeningen Bagsværdlund

Regnskab og revision

§ 19

Stk. 1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og til den 31. december i stiftelsesåret.

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor og revisorsuppleant skal være statsautoriseret revisor eller registreret revisor.

§ 20

Stk. 1. Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i pengeinstitut i foreningens navn.

Stk. 2. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 5.000.

Ændringer og vedligeholdelse

§ 21

Stk. 1. Vedligeholdelse m.v. af de enkelte ejendomme påhviler de enkelte medlemmer.

Stk. 2. Det enkelte medlem er forpligtet til stedse at holde udvendige bygningsbestanddele herunder tag, facader, vinduer og døre, terrasse, have mv. i pæn og velvedligeholdt stand.

Stk. 3. Det enkelte medlem er i enhver henseende uberettiget til at ændre på udvendige bygningsbestanddeles ydre fremtoning, f.eks. men ikke begrænset til opførelse af yderligere bebyggelse, udvendig ombygning af eksisterende ejendom, isætning af yderligere vinduer og døre, ændring af materialevalg, farvevalg, eksisterende belægning, opsætning af hegn, paraboler, husnumre, postkasser m.v.

Medlemmerne er dog berettiget til at opsætte markise på bygningen opført på deres respektive ejendom. Markisen skal enten være i grålige tone, eller i beige, afhængig af ens farve på bygningen. Den nøjagtige placering, type og udformning skal godkendes af grundejerforeningen.

Medlemmerne er dog berettiget til at ændre flisebelægningen til træbelægning på terrassen mod havesiden.

Medlemmerne er dog berettiget til at ændre trætypen på tagterrasser.

Beslutning om at meddele tilladelse til sådanne ændringer kan alene vedtages af en generalforsamling med 2/3 flertal blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre 2/3 af foreningens medlemmer.

Beslutning om at meddele tilladelse til sådanne ændringer kan alene vedtages af en generalforsamling med 2/3 flertal blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre 2/3 af foreningens medlemmer.

Grundejerforeningen Bagsværdlund

Stk. 4. Hvis en ejendom groft forsømmes jf. § 21, stk. 2, og forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, eller hvis et medlem foretager ændringer i strid med § 21, stk. 3, kan bestyrelsen

kræve fornøden vedligeholdelse eller retablering foretaget indenfor en fastsat frist. Oversides denne frist, kan bestyrelsen foretage den fornødne vedligeholdelse eller retablering for medlemmets regning.

Stk. 5. Ethvert medlem er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet af hensyn til vedligeholdelse, fornyelse og retablering, der i henhold til nærværende vedtægt iværksættes af grundejerforeningen, jfr. herved §21, stk. 4 samt, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer, fornyelse og vedligeholdelse m.v. af fællesarealer, fælles installationer og fællesanlæg, som det påhviler grundejerforeningen at udføre, jfr. herved § 4, stk. 1.

Stk. 6. Ethvert medlem er forpligtet til at give ejeren af en naboejendom samt håndværkere udpeget af denne adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet af hensyn til, vedligeholdelse, reparationer og modernisering af bygninger opført ud mod skel.

Stk. 7. Medlemmerne er uberettiget til at opsætte skilte m.v. uden forudgående skriftlig godkendelse af ejerforeningen.

Eksklusiv brugsret § 22

Stk. 1. De til enhver tid værende ejere, af ejendommene del nr. 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 502, 503 og 504 af matr.nr. 5 f Bagsværd har eksklusiv brugsret til de til de pågældende ejendomme hørende redskabsskure, der er indtegnet og markeret med den enkelte ejendoms matrikelnummer på rids af 7. april 2016 udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 (bilag 1.1 og 1.2).

Stk. 2. Ovenstående brugsretter kan af grundejerforeningen opsiges med 30 års varsel. Beslutningen om opsigelse skal træffes af generalforsamlingen enstemmigt og med alle stemmer.

Grundejerforeningen Bagsværdlund

Forskellige bestemmelser

§ 23

Fremkommer der spørgsmål, som vedtægten ikke tager stilling til, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 24

Stk. 1. Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 flertal blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

Stk. 2. Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages når mindst 2/3 af de afgivne stemmer, uden hensyn til antallet af fremmødte, er for forslaget.

Stk. 3. Ændring af foreningens vedtægter kræver tillige tilslutning fra Gladsaxe Kommune.

§ 25

Nærværende vedtægt begæres tinglyst pant- og servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 5f og 5dt, Bagsværd.

Vedtægten respekterer ikke efterfølgende prioriteringer af ejendommen eller parceller/eller ejerlejligheder udstykket/opdelt heraf.

Påtaleberettiget er Gladsaxe Kommune samt Grundejerforeningen Bagsværdlund ved dennes bestyrelse.

For så vidt angår §§ 21 og 22 er det dog kun Grundejerforeningen Bagsværdlund ved dennes bestyrelse, der er påtaleberettiget.

Med hensyn til servitutter og øvrige byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

Således vedtaget på generalforsamlingen den 29. september 2021

Dirigent: Ole Fogtmann

Formand: Karsten Rye

Øvrige bestyrelsesmedlemmer:

Ida Enghave

Ida Enghave

Gitte Lis Christensen

Gitte Lis Christensen

Kristian Føge Jensen

Kristian Føge Jensen

Qi Hu

Qi Hu