

STRICTLY CONFIDENTIAL - LEGAL PRIVILEGE

**VEDTÆGTER**

FOR

GRUNDEJERFORENINGEN BAUNEGÅRDSVEJ 73

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1	NAVN .....	3
2	HJEMSTED .....	3
3	GRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE .....	3
4	FORMÅL .....	5
5	MEDLEMSKAB .....	5
6	FORDELINGSTAL .....	6
7	HÆFTELSE .....	6
8	MEDLEMSBIDRAG .....	6
9	GRUNDFOND .....	7
10	FÆLLESAREALER .....	7
11	PARKERING .....	8
12	SÆRLIGE INSTALLATIONER/ANLÆG .....	8
13	BELYSNING .....	9
14	MEDLEMSFORPLIGTELSE .....	9
15	GENERALFORSAMLING .....	9
16	DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING .....	10
17	GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING .....	10
18	STEMMERET M.V. ....	10
19	FORHANDLINGSPROTOKOL .....	11
20	BESTYRELSE .....	11
21	BESTYRELSENS OPGAVER .....	12
22	TEGNINGSREGEL .....	13
23	ADMINISTRATION .....	13
24	REGNSKABSÅR .....	13
25	ÅRSRAPPORT OG REVISION .....	13
26	AFFALDSHÅNDTERING, KILDESORTERING OG NÆRMILJØSTATIONER .....	13
27	TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR GRUNDEJERFORENINGEN .....	14
28	TINGLYSNING AF SERVITUTTER .....	14
29	OPLØSNING .....	14
30	GODKENDELSE M.V. ....	14
31	BILAG .....	14

**VEDTÆGTER**

GRUNDEJERFORENINGEN BAUNEGÅRDSVEJ 73

CVR-nr.: [●]

**1 NAVN**

1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Baunegårdsvej 73 ("**Grundejerforeningen**").

**2 HJEMSTED**

2.1 Grundejerforeningens hjemsted er Gentofte Kommune.

**3 GRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE**

3.1 Grundejerforeningens område omfatter ejendommen matr.nr. 11 b, Gentofte, beliggende Baunegårdsvej 73, 2900 Hellerup ("**Byggefeltet**").

3.2 Byggefeltet var tidligere ejet af C.W. Obel Ejendomme A/S, CVR-nr. 17 93 38 84, og bestod af 5 bygninger, der blev benyttet til erhverv. Byggefeltet er videresolgt til Baunegårdsvej 73 ApS, CVR-nr. 38 43 07 93, ("**Selskabet**").

3.3 Selskabet forventer at udvikle Byggefeltet i én etape. Sælgeren er dog ikke forpligtet hertil, og kan vælge at gennemføre projektet på Byggefeltet i flere etaper. Den samlede bebyggelse på Byggefeltet benævnes "Baunegårdsvej 73".

Baunegårdsvej 73 udgør en udvikling af den på grunden eksisterende ejendom med opførelse af 19 rækkehuse ("**Rækkehusene**" og hver for sig betegnet "**Rækkehuset**"). Rækkehusene skal anvendes til beboelse, hvor de enkelte rækkehuse udstykes og har egne udendørs gårdarealer. Der er efter udviklingen af ejendommen mulighed for enkeltvist frasalg af alle 19 rækkehuse.

Til Ejendommen kommer et endnu ikke på tidspunktet for udarbejdelsen af vedtægterne endeligt fastlagt fællesareal bestående af grønne gårdarealer, stier, cykelparkering og parkeringspladser til biler mv., jf. punkt 3.4-3.6.

Som bilag 3.3 vedlægges et oversigtskort over Byggefeltet udarbejdet af Landinspektørfirmaet Landinspektørkontoret Baatrup og Thomsen A/S, CVR-nr. 18 38 93 98, ("**Landinspektøren**") med foreløbig angivelse af bloknumre og husnumre på stiftelsestidspunktet. Tempoet og måden for Ejendommens endelige udvikling, herunder den forventede placering af fælles udenomsarealer, er endnu ikke endeligt fastlagt. Medlemmerne er således indforstået med, at Rækkehusenes placering og udformning kan afvige i forhold til det i bilag 3.3 angivne, og at Rækkehusenes og de fælles udenomsarealers grundgrænser og grundarealer således alene er angivet omtrentligt.

**3.4 Rækkehusene:**

Den eksisterende ejendom består af 5 bygninger, hhv. bygning 10, 11, 12, 13 og 14. Efter gennemførelse af udviklingsarbejdet vil ejendommen fortsat bestå af 5 bygninger, men med 19 rækkehuse fordelt på bygningerne på følgende måde:

Bygning 10, også benævnt "Hovedbygningen", vil blive bevaret og bestå af 4 nye rækkehuse til beboelse.

Bygning 11, også benævnt "Østfløjen", vil blive bevaret og bestå af 4 nye rækkehuse til beboelse.

Bygning 12, også benævnt "Kunsthallen", vil blive bevaret og bestå af 5 nye rækkehuse til beboelse.

Bygning 13, også benævnt "Nordfløjen", vil blive bevaret og bestå af 4 nye rækkehuse til beboelse.

Bygning 14, også benævnt "Vestfløjen", vil blive bevaret og bestå af 2 nye rækkehuse til beboelse.

**3.5 Fællesarealer indenfor Grundejerforeningernes områder:**

- 3.5.1 Grundejerforeningernes områder vil omfatte udendørs fællesarealer på Ejendommen ("**Fællesarealerne**").
- 3.5.2 For arealerne gælder, at Grundejerforeningen ejer Fællesarealerne og bærer ansvaret for enhver drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne. Grundejerforeningen er således forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny Fællesarealerne som beskrevet i disse vedtægter.
- 3.6 Selskabet forventer på tidspunktet for udarbejdelsen af vedtægterne, at Fællesarealerne (som Grundejerforeningen overtager ejerskabet til) vil udgøre arealerne markeret som delareal nr. 20 på bilag 3.3. Undtaget herfra er "undersiden" af hækken ind mod boligerne, som den enkelte ejer selv skal vedligeholde.
- 3.6.1 Medlemmerne af Grundejerforeningen accepterer, at Selskabet ikke på tidspunktet for udarbejdelsen af vedtægterne endeligt kan fastlægge omfanget af Fællesarealerne. Fællesarealerne skal således forstås som de til enhver tid værende fællesarealer, som disse endeligt bliver fastlagt i forbindelse med udviklingen af Byggefeltet.
- Grundejerforeningen respekterer, at Selskabet diskretionært træffer enhver beslutning om både midlertidig såvel som endelig placering og udformning af Fællesarealerne, indtil Fællesarealerne er afleveret, og Grundejerforeningen og dens medlemmer skal tåle enhver gene forbundet hermed.
- 3.6.2 Det forventes i øvrigt, at forsyningsselskaberne vil bevare ejerskabet af alle forsyningsledninger på Byggefeltet. Vedligeholdelsen af ledninger placeret på fællesarealer varetages af forsyningsselskaberne, mens udgifter til vedligeholdelse af stikledninger fra hovedforsyningsledninger, der er placeret inden for Rækkehusenes matrikler, som udgangspunkt afholdes af boligejerne.
- 3.6.3 Selskabet er ikke på tidspunktet for udarbejdelse af grundejerforeningsvedtægterne bekendt med, i hvilket omfang tekniske installationer på Ejendommen vil være ejet af Grundejerforeningen eller de respektive forsyningsselskaber. Viser det sig, at Grundejerforeningen skal eje alle eller dele af installationerne på Ejendommen, skal driftsbudgettet for Grundejerforeningen ændres i overensstemmelse hermed, uanset om det medfører en stigning i udgiften eller ej. Ved Grundejerforeningens overtagelse af ejerskabet af de tekniske installationer, sker overdragelsen vederlagsfrit.
- 3.7 I perioden indtil Baunegårdsvej 73 er fuldt udviklet, kan der være behov for ændring af adgangsforholdene til Byggefeltet. Grundejerforeningen respekterer, at Selskabet diskretionært træffer enhver beslutning om både midlertidig såvel som endelig vejadgang indenfor Byggefeltet, og Grundejerforeningen samt dens medlemmer skal tåle enhver gene forbundet hermed.
- 3.8 Alle adgange for gående, cyklister og motorkøretøjer fra Vemmetofte Allé nedlægges og beplantes med sammenhængende levende hegn af 1 meters bredde, jf. lokalplan nr. 375 for Baunegårdsvej 73, § 5.4 og § 8.6
- 3.9 Postkasser etableres samlet og placeres ved indkørslen til Ejendommen fra Baunegårdsvej i henhold til gældende regler herom. Den endelige placering er på tidspunktet for Vedtægternes udarbejdelse ikke endeligt fastlagt, og medlemmerne af Grundejerforeningen accepterer eventuelle ændringer i placeringen af postkasserne.
- 3.10 Selskabet er berettiget til at anvende Fællesarealerne til byggeaktivitet for de resterende dele af byggeriet på Byggefeltet og af anlæggene på Fællesarealerne, herunder ved opsætning af stilladser, opbevaring af byggematerialer, parkering af håndværkerbilag, transportvej til byggematerialer, kranaktiviteter m.v., idet Selskabet er forpligtet til at genoprette eventuelle skader, der måtte blive påført Fællesarealerne som følge af byggeaktiviteten.
- 3.11 Uanset ovenstående vil Selskabet søge at tilrettelægge byggeaktiviteterne, således at Selskabet i muligt omfang undgår byggeaktivitet på Fællesarealerne i nærheden af allerede opførte ejendomme.
- 3.12 Herunder er Selskabet berettiget til at anvende eventuelle stisystemer på Byggefeltet til færdsel i forbindelse med byggeriet af de resterende dele af Byggefeltet.

## 4 FORMÅL

4.1 Grundejerforeningens formål er generelt og på alle medlemmers vegne:

- at overtage alle fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer m.v., som Selskabet overdrager til Grundejerforeningen eller andre faciliteter af fælles interesse, der ejes af andre end Grundejerforeningen, men som Selskabet anviser som et fælles anliggende,
- at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der henhører under Grundejerforeningens område, herunder at varetage administrationen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne, facader, tag og bygningernes øvrige klimaskærme,
- at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Grundejerforeningen,
- at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.

4.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på samt overtage ejerskabet af Fællesarealerne når Fællesarealerne er anlagt og afleveret til Grundejerforeningen.

Såfremt tilskødning af Fællesarealerne ikke kan ske som følge af manglende udstykning, men den pågældende del af Fællesarealerne er anlagt, overtager Grundejerforeningen driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af arealet fra det tidspunkt, hvor Selskabet giver meddelelse til Grundejerforeningens bestyrelse herom.

Det er en betingelse for Grundejerforeningens overtagelse af Fællesarealerne, at overdragelsen er vederlagsfri. Selskabets forpligtelse er alene at aflevere færdige fællesarealer som beskrevet i projektmaterialet for Byggefeltet.

4.3 Grundejerforeningen skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelse/snerydning, glatførebekæmpelse, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne, fælles anlæg og installationer. Disse aktiviteter skal foretages i overensstemmelse med disse vedtægter, gældende lovgivning, lokalplan eller tinglyste servitutter, samt i det omfang hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Grundejerforeningens formål.

4.4 Grundejerforeningen skal tillige forestå vedligeholdelsen og fornyelse af Rækkehusenes facader, tag og bygningernes øvrige klimaskærme, således at det sikres at vedligeholdelse af og fornyelse af bygningerne er en fælles forpligtelse for Rækkehusene og at dette sker samlet for Rækkehusene.

4.5 Pligten til at drive, vedligeholde og forny Fællesarealerne, herunder særlige installationer og anlæg på Fællesarealerne, jf. punkt 4.2, indtræder pr. overtagelsesdagen for overdragelsen af Fællesarealerne til Grundejerforeningen ("**Driftstidspunktet**"). En byggeteknisk sagkyndig på vegne af bestyrelsen, jf. punkt 20.4, gennemgår sammen med Selskabet Fællesarealerne forud for overdragelsen. Der foretages ingen 1-års eller 5-års gennemgang af Fællesarealerne.

4.6

4.7 Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Grundejerforeningens formål.

4.8 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Grundejerforeningen. Grundejerforeningen skal dog have godkendelse til at indgå sådanne aftaler af Selskabet, så længe Selskabet har ejerskab til ejendomme inden for Byggefeltet.

## 5 MEDLEMSKAB

5.1 Alle nuværende og kommende ejere af Byggefeltet og ejendomme, der udstykkes herfra er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Grundejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til en ejendom inden for Grundejerforeningens område stedse skal være samhørende.

- 5.2 Medlemskabet i Grundejerforeningen indtræder fra det tidspunkt, en ejendom er udstykket og er ibrugtaget - det vil sige, at forpligtelsen for en ejer af et enkelt rækkehus til at være medlem af Grundejerforeningen kan indtræde, også selv om Grundejerforeningen ikke har overtaget driften, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Fællesarealerne (Driftstidspunktet), jf. punkt 4.4.
- 5.3 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over medlemmerne. Listen skal indeholde oplysninger om e-mailadresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med Grundejerforeningens medlemmer sker via e-mail.

Et medlem har pligt til at meddele bestyrelsen, hvilken e-mailadresse der ønskes benyttet, idet et medlem anses for at have modtaget meddelelser i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste e-mailadresse. Det er det pågældende medlems eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen.

## 6 FORDELINGSTAL

- 6.1 Fordelingstallet for det enkelte medlem beregnes på baggrund af etagemeterarealet for det enkelte medlems ejendom opgjort i henhold til BBR - BBR-instruksen ("**BBR**"), jf. det af Landinspektøren som bilag 6.1 vedlagte bilag med en opgørelse/beregning af fordelingstallet for medlemmerne på stiftelsestidspunktet.
- 6.2 Fordelingstallet for et medlem beregnes således ud fra følgende formel:

$$\text{Medlemmets } \mathbf{BBR}$$


---

Sum **BBR** for alle medlemmer, der opfylder betingelserne i punkt 5

- 6.3 Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne.
- 6.4 Så længe Selskabet ejer ejendomme indenfor Baunegårdsvej 73, kan der ikke uden Selskabets samtykke ske ændringer i fordelingstallene.

## 7 HÆFTELSE

- 7.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. For Grundejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne principalt pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som Grundejerforeningen har på de enkelte medlemmer.
- 7.2 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Grundejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 27.

## 8 MEDLEMSBIDRAG

- 8.1 Alle medlemmer af Grundejerforeningen skal betale et kvartårligt a conto beløb til Grundejerforeningens administration og øvrige udgifter der opkræves månedsvist forud.
- 8.2 Medlemsbidraget for alle medlemmer skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- (i) administration af Grundejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
  - (ii) udgifter til renholdelse, glatførebekæmpelse, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne og disses forsyning med el samt drift, vedligeholdelse og fornyelse af affaldsstationer og alle forsyningsledninger, som ikke er ejet af forsyningselskaberne, samt afledning, herunder kloakering,
  - (iii) udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
  - (iv) forsikringsudgifter,
  - (v) eventuelt bidrag til grundfond, jf. punkt 9,
  - (vi) udgifter til revisor,

- (vii) udgifter til eventuelle sociale arrangementer
- 8.3 Det kvartårslige medlemsbidrag fastsættes på grundlag af driftsbudget for Grundejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling. Grundejerforeningens driftsbudget for 2018-2019 er vedlagt som [bilag 8.3](#).
- 8.4 Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til Grundejerforeningens konto, jf. punkt 8.1.
- 8.5 Bestyrelsen er berettiget til at ændre driftsbudgettet og dermed medlemsbidragsopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt. Så længe Selskabet ejer ejendomme indenfor Byggefeltet, er bestyrelsen ikke berettiget til at ændre poster på driftsbudgettet uden samtykke fra Selskabet.
- 8.6 Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver. En sådan beslutning kan ikke, så længe Selskabet ejer ejendomme indenfor Byggefeltet, gyldigt vedtages uden samtykke fra Selskabet.
- 8.7 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet i punkt 6.
- 8.8 Medlemsbidrag forfalder til betaling hver den 1. i kvartalet. Ved for sent indbetalt medlemsbidrag pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr for restancen. Størrelsen af dette gebyr fastsættes på den ordinære generalforsamling. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.
- 8.9 Når generalforsamlingen har godkendt årsrapporten, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales - henholdsvis opkræves - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.
- 8.10 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert enkelt medlem. Eventuel tilbagebetaling finder sted inden for samme tidsterminer eller modregnes i næste kvartal.
- 9 GRUNDFOND**
- 9.1 Generalsamlingen kan med kvalificeret flertal i henhold til punkt 18.5 beslutte etableringen af en grundfond til betaling af større vedligeholdelses og forbedringsopgaver samt betaling af uforudseelige udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder m.v. Bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag.
- 9.2 Etablering af grundfond kan dog ikke gyldigt vedtages uden Selskabets samtykke, så længe Selskabet ejer ejendomme indenfor Byggefeltet.
- 10 FÆLLESAREALER**
- 10.1 Det påhviler Grundejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at Fællesarealerne stedse fremtræder i god renholdt og vedligeholdet stand.
- 10.2 Ansvar for driften og den udvendige vedligeholdelse og renholdelse omfatter Fællesarealerne, herunder fælles installationer, belysning, centralsuganlæg, eventuelle fælles anlæg, interne stier samt i øvrigt alle andre fælles bestanddele, som Selskabet har overdraget til Grundejerforeningen for så vidt pligten ikke ved særlig bestemmelse er overladt til andre.
- 10.2.1 Grundejerforeningen respekterer, at Selskabet diskretionært træffer enhver beslutning om Grundejerforeningens pligt til at drive, renholde, vedligeholde og forny Fællesarealerne, således at Selskabet kan meddele Grundejerforeningens bestyrelse, at Grundejerforeningen ikke skal drive, renholde, vedligeholde og forny Fællesarealerne inden for en bestemt tidsperiode.
- 10.3 Ethvert medlem er pligtigt at give de af Grundejerforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Grundejerforeningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse.

- 10.4 Det påhviler hvert enkelt medlem stedse at sørge for vedligeholdelsen af arealerne indenfor matriklen, og at vedkommendes egne bygningsdele altid udvendigt fremtræder vel vedligeholdte, jf. punkt 14.2.
- 10.5 Grundejerforeningen er som følge af udviklingen af Byggefeltet forpligtet til at tåle, at Selskabet udfører arbejder på Byggefeltet, herunder på Fællesarealerne, indtil byggeriet på Byggefeltet er gennemført. Selskabet er således berettiget til at udføre arbejder på Byggefeltet, uanset at Grundejerforeningen måtte have overtaget Fællesarealerne, der er omfattet eller berørt af de pågældende arbejder.
- 10.6 Grundejerforeningen er også pligtig at tåle, at Selskabet anvender dele af Baunegårdsvej 73, herunder Fællesarealerne, til byggeaktivitet for de resterende dele af byggeriet på Baunegårdsvej 73 og af anlæggene på Fællesarealerne, herunder ved opsætning af stilladser, opbevaring af byggematerialer, transportvej til byggematerialer, kranaktiviteter m.v., idet Selskabet er forpligtet til at renholde disse dele af Fællesarealerne samt at genoprette eventuelle skader, der måtte blive påført Fællesarealerne som følge af byggeaktiviteten.
- Herunder er Selskabet berettiget til at anvende eventuelle stisystemer på Baunegårdsvej 73, som måtte være overdraget til Grundejerforeningen.
- 10.7 Grundejerforeningen er også pligtig at tåle, at Selskabet anvender dele af Byggefeltet eller Fællesarealerne som byggeplads i forbindelse med gennemførelsen af det resterende byggeri.
- 10.8 Grundejerforeningen fastlægger ordensbestemmelserne for brugen af Fællesarealerne. Ordensbestemmelserne fremgår af [bilag 10.8](#). Brugen af Fællesarealerne skal være ens for alle medlemmer af Grundejerforeningen.

## **11 PARKERING**

- 11.1 For hvert rækkehus tildes ejerne en eksklusiv brugsret til 2 af de på Ejendommen 38 parkeringspladser med 30 års uopsigeligthed.
- Rækkehusene har eksklusiv brugsret til de i [bilag 11.1](#) nærmere angivne.
- 11.2 Boligejernes egen udnyttelse af brugsretten er begrænset alene til parkering af motorkøretøjer. Der kan ikke uden Grundejerforeningens skriftlige accept opføres garager, skure mv. på parkeringspladserne.
- 11.3 Den eksklusive brugsret kan ikke sælges eller videreoverdrages, men den enkelte rækkehusejer er berettiget til at udleje sin(e) parkeringspladser og dermed overlade brugsretten til andre. Udlejning kan dog alene ske ved overholdelse af ordensreglementet regler herom.
- 11.4 Der kræves ingen særskilt betaling for udnyttelse af den eksklusive brugsret til parkeringspladserne for den enkelte rækkehusejer. Grundejerforeningen har ansvaret for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af parkeringspladserne.
- 11.5 Beslutninger, der indskrænker de enkelte ejerlejlighedsejeres ret til at råde over parkeringspladserne, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 18.5. En sådan beslutning kan endvidere kun træffes med virkning for samtlige rækkehusejere og således, at beslutningen indskrænker råderetten ligeligt for samtlige rækkehusejere. Sådanne beslutninger betragtes som hel eller delvis opsigelse af brugsretten for den enkelte rækkehusejer. Beslutningen skal meddeles rækkehusejeren med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

## **12 SÆRLIGE INSTALLATIONER/ANLÆG**

- 12.1 Medlemmerne skal tåle, at der over Fællesarealerne og de respektive medlemmers ejendomme i forbindelse med udførelsen af byggeriet etableres forsynings- og afløbsledninger, herunder kloak-, vand-, el-, fjernvarme samt TV/bredbåndskabler. Medlemmerne af Grundejerforeningen skal respektere, at der tinglyses de nødvendige deklARATIONER til sikring af de på Fællesarealerne og de respektive medlemmers ejendomme etablerede installationer/anlæg. Servitutterne tinglyses med fravigelse af gæsteprincippet for de områder, som ikke er udlagt som privat fællesvej. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ejer af forsyningsledningerne.



12.2 Ejerskabet til alle forsyningsledninger på Fællesarealerne - bortset fra el-ledninger, kloakledninger og fjernvarmeledninger frem til hovedmåleren, forventes at blive hos forsyningssselskaberne, jf. punkt 3.6.2.

12.3 Såfremt Selskabet har givet meddelelse til Grundejerforeningen om, at Driftstidspunktet er indtrådt for Fællesarealerne, jf. punkt 4.2, men der på Driftstidspunktet fortsat udestår enten (færdig)anlæg af forsyningsledninger eller overdragelse heraf til de respektive forsyningssselskaber på det pågældende areal, der overdrages til Grundejerforeningen, er Selskabet forpligtet til at sikre, at forsyningsledningerne anlægges som foreskrevet og overdrages og samtidig sørger for at retablere forholdene på det areal, der er overdraget til Grundejerforeningen.

Grundejerforeningen er omvendt forpligtet til at medvirke til, at Selskabet og forsyningssselskaberne får uhindret adgang til den del af Fællesarealerne, der er overdraget til Grundejerforeningen, indtil arbejderne er udført, ligesom Grundejerforeningen respekterer en eventuel efterfølgende overdragelse af ejerskabet til ledningerne til de respektive forsyningssselskaber, idet Selskabet kan træffe enhver beslutning herom, jf. punkt 12.2.

12.4 Medlemmerne skal tåle de gener, der kan være forbundet med reparation, udskiftning m.v. af særlige installationer og anlæggene.

12.5 Ligeledes kan medlemmerne ikke stille sig hindrende i vejen for mindre udvidelser af eksisterende anlæg, medmindre sådanne udvidelser er til væsentlig gene for medlemmerne.

### **13 BELYSNING**

13.1 Medlemmerne er bekendt med og accepterer, at Selskabet, eller det forsyningssselskab som Selskabet måtte indgå en leveringsaftale med, er berettiget til at opsætte orienteringsbelysningsanlæg på Fællesarealerne. Uanset montering på et medlems ejendom forbliver ejerskabet til lamper m.v. hos Grundejerforeningen.

13.2 Medlemmerne accepterer samtidig, at Grundejerforeningen kan vælge at indgå aftale med forsyningssselskabet om, at forsyningssselskabet bevarer ejerskabet til installationerne (herunder lamper, ledninger m.v.), og at Grundejerforeningen således skal betale et løbende bidrag for at have stillet installationerne til rådighed.

13.3 Grundejerforeningen afholder alle omkostninger forbundet med opsætning og vedligeholdelse af belysningsanlæg.

### **14 MEDLEMSFORPLIGTELSE**

14.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde disse vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.

14.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde og forny grund og bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand.

14.3 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse lovligt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Grundejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

### **15 GENERALFORSAMLING**

15.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.

15.2 Selskabet afholder stiftende generalforsamling af Grundejerforeningen ca. en måned forud for overtagedsdagen når 7 af de 19 af Rækkehusene er solgt.

15.3 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden den 31. maj.

- 15.4 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved brev eller på foreningens intranet til medlemmerne. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsrapporten samt forslag til endeligt driftsbudget for indeværende regnskabsår. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 15.5 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. maj. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre medlemmer kort refereres. Forslag, der indleveres inden for ovennævnte frist, men efter udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamling, skal formanden snarest og senest 5 dage før generalforsamlingen foranledige udsendt til samtlige medlemmer, hvilket i givet fald skal anses som rettidig udsendelse af dagsordenspunkter. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning.
- 15.6 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne - enten efter antal eller efter stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i punkt 15.4.

## **16 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING**

- 16.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent.
  2. Valg af referent.
  3. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
  4. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af Grundejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
  5. Forelæggelse til godkendelse af indeværende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
  6. Behandling af indkomne forslag fra Grundejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
  7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
  8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
  9. Valg af revisor.
  10. Eventuelt.

## **17 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING**

- 17.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.
- 17.2 Kun Grundejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter (eksempelvis bestyrelsesmedlemmer i forhold til foreninger), eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen.
- 17.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

## **18 STEMMERET M.V.**

- 18.1 Hvert medlems stemmetal svarer til det pågældende medlems ejendoms fordelingstal.

- 18.2 Så længe Selskabet ejer ejendomme indenfor Byggefeltet, kan der ikke uden Selskabets samtykke ske ændring i stemmevægten.
- 18.3 Selskabet er berettiget til og uigenkaldeligt bemyndiget til at foretage vedtægtsændringer, som måtte være nødvendige for
- (i) at tinglyse nærværende vedtægter pant- og servitutstiftende,
  - (ii) hvis det er nødvendigt af hensyn til ændringer i byggeriet på Ejendommen, eller
  - (iii) hvis det er nødvendigt for at bringe vedtægterne i overensstemmelse med faktiske forhold.
- 18.4 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstallet, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 18.5 Til vedtagelse af beslutning
- (a) af meget væsentlig økonomisk betydning for Grundejerforeningen, hvorved forstås et beløb større end to gange det foregående års driftsbudget for Grundejerforeningen,
  - (b) om etablering af grundfond, jf. punkt 9,
  - (c) om vedtægtsændringer, eller
  - (d) om ordensreglement
- kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal).
- 18.6 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 18.7 En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke, så længe Selskabet ejer ejendomme indenfor Byggefeltet, gyldigt vedtages uden samtykke fra Selskabet.
- 18.8 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

## 19 FORHANDLINGSPROTOKOL

- 19.1 Over det på en generalforsamling passerede udarbejdes et referat, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 19.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Grundejerforeningens medlemmer.

## 20 BESTYRELSE

- 20.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-5 medlemmer.  
Genvalg kan finde sted.  
Medlemmer vælges for en periode på 2 år, dog således at 2-3 bestyrelsesmedlemmer er på valg i ulige år og 1-2 er på valg i lige år.
- 20.2 Fra stiftelsen af Grundejerforeningen indtil der er sammensat en bestyrelse på den første ordinære generalforsamling, fungerer bestyrelsen med følgende af Selskabet udpegede bestyrelsesmedlemmer:
- (i) [NAVN]
  - (ii) [NAVN]
- 20.3 Fra stiftelsen og frem til det tidspunkt, hvor Selskabet har udviklet og opført byggeriet på hele Byggefeltet (alle boligerne indenfor Byggefeltet er ibrugtaget) og Selskabet ikke længere er ejer af en eller flere af

de på Byggefeltet værende ejendomme, er Selskabet berettiget til at udpege to medlemmer til bestyrelsen, hvoraf den ene skal fungere som formand for bestyrelsen. Selskabet er berettiget til at udpege disse to medlemmer ud over det til enhver tid værende antal bestyrelsesmedlemmer, der i øvrigt vælges af de respektive medlemmer af Grundejerforeningen i henhold til ovenstående, jf. punkt 20.1.

- 20.4 Den på afleveringstidspunktet for overdragelsen af Fællesarealerne til enhver tid siddende bestyrelse i Grundejerforeningen (jf. dog nedenfor) er berettiget såvel som forpligtet til at indgå aftale med en af de i bilag 20.4 nævnte byggetekniske rådgivere, som skal være bemyndiget til på vegne Grundejerforeningen at gennemgå Fællesarealerne sammen med Selskabet, når overdragelsen finder sted.

Selskabet har som medlem af Grundejerforeningen og/eller som bestyrelsesmedlem ingen beslutningskompetence i denne forbindelse med valget af byggeteknisk rådgiver.

Selskabet administrerer at få indhentet beslutning fra køberne af rækkehusene om valg af byggeteknisk rådgiver, der skal repræsentere Grundejerforeningen. Sælgeren udsender forud for overtagedsdagene - forventeligt 1. maj 2018 - et brev til alle køberne af rækkehusene, i henhold til hvilket brev køberne får mulighed for at stemme på 1 ud af de positivt oplyste byggetekniske rådgivere. Den byggetekniske rådgiver, der opnår flest stemmer, er den der bliver valgt til at repræsentere Grundejerforeningen i overensstemmelse med ovenstående.

- 20.5 Valgbar som bestyrelsesmedlem er kun Grundejerforeningens medlemmer. Et medlem, medlemmets ægtefælle eller ansat hos medlemmet kan dog ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen. Det er ikke en betingelse, at de af Selskabet udpegede bestyrelsesmedlemmer er medlem af Grundejerforeningen.
- 20.6 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 20.7 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 20.8 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand umiddelbart efter bestyrelsesvalget.
- 20.9 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes længerevarende fravær af næstformanden.
- 20.10 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 20.11 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes længerevarende fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 20.12 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 20.13 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 20.14 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 20.15 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

## **21 BESTYRELSENS OPGAVER**

- 21.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Grundejerforeningens anliggender.

- 21.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter og tegning af sædvanlige forsikringer inklusiv bestyrelsesansvarsforsikring.
- 21.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde driftsbudget for Grundejerforeningen.
- 21.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 21.5 Hvor Grundejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Grundejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 21.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Grundejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder og anlæg m.v.
- 21.7 Bestyrelsen kan overlade Grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 23.

## **22 TEGNINGSREGEL**

- 22.1 Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller i formandens længerevarende fravær af næstformanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

## **23 ADMINISTRATION**

- 23.1 Grundejerforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Grundejerforeningens drift - enten helt eller delvis - i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.
- 23.2 Indtil Grundejerforeningen har valgt administrator på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor 7 ud af 19 af Rækkehusene er solgt, vælger Selskabet en administrator. Indtil dette tidspunkt kan administrationsaftalen ikke opsiges uden Selskabets samtykke.

## **24 REGNSKABSÅR**

- 24.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Grundejerforeningens stiftelse til den 31. december 2019.

## **25 ÅRSRAPPORT OG REVISION**

- 25.1 Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 25.2 Årsrapporten revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 25.3 Indtil Grundejerforeningen har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor 7 ud af 19 af Rækkehusene er solgt, vælger Selskabet en revisor.
- 25.4 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 25.5 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 25.6 Der føres af bestyrelsen en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 25.7 Når indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

## **26 AFFALDSHÅNDTERING, KILDESORTERING OG NÆRMILJØSTATIONER**

- 26.1 Der etableres i takt med udviklingen af Byggefeltet affaldshåndtering for dagrenovation. Selskabet forventer derudover, at der etableres kildesortering samt nærmiljøstationer til brug for pap, papir, flasker mv. på et eller flere steder på Byggefeltet til fælles benyttelse for hele Byggefeltet.

**27 TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR GRUNDEJERFORENINGEN**

- 27.1 Vedtægterne for Grundejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Byggefeltet og alle ejendomme, der udstykkes herfra.
- 27.2 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse. Selskabet er ligeledes tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 3.6.2, 6.4, 8.5, 8.6, 9.2, 18.2, 18.7 og 23.2.
- 27.3 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Grundejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende på alle ejendomme på Byggefeltet og alle ejendomme, som udstykkes herfra.
- De pantstiftende beløb fremgår for hver af ejerboligerne af den som 6.1 vedlagte oversigt over pant i Rækkehusene.
- 27.4 Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2018, i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:
- $$\frac{\text{nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{aktuelt pantsætningsbeløb}}{\text{nettoprisindekset oktober måned to år tidligere}} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$
- 27.5 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.
- 27.6 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Byggefeltet og de ejendomme, der udstykkes herfra, påhvilende servitutter, hvorom henvises til disse ejendommers blade i tingbogen, samt servitutter, som i øvrigt skal tinglyses på Byggefeltet og alle ejendomme udstykket herfra i forbindelse med videreudstyknings af Byggefeltet og opdeling af byggerierne i ejerlejligheder.
- 27.7 Omkostningerne til Grundejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af Selskabet.

**28 TINGLYSNING AF SERVITUTTER**

- 28.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Grundejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de deklARATIONER, som fremgår af de på Byggefeltet tinglyste deklARATIONER vedrørende fuldmagt til Plesner Advokatpartnerselskab samt offentlige vilkårsdeklARATIONER, herunder med pantstiftende sikkerhed i medlemmernes ejendomme. Bestyrelsen og Grundejerforeningen er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af disse deklARATIONER.

**29 OPLØSNING**

- 29.1 Grundejerforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af Grundejerforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. punkt 18.5.

**30 GODKENDELSE M.V.**

- 30.1 Ovenstående vedtægter er vedtaget på generalforsamlingen den [DATO].

**31 BILAG**

- Bilag 3.3: Oversigtskort over Byggefeltet
- Bilag 6.1: Opgørelse af BBR-arealet og pant
- Bilag 8.3: Driftsbudget for 2018-2019 for Grundejerforeningen
- Bilag 10.8: Ordensreglement for Grundejerforeningen
- Bilag 11.1: Oversigt over de eksklusive brugsretter (parkeringspladser)
- Bilag 20.4: Liste over byggetekniske rådgivere

- 0 -

Vedtaget på den stiftende generalforsamling den [DATO].

Som dirigent:

[NAVN]

Tiltrådt af bestyrelsen

[NAVN]

[NAVN]