

**VEDTÆGTER**

**FOR**

**GRUNDEJERFORENINGEN**

**ØSTRE KVARTER**

**GÆLDENDE PR. 22/5-2022**

## **1. Navn og hjemsted**

- 1.1. Foreningens navn er Grundejerforeningen Østre Kvarter, herefter kaldet "*Grundejerforeningen*"
- 1.2. *Grundejerforeningens* hjemsted er i Furesø Kommune.

## **2. Område**

- 2.1. *Grundejerforeningens* område omfatter matr.nr. 0005c Kirke Værløse By, Værløse. Disse vedtægter gælder tillige for parceller, som udstykkes fra matr.nr. 0005c.
- 2.2. Området er omfattet af lokalplan 72 + tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 72
- 2.3. *Grundejerforeningen* er forpligtet til at være medlem af den fælles grundejerforening for hele området, Grundejerforeningen Laanshøj.

Denne bestemmelse kan ingensinde ændres, uanset om dette måtte blive vedtaget af en kvalificeret majoritet eller samtlige medlemmer af *Grundejerforeningen*.

## **3. Formål**

- 3.1. *Grundejerforeningens* formål er

- at overtage alle fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer, herunder kloaksystemer m.m., som *Ejeren* af stamparcellen, matr.nr. 0005c, overdrager til *Grundejerforeningen*, men som *Ejeren* anviser som et fælles anliggende (hvilke arealer/faciliteter herefter er kaldet "*fællesarealerne*"), efter disse *Fællesarealers* etablering,
- at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen af *Fællesarealerne*, iagttage medlemmernes overholdelse af ordensreglerne for området samt repræsentere medlemmerne over for offentlighed, myndigheder m.v. i sager, som angår *Grundejerforeningen*,
- at varetage *Grundejerforeningens* interesser i forhold til Grundejerforeningen Laanshøj, og
- at udføre de opgaver, som i medfør af lovgivning pålægges Grundejerforeningen,

- 3.2. *Grundejerforeningen* skal desuden, indtil der sker overdragelse til Furesø Kommune, administrere kloakanlægget i *Grundejerforeningens* område.

## **4. Medlemmer**

- 4.1. Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for *Grundejerforeningens* område har ret og pligt til at være medlem af *Grundejerforeningen*.
- 4.2. Hvis en ejendom ejes af flere ejere i forening, kan de kun udnytte deres medlemsrettigheder under et og vil i alle relationer i forhold til *Grundejerforeningen* blive betragtet som et medlem.
- 4.3. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for *Grundejerforeningen*. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag for ejendommen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle

ejendommens forpligtelser over for *Grundejerforeningen*, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver også med over for *Grundejerforeningen* at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye erhverver er *Grundejerforeningen* uvedkommende.

- 4.4 Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til *Grundejerforeningen* påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse samt den tidligere ejers nye adresse.
- 4.5 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af *Grundejerforeningens* formue.

## **5. Hæftelsesforhold**

- 5.1. I forhold til *Grundejerforeningens* forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne pro rata. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for *Grundejerforeningen* i forhold til fordelingstal.
- 5.2. Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for *Grundejerforeningen* lyses nærværende vedtægter pantstiftende, jf. punkt 22 nedenfor.

## **6. Generalforsamling**

- 6.1. *Grundejerforeningens* højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i Furesø Kommune inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
  - 1. Valg af dirigent.
  - 2. Bestyrelsens beretning.
  - 3. Forelæggelse af årsrapport med påtegning af *Grundejerforeningens* revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.
  - 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.
  - 5. Fastsættelse af kontingent.
  - 6. Forslag, inkl. beslutning om eventuel ændring af fælles udenomsarealer.
  - 7. Valg af bestyrelse, herunder suppleanter.
  - 8. Valg af revisor.
  - 9. Eventuelt.
- 6.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## **7. Indkaldelse m.v.**

- 7.1. Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst to ugers og højst fire ugers varsel ved brev til medlemmerne. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes tillige et eksemplar af årsrapporten. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.

Indkaldelse kan tillige ske ved e-mail. Det påhviler hvert enkelt medlem at holde bestyrelsen orienteret om sin aktuelle e-mailadresse. Indkaldelse sendt til den af et medlem senest oplyste e-mailadresse anses som korrekt afsendt.

- 7.2. Forslag fra medlemmerne må - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. februar. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.
- 7.3. Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne - efter stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i punkt 7.1.

## **8. Generalforsamlingens afvikling**

- 8.1. Enhver generalforsamling ledes af en af forsamlingen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlighed, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.

## **9. Stemmeret m.v.**

- 9.1. Hvert medlem har en stemme.
- 9.2. Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.
- 9.3. Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. Fuldmagten gælder alene til den generalforsamling, som fuldmagten er udstedt til.
- 9.4. Hvis et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamling af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse.
- 9.5. På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.
- 9.6. Til vedtagelse af beslutning
- a) af væsentlig økonomisk betydning for *Grundejerforeningen*, eller
  - b) om vedtægtsændringer
- kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige af *Grundejerforeningens* stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor.
- 9.7. En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke - så længe *Ejeren*, jf. punkt 16.3, er medlem af *Grundejerforeningen* - gyldigt vedtages, uden forud indhentet skriftligt samtykke fra denne.
- 9.8. Hvis et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det nødvendige 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.
- 9.9. Ændring af fordelingstal kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af *Grundejerforeningen*.

## **10. Forhandlingsprotokol**

- 10.1. Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 10.2. Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes senest 14 dage efter afholdelse til *Grundejerforeningens* medlemmer.

## **11. Bestyrelse**

- 11.1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af *Grundejerforeningen* og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 11.2. Bestyrelsen består af fire til otte medlemmer, der vælges for en toårig periode. Genvalg kan finde sted. Ved første valg vælges ca. halvdelen af medlemmerne for en etårig periode. Bestyrelsen bestemmer indbyrdes ved konstituering, hvilke medlemmer som sidder i et eller to år.
- 11.3. Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af *Grundejerforeningen* samt personer, som repræsenterer et medlem over for *Grundejerforeningen*.
- 11.4. Der vælges op til to suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 11.5. Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, hvorfor det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 11.6. Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand og næstformand, der vælges for et år ad gangen.
- 11.7. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutning må dog ikke træffes, uden at så vidt muligt alle bestyrelsesmedlemmer har haft adgang til at deltage i en sagsbehandling.
- 11.8. I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 11.9. Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 11.10. Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

## **12. Bestyrelsens opgaver**

- 12.1. Bestyrelsen har den overordnede og daglige ledelse af alle *Grundejerforeningens* anliggender.
- 12.2. Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter *Grundejerforeningens* forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for *Grundejerforeningen*.
- 12.3. Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af nærværende vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.

12.4. 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.

12.5. Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af *Grundejerforeningens* opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af *Fællesarealer* m.v.

### **13. Møder**

13.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvis han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

13.2. Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af samtlige tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

13.3. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

### **14. Tegningsret**

14.1. *Grundejerforeningen* tegnes af formanden eller næstformanden i forening med to andre bestyrelsesmedlemmer.

### **15. Medlemsforpligtelser**

15.1. Ethvert medlem af *Grundejerforeningen* skal overholde disse vedtægter samt vedtægterne for *Grundejerforeningen* Laanshøj 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.

15.2. 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 områdets bebyggelse og dennes stand, og således at grund og bygninger til stadighed opfylder kravene for belægninger, beplantninger, belysning og udvendigt inventar som fremgår af gældende kommuneplan og lokalplaner.

15.3. Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som *Grundejerforeningens* bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, eller mener medlemmet, at pålægget er uberettiget, kan enhver af parterne indbringe sagen for de ordinære domstole.

15.4. Det er tilladt et medlem at få installeret en ladeboks til elbil i den carport, som grundejerforeningen stiller til rådighed for grundejeren. Installationen skal være lovlig og udført af en autoriseret installatør. Den skal desuden tilsluttes den tinglyste ejers måler. Ladeboksen må maksimalt levere 11 kW og skal for-sikres med maksimalt 16 Ampere. Dokumentation herfor skal på forlangende kunne forevises bestyrelsen. Løsninger, der ikke følger gældende lovgivning og grundejerforeningens vedtægter (herunder nødladere), er ikke tilladte og kan forlanges fjernet af bestyrelsen. Det påhviler til enhver tid tinglyste ejer at sikre, at installationen er lovlig, samt at dokumentation herfor kan fremskaffes. Det står medlemmet frit for at vælge leverandør af ladeboks og type.

15.5. Der henstilles til, at ladeboksen placeres ved siden af skurets dør i samme side som

dørgrebet. Ladeboksen bør ligeledes placeres i samme højde som dørgrebet. Al ny kabelføring samt ændring af eksisterende kabelføring skal følge gældende lovgivning, og alle udgifter hertil dækkes af tinglyste grundejer. I tilfælde af behov for ændring af kabelføring mellem bolig og skur/carport skal bestyrelsen kontaktes inden arbejdet påbegyndes for afklaring og godkendelse af ny placering mv.

- 15.6. Hvis et medlem ønsker at afmontere ladeboksen, skal skur, carport og el-installationer i skuret reetableres, så der ikke er synlige tegn efter installationen. Reetablering påhviler til enhver tid det pågældende medlem.
- 15.7. Forsikring af ladeboks-installationen påhviler til enhver tid det medlem, der ejer/lejer ladeboksen.

## **16. Grundejerforeningens opgaver / fællesudgifter**

- 16.1. *Grundejerforeningen* skal påse, at medlemmerne i nødvendigt omfang forestår renholdelse/snerydning, vedligeholdelse samt fornyelse af *Grundejerforeningens Fællesarealer*, jf. punkt 3.1, så området stedse fremstår velvedligeholdt. Disse aktiviteter skal foretages i overensstemmelse med disse vedtægter, gældende lovgivning, lokalplan og/eller tinglyste servitutter, samt i det omfang, hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde *Grundejerforeningens* formål.
- 16.2. *Grundejerforeningens Fællesarealer*, jf. punkt 3.1 omfatter blandt andet arealer, der af *Ejeren* udlægges som *Fællesarealer*.
- 16.3. *Grundejerforeningen* er forpligtet til - efter modtagelsen af første skriftlige påkrav fra den til enhver tid værende ejer af stamparcellen, matr.nr. 0005c - at overtage og dermed blive adkomsthaver til alle *Fællesarealerne*. Denne overdragelse kan ske successivt til *Grundejerforeningen* efter *Ejerens* beslutning. Den eneste betingelse, der er knyttet til en eller flere tilskødnings af *Fællesarealerne* er, at købesummen for et fællesareal udgør kr. 0,-.
- 16.4. Fællesudgifter kan blandt andet omfatte alle udgifter til
  - administration af *Grundejerforeningen*, herunder administrations- og bestyrelses honorarer. Størrelsen af bestyrelses honoraret fastsættes af generalforsamlingen.
  - bidrag til *Grundejerforeningen* Laanshøj.
  - forsikringsudgifter.
  - udgifter til ren- og vedligeholdelse af *Fællesarealer* samt andre fælles aktiver.
  - udgifter til drift og vedligeholdelse af fællesbelysning på stier og veje på *Grundejerforeningens* område.

## **17. Fordelingsnøgle**

- 17.1. Hvert medlem af *Grundejerforeningen* tillægges forholdsmæssigt rettigheder og forpligtelser i forhold til de øvrige medlemmer af *Grundejerforeningen* på baggrund af antallet af parceller, som udgør 52 stk. Fordelingsnøglen er herefter 1/52 for hvert medlem (1/3 svarende til 18 husstande / 2/3 svarende til 35 husstande).

## **18. Medlemsbidrag**

- 18.1. På baggrund af et af *Grundejerforeningens* bestyrelse udarbejdet budget fastsættes størrelsen af det årlige ordinære medlemsbidrag af generalforsamlingen.

Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingsnøglen i punkt 17.1. Generalforsamlingen må dog ikke vedtage et lavere medlemsbidrag end foreslået eller tiltrådt af bestyrelsen.

- 18.2. Det årlige medlemsbidrag fastsat i henhold til punkt 18.1 indbetales af medlemmerne en gang årligt. Medlemsbidraget forfalder til betaling hvert år den 1.5.
- 18.3. Bestyrelsen er bemyndiget til en gang om året, uden at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, at opkræve et ekstraordinært bidrag svarende til 15 % af det sidst vedtagne årlige medlemsbidrag.
- 18.4. Til dækning af fællesudgifterne indbetaler hvert medlem et á conto bidrag til *Grundejerforeningen*. Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesarbejder. De nævnte á conto bidrag forfalder til betaling efter påkrav.

## **19. Restancer**

- 19.1. Hvis et medlem er i restance over for *Grundejerforeningen*, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare renter fra forfaldsdagen i henhold til Rentelovens gældende rente samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.

## **20. Administration**

- 20.1. *Grundejerforeningens* bestyrelse kan vælge en administrator til - enten helt eller delvist - at varetage *Grundejerforeningens* drift i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.
- 20.2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen foreningens administration og reglerne i 20.3 og 20.4 finder da anvendelse.
- 20.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger til foreningen skal ske direkte til en sådan konto. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af kontingent og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger og periodiske udbetalinger.
- 20.4. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen og tredjemand, kan foreningen tegne sædvanlig bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

## **21. Regnskab**

- 21.1. Foreningens årsrapporter skal udarbejdes i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Regnskabsåret er kalenderåret. Foreningens første regnskabsår løber dog fra stiftelsen indtil 31/12 2015.
- 21.2. Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af en revisor, som vælges på generalforsamlingen for et år ad gangen.
- 21.3. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til budget.



- 21.4. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til medlemmer samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling
- 21.5. I resultatopgørelsen kan medregnes et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes i givet fald af generalforsamlingen.

## **22. Tinglysning - pant - påtaleberettiget**

- 22.1. Disse vedtægter lyses som byrde på alle ejendomme beliggende på *Grundejerforeningen* område som defineret i punkt 2.1. Påtaleberettiget er *Grundejerforeningen* ved dens bestyrelse samt den til enhver tid værende ejer af stamparcellen matr.nr. 0005c, så længe denne er ejer af nogen grund inden for *Grundejerforeningens* område. Med hensyn til de på ejendommen tinglyste byrder og pantstiftelser henvises til tingbogen.
- 22.2. Til sikkerhed for *Grundejerforeningens* krav over for de enkelte medlemmer af *Grundejerforeningen* begæres nærværende vedtægter tillige tinglyst pantstiftende, med 1. prioritet forud for anden pantegæld, for et beløb stort kr. 53.000 på hver ejendom inden for *Grundejerforeningens* område.
- 22.3. Til sikkerhed for *Grundejerforeningens* betaling af bidrag til Grundejerforeningen Laanshøj og i øvrigt for ethvert krav Grundejerforeningen Laanshøj måtte få mod *Grundejerforeningen*, tillægges Grundejerforeningen Laanshøj sekundær panteret i henhold til den pantstiftende lysning jf. punkt 22.2
- 22.4. Omkostningerne til *Grundejerforeningens* stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af ejeren af matr.nr. 0005c.

## **23. Godkendelse**

- 23.1. Disse vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen for Furesø Kommune, ligesom ændringer hertil skal godkendes af Furesø Kommune.