

**Ejerlav:** Kirke Værløse By, Værløse

Matr. nr.: 9b, 9f, 9g, 9h, 9i, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9al, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9au, 9av, 9ax, 9av, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bh, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bl, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ, 9bø og 9ca

**Beliggenhed:** Vestre Allé 2 - 82, 3500 Værløse

**Anmelder:**

Grundejerforeningen Vestre Kvarter

v. Formand Tomas Nielsen (frem til Generalforsamlingen 2018)

Vestre Alle 76

3500 Værløse

VEDTÆGTER

FOR

GRUNDEJERFORENINGEN VESTRE KVARTER, LAANSHØJ

## INDHOLDSFORTEGNELSE

## 1 Navn og hjemsted

1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Vestre Kvarter, Laanshøj", herefter kaldet "Grundejerforeningen".

1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Furesø kommune.

## 2 Område

2.1 Grundejerforeningens område omfatter det område, som er vist på vedhæftede kortbilag.

## 3 Formål

3.1 Grundejerforeningens formål er

- at drive og vedligeholde alle fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer (herunder fælles TV-anlæg),
- at indgå som medlem i Grundejerforeningen, Laanshøj, og
- 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 være ansvarlig for driften af fælles kloak. Alle udgifter vedr. fælles kloakker på Grundejerforeningens område som ikke er overdraget til forsyningsselskabet i gårdene (dvs. alle kloakledninger med undtagelse af individuelle stikledninger) vil være fællesudgifter og dækkes over foreningen's driftbudget.

## 4 Medlemskab

4.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for Grundejerforeningens område har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.

4.2 Såfremt en ejendom ejes af flere ejere i forening, kan de kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét 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 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.

4.5 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.

## 5 Hæftelse

5.1 I forhold til Grundejerforeningen forpligtelser overfor tredjemand hæfter medlemmerne pro rata. Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor 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 23 nedenfor.

## 6 Administration

6.1 Grundejerforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til - enten helt eller delvis - at varetage Grundejerforeningens drift i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.

## 7 Medlemsforpligtelser

7.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende 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, lokalplaner og kommunens afgørelser herom. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.

7.2 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 beskrevet i Anlægsmanual fra marts 2006 for belægninger, beplantninger, belysning og udvendig inventar, som der henvises til i lokalplan nr. 72 med tillæg 1.

7.3 Et medlem er forpligtet til at opretholde det arkitektoniske udtryk, herunder den eksisterende farvenuance på udvendige facader, herunder døre og vinduer, ved vedligeholdelsen af medlemmets bygning. Vedligeholdelsen skal ske under hensyn til bevarelsen af helheden i bebyggelsens ydre fremtræden. Ændringer af arkitektur og farvenuancer kan alene ske efter skriftlig tilladelse fra Furesø Kommune.

7.4 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan en voldgiftsret i henhold til punkt 22 afsige kendelse om påbud eller forbud i relation til det pågældende medlem samt bestemme, at foranstaltninger kan udføres af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

**7.5 Bestyrelsen udarbejder og vedligeholder en materiale specifikation med anbefalede materialer til udvendig vedligeholdelse. Det er dog stadig det enkelte medlems ansvar at udvendige arbejder sker i overensstemmelse afsnit 7.2 og 7.3**

7.6 <Udgår>

7.7 Det påhviler hvert enkelt medlem at holde bestyrelsen orienteret om sin aktuelle e-mail adresse. Al kommunikation afsendt til den af medlemmets seneste oplyste e-mail adresse anses for at være korrekt afsendt.

## 8 Grundejerforeningens opgaver/fællesudgifter/medlemmernes bidrag

8.1 Grundejerforeningen skal påse, at medlemmerne i fornødent omfang forestår renholdelsen / snerydningen, vedligeholdelse samt fornyelse af Grundejerforeningens Fællesarealer, jf. punkt 3.1 samt medlemmernes egne haver, således at området stedse fremstår velvedligeholdt. Disse aktiviteter skal foretages i overensstemmelse med disse vedtægter, gældende lovgivning, lokalplan, anlægsmanual og/eller tinglyste servitutter, samt i det omfang hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Grundejerforeningens formål.

8.2 Grundejerforeningens Fællesarealer, jf. punkt 3.1 omfatter alle ikke private arealer inden for foreningens område.

8.4 Til dækning af fællesudgifterne indbetaler hvert medlem et år conto bidrag til Grundejerforeningen. Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesarbejder. De nævnte å conto bidrag forfalder til betaling efter påkrav.

8.5 Fællesudgifter kan blandt andet omfatte alle udgifter til

- administration af Grundejerforeningen, herunder administrations- og bestyrelseshonorarer. Størrelsen af bestyrelseshonoraret fastsættes af generalforsamlingen.
- udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
- forsikringsudgifter.

## 9 Fordelingsnøgle

9.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges forholdsmæssigt rettigheder og forpligtigelser i forhold til de øvrige medlemmer af Grundejerforeningen på baggrund af antallet af beboelsesparceller, som udgør 41 stk. Fordelingsnøglen er herefter 1/41 for hvert medlem.

## 10 Medlemsbidrag

10.1 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 9.1. Generalforsamlingen må dog ikke vedtage et lavere medlemsbidrag end foreslået eller tiltrådt af bestyrelsen.

10.2 Det årlige medlemsbidrag fastsat i henhold til punkt 10.1 indbetales af medlemmerne forud. Betalingsperiode og hyppighed - enten en gang årligt forud, eller som en løbende opkrævning - fastlægges af bestyrelsen.

10.3 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.

10.4 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 regnskabsår.

## 11 Restancer

11.1 Såfremt et medlem er i restance over for Grundejerforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare renter fra forfaldsdagen med den til enhver tid værende diskonto med tillæg af 5 % p.a. samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.

## 12 Generalforsamling

12.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

12.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Furesø Kommune inden udgangen af marts måned.

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

12.4 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. Forslag der medfører udgifter for grundejerforeningen skal vedlægges budget der indeholder både anlæg- og driftsomkostninger jfr. punkt 13.2

12.5 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 12.3.

## 13 Dagsorden for generalforsamlinger

13.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
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 til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
5. Behandling af indkomne forslag (forslag behandles som punkt 5.1, 5.2. etc.)
6. Andre punkter til debat og behandling inden valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

13.2 Alle forslag til behandling på generalforsamlingen der forventes at medføre en økonomisk udgift skal indeholde forslag til finansiering - såvel anlæg- som driftsomkostninger. Omkostninger opgøres som den samlede økonomiske påvirkning af grundejerforeningen - og vil - såfremt forslaget vedtaget - blive tillagt den enkelte grundejers medlemsbidrag jfr. fordelingstallet.

13.3 Såfremt der under generalforsamlingens behandling af forslag vedtages forslag der medfører en øget medlemsbidrag udarbejder kassereren efter generalforsamlingen et nyt driftsbudget samt beregner det nye samlede medlemsbidrag. Det nye medlemsbidrag fastsættes af kassereren på baggrund af de vedtagne forslag og budgetter.

13.4 Et evt. nyt medlemsbidrag beregnet efter punkt 13.3 er umiddelbart gældende og kræver ikke vedtagelse af en ny generalforsamling.

13.5 Dagsorden for en ekstraordinær generalforsamling skal som minimum bestå af

1. Valg af dirigent og referent
2. Behandling af indkomne forslag ELLER andre punkter til debat og behandling
3. Eventuelt.

## 14 Generalforsamlingens afvikling

14.1 Enhver generalforsamling ledes af en dirigent (der vælges som punkt 1 på dagsordenen), der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlighed, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.

14.2 Stemmeafgivningen skal ske skriftligt, såfremt 50 % af de tilstedeværende efter stemmetal kræver dette.

## 15 Stemmeret m.v.

15.1 Hvert medlem har én stemme.

15.2 Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.

15.3 Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. 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.

15.4 Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt for disse.

15.5 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.

15.6 Til vedtagelse af beslutning

a) af meget væsentlig økonomisk betydning for Grundejerforeningen, eller

b) om vedtægtsændringer kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige af Grundejerforeningens stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor. Vedtægtsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

15.7 Udgået  
15.8 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.

15.9 Såfremt der er valg til bestyrelsen - dvs. mere end 5 kandidater og/eller mere end 2 kandidater til suppleant - sker valget ved at hver stemmeberettiget afgiver op til 5 stemmer på forskellige bestyrelseskandidater samt op til 2 stemmer til valg af suppleanter.

15.10 Ved stemmelighed mellem kandidater hvor ikke alle kan opnå valg, skal der ske en ny afstemning mellem de kandidater der har opnået samme antal stemmer.

## 16 Forhandlingsprotokol

16.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.

16.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Grundejerforeningens medlemmer.

## 17 Bestyrelse

17.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på tre til fem medlemmer, der vælges for en et-årig periode. Genvalg kan finde sted. Det bør tilstræbes at mindst 1 og helst 2 medlemmer accepterer genvalg for at sikre kontinuiteten.

17.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen, samt personer som repræsenterer et medlem over for Grundejerforeningen

17.3 Der vælges to suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

17.4 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.

17.5 Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand, næstformand, kasserer og samt valg af repræsentant til GF Laanshøj, der vælges for ét år ad gangen.

17.6 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 medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.

17.7 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.

17.8 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.



17.9 Over det på bestyrelsesmøderne passerede udarbejdes beslutnings referat der opbevares jfr. punkt 18.9.

## 18 Bestyrelsens opgaver

18.1 Bestyrelsen har den overordnede og daglige ledelse af alle Grundejerforeningens anliggender

18.2 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.

18.3 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af nærværende vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.

18.4 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.

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

18.6 Bestyrelsen kan overlade Grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator.

18.7 Bestyrelsen er ansvarlig for at vedligeholde en materialespecifikation for udvendig vedligeholdelse.

18.8 Bestyrelsen vedligeholder en liste over medlemmernes e-mail adresser.

18.9 Bestyrelsen er pligtig at opretholde et elektronisk arkiv over alle væsentlige dokumenter der udarbejdes eller modtages i årets løb. Dette arkiv overdrages efter generalforsamlingen til den nye bestyrelse.

## 19 Tegningsregel

19.1 Foreningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller af tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

## 20 Regnskabsår

20.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

## 21 Årsrapport og revision

21.1 Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med Års-regnskabsloven.

21.2 Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

## 22 Voldgift

22.1 Enhver tvist, der måtte opstå mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningens medlemmer, afgøres endeligt af Det Danske Voldgiftsinstitut. Hver part udpeger en voldgiftsmand, medens voldgiftsrettens formand udnævnes af instituttet. Såfremt en part ikke inden 30 dage, efter at have indgivet eller modtaget underretning om begæring om voldgift, har udpeget en voldgiftsmand, udnævnes også denne i overensstemmelse med ovennævnte regler.

## 23 Tinglysning - pant - påtaleberettiget

23.1 Nærværende vedtægter lyses som byrde på ejendommene matr. nr. 9b, 9f, 9g, 9h, 9i, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9au, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ, 9bø og 9ca Kirke Værløse By, Værløse.

Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse, Furesø Kommune. Med hensyn til de på ejendommene tinglyste byrder og panthæftelser henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

23.2 Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav over for de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen begæres nærværende vedtægter tillige tinglyst pantstiftende med 1. prioritet forud for al anden pantegæld for et beløb stort kr. 35.000,00 på ejendommene matr.nr. 9f, 9g, 9h, 9l, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bt, 9bq, 9bh, 9bl, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ, 9bø, 9ca, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9at, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ac, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9au Kirke Værløse By, Værløse.

23.3 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 23.2.

-000-

Således vedtaget på

- Grundejerforeningen Vestre Kvarter's ekstraordinære generalforsamling December 2017
- Grundejerforeningen Vestre Kvarter's ordinære generalforsamling Marts 2018
- Grundejerforeningen Vestre Kvarter's ekstraordinære generalforsamling Maj 2018

I bestyrelsen: (valg ind Maj 2018)

- Vestre Alle nr 2 – Lisbeth Juul Nielsen
- Vestre Alle nr 4 – Kirsten Christensen
- Vestre Alle nr 22 – Anne Lillelund
- Vestre Alle nr 26 – Rune Bargholz Molt Wengel