

BILAG 13B

VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN FOR FÆLLESAREALERNE

1. DEFINITIONER

1.1 I disse vedtægter er anvendt følgende definitioner:

Delgrundejerforeningerne:	Delgrundejerforeningerne for de af Områderne, som anvendes til beboelse, og som angivet i bilag I .
Ejerne:	De til enhver tid værende medlemmer af Delgrundejerforeningerne.
Ejendommen:	De på bilag 1A angivne ejendomme.
Freja:	Freja ejendomme A/S, CVR nr. 20 54 48 48.
Fordelingstallet:	Fordelingstallet i henhold til pkt. 4.2.
Fællesarealerne:	Fællesarealerne angivet på bilag 4 og med tillæg/fradrag som angivet i pkt. 2.3.
Grundejerforeningen:	Grundejerforeningen for Fællesarealerne.
Medlem/Medlemmerne:	De til enhver tid værende medlemmer af Grundejerforeningen.

Medlemskabet af Miljø:	Grundejerforeningens medlemskab af Hovedgrundejerforeningen For Miljø.
Medlemskabet af Sydlejren:	Grundejerforeningens medlemskab af Hovedgrundejerforeningen Sydlejren.
Overdragelsesaftalen Grundejerforeningen:	Overdragelsesaftalen med Grundejerforeningen vedlagt som bilag 13A .
Overdragelsesaftalen Miljø:	Overdragelsesaftalen med Hovedgrundejerforeningen For Miljø vedlagt som bilag 12B .
Yderligere Fællesarealer:	Der henvises til definitionen i Overdragelsesaftalen Grundejerforeningen.
Yderligere Overdragelse:	Der henvises til definitionen i Overdragelsesaftalen Grundejerforeningen.

2. NAVN OG HJEMSTED

- 2.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen for Fællesarealerne".
- 2.2 Grundejerforeningens hjemsted er Furesø Kommune.
- 2.3 Grundejerforeningen omfatter ved stiftelsen Fællesarealerne. I tilfælde af, at Freja aktualiserer Yderligere Overdragelse omfattes/udgår de Yderligere Fællesarealer automatisk og uden yderligere varsel af Grundejerforeningen.
- 2.4 På tidspunktet for stiftelsen af Grundejerforeningen ejer Freja Fællesarealerne.
- 2.5 Freja stifter samtidig med Grundejerforeningens stiftelse (i) Hovedgrundejerforeningen Sydlejren, (ii) Hovedgrundejerforeningen For Miljø, og (iii) Delgrundejerforeningerne.
- 2.6 Freja og Grundejerforeningen vil indgå Overdragelsesaftalen Grundejerforeningen.
- 2.7 Freja er berettiget til at overdrage samtlige Frejas rettigheder i henhold til disse vedtægter til tredjemand uden Grundejerforeningens samtykke. I tilfælde af, at Freja måtte blive opløst, overdrages Frejas rettigheder i henhold til disse vedtægter automatisk og uden yderligere varsel til den Danske Stat.

3. FORMÅL

- 3.1 Grundejerforeningens formål er (i) at være medlem af Hovedgrundejerforeningen Sydlejren indtil Hovedgrundejerforeningen Sydlejren opløses, jf. pkt. 5, og (ii) at være medlem af Hovedgrundejerforeningen For Miljø, jf. pkt. 6.
- 3.2 Grundejerforeningens formål er at eje Fællesarealerne og forstå (i) lokal afledning af regnvand ("LAR") på Fællesarealerne, og (ii) fornyelse, vedligeholdelse og renholdelse af Fællesarealerne og bygningerne på Fællesarealerne, jf. pkt. 7.

4. MEDLEMMER OG FORDELINGSTAL

- 4.1 Delgrundejerforeningerne er pligtmæssig Medlem af Grundejerforeningen, og Delgrundejerforeningerne kan således ikke udtræde af Grundejerforeningen som Medlem.
- 4.2 Fordelingstallet for Grundejerforeningen er som angivet i **bilag II**. I tilfælde af, at Freja aktualiserer den Yderligere Overdragelse ændres Fordelingstallet ikke.

5. HOVEDGRUNDEJERFORENINGEN SYDLEJREN

- 5.1 Grundejerforeningen er pligtmæssigt medlem af Hovedgrundejerforeningen Sydlejren, og Grundejerforeningen kan således ikke udtræde af Hovedgrundejerforeningen Sydlejren som medlem indtil Hovedgrundejerforeningen Sydlejren opløses.
- 5.2 Grundejerforeningens udgifter til Medlemskabet af Sydlejren fordeles på Medlemmerne på baggrund af Fordelingstallet, og indgår i Grundejerforeningens budget, regnskab og medlemsbidrag.
- 5.3 Medlemmerne hæfter over for Grundejerforeningen for Grundejerforeningens udgifter til Medlemskabet af Sydlejren i forhold til Fordelingstallet, og således ikke som solidarisk hæftelse.

6. HOVEDGRUNDEJERFORENINGEN FOR MILJØ

- 6.1 Grundejerforeningen er pligtmæssig medlem af Hovedgrundejerforeningen For Miljø, og Grundejerforeningen kan således ikke udtræde af Hovedgrundejerforeningen For Miljø som medlem.
- 6.2 Medlemmerne er på tilsvarende måde som Hovedgrundejerforeningen For Miljø forpligtet over for Freja i henhold til Overdragelsesaftalen Miljø's pkt. 4.4 og pkt. 4.5.
- 6.3 Grundejerforeningens medlemsbidrag for Medlemskabet af Miljø fordeles senest 7 kalenderdage efter modtagelsen af oplysningen om medlemsbidraget for Medlemskabet af Miljø af bestyrelsen på Delgrundejerforeningerne i henhold til Fordelingstallet.
- 6.4 Delgrundejerforeningernes andel af medlemsbidraget for Medlemskabet af Miljø fordeles i henhold til vedtægterne for Delgrundejerforeningerne senest 7

kalenderdage efter modtagelsen af oplysningen om andelen af medlemsbidraget for Medlemskabet af Miljø af bestyrelsen for Delgrundejerforeningerne på Ejerne.

6.5 Ejerne er i henhold til vedtægterne for Delgrundejerforeningerne forpligtet til at betale Ejernes andel af medlemsbidraget for Medlemskabet af Miljø direkte til Hovedgrundejerforeningen For Miljø til en af Hovedgrundejerforeningen For Miljø anvist konto senest 14 kalenderdage efter modtagelsen af oplysningen om andelen af medlemsbidraget for Medlemskabet af Miljø.

6.6 Grundejerforeningens medlemsbidrag for Medlemskabet af Miljø betales således ved direkte betaling fra Ejerne til Hovedgrundejerforeningen For Miljø. Bortset fra den administrative fastsættelse af andelen af medlemsbidraget for Medlemskabet af Miljø, har Grundejerforeningen ikke nogen betalingsforpligtelse over for Hovedgrundejerforeningen for Miljø vedrørende Medlemskabet af Miljø.

7. LAR, FORNYELSE, VEDLIGEHOLDELSE OG RENHOLDELSE

7.1 Grundejerforeningen forestår LAR på Fællesarealerne i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav og regler fastsat af offentlige myndigheder i henhold til byggelovgivningen og planlovgivningen.

7.2 Grundejerforeningen forestår fornyelse, vedligeholdelse og renholdelse af Fællesarealerne, herunder blandt andet rullearealet, bygningerne, volde, græsslåning, klipning af hække, beskæring af træer og bekæmpelse af uønskede arter (eksempelvis bjørnekloer), i overensstemmelse med **bilag III**.

7.3 Grundejerforeningen forestår fornyelse, vedligeholdelse og renholdelse af veje og stier på Fællesarealerne i overensstemmelse med bilag III og den til enhver tid gældende vejlovgivning.

7.4 Grundejerforeningen er ikke berettiget til at (i) opføre bebyggelse på Fællesarealerne, (ii) anvende Fællesarealerne til miljøfølsom aktivitet efter jordforureningslovens § 6, stk. 2, eller (iii) udføre Frivillige Afværgeforanstaltninger som defineret i Overdragelsesaftalen Miljø.

7.5 Grundejerforeningens udgifter efter dette pkt. 7 fordeles på Medlemmerne på baggrund af Fordelingstallet, og indgår i Grundejerforeningens budget, regnskab og medlemsbidrag.

7.6 Medlemmerne hæfter over for Grundejerforeningen for Grundejerforeningens udgifter efter dette pkt. 7 i forhold til Fordelingstallet, og således ikke som solidarisk hæftelse.

8. STEMMERET

8.1 Medlemmerne har stemmeret svarende til Fordelingstallet.

9. GENERALFORSAMLING
- 9.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens højeste myndighed. Generalforsamlingen afholdes i enten Frederiksberg Kommune eller Furesø Kommune.
- 9.2 Den ordinære generalforsamling afholdes i juni måned. Indkaldelse til ordinær generalforsamling sker ved almindeligt brev eller pr. mail senest den 12. april. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker ved almindeligt brev eller pr. mail med mindst 4 ugers og maksimalt 6 ugers skriftligt varsel.
- 9.3 Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent.
- 9.4 Indkaldelse til den ordinære generalforsamling skal indeholde dagsordenen, budget for det kommende regnskabsår, og eventuelle fremsatte forslag. Yderligere forslag fra Medlemmerne, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt fremsendes til bestyrelsen, således at forslagene er bestyrelsen i hænde senest den 19. april, og bestyrelsen skal videresende forslagene til Medlemmerne senest den 21 april.
- 9.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen måtte finde det formålstjenligt, eller når mindst 3 af Medlemmerne fremsætter ønske herom over for bestyrelsen. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal indeholde dagsordenen.
- 9.6 På den ordinære generalforsamling gælder følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår.
 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for Grundejerforeningen med tilhørende revisionsberetning for det forløbne regnskabsår til godkendelse.
 4. Forelæggelse af budget for det kommende regnskabsår for Grundejerforeningen til godkendelse.
 5. Dagsorden for ordinær generalforsamling i Hovedgrundejerforeningen Sydlejren
 6. Dagsorden for ordinær generalforsamling i Hovedgrundejerforeningen For Miljø
 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 8. Valg af revisor.
 9. Forslag fra bestyrelsen.
 10. Forslag fra Medlemmerne.
 11. Eventuelt.
- 9.7 Adgang til generalforsamlingen har en repræsentant for hvert af Medlemmerne.
- 9.8 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal efter Fordelingstallet blandt de på generalforsamlingen repræsenterede Medlemmer. Afstemningen skal ske ved håndsoprækning, idet skriftlig afstemning dog skal ske, når mindst 3 Medlemmer måtte kræve det.
- 9.9 Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af disse vedtægter kræves 2/3's flertal efter Fordelingstallet blandt de på generalforsamlingen repræsenterede Medlemmer. Til vedtagelse af beslutning om ændring af pkt. 7.4 kræves dog enstemmighed.

- 9.10 Freja skal meddele samtykke til ændringer af disse vedtægters pkt. 2, pkt. 3.1, pkt. 4, herunder Fordelingstallet, pkt. 5, pkt. 6, pkt. 13 og pkt. 14.

10. BESTYRELSEN

- 10.1 Grundejerforeningen ledes af en bestyrelse, som består af 3-5 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen.
- 10.2 Valgbare til bestyrelsen er repræsentanter for Medlemmerne. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 1 år ad gangen, og fratræder på den næste ordinære generalforsamling. Fratrædende bestyrelsesmedlemmer kan genvælges. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og kasserer.
- 10.3 Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og fører protokol over det på generalforsamlingen og bestyrelsesmøderne passerede.
- 10.4 Bestyrelsen optræder på Grundejerforeningens vegne i enhver henseende. Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand eller to bestyrelsesmedlemmerne i forening.
- 10.5 Bestyrelsesmøde afholdes så ofte, formanden finder det nødvendigt, eller når mindst to bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsesmedlemmerne er til stede. Bestyrelsen træffer beslutning med simpelt flertal.
- 10.6 Såfremt bestyrelsen på grund af dødsfald, umyndiggørelse, konkursbehandling eller lignende kommer til at bestå af mindre end 3 bestyrelsesmedlemmer, skal bestyrelsen inden 4 uger indkalde til ekstraordinær generalforsamling til valg af stedfortræder.

11. REGNSKAB

- 11.1 Der udarbejdes regnskab for Grundejerforeningen med kalenderåret som regnskabsår.

12. BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG

- 12.1 Grundejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos Medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at betale Grundejerforeningens udgifter, jf. dog pkt. 12.6, sidste punktum.
- 12.2 Bestyrelsen udarbejder hvert kalenderår et budget over Grundejerforeningens udgifter og indtægter.
- 12.3 Bestyrelsens fastsætter på baggrund af det på den ordinære generalforsamling godkendte budget et årligt medlemsbidrag, som opdeles på den del af medlemsbidraget som vedrører Medlemskabet af Sydlejren og den del af medlemsbidraget som vedrører udgifterne efter pkt. 7.

- 12.4 Bestyrelsen er berettiget til at opkræve ekstraordinært medlemsbidrag i tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter.
- 12.5 Medlemsbidraget og det ekstraordinære medlemsbidrag forfalder til betaling senest 4 uger efter fastsættelsen til en af Grundejerforeningen anvist konto.
- 12.6 Efter godkendelse af regnskabet skal det af Medlemmerne eventuelt påhvilende rest medlemsbidrag betales til en af Grundejerforeningen anvist konto senest 4 uger efter modtagelse af påkrav herom. Der foretages ikke tilbagebetaling af for meget opkrævet medlemsbidrag.

13. TINGLYSNING

- 13.1 Disse Vedtægter tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og Fællesarealerne (delareal 28 af matr.nr. 6b, delareal 38 af matr.nr. 6b, delareal 39 af matr.nr. 6b, delareal 20 af matr.nr. 6t, delareal 15 af matr. nr. 6t, delareal 22 af matr.nr. 6t, delareal 23 af matr.nr. 6t, delareal 27 af matr.nr. 6t, delareal 37 af matr.nr. 6t, delareal 32 af matr.nr. 6t, delareal 34 af matr.nr. 6t, delareal 31 af matr.nr. 6t, delareal 36 af matr.nr. 6t, delareal 26 af matr.nr. 6t, delareal 33 af matr.nr. 6t, delareal 35 af matr.nr. 6t, alle Bringe By, Værløse og matr. nr. 49d Måløv By, Måløv) med respekt af de på Ejendommen og Fællesarealerne tinglyste servitutter og panthæftelser og med bestyrelsen og Freja som påtaleberettigede.

14. OPLØSNING

- 14.1 Grundejerforeningen kan ikke opløses før end, at Hovedgrundejerforeningen Sydlejren er opløst (eller ikke stiftet) og Hovedgrundejerforeningen For Miljø er opløst.
- 14.2 Opløsning af Grundejerforeningen kan herefter vedtages med 2/3's flertal efter Fordelingstallet blandt de på generalforsamlingen repræsenterede Medlemmer.
- 14.3 I tilfælde af Grundejerforeningens opløsning fordeles Grundejerforeningens nettoformue forholdsmæssigt mellem Medlemmerne efter Fordelingstallet. I tilfælde af Grundejerforeningens opløsning indgår Medlemmerne aftale om håndtering af LAR på fællesarealerne.

15. VEDTAGELSE

- 15.1 Disse vedtægter er vedtaget på den afholdte stiftende generalforsamling.

16. BILAG

- Bilag 1A: Udstykningsridset
- Bilag 4: Fællesarealerne og Områderne
- Bilag 12B: Overdragelsesaftalen Miljø
- Bilag 13A: Overdragelsesaftalen Grundejerforeningen
- Bilag I: Delgrundejerforeningerne
- Bilag II: Fordelingstallet

Bilag III: Beskrivelse af fornyelsen, vedligeholdelsen og renholdelsen med budget

● Side 8

Frederiksberg Kommune den 25. september 2011

Tiltrådt af Medlemmerne angivet i bilag I:
Thomas Kræver

TILLÆG 2 TIL VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN FOR FÆLLES-AREALERNE

Dette tillæg 2 udgør en integreret del af vedtægterne for Grundejerforeningen for Fællesarealerne. Vedtægterne for Grundejerforeningen for Fællesarealerne er fortsat gældende, medmindre andet fremgår af dette tillæg 2.

I dette tillæg 2 er anvendt samme definitioner som i vedtægterne for Grundejerforeningen for Fællesarealerne.

1. VEDTÆGTERNES PKT. 7**1.1 Som nyt pkt. 7.7 tilføjes:**

Bestyrelsen er bemyndiget og forpligtet til at indgå aftaler med tredjemand om driften af bygningerne på Fællesarealerne.

1.2 Som nyt pkt. 7.7 tilføjes:

Bestyrelsen er bemyndiget og berettiget, men ikke forpligtet, til at indgå aftaler med tredjemand om administrationen af bygningerne på Fællesarealerne, og således at Grundejerforeningen betaler tredjemand et årligt administrationsgebyr godkendt af generalforsamlingen. Bestyrelsen er bemyndiget til at forhøje det af generalforsamlingen godkendte årlige administrationsgebyr med op til DKK 100.000 ekskl. moms. Yderligere forhøjelse af det af generalforsamlingen godkendte administrationsgebyr skal på ny godkendes af generalforsamlingen.

Vedtaget på den ordinære generalforsamling den 3/6 2020

Som dirigent:

John Krueger

BILAG I

- **Delgrundejerforeningerne**

HORTEN

Delgrundejerforeningen Filmhusene

Delgrundejerforeningen Udsigtshusene

Delgrundejerforeningen Skovhusene

Delgrundejerforeningen Skovhusene 2

Delgrundejerforeningen Længehusene

Delgrundejerforeningen Gårdhavehusene

Delgrundejerforeningen Bringegårdene og Officershusene

Delgrundejerforeningen Enghusene

Delgrundejerforeningen Staldhusene

Delgrundejerforeningen Bellemosegaard

BILAG II - FORDELINGSTAL

	Bolig	Fælleshus	Erhverv	I alt	
Grundejerforeningen for Fællesarealer					
Filmhusene		12.725	0	0	12.725
Udsigtshusene		3.610	0	0	3.610
Skovhusene		3.746	0	0	3.746
Skovhusene 2		3.600	0	0	3.600
Længehusene		7.478	0	0	7.478
Gårdhavehusene		3.950	529	0	4.479
Staldhusene		4.360	290	0	4.650
Bringegårde*		5.236	0	0	5.236
Officershusene		4.717	0	0	4.717
Bellemosegaard		547	0	394	941
Enghusene**		484	0	0	484
I alt		50453	819	394	51666
Grundejerforeningen Erhverv					
Hangar 1		400	0	3.156	3.556
Hangar 2		0	0	2.524	2.524
Svinestaldene		250	0	1.750	2.000
Ubebygget erhverv ejet af Freja		0	0	0	0
I alt		650	0	7430	8080
Øvrige bygninger som ikke omfattes af grundejerforening					
<u>Tilhørende Furesø Kommune</u>					
Officersskolen		0	0	1.550	1550
Servicebygning		0	0	462	462
I alt		0	0	2012	2012
<u>Tilhørende Grundejerforeningen for Fællesarealerne</u>					
Hangar 3		0	0	1.500	1500
F16 Shelter		0	0	550	550
Vandværk		0	0	92	92
I alt		0	0	2142	2142
Bygninger i alt		51103	819	11978	63900
Grundejerforening for Miljø					
<u>Freja aktualiserer ikke Kravet</u>					
Grundejerforeningen for Fællesarealerne					
Grundejerforeningen Erhverv					
I alt					
<u>Freja aktualiserer Kravet</u>					
Grundejerforeningen for Fællesarealerne					
Grundejerforeningen Erhverv					
Filmstationen					
I alt					
Grundejerforening Sydlejren					
Grundejerforeningen for Fællesarealerne					
Grundejerforeningen Erhverv					
Filmstationen					
Furesø Kommune					
I alt					

* Køber har option på yderligere 207 Etagemeter. Fordelingstallet ændres ikke ved udnyttelsen af optionen.

** Fordelingstallet er foreløbigt opgjort som residualen på den samlede byggeret (63.900) og det faktisk opførte antal etagemeter på Hovedejendommen. Fordelingstallet opgøres endeligt, når der foreligger en byggeretsgivende lokalplan for Enghusene.

Fordelingstal	Tilrundet fordelingstal	Forskel
24,62935006	25	0
6,987186931	7	0
7,250416134	7	0
6,967831843	7	0
14,47373514	14	0
8,669144118	9	1
9,000116131	9	1
10,13432431	10	-11
9,129795223	9	9
1,821313823	2	1
0,936786281	1	-1
99,06321372	100	0
44,00990099	44	
31,23762376	31	
24,75247525	25	
0	0	
100	100	

95
5
100

57
3
40
100

67
3
20
10
100