

Ejerlav	Kirke Værløse By, Værløse
Matr.nr.	4r, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 9b, 10c, 10d, 10f, 10g, 10h, 10l, 10k, 10i, og 89a samt de af disse matrikler ved udmatrikulering opståede nye matrikler
Beliggende	Jonstrupvej 300 m.fl., 3500 Værløse

**VEDTÆGTER
FOR
GRUNDEJERFORENINGEN LAANSHØJ**

Tinglyste vedtægter med ændringer som vedtaget på:

- Ordinær generalforsamling d. 31. maj 2017
- Ekstraordinær generalforsamling d. 28. august 2018

Laanshøj, september 2018.

Indholdsfortegnelse

1	Navn og hjemsted.....	3
2	Område.....	3
3	Formål.....	3
4	Medlemskab.....	3
5	Hæftelse.....	4
6	Administration.....	4
7	Medlemsforpligtelser.....	4
8A	Grundejerforeningens opgaver /fællesudgifter /medlemmernes bidrag.....	4
8	Fælleshuset.....	5
9	Fordelingsnøgle.....	5
10	Medlemsbidrag.....	5
11	Grundfond.....	6
12	Restancer.....	6
13	Generalforsamling.....	6
14	Dagsorden for den ordinære generalforsamling.....	6
15	Generalforsamlingens afvikling.....	7
16	Stemmeret m.v.....	7
17	Forhandlingsprotokol.....	7
18	Bestyrelse.....	7
19	Procedure for valg til bestyrelsen.....	8
20	Bestyrelsens opgaver.....	8
21	Tegningsregel.....	9
22	Regnskabsår.....	9
23	Årsrapport og revision.....	9
24	Voldgift.....	9
25	Tinglysning – pant - påtaleberettiget.....	9

Note:

- Med hensyn til henvisningerne til "Kuben Byg A/S" omfatter det også Kuben Byg A/S'successorer, som er indtrådt i Kubens rettigheder og forpligtelser.

1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen 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, bilag 2.1. Området er identisk med området for Lokalplan nr. 72.

3 Formål

- 3.1 Grundejerforeningens formål er
 - at eje og drive et fælleshus etableret på fællesareal, overtage alle fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer, herunder forsyningsledninger m.v., som Kuben Byg A/S overdrager til Grundejerforeningen eller andre faciliteter af fælles Interesse, der ejes af andre end Grundejerforeningen, men som Kuben Byg A/S anviser som et fælles anliggende (hvilke arealer/faciliteter herefter er kaldet "Fællesarealerne"), efter disse Fællesarealers etablering,
 - at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne, samt herunder repræsentere medlemmerne over for offentlige myndigheder m.v. i sager, som angår Grundejerforeningen.

4 Medlemskab

- 4.1 Grundejerforeningens medlemmer er:
 - 4.1.1 Ejeren af Sirius Alle 4
 - 4.1.2 Ejeren af Sirius Alle 6
 - 4.1.3 Ejeren af "Vagtboligen"
 - 4.1.4 Ejeren af "Portnerboligen"
 - 4.1.5 Grundejerforeningen Officersmessen
 - 4.1.6 Grundejerforeningen Infirmeriet
 - 4.1.7 Ejerforeningen Underofficersmessen
 - 4.1.8 Grundejerforeningen Vestre Kvarter, Laanshøj.
 - 4.1.9 Ejerforeningen Slottet, Laanshøj.
 - 4.1.10 Ejerforeningen Slotshusene, Laanshøj
 - 4.1.11 Grundejerforeningen Slotsgårdene, Laanshøj
 - 4.1.12 Grundejerforeningen Udsigten, Laanshøj
 - 4.1.13 Grundejerforeningen Parcelhusene
 - 4.1.14 Grundejerforeningen Østre Kvarter
 - 4.1.15 Grundejerforeningerne/ejerforeningerne for de yderligere boligområder, der etableres indenfor Grundejerforeningens område, efterhånden som disse stiftes.

- 4.2 Medlemskabet for boligområder, der endnu ikke er etableret, og hvor den respektive ejerforening /grundejerforening endnu ikke er stiftet, tilkommer Kuben Byg A/S eller den til hvem Kuben Byg A/S måtte have overdraget sine rettigheder og forpligtelser som medlem.

5 Hæftelse

- 5.1 I forhold til Grundejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand hæfter medlemmerne pro rata. Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor Grundejerforeningen i forhold til fordelingstal jf. punkt 9.1.
- 5.2 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Grundejerforeningen har medlemmerne tilkendt Grundejerforeningen sekundær panteret i henhold til den pantstiftende tinglysning af de enkelte medlemmers grundejerforeningsvedtægter.

6 Administration

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

7 Medlemsforpligtelser

- 7.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende 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.
- 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 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 24 afsige kendelse om påbud eller forbud i relation til det pågældende medlem samt bestemme, at foranstaltninger kan udføres af bestyrelsen for det kommende medlems regning.

8A Grundejerforeningens opgaver /fællesudgifter /medlemmernes bidrag

- 8A.1 Grundejerforeningen skal forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen / snerydningen, vedligeholdelse samt fornyelsen af Grundejerforeningens Fællesarealer og øvrige fællesinstallationer, jf. punkt 3.1. 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.
- 8A.2 Grundejerforeningens Fællesarealer, jf. punkt 3.1 omfatter blandt andet arealer, der af Kuben Byg A/S udlægges som fællesarealer. Disse Fællesarealer kan f.eks. anvendes til lokalveje, fælles tilkørsler, som betjener mere end en ejendom (matrikel), når de er anlagt på fællesarealer, pladser, legepladser, military bane, stier, grønne områder, vagthus og særlige trafikindretninger.
- 8A.3 Grundejerforeningen er forpligtet til – efter modtagelsen af første skriftlige påkrav fra Kuben Byg A/S – eller fra den som afleder sin ret fra Kuben Byg A/S – til at overtage og dermed blive adkomsthaver til alle Fællesarealerne. Denne overdragelse kan ske successivt fra Kuben Byg A/S til Grundejerforeningen efter Kuben Byg A/S' beslutning. Den eneste betingelse, der er knyttet til en eller flere tilskødninger af disse Fællesarealer, er, at købesummen for et Fællesareal udgør kr. 0,-.

8A.4 Til dækning af fællesudgifterne indbetaler hvert medlem et á conto bidrag til Grundejerforeningen baseret på et budget godkendt på den årlige generalforsamling. Budgettet udarbejdes af bestyrelsen. Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver. De nævnte á conto bidrag forfalder til betaling efter påkrav.

8A.5 Fællesudgifter skal blandt andet omfatte alle udgifter til

- administration af Grundejerforeningen, herunder administrations- og bestyrelses honorarer. Størrelsen af bestyrelses honoraret fastsættes af generalforsamlingen.
- udgifter til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af samtlige Fællesarealer og -anlæg samt disses forsyning med el, vand, varme samt afledning, herunder kloakering,
- udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
- forsikringsudgifter.

8 Fælleshuset

8.1 Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af fælleshuset. sted.

8.2 Generalforsamlingen vælger 3 – 4 personer (Fælleshusudvalget) af medlemskredsens beboere som varetager den daglige drift (for eksempel renhold og vedligehold), herunder står for koordinering mellem brugerne, udlån / udlejning mv. Udvalget vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

8.3 Fælleshusudvalget refererer til bestyrelsen som altid skal inddrages ved beslutninger af økonomisk eller juridisk karakter.

8.4 Generalforsamlingen kan beslutte låneoptagelse til brug for fælleshuset med eller uden sikkerhed i fælleshuset.

9 Fordelingsnøgle

9.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges forholdsmæssigt rettigheder og forpligtelser i forhold til de øvrige medlemmer af Grundejerforeningen på baggrund af det enkelte medlems samlede byggeret set i forhold til den totale byggeret inden for Grundejerforeningens område.

9.2 Fordelingsnøglen vil årligt – i forbindelse med udformning af budget og indkaldelse til den ordinære generalforsamling – blive revideret således, at ændringer træder i kraft i forbindelse med det budget, der fremsættes til vedtagelse.

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 kvartalsvis forud.

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 år.

11 Grundfond

- 11.1 Generalsamlingen kan med kvalificeret flertal i henhold til punkt 16.6 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.

12 Restancer

- 12.1 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.

13 Generalforsamling

- 13.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 13.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Furesø Kommune inden udgangen af maj måned.
- 13.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst to ugers og højst fire ugers varsel ved brev eller elektronisk post 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.
- 13.4 Forslag fra medlemmerne må – for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling – være indgivet til bestyrelsen senest den 1. april. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.
- 13.5 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 13.3.

14 Dagsorden for den ordinære generalforsamling

- 14.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
 2. 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.
 3. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 6. Valg af revisor.
 7. Valg af 3 – 4 personer til Fælleshusudvalget
 8. Eventuelt.

15 Generalforsamlingens afvikling

- 15.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.
- 15.2 Stemmeafgivningen skal ske skriftligt, såfremt 50 % af de tilstedeværende efter stemmetal kræver dette.

16 Stemmeret m.v.

- 16.1 Hvert medlem har et antal stemmer, der svarer til det enkelte medlems samlede byggeret set i forhold til den totale byggeret inden for Grundejerforeningens område, jf. punkt 9.1.
- 16.2 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.
- 16.3 Til vedtagelse af beslutning
- a) af meget væsentlig økonomisk betydning for Grundejerforeningen,
 - b) om etablering af grundfond, jf. punkt 11.1, eller
 - c) om vedtægtsændringer
- kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor.
- 16.4 En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke – så længe Kuben Byg A/S er medlem af Grundejerforeningen – gyldigt vedtages uden forud indhentet skriftligt samtykke fra Kuben Byg A/S.
- 16.5 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.

17 Forhandlingsprotokol

- 17.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt dets dirigent.
- 17.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt pr. brev eller elektronisk post til Grundejerforeningens medlemmer.

18 Bestyrelse

- 18.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 7 medlemmer.
- 18.2 Medlemmer til bestyrelsen vælges for en 2-årig periode. Efter tur afgår på ulige årstal 3 medlemmer og på lige årstal 4 medlemmer. Genvalg kan finde sted. Det bør tilstræbes, at formand og næstformand ikke udgår af bestyrelsen samtidigt af hensyn til kontinuitet i bestyrelsens arbejde
- 18.3 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er personer, som repræsenterer et medlem over for Grundejerforeningen. Hvert medlem kan kun være repræsenteret ved én person i bestyrelsen. En grundejerforening kan altså på intet tidspunkt have to repræsentanter i bestyrelsen.

- 18.4 Der vælges to suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Såfremt et medlem i henhold til pkt. 19.1 og 19.2 har benyttet sig af sin ret til at udpege et bestyrelsesmedlem, er dette medlem forpligtet og berettiget til straks at udpege et nyt bestyrelsesmedlem, såfremt det tidligere udpegede bestyrelsesmedlem udtræder af bestyrelsen. Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 18.5 Bestyrelsen konstituerer umiddelbart efter den ordinære generalforsamling sig selv med formand og næstformand, der vælges for et år ad gangen. Her skal bestyrelsen tage højde for, at både formand og næstformand ikke bør være på valg det samme år.
- 18.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutningerne kan dog ikke træffes, uden at så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sagsbehandling.
- 18.7 I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær næstformandens – stemme udslagsgivende.
- 18.8 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 18.9 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

19 Procedure for valg til bestyrelsen

- 19.1 Et medlem, der ejer mere end 17 procent af byggeretterne inden for Grundejerforeningens område, skal til enhver tid have ret til at udpege et bestyrelsesmedlem til Grundejerforeningens bestyrelse.
- 19.2 Et medlem, der har benyttet sig af retten i henhold til pkt. 19.1, har ikke stemmeret ved valg af de øvrige bestyrelsesmedlemmer eller ved valg af suppleanter jf. pkt. 18.4.
- 19.3 I tilfælde af, at der er flere kandidater til bestyrelsen, end der er pladser, foregår valget på følgende måde:
- 19.4 Der stemmes efter fordelingstal. Dvs., at hvert medlem har et antal stemmer, der svarer til det enkelte medlems samlede byggeret set i forhold til den totale byggeret inden for Grundejerforeningens område, jf. punkt 9.1.
- 19.5 Hvert medlem skal skriftligt stemme på det antal kandidater, der skal vælges til bestyrelsen.
- 19.6 Hvis flere kandidater fra samme medlemsforening er på valg, kan kun den af de pågældende kandidater, der har opnået flest stemmer, vælges til bestyrelsen.
- 19.7 Valget afgøres ved simpelt stemmeflertal.

20 Bestyrelsens opgaver

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

- 20.4 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.
- 20.5 Bestyrelsen er berettiget til at antage aflønnet medhjælp til udførelsen af Grundejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder og anlæg m.v.
- 20.6 Bestyrelsen kan overlade Grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator.

21 Tegningsregel

- 21.1 Foreningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller af tre medlemmer af bestyrelsen i forening.
- 21.2 Bestyrelsen er bemyndiget til at iværksætte og gennemføre lånoptagelse for beløb som besluttet på generalforsamlingen.
- 21.3 Bestyrelsen er ligeledes bemyndiget til at indgå aftaler med långiver om hel eller delvis sikkerhed i Fælleshuset for lånebeløbet. Ved en eventuel tinglysningsmæssig ekspedition i den forbindelse, kan bestyrelsen underskrive / signere ethvert tinglysningsdokument og enhver tinglysningsmeddelelse på vegne foreningen

22 Regnskabsår

- 22.1 Grundejerforeningens regnskaber er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Grundejerforeningens stiftelse til 31. december 2007.

23 Årsrapport og revision

- 23.1 Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslov.
- 23.2 Årsrapporten revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 23.3 Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

24 Voldgift

- 24.1 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.

25 Tinglysning – pant - påtaleberettiget

- 25.1 Nærværende vedtægter lyses som byrde på ejendommene matr.nr. 4r, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 9b, 10c, 10d, 10f, 10g, 10h, 10i, 10k, 10l, og 89a samt de af disse matrikler ved udmatrikulering opståede nye matrikler, Kirke Værløse By, Værløse, beliggende Jonstrupvej 300 m.fl., 3500 Værløse. Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse samt Kuben Byg A/S, så længe Kuben Byg A/S er ejer af nogen grund inden for Grundejerforeningens områder, eller den til hvem Kuben Byg A/S måtte overdrage sine rettigheder. Med hensyn til de på ejendomme tinglyste byrder og panthæftelser henvises til ejendommens blade i tingbogen.
- 25.2 Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav over for de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen tillægges Grundejerforeningen sekundær panteret i den pantstiftende tinglysning af de respektive vedtægter for Grundejerforeningens medlemmer.

