

Vedtægter for
Driftsfællesskabet Søkvarteret

Indhold

1	Indledning, formål, medlemskab og hæftelse	3
2	Driftsfællesskabets område og hertil hørende ansvar og beføjelser	5
3	Generalforsamling	7
4	Simpelt flertal	7
5	2/3- flertal	7
6	Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3- flertal	8
7	9/10- flertal	8
8	Vetoret	8
9	Generalklausul	8
10	Ordinær Generalforsamling	8
11	Forslag	9
12	Ekstraordinær Generalforsamling	9
13	Digital Generalforsamling og afstemningsmetoder	10
14	Adgang, stemmeret og fuldmagt	11
15	Dirigent og referat	12
16	Bestyrelsen	13
17	Bestyrelsens møder	13
18	Bestyrelsens pligter	13
19	Bestyrelsens kommunikation med medlemmerne	14
20	Administration	14
21	Tegningsret	14
22	Revision	15
23	Årsregnskab	15
24	Fælles grønne arealer beliggende inden for de enkelte medlemmers områder med tilknyttede havelaug ved og omkring rækkerhusbebyggelse	15
25	Kapitalforhold	16
26	Medlemmets vedligeholdelsespligt	16
27	Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten	17
28	Adgang	17
29	Servitutstiftende tinglysning af vedtægten	17
30	Eksklusion	17
31	Særlige rettigheder for ejendomsudvikler	17
32	Bilag til vedtægter for Driftsfællesskabet	18

1 Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 1.1 Driftsfællesskabets navn er "Driftsfællesskabet Søkvarteret" ("Driftsfællesskabet"). Driftsfællesskabets hjemsted er Høje-Taastrup kommune.
- 1.2 Driftsfællesskabet omfatter det på kortbilag 1.2 angivne område benævnt Søkvarteret. Søkvarteret er under udvikling af FB Nærheden Øst A/S CVR-nr. 42045624 ("FB Nærheden"). Søkvarteret forventes endeligt udviklet frem mod 2030, hvorefter området vil bestå af forskellige former for boligbebyggelser, herunder rækkehusbebyggelse og etagebyggeri, i form af ejerboliger, lejeboliger og andelsboliger. Driftsfællesskabet etableres med det formål at sikre en ensartet linje for alle Søkvarterets fællesområder (fællesveje, fortove, parkeringspladser og grønne områder).
- 1.3 Driftsfællesskabets formål er at drifte og vedligeholde fællesområder inden for Søkvarteret, jf. vedlagte kortbilag 1.2. Drift- og vedligeholdelsesforpligtelsen omfatter således:
- 1) Private fællesveje, herunder parkeringspladser beliggende i tilknytning hertil, samt fortove.
 - 2) Parkeringspladser på terræn etableret indenfor de enkelte grundejerforeningers egne matrikler og eller tilknyttede fællesvej- og parkeringsarealer, som er udlagt til fælles brug (og som de respektive grundejerforeninger skal varetage drift-, fornyelse og vedligeholdelse af i henhold til vedtægterne for Bydelsforeningen).
 - 3) Beplantning inden for Søkvarteret, herunder vejtræer, buske, bede og lignende, og fælles grønne områder inden for de enkelte grundejerforeningers/grundejeres områder, jf. punkt 2.

Driftsfællesskabets formål er overordnet at sørge for drift og vedligeholdelse af fællesområder inden for Søkvarteret, efter instruks fra de enkelte grundejerforeninger som er medlemmer, med henblik på at sikre, at Søkvarteret som helhed fremstår ensartet og velvedligeholdt. Med fællesområder menes fælles grønne områder, private fællesveje, fortove og parkeringspladser udlagt til fælles brug.

Driftsfællesskabet skal ligeledes være bindeled til den overordnede bydelsforening for Nærheden ("Bydelsforeningen"), herunder i forhold til varetagelsen af drift og vedligeholdelse, som i henhold til Bydelsforeningens vedtægter er pålagt de enkelte grundejerforeninger.

- 1.4 Drift- og vedligeholdelsespligten er inddelt i henholdsvis "Grøn" vedligeholdelse og "Grå" vedligeholdelse, jf. nedenfor i punkt 2.3. Driftsfællesskabet vil, for Byggefelterne med rækkehusbebyggelsen beliggende syd for Hedesøvej forestå både Grøn og Grå drift- og vedligeholdelse, hvorimod Byggefelterne nord for Hedesøvej som udgangspunkt alene vil være omfattet af Driftsfællesskabets Grå drift- og vedligehold, medmindre de pågældende grundejerforeninger indgår anden aftale med Driftsfællesskabet. Omfanget af Driftsfællesskabet drift- og vedligeholdelsespligt fremgår af bilag 1.2.

- 1.5 På tidspunktet for Driftsfællesskabets stiftelse omfatter Driftsfællesskabet de på bilag 1.2 angivne Byggefelter. Driftsfællesskabet vil forventeligt, når Søkvarteret er fuldt udbygget, omfatte i alt 11 Byggefelter.

- 1.6 Medlemmer af Driftsfællesskabet er alle nuværende og kommende grundejerforeninger, etableret inden for Søkvarterets område. Medlemskabet indtræder fra ibrugtagningstidspunktet af den første ejendom inden for Driftsfællesskabets område.

Såfremt Driftsfællesskabets område udvides, som beskrevet i punkt 1.2 er de til enhver tid etablerede grundejerforeninger inden for disse områder ligeledes berettiget og forpligtet til at være medlem af Driftsfællesskabet på samme vilkår som de øvrige medlemmer og i henhold til disse vedtægter.

Hvor der er tale om Byggefelter inden for Driftsfællesskabets område, hvor der ikke er etableret en grundejerforening, er den pågældende grundejer berettiget og forpligtet til at være medlem af Driftsfællesskabet fra det tidspunkt hvor der er udstedt ibrugtagningstilladelse til den første af ejendommene/ejendommen på det pågældende Byggefelt, således at ejendommene/ejendommen kan ibrugtages.

- 1.7 Fordelingstal

Driftsfællesskabets medlemsantal udbygges løbende i takt med udviklingen af Søkvarteret og opfyldelsen af de i punkt 1.6 nævnte betingelser, for hver af Byggefelterne.

Fordelingstallet for det enkelte medlem beregnes på baggrund af etagemeterarealet for et medlems ejendom opgjort i henhold til gældende arealinstruks (BBR-areal) ("m²"), jf. det af Landinspektørfirmaet LE34 som bilag 1.7 vedlagte bilag med en opgørelse/beregning af fordelingstallet for medlemmerne på stiftelsestidspunktet.

Fordelingstallet for et medlem beregnes således ud fra følgende formel (medlemmets m²)/(sum m² for alle medlemmer, der opfylder betingelsen i punkt 1.6). Fordelingstallet vil således løbende ændre sig i takt med, at Søkvarteret udvikles.

Bilag 1.7 opdateres løbende i takt med udviklingen af Søkvarteret, og FB Nærheden fremsender i forbindelse med færdiggørelsen af et byggefelt en opdateret oversigt over fordelingstallene (bilag 1.7) til Driftsfællesskabets bestyrelse.

Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne.

- 1.8 Hæftelse

Driftsfællesskabet hæfter med sin formue for Driftsfællesskabets forpligtelser. For Driftsfællesskabets forpligtelser i forhold til tredjemand hæfter medlemmerne personligt (med hele sin formue), pro rata (med det enkelte medlems andel efter fordelingstallet) og subsidiært (således at

krav først skal gøres gældende mod Driftsfællesskabet, inden krav gøres gældende mod medlemmerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre medlemmerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Driftsfællesskabet kan disse vedtægter lyses pantstiftende, hvis bestyrelsen træffer beslutning herom, jf. punkt 5 .

2 Driftsfællesskabets område og hertil hørende ansvar og beføjelser

- 2.1 Driftsfællesskabets område omfatter på stiftelsestidspunktet Byggefelterne BF 1, BF 2A, BF 3 og dermed matr.nr.1æn, 1æo, 1æp, 1æq, 1ær, 1æs, 1æt, 1æu, 1æv, 1æx, 1æy, 1æz, 1ææ, 1æø, 1øa, 1øb, 1øc, 1ød, 1øe, 1øf, 1øg, 1øh, 1øi, 1øk, 1øl, 1øm, 1øn, 1øo, 1øp, 1øq, 1ør, 1øs, 1øt, 1øu, 1øv, 1øx, 1øy, 1øz, 1øø, 1aaa, 1aab, 1aac, 1aad, 1aae, 1aaf, 1aag, 1aah, 1aai, 1aak, 1aal, 1aam, 1aan, 1aao, 1aap, 1aaq, 1aar, 1aas, 1aat, 1aau, 1aav, 1aax, 1aay, 1aaz, 1aaæ, 1aaø, 1aba, 1abb, 1abc, 1abd, 1abe, 1abf, 1abg, 1xf 24, 1xg, 1abh, 7000ad, 1xe, 1vn, 1vo, 1vp, 1vc, 1abm, 7000ac, 1uo, 1yu, 1yt, 1yv, 1abo, 1va, 1xc, 1vh, alle Kallerup Gde., Hedehusene, samt alle grunde som måtte blive udstykket derfra, samlet benævnt "Søkvarteret", jf. kortbilag 1.2.
- 2.2 Driftsfællesskabets område kan dog udvides til også at omfatte de til enhver tid værende øvrige medlemmer af Bydelsforeningen ("Nye Medlemmer"), såfremt Driftsfællesskabet godkender optagelsen af de Nye Medlemmer på en generalforsamling. Medlemsskabet til Driftsfællesskabet og udvidelsen af Driftsfællesskabets område får virkning fra den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor generalforsamlingen har truffet beslutning om at optage det/de Nye Medlemmer. Kortbilag med angivelse af Bydelsforeningens medlemmer på stiftelsestidspunktet vedlægges som bilag 2.2.

Beslutning om at optage yderligere medlemmer af Driftsfællesskabet sker ved forhandling mellem Driftsfællesskabets bestyrelse og den ansøgende matrikel.

Såfremt Driftsfællesskabets område udvides i overensstemmelse med ovenstående, er Driftsfællesskabet ved dens bestyrelse berettiget til at tiltræde enhver påtegning til disse vedtægter, som vedrører udvidelsen af Driftsfællesskabets område, herunder tiltræde tinglysning af vedtægterne på de ejendomme, der inddrages under Driftsfællesskabets område samt tiltræde påtegninger om udvidelsen af Driftsfællesskabets område og påtegninger om påtaleberettiget på alle eksisterende medlemmers ejendomme på tidspunktet for anmeldelsen.

Driftsfællesskabets ansvar og beføjelser inden for Driftsfællesskabets område er afhængig af det enkelte områdes kategori. Der er følgende kategorier indenfor Søkvarteret, som vist på kortbilag 1.2:

- 1) Private fællesveje, herunder parkeringspladser beliggende i tilknytning hertil, samt fortove, vejtræer og vejbeplantning i tilknytning hertil, ("Grå"), jf. punkt 2.3.2.

- 2) Parkeringspladser etableret på terræn på de enkelte grundejerforeningers matrikler, som er udlagt til fælles brug. ("Grå"), jf. punkt 2.3.3.
- 3) Fælles grønne arealer syd for Hedesøvej, herunder beplantning i form af træer, buske, bede og lignende, beliggende på de enkelte grundejerforeningers matrikler ("Grøn"), jf. punkt 2.3.4.

2.3 Driftsfællesskabets beføjelser og ansvar

2.3.1 Driftsfællesskabets beføjelser inden for Driftsfællesskabets område

Driftsfællesskabet er berettiget til at indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre foreninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Driftsfællesskabet.

Bestyrelsen er således bemyndiget til at ansætte et ejendomsserviceselskab eller lignende til at drifte Søkvarteret indenfor budgetrammen, og ligeledes berettiget til at lade den valgte samarbejdspartner udskifte, såfremt det skønnes formålstjenligt.

Bestyrelsen er bemyndiget til at sikre, at Søkvarteret, og de øvrige områder, som måtte indgå i Driftsfællesskabets område, jf. ovenfor punkt 2.2, stedse fremstår i samme stand og stil samt beplantningsmæssig sammensætning, som ved ibrugtagningstidspunktet for ejendommene tilhørende de enkelte medlemmer. Bestyrelsen kan således beslutte at udskifte belægning, beplantning og lignende, såfremt det skønnes nødvendigt og er en del af den normale vedligeholdelse, samt er indenfor budgetrammen.

Bestyrelsen må ikke foranledige forandringer – udover ovenstående - medmindre det er godkendt af generalforsamlingen og den enkelte grundejerforening.

Driftsfællesskabet og dennes repræsentanter har fuld adgang til ejendommene beliggende indenfor medlemmernes respektive områder. I forbindelse med istandsættelsesprojekter har Driftsfællesskabet ret til at afspærre og midlertidigt inddrage nødvendige områder på grundejerforeningerne egne matrikler til byggeplads eller lignende, såfremt det skønnes nødvendigt og påtager sig samtidig fuld retableringsforpligtigelse.

2.3.2 Driftsfællesskabets ansvar vedrørende 1) **"Private fællesveje, herunder parkeringspladser beliggende i tilknytning hertil samt fortove, vejtræer og vejbeplantning i tilknytning hertil"** er:

Ansvar:

Driftsfællesskabet har ansvaret for vedligeholdelsen, driften og fornyelsen og skal således sørge for fejning, ukrudtsbekæmpelse, saltning, snerydning, rensning af brønde etableret til vandafledning af veje og lignende. Driftsfællesskabet har ligeledes ansvaret for vejtræer og fælles beplantning i denne sammenhæng, idet omfang sådanne er etableret.

2.3.3 Driftsfællesskabets ansvar vedrørende 2) ” **Parkeringspladser på terræn etableret på de enkelte grundejerforeningers matrikler, som er udlagt til fælles brug**” er:

Ansvar:

Driftsfællesskabet har ansvaret for vedligeholdelsen og driften og skal således sørge for fejning, ukrudtsbekæmpelse, saltning, snerydning, rensning af brønde etableret til vandafledning af parkeringsarealet og lignende. Driftsfællesskabet har ikke ansvaret for beplantningen i området.

Parkeringspladser i kældere eller parkeringspladser på ejendommenes (rækkehuse og etagebyggeri) egne matrikler er ikke omfattet af den fælles drift, og vedligeholdelsen heraf påhviler den enkelte ejer.

2.3.4 Driftsfællesskabet ansvar vedrørende 3) ” **Fælles grønne arealer, herunder beplantning i form af træer, buske, bede og lignende, beliggende på de enkelte grundejerforeningers matrikler**”:

Ansvar:

Driftsfællesskabet har ansvaret for vedligeholdelsen og driften og skal således sørge for fx pleje af grønne arealer herunder vanding og ukrudtsbekæmpelse indenfor de enkelte medlemmers matrikler. Driftsfællesskabet har ligeledes ansvaret for genbeplantning og for at sikre et ensartet udtryk i de enkelte uderum. Driftsfællesskabet har også ansvaret for snerydning af fælles stier i det omfang, det er påkrævet. Driftsfællesskabet har ansvaret for drift og vedligeholdelse af belysningen af stier i de enkelte uderum. Der henvises i øvrigt til nedenfor punkt 24.

3 Generalforsamling

3.1 Generalforsamlingen er Driftsfællesskabets øverste myndighed.

4 Simpelt flertal

4.1 Generalforsamlingen træffer beslutning med simpelt flertal efter fordelingstal, jf. bilag 1.7 , medmindre andet følger af punkt 5-7.

5 2/3- flertal

5.1 Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af medlemmerne i foreningen efter fordelingstal, jf. bilag 1.7, medmindre andet følger af punkt 7-8. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Sikkerhedsstillelse, jf. punkt 29.

6 Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3- flertal

- 6.1 Vedtages et forslag efter punkt 5 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede medlemmer, vedtages med 2/3 af de afgivne ja og nej stemmer efter fordelingstal.

7 9/10- flertal

- 7.1 Beslutning om opløsning/nedlæggelse af Driftsfællesskabet kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af medlemmerne i foreningen efter fordelingstal I. Som angivet i punkt 5 kan der, hvis der ikke er det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har beslutningen på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 9/10 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal og antal, afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede medlemmer, vedtages med 9/10 af de afgivne ja og nej stemmer efter fordelingstal

8 Vetoret

- 8.1 Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem medlemmer forskydes, eller medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører, at medlemmer pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af punkt 5 og 7, samt tillige samtykke fra de medlemmer, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter punkt 7 nødvendiggør det.

9 Generalklausul

- 9.1 Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse medlemmer eller andre en utilbørlig fordel på andre medlemmers eller Driftsfællesskabets bekostning uden de berørte parter skriftlige accept. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere medlemmer en utilbørlig ulempe.

10 Ordinær Generalforsamling

- 10.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 5 måneder efter udløbet af Driftsfællesskabets regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse – Herunder vedtagelse af en eventuel ændring af medlemsbidraget.
 - 5) Forslag efter punkt 11.
 - 6) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
 - 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - 8) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
 - 9) Valg af revisor.
 - 10) Eventuelt.
- 10.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 8 ugers varsel. Datoen for generalforsamlingen varsles, så tidligt som muligt. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 10.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

11 Forslag

- 11.1 Bestyrelsen og ethvert medlem af Driftsfællesskabet har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 11.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 15 februar, således at forslagene kan undersøges grundigt, og der er mulighed for en dialog mellem forslagsstiller og bestyrelsen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.
- 11.3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
- 11.4 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle medlemmer er til stede og samtykker.

12 Ekstraordinær Generalforsamling

- 12.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i punkterne 6.1 og 7.1, nævnte situationer, når:
- 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
 - 2) Behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne i foreningen efter fordelingstal eller antal.

3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

- 12.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 12.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- 12.4 Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

13 Digital Generalforsamling og afstemningsmetoder

- 13.1 Nærværende punkt regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling, samt regler for en brevstemme- eller skrivebordsgeneralforsamling. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillem্পninger, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende punkt 13.
- 13.2 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen under særlige omstændigheder afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling, som en brevstemme- eller skrivebordsgeneralforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Indkaldelse til generalforsamlingen følger bestemmelserne for indkaldelse til fysisk generalforsamling, som beskrevet i punkt 10.2
- 13.3 Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.
- 13.4 Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig, samt at stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige, på pålidelig måde, kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- 13.5 Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling, samt brevstemme- eller skrivebordsgeneralforsamling, kan ske per e-mail, via e-boks eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling, samt brevstemme- eller skrivebordsgeneralforsamling. Dertil skal indkaldelsen indeholde oplysning, hvis der må stemmes med brevstemme, selvom man ikke deltager. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Er der tale om en generalforsamling, hvor der kan stemmes med brevstemmer, skal der vedlægges en stemmeseddel med indkaldelsen, hvis der ikke kan stemmes på anden elektronisk vis. Stemmesedlen skal klart beskrive punkter til afstemning og give de fornødne valgmuligheder. Medlemmerne

har også mulighed for at stemme pr. e-mail til administrator eller bestyrelsen. Det skal fremgå af indkaldelsen hvem af de to, eller begge, der kan afleveres stemmer til.

Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til. Dagsorden, forslag og bilag danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.

Er der tale om en brevstemme- eller skrivebordsgeneralforsamling, vil der ikke være mulighed for fysisk fremmøde, bortset for bestyrelsen. Der skal dog altid være minimum 2 vidner, foruden dirigenten, til at sikre at formalia og afstemningsregler overholdes. Disse 2 personer skal angives ved navns nævnelse i referatet og godkende referatet ved underskrift.

- 13.6 Et medlem kan afgive fuldmagt, ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode - til en anden person, som kan træde i medlemmets sted. Kopi af fuldmagt skal sendes til dirigenten forud for generalforsamlingen. En fuldmægtig indtræder i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen, og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser herom. Bestyrelsen kan dog – og uanset modstående vedtægtsbestemmelser - repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en hel eller delvis digital generalforsamling, eller såfremt generalforsamlingen afholdes som en skrivebordsgeneralforsamling.
- 13.7 Bestyrelsen udpeger forud for den digitale generalforsamling en dirigent, der altid skal godkendes på generalforsamlingen. Dirigenten har samme forpligtelser og beføjelser som dirigenten på en fysisk generalforsamling, jf. nedenfor punkt 16 om dirigentens opgaver, og kan tillige:
- Beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling, i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage.
- 13.8 Ved indkaldelse til en brevstemme- eller skrivebordsgeneralforsamling, skal der i indkaldelsen angives en frist til at stille skriftlige spørgsmål, ligesom der skal angives en frist forud for generalforsamlingen, hvor spørgsmål er forklaret eller kan ses af Driftsfællesskabets stemmeberettigede medlemmer.
- 13.9 Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller oplever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning, og genoptages så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en ny ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

14 Adgang, stemmeret og fuldmagt

14.1 Følgende har adgang til generalforsamlingen:

- 1) Ethvert medlem eller repræsentant valgt af et medlem i Driftsfællesskabet

- 2) Myndige personer, som et medlem har givet fuldmagt til at møde.
- 3) Bisiddere eller rådgivere for medlemmer.
- 4) Driftsfællesskabets administrator og revisor.
- 5) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

14.2 Ethvert medlem i Driftsfællesskabet har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller Driftsfællesskabets bestyrelse, som medlemmet har givet skriftlig fuldmagt, jf. punkt. 14.1, underpunkt 2) og 3).

15 Dirigent og referat

15.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke må være medlem af bestyrelsen, og som ikke behøver at være medlem i Driftsfællesskabet.

15.2 Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

15.3 Dirigenten har i forhold til generalforsamlingen følgende beføjelser og forpligtelser:

- 1) Afgør alle formalitetsspørgsmål,
- 2) Kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag,
- 3) Kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger, til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.
- 4) Formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer,
- 5) Sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer,
- 6) Beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode, samt evt. i en eller flere faser,
- 7) Fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger m.v.
- 8) Sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.

16 Bestyrelsen

- 16.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges medlemmer i Driftsfællesskabet eller deres valgte repræsentanter.
- 16.2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 16.3 En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om forfald.
- 16.4 Et medlem, der er en juridisk person kan give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for medlemmet kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.
- 16.5 Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.
- 16.6 Bestyrelsen skal ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

17 Bestyrelsens møder

- 17.1 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.
- 17.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.
- 17.3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 17.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

18 Bestyrelsens pligter

- 18.1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af Driftsfællesskabet og udfører generalforsamlingens anliggender.
- 18.2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af Driftsfællesskabets anliggender, herunder:
- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over Driftsfællesskabets udgifter og indtægter.

- 2) Foretage kontrol med indbetaling af medlemsbidrag.
- 3) Tegne sædvanlige forsikringer.
- 4) Sikre varetagelsen af Driftsfællesskabets drifts- og vedligeholdelsesforpligtelser, jf. ovenfor punkt 2.3.
- 5) Indgå serviceaftaler med virksomheder i forbindelse med Driftsfællesskabets drift- og vedligeholdelsesforpligtelse, jf. ovenfor punkt 2.3.

18.3 Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

18.4 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

18.5 Bestyrelsens beslutninger kan af ethvert medlem i Driftsfællesskabet, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter punkt 18.4.

19 Bestyrelsens kommunikation med medlemmerne

19.1 Al kommunikation mellem Driftsfællesskabet og medlemmerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail, eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

19.2 Medlemmer har pligt til at orientere Driftsfællesskabets bestyrelse og administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med medlemmet. Ved ændringer i medlemmets elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere Driftsfællesskabets bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

20 Administration

20.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at Driftsfællesskabet skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af Driftsfællesskabets daglige drift.

20.2 Administrator må ikke være medlem i Driftsfællesskabet og må ikke være dennes revisor.

20.3 Indtil Driftsfællesskabet har valgt administrator på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor Søkvarteret er fuldt udviklet, vælger FB Nærheden en administrator. Indtil dette tidspunkt kan administrationsaftalen ikke opsiges uden FB Nærheden har givet samtykke.

21 Tegningsret

21.1 Driftsfællesskabet forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

22 Revision

- 22.1 Driftsfællesskabets regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.
- 22.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 22.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 22.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.
- 22.5 Indtil Driftsfællesskabet har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor Søkvarteret er fuldt udviklet, vælger FB Nærheden en revisor. Indtil dette tidspunkt kan revisoraftalen ikke opsiges uden FB Nærheden har givet samtykke.

23 Årsregnskab

- 23.1 Driftsfællesskabets regnskabsår er 01. januar til 31. december, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.
- 23.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 23.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

24 Fælles grønne arealer beliggende inden for de enkelte medlemmers områder med tilknyttede havelaug ved og omkring rækkerhusbebyggelse

- 24.1 For så vidt angår de af grundejerforeningerne, der har fælles grønne arealer gælder, at disse fælles grønne arealer driftes og vedligeholdes af Driftsfællesskabet, jf. ovenfor punkt 2.3.4 for at sikre en høj og ens minimumsstandard for grundejerforeningernes områder. Grundejerforeningen, omfattende matr.nr. 1æn, 1æo, 1æp, 1æq, 1ær, 1æs, 1æt, 1æu, 1æv, 1æx, 1æy, 1æz, 1ææ, 1æø, 1øa, 1øb, 1øc, 1ød, 1øe, 1øf, 1øg, 1øh, 1øi, 1øk, 1øl, 1øm, 1øn, 1øo, 1øp, 1øq, 1ør, 1øs, 1øt, 1øu, 1øv, 1øx, 1øy, 1øz, 1øø, 1aaa, 1aab, 1aac, 1aad, 1aae, 1aaf, 1aag, 1aah, 1aai, 1aak, 1aal, 1aam, 1aan, 1aao, 1aap, 1aaq, 1aar, 1aas, 1aat, 1aau, 1aav, 1aax, 1aay, 1aaz, 1aaæ, 1aaø, 1aba, 1abb, 1abc, 1abd, 1abe, 1abf, 1abg, 1xf, herunder de ejendomme, som udstykkes herfra, alle Kallerup Gde, Hedehusene,, har i tillæg til den af Driftsfællesskabet udførte drift og vedligeholdelse af arealerne tillige etableret egne havelaug ("Havelaugene") med det formål, at Have-laugene kan udføre ekstra pasning og udvikling af grundejerforeningens fælles grønne arealer i tillæg til det af Driftsfællesskabet udførte drifts- og vedligeholdelsesarbejde. Driftsfællesskabet opkræver de af punkt 24 omfattede grundejerforeninger en særskilt betaling efter kvadratmeter grundareal for det af Driftsfællesskabet udførte drifts- og vedligeholdelsesarbejde af grundejerforeningernes fælles grønne arealer.

- 24.2 Driftsfællesskabets indtægter og udgifter for driften af de af punkt 24 omfattede grundejerforeningers grønne fællesarealer holdes således særskilt fra Driftsfællesskabets normale regnskab, således at et eventuel overskud eller underskud akkumuleres til efterfølgende år.

25 Kapitalforhold

- 25.1 Driftsfællesskabet kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelsesudgifter, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.
- 25.2 Den indbyrdes fordeling af Driftsfællesskabets udgifter mellem medlemmerne fastsættes i henhold til medlemmernes samlede fordelingstal, jf. punkt 1.7.
- 25.3 For så vidt angår de af grundejerforeningerne, hvor Driftsfællesskabet tillige udfører drifts- og vedligeholdelsesarbejde af grundejerforeningernes fælles grønne arealer, opkræver Driftsfællesskabet en særskilt betaling herfor ("Grønne bidrag"), fastsat i henhold til kvadratmeter grundareal af de respektive grundejerforeningens fælles grønne arealer, jf. ovenfor punkt 24.1.
- 25.4 Det årlige medlemsbidrag, jf. punkt 25.2, og det Grønne bidrag, jf. punkt 25.3, betales halvårligt forud, hver den 1.1 og 1.7 til kassereren eller til Driftsfællesskabets administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom. Medlemmerne er forpligtet til at betale medlemsbidrag over PBS eller anden af administrator anvist betalingsform. Der skal betales medlemsbidrag fra tidspunktet, hvor en Ejendom har opnået ibrugtagningstilladelse jf. punkt 1.6.
- 25.5 Driftsfællesskabet forpligtes til at etablere en grundfond og hensætte årligt kr. 15 pr. m² vedligeholdelsespligtigt areal, til fremtidige større vedligeholdelse, f.eks. fortove, cykelstier og veje. Pligten til at etablere en grundfond gælder fra det tidspunkt, hvor Søkvarteret er fuldt udbygget. Beløbet indeksres efter "nettoprisindekset" med udviklingen oktober til oktober det efterfølgende år dog min. 2,5% og maksimalt 7,5% Indekseringen fortages første gang efter 12 måneds indbetaling. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut og kan være enten være på en særskilt konto eller på Driftsfællesskabets driftskonto. Bestyrelsen kan træffe beslutning om investering af grundfondens midler efter kriterier der er vedtaget på generalforsamlingen.
- 25.6 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 25.7 Det enkelte medlem kan ikke kræve udbetaling af sin andel af Driftsfællesskabets formue ved medlemmets opløsning eller salg.
- 25.8 Bestyrelsen har bemyndigelse til at etablere en kassekredit i et pengeinstitut på op til kr. 25% af det årlige samlede opkrævede medlemsbidrag.

26 Medlemmets vedligeholdelsespligt

- 26.1 Det påhviler ethvert medlem indenfor Driftsfællesskabets område at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af egen/egne matrikel/matrikler, idet omfang, at ansvaret herfor ikke er overdraget til Driftsfællesskabet, jf. ovenfor punkt 2.3.

27 Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

- 27.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter punkt 2.3 og punkt 26 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

28 Adgang

- 28.1 Et medlem er forpligtet til at acceptere repræsentanter for Driftsfællesskabets adgang til egen/egne matrikel/matrikler uden varsel, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler Driftsfællesskabet at udføre.

29 Servitutstiftende tinglysning af vedtægten

- 29.1 Vedtægterne for Driftsfællesskabet tinglyses servitutstiftende på Søkvarteret og alle ejendomme, der udstykkes herfra. Såfremt ejerne af de i Nærheden Vest beliggende ejendomme, jf. ovenfor punkt 2.2 træffer beslutning som nævnt i punkt 2.2, skal vedtægten for Driftsfællesskabet ligeledes tinglyses på disse ejendomme.
- 29.2 Påtaleberettiget er Driftsfællesskabet ved dens bestyrelse.
- 29.3 FB Nærheden Øst A/S CVR-nr. 42045624, er påtaleberettiget i henhold til punkt 31.

30 Eksklusion

- 30.1 Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ekskludere et medlem og bringe medlemskabet til ophør, når et medlem er i restance med medlemsbidraget og/eller det Grønne bidrag, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr senest otte (8) hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan føre til eksklusion af Driftsfællesskabet.
- 30.2 Drifts og vedligeholdelsesforpligtigelsen ophører med omgående virkning fra tidspunktet for eksklusion.
- 30.3 Det ekskluderede medlem kan ikke kræve udbetaling af sin andel af Driftsfællesskabets formue, herunder hensættelser i grundfond eller lignende.

31 Særlige rettigheder for ejendomsudvikler

- 31.1 FB Nærheden Øst A/S CVR-nr. 42045624 ("FB Nærheden") udvikler gennem dertil oprettede datterselskaber Søkvarteret.
- 31.2 FB Nærheden er – så længe FB Nærheden ejer ejendomme inden for Driftsfællesskabets område – medlem af Driftsfællesskabet.

FB Nærheden betaler dog kun bidrag til Driftsfællesskabet i det omfang, at FB Nærheden fortsat ejer ejendomme inden for grundejerforeninger, der i øvrigt er i drift og overdraget til 3. mand.

- 31.3 En beslutning efter punkt 4, kan ikke, så længe FB Nærheden udvikler i området Nærheden Øst, gyldigt vedtages uden FB Nærheden's forudgående skriftligt samtykke.
- 31.4 Efter det tidspunkt, hvor alle byggefelter inden for Driftsfællesskabets område er ibrugtaget, og frem til det tidspunkt, hvor FB Nærheden ikke længere er ejer af en eller flere ejendomme, er FB Nærheden berettiget til at udpege 2 medlemmer af bestyrelsen og formanden for bestyrelsen, jf. punkt 16.
- 31.5 FB Nærheden har bemyndigelse til at udpege en administrator for Driftsfællesskabet for Driftsfællesskabets første 3 år, jf. punkt 20.
- 31.6 Driftsfællesskabets område og medlemmer kan udvides til områder grænsende op til Driftsfællesskabets eksisterende område, såfremt FB Nærheden træffer beslutning herom, i hvilket tilfælde en sådan beslutning skal meddeles bestyrelsen i Driftsfællesskabet. Medlemskabet og udvidelsen af området får virkning fra d. 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor bestyrelsen har modtaget nævnte meddelelse.

32 Bilag til vedtægter for Driftsfællesskabet

- Bilag 1.2 Kortbilag over Søkvarteret
Bilag 1.7 Opgørelse/beregning af fordelingstallet for medlemmerne på stiftelsestidspunktet
Bilag 2.2 Kortbilag over medlemmer på stiftelsestidspunktet

ooOoo

Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Driftsfællesskabet den [DATO] 2022.

Som dirigent:

[Navn]