
Vedtægter for

Grundejerforeningen Kastanje Rækkerne

Indholdsfortegnelse

1	Indledning, formål, medlemskab og hæftelse	4
2	Generalforsamling	5
3	Simpelt flertal	6
4	2/3-flertal	6
5	Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal	6
6	9/10-flertal	6
7	Vetoret	6
8	Generalklausul	6
9	Ordinær generalforsamling	7
10	Forslag	7
11	Ekstraordinær generalforsamling	7
12	Digital generalforsamling og afstemningsmetoder	8
13	Adgang, stemmeret og fuldmagt	9
14	Dirigent og referat	10
15	Bestyrelsen	11
16	Bestyrelsens møder	11
17	Bestyrelsens pligter	11
18	Bestyrelsens kommunikation med medlemmerne	12
19	Administration	13
20	Tegningsret	13
21	Revision	13
22	Årsregnskab	13
23	Bod	13
24	Havelaug	14
25	Kapitalforhold	16
26	Grundejerforeningens vedligeholdelsespligt	17
27	Medlemmernes vedligeholdelsespligt	17
28	Udlejning, herunder kortidsudlejning	17
29	Tinglysning og sikkerhedsstillelse	18
30	Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)	18
31	Særlige rettigheder for ejendomsudvikler	19

32	Påtaleberettigede	19
33	Bilag til vedtægterne	20

1 Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Kastanje Rækkerne ("Grundejerforeningen")

1.2 Foreningens hjemsted er Høje Taastrup Kommune

1.3 Grundejerforeningens område omfatter ejendommene 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, ("Ejendommene"), som angivet på [bilag 1.3](#).

1.4 Grundejerforeningens formål er at varetage drift og vedligeholdelse af alle Grundejerforeningens fællesarealer ("G/F Fællesarealerne"), jf. [bilag 1.4](#), samt være fællesskabende for de havelaug, ("Havelaugene"), som etableres indenfor Grundejerforeningens område, jf. bilag 1.4, herunder ved at sikre aktiviteter for Grundejerforeningens medlemmer. Grundejerforeningen forestår endvidere kontakten og dialogen med Driftsfællesskabet, jf. nedenfor.

Grundejerforeningen drifter og vedligeholder kun G/F Fællesarealerne i det omfang, at Driftsfællesskabet Sø kvarteret ikke har overtaget driften heraf eller, at forpligtelsen ikke påhviler det enkelte medlem via en eksklusiv brugsret.

1.5 Grundejerforeningen skal sikre en optimal økonomisk samdrift af Havelaugene, samt sikre, at G/F Fællesarealerne fremstår ensartet, hvad angår renholdelse og vedligeholdelse. Grundejerforeningen skal dermed være samlingspunkt og anker for de etablerede "Havelaug" inden for de enkelte områder af Grundejerforeningen, jf. punkt 24.

Grundejerforeningen har pligt til at være medlem af Driftsfællesskabet Sø kvarteret ("Driftsfællesskabet") samt Bydelsforeningen Nærheden ("Bydelsforeningen") og skal dermed indirekte varetage medlemmernes interesser i Bydelsforeningen og Driftsfællesskabet.

1.6 Grundejerforeningens medlemmer er alle til enhver tid værende ejere af Ejendommene, som er berettiget og forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen fra ibrugtagningstidspunktet af Ejendommene, således at medlemskabet og ejendomsretten til en ejendom inden for Grundejerforeningens område stedse skal være samhørende. Såfremt en ejendom ejes af flere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under et, og de vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem. Ejerskifte skal meddeles bestyrelsen og administrator af både sælger og køber, senest 14 dage før ejerskiftet. Medlemspligt og – ret indtræder på overtagelsesdagen, selvom ejerskabet endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bo-behandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

1.7 Det til enhver tid værende medlem af en ejendom indtræder i det tidligere medlems rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. Et indtrædende medlem, der erhverver en ejendom, hvor sælgeren er i restance med ydelser og bidrag til Grundejerforeningen, er pligtig at udrede det skyldige beløb, og hæfter solidarisk med sælgeren for de for det pågældende medlem og dennes ejendom påhvilede forpligtelser. Refusionsopgørelsen mellem det tidligere medlem og det nye medlem er Grundejerforeningen uvedkommende.

1.8 Fordelingstal

Grundejerforeningens medlemsantal udbygges løbende i takt med udviklingen af Grundejerforeningens område, og opfyldelsen af de i punkt 1.3 nævnte betingelser, for hver af Ejendommene.

Ethvert medlem af Grundejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen, og stemmer i henhold til deres fordelingstal, som er fastsat administrativt, så hvert medlem har 1 stemme, jf. bilag 1.8. Stemmeretten kan udøves af ægtefælle/samlever. Bilag 1.8 opdateres løbende i takt med udbygningen af Grundejerforeningens medlemsantal. NH-H ApS fremsender i forbindelse med færdiggørelsen af Grundejerforeningens område en opdateret oversigt over fordelingstallene (bilag 1.8) til Grundejerforeningens 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.

1.8.1 For ejendomme, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle ejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte ejere for bemyndiget til at stemme på alle ejeres vegne, medmindre de fraværende ejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

1.9 Hæftelse

Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. For Grundejerforeningens forpligtelser i forhold til tredjemand, herunder Bydelsforeningen og Driftsfællesskabet, 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 Grundejerforeningen, 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 Grundejerforeningen tinglyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 30.

2 Generalforsamling

2.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens øverste myndighed.

3 Simpelt flertal

- 3.1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med enten simpelt flertal efter fordelingstal eller efter flertal som anført i denne vedtægts punkt 4-7

4 2/3-flertal

- 4.1 Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af medlemmerne i Grundejerforeningen efter fordelingstal, medmindre andet følger af denne vedtægts punkt 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter fx:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af medlemmernes ret til korttidsudlejning, jf. punkt 28.2.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. punkt 30.
- 4) Retningslinjer for Havelaug, jf. punkt 24.

- 4.2 Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over G/F Fællesarealerne træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af medlemmerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog punkt 6.

5 Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

- 5.1 Vedtages et forslag efter punkt 4 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.

6 9/10-flertal

- 6.1 Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at det enkelte medlems forpligtelser over for Grundejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af medlemmerne i foreningen efter fordelingstal.

7 Vetoret

- 7.1 Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem medlemmerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at medlemmerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af punkt 4 og 6, samt tillige samtykke fra de medlemmer, hvis retsstilling forringes.

8 Generalklausul

- 8.1 Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse medlemmer eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller Grundejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere medlemmer en utilbørlig ulempe.

9 Ordinær generalforsamling

9.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 4 måneder efter udløbet af Grundejerforeningens regnskabsår i enten Høje-Taastrup Kommune eller i Storkøbenhavn. 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 til godkendelse med påtegning af Grundejerforeningens revisor, samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
- 4) Forelæggelse af kommende års driftsbudget til godkendelse – Herunder vedtagelse af en eventuel ændring af medlemsbidraget.
- 5) Forslag efter punkt 10.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Tilmelding til Haveudvalg i de enkelte Havelaug
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

9.2 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.

9.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

10 Forslag

10.1 Bestyrelsen og ethvert medlem i Grundejerforeningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

10.2 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være bestyrelsens formand i hænde senest 15. februar. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for medlemmer sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

10.3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

10.4 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle medlemmer er til stede og samtykker.

11 Ekstraordinær generalforsamling

11.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i punkt 5 og 23.3, nævnte situationer, når:

- 1) Et flertal i bestyrelsen finder anledning dertil.

- 2) Når mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne i Grundejerforeningen efter fordelingstal eller antal, begærer et konkret emne til behandling.
 - 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.
 - 4) Det kræves af et Havelaug efter et afslag om en forandring.
- 11.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 11.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- 11.4 Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

12 Digital generalforsamling og afstemningsmetoder

- 12.1 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 tilføjelser, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf.
- 12.2 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 9.2
- 12.3 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.
- 12.4 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 til 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.
- 12.5 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 nævnelser i referatet og godkende referatet ved underskrift.

- 12.6 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.
- 12.7 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 14 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.
- 12.8 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 Grundejerforeningens stemmeberettigede medlemmer.
- 12.9 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.

13 Adgang, stemmeret og fuldmagt

13.1 Følgende har adgang til generalforsamlingen:

- 1) Ethvert medlem i Grundejerforeningen.

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

13.2 Ethvert medlem i Grundejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen og stemmer i henhold til deres samlede fordelingstal. Stemmeretten kan udøves af medlemmets ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller Grundejerforeningens bestyrelse, som medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Ejer en eller flere boliger af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer medlemmet.

14 Dirigent og referat

14.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke må være medlem af bestyrelsen og der ikke behøver at være medlem i Grundejerforeningen.

14.2 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.

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

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

15 Bestyrelsen

- 15.1 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 Grundejerforeningen, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. medlem.
- 15.2 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.
- 15.3 En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om forfald.
- 15.4 Et medlem i Grundejerforeningen kan give lejer af dennes bolig fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan et medlem, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.
- 15.5 Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.
- 15.6 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.

16 Bestyrelsens møder

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

17 Bestyrelsens pligter

- 17.1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af Grundejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

17.2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af Grundejerforeningens formål og anliggender, herunder:

- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over Grundejerforeningens udgifter og indtægter.
- 2) Overholdelse af god skik og orden i Grundejerforeningen.
- 3) Foretage kontrol med indbetaling af medlemsbidrag og andre bidrag, herunder bidrag til Havelaug.
- 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
- 5) Vedligeholdelse og fornyelse når det efter områdets karakter må anses for påkrævet, dog kun i tilfælde, hvor fornyelse og vedligeholdelse ikke foretages af Driftsfællesskabet og/eller Bydelsforeningen.
- 6) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
- 7) Varetage Grundejerforeningens interesser i forbindelse med pligtige medlemskaber af andre foreninger, herunder Bydelsforeningen og Driftsfællesskabet eller lignende.

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

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

17.5 Bestyrelsens beslutninger kan af ethvert medlem i Grundejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter punkt 17.4.

18 Bestyrelsens kommunikation med medlemmerne

18.1 Al kommunikation mellem Grundejerforeningen 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.

18.2 Medlemmerne har pligt til at orientere Grundejerforeningens bestyrelse og administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med medlemmet. Ved ændringer i medlemmets elektroniske adresse har medlemmet pligt til at orientere Grundejerforeningens 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.

18.3 Medlemmer, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i punkt 18.1 angivne kommunikationsform.

18.4 Medlemmer, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos administrator mod betaling af et rimeligt gebyr.

18.5 Bestyrelsen har ret til at videregive kontaktinformationer – herunder navn, e-mail, adresse og telefonnummer til Bydelsforeningen, således at Bydelsforeningens bestyrelse og udvalg kan kommunikere med Grundejerforeningens medlemmer, og at medlemmerne kan tilgå en online platform, hvor det bl.a. er muligt at booke Bydelsforeningens kvarterhuse mv. De enkelte medlemmer kan på egen opfordring blive slettet som bruger af systemet.

- 18.6 Bestyrelsen behandler medlemmernes personoplysninger som beskrevet i Grundejerforeningens persondatapolitik, der er tilgængelig ved henvendelse til bestyrelsen [og/eller administrator for Grundejerforeningen.]

19 Administration

- 19.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at Grundejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af driften af Grundejerforeningen.
- 19.2 Administrator må ikke være medlem i Grundejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

20 Tegningsret

- 20.1 Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

21 Revision

- 21.1 Grundejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en statsautoriseret eller registeret revisor.
- 21.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 21.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 21.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

22 Årsregnskab

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

23 Bod

- 23.1 Grundejerforeningen kan pålægge et medlem at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis medlemmet eller andre, som medlemmet har givet adgang til sin bolig, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for Grundejerforeningen eller andre ejere af Ejendommene indenfor Grundejerforeningens område. Der kan endvidere pålægges bod ved medlemmets oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

- 23.2 Grundejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis medlemmet efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.
- 23.3 Beslutning om bod efter ovenstående punkter 23.1 og 23.2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af medlemmerne i foreningen efter fordelingstal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede medlemmer, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede medlemmer vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Medlemmet skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om medlemmet har været til stede på generalforsamlingen.
- 23.4 Medlemmet kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for Grundejerforeningen.
- 23.5 Modtager Grundejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at Grundejerforeningen kan fastholde sit krav, at Grundejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af medlemmet indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.
- 23.6 Betaling af bod reducerer ikke Grundejerforeningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

24 Havelaug

- 24.1 G/F Fællesarealerne er opdelt i fælles havelaug ("Havelaugene"), som er et fælles samlingspunkt for de enkelte Ejendomme beliggende i tilknytning til hver af Havelaugene, jf. kortbilag 24.1. Der er inden for Grundejerforeningens område i alt 3 Havelaug:
- 1) Havelaug 1
 - 2) Havelaug 2
 - 3) Havelaug 3
- 24.2 Der er fri færdselsret og benyttelseret for alle Grundejerforeningens medlemmer på alle G/F Fællesarealerne, herunder i Havelaugene, og for benyttelse af udhuse, drivhuse mv. etableret inden for de enkelte Havelaug. Der er endvidere fri færdselsret for offentligheden på alle G/F Fællesarealerne, herunder i Havelaugenes områder.
- 24.3 Forandringer i de enkelte Havelaug skal godkendes af bestyrelsen for Grundejerforeningen, således at der fastholdes en rød tråd og et ensartet udtryk igennem Havelaugene. Et Havelaug må således gerne foretage mindre ændringer, som f.eks. justering af beplantningen, så længe det oprindelige udtryk fastholdes. Bestyrelsen kan sammen med en godkendelse fremsætte betingelser, fx vedr. materialevalg. Hvis bestyrelsen afslår en ændring, skal denne være skriftligt begrundet. Et Havelaug kan kræve et afslag behandlet på en ekstraordinær generalforsamling.

- 24.4 Væsentlige forandringer i det enkelte Havelaug skal godkendes af generalforsamlingen. Beslutninger om væsentlige forandringer omfatter fx:
- 1) Ændring af stier, herunder deres forløb.
 - 2) Opførsel eller nedrivning af skur, drivhus eller lignende
 - 3) Etablering af fællesområde eller ændring af områders anvendelse– fx etablering af grillplads med bænke eller legeplads.
- 24.5 Det er kun de medlemmer, hvis Ejendomme er beliggende indenfor det respektive Havelaug, eller Grundejerforeningens bestyrelse, der kan indstille forslag til forandringer af det pågældende Havelaug. Et medlem af et Havelaug kan således ikke indstille en forandring i et andet Havelaug end til det Havelaug, hvor medlemmets Ejendom er beliggende.
- 24.6 Alle ændringer af anvendelse, bebyggelse, beplantning eller lignende skal overholde lokalplanen og designguiden vedlagt som [bilag 24.6](#)
- 24.7 På den ordinære generalforsamling i Grundejerforeningen nedsættes udvalg for de respektive Havelaug ("Haveudvalgene"). Haveudvalgene skal som minimum bestå af 3 medlemmer, der er på valg hvert år, og som skal sikre en forsvarlig varetagelse af Havelaugets anliggender, herunder:
- 1) Konstituering af en Haveudvalgsformand, som er repræsentanten overfor Grundejerforeningens bestyrelse.
 - 2) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, det ikke foretages af Grundejerforeningen, Driftsfælleskabet eller Bydelsforeningen
 - 3) Varetage Havelaugets interesser overfor Grundejerforeningen.
- 24.8 Haveudvalgene mødes og træffer beslutning på samme måde som bestyrelsen jf. punkt 16.
- 24.9 Haveudvalget for det enkelte Havelaug kan råde over Havelaugets likvide beholdning dog under hensyn til punkterne 25.7-25.9.
- 24.10 Bidrag til det enkelte Havelaug fastsættes ved godkendelse af budgettet for Grundejerforeningen på generalforsamlingen og indstilles af Haveudvalget til bestyrelsen. En ændring af bidraget skal meddeles bestyrelsen inden d. 15. februar. Bestyrelsen kan selv indstille en ændring af bidraget for det enkelte Havelaug, såfremt Havelaugets likvide beholdning enten vurderes at være for lille eller for stor.
- 24.11 Forsømmes et Havelaugs egen drift og vedligeholdelsesforpligtigelse groft, eller er Havelaugets forsømmelse til gene for de øvrige medlemmer, kan Grundejerforeningens bestyrelse kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan Grundejerforeningens bestyrelse på Grundejerforeningens vegne lade området ordnet for det misligholdende Havelaugs regning.

25 Kapitalforhold

- 25.1 Den indbyrdes fordeling af Grundejerforeningens udgifter mellem medlemmerne fastsættes i henhold til deres samlede fordelingstal, jf. bilag 1.8.
- 25.2 Det årlige medlemsbidrag betales halvårligt forud, hver den 1.1 og 1.7 til kassereren eller til Grundejerforeningens 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.
- 25.3 Grundejerforeningen er pligtig at betale medlemsbidrag til Bydelsforeningen.
- 25.4 Grundejerforeningen er pligtig at betale parkeringsbidrag til Bydelsforeningen for det antal p-pladser opgjort i henhold til lokalplanen, som ikke er disponeret indenfor Grundejerforeningens område, jf. nærmere herom i vedtægterne for Bydelsforeningen. Bydelsforeningen står for drift, fornyelse, ren- og vedligeholdelse af disse pladser.
- 25.5 Bidraget til Bydelsforeningen fastsættes i medfør af Bydelsforeningens vedtægter § 9 og § 12.
- 25.6 Grundejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således, at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.
- 25.7 Grundejerforeningen kan beslutte, at der skal etableres en grundfond ("Grundfonden") og herunder træffe beslutning om at hensætte et beløb årligt til fremtidig større vedligeholdelse. Det kan besluttes, at beløbet skal nettoprisindekseres. .
- 25.8 Beslutning om anvendelse af de hensatte midler træffes på generalforsamlingen i henhold til de i vedtægtens punkt 3-7 fastsatte afstemningsregler.
- 25.9 Det enkelte medlem kan ikke kræve udbetaling af sin andel af Grundejerforeningens formue ved salg af sin bolig, herunder den etablerede Grundfond. Andele af Grundejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 25.10 Bestyrelsen har bemyndigelse til at etablere en kassekredit i et pengeinstitut på op til 25% af det årlige samlede opkrævede medlemsbidrag.
- 25.11 Grundejerforeningen er pligtig til at opkræve en særskilt ydelse til hvert Havelaug og føre et regnskab for indtægter og udgifter samt akkumuleret resultat, således, at hver enkelt Havelaug, har deres egne øremærkede midler hos Grundejerforeningen til disponering, jf. ovenfor under punkt 24.
- 25.12 Omkostninger til opkrævningen, eventuel negative renteudgifter og lignende afholdes af Grundejerforeningen, som en del af Grundejerforeningens generelle medlemsadministration.

- 25.13 Det enkelte Havelaug må ikke bruge flere midler end det har akkumuleret uden særskilte skriftlig tilladelse fra Grundejerforeningens bestyrelse og skal søge evt. underskud dækket af medlemmerne af det enkelte Havelaug.

26 Grundejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 26.1 Grundejerforeningens medlemmer foretager al vedligeholdelse på medlemmernes egne ejendomme/matrikler for egen regning.
- 26.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at drifte, forny, og vedligeholde alle fælles bestanddele inden for G/F Fællesarealerne, herunder private fællesveje, fortove, stier mv. som ikke driftes eller vedligeholdes af Driftsfællesskabet.
- 26.3 Al affaldshåndtering i Nærheden varetages via affaldsstationer(molokker) og potentielt i form af etablerede storskraldsordninger, der varetages af Høje-Taastrup Kommune. Alle selvstændigt matrikulerede ejendomme (boliger) tilmeldes affaldshåndtering via Høje-Taastrup Kommune. Der henvises nærmere til Bydelsforeningens vedtægter herom.

27 Medlemmernes vedligeholdelsespligt

- 27.1 Det påhviler ethvert medlem i Grundejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejendom. Medlemmets vedligeholdelsespligt omfatter vedligeholdelse af udvendigt træværk, haveareal, belægning, kloak og klimaskærmen, herunder tag, facade, gavle, vinduer og døre, således at ejendommen altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand.
- 27.2 Medlemmerne må ikke foretage ændringer på boligens udvendige udtryk eller udseende – herunder farver, materialevalg, bygningsdele eller ved at tilføje belysning, markiser, læsejl, dørtelefoner, antenner, paraboler, udvendige eller indvendige skilte, reklamer m.m. uden Grundejerforeningens bestyrelses forudgående skriftlige samtykke.
- 27.3 Forsømmes en ejendom groft, eller er et medlems forsømmelse til gene for de øvrige medlemmer, kan Grundejerforeningens bestyrelse kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på Grundejerforeningens vegne lade boligen sætte i stand for det misligholdende medlems regning.

28 Udlejning, herunder kortidsudlejning

- 28.1 Ved udlejning af en bolig i sin helhed skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette Grundejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

- 28.2 Korttidsudlejning er tilladt i begrænset omfang. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor udlejningsperioden er kortere end 31 dage. Medlemmet kan foretage korttidsudlejning med op til 6 separate udlejninger og maksimalt for 5 uger i alt pr. kalenderår. Medlemmet skal senest samtidig med begyndelsen af hver udlejnings begyndelse, underrette Grundejerforenings bestyrelse om udlejningen.

29 Tinglysning og sikkerhedsstillelse

- 29.1 Vedtægterne for Grundejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Ejendommene (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.
- 29.2 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på medlemmernes Ejendomme påhvilende servitutter, hvorom henvises til Ejendommenes blade i tingbogen.

30 Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

- 30.1 Til sikkerhed for den til enhver tid værende ejers forpligtelser over for Grundejerforeningen tinglyses vedtægterne for Grundejerforeningen pantstiftende med 1. prioritet for DKK 30.000 på, hver af Grundejerforeningens medlemmers ejendomme. Vedtægterne lyses ikke pantstiftende på G/F Fællesarealerne (matr.nr. 1xf, Kallerup Gde, Hedehusene).
- 30.2 Panteretten efter punkt 30.1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte medlemmer af Grundejerforeningens Ejendomme på tidspunktet for tinglysning af panteretten.
- 30.3 Til sikkerhed for Bydelsforeningens krav overfor Grundejerforeningens medlemmer tillægges Bydelsforeningen primært underpant i hver af Ejendommene indenfor det pant, de til enhver tid værende ejere af Ejendommene etablerer til fordel for Grundejerforeningen ved den pantstiftende tinglysning af vedtægterne for Grundejerforeningen, jf. punkt 30.1.
- 30.4 Det pågældende medlem kan dog alternativt vælge af begære Bydelsforeningens vedtægter tinglyse pantstiftende med 2. prioritet for DKK 10.000 på hver af Ejendommene, således at der etableres et direkte pant til Bydelsforeningen i hver af Grundejerforeningens medlemmers ejendomme fremfor underpant.
- 30.5 Opnås der ved salg på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har aktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator/bestyrelsen på ny at lade Grundejerforeningens vedtægter lyses pantstiftende som anført ovenfor i punkt 30.1.

31 Særlige rettigheder for ejendomsudvikler

- 31.1 Ejendomsudvikler er selskabet: NH-H ApS CVR-nr: 42 04 77 91 ("Ejendomsudvikler")
- 31.2 Ejendomsudvikler er forpligtet til at bidrage til Grundejerforeningen fra det tidspunkt, hvor der er udstedt ibrugtagningstilladelse til Ejendommene, således at de er mulige at ibrugtage. Ejendomsudvikler er alene forpligtet at bidrage til Grundejerforeningen for de Ejendomme, der ikke er solgt til 3. mand på ibrugtagningstidspunktet.
- 31.3 En beslutning efter punkt 4, kan ikke, så længe Ejendomsudvikler ejer en eller flere af Ejendommene, gyldigt vedtages ske uden Ejendomsudvikler forudgående skriftligt samtykke.
- 31.4 Efter det tidspunkt, hvor alle Ejendommene er ibrugtaget, og frem til det tidspunkt, hvor Ejendomsudvikler ikke længere er ejer af en eller flere af Ejendommene er Ejendomsudvikler berettiget til at udpege 2 medlemmer af bestyrelsen og formanden for bestyrelsen, jf. punkt 15.
- 31.5 Ejendomsudvikler har bemyndigelse til at udpege en administrator for Grundejerforeningens første 3 år.
- 31.6 Grundejerforeningens område og medlemmer kan udvides til områder grænsende op til Grundejerforeningens eksisterende område, såfremt Ejendomsudvikler træffer beslutning herom, i hvilket tilfælde en sådan beslutning skal meddeles bestyrelsen i Grundejerforeningen. Medlemskabet og udvidelsen af området får virkning fra d. 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor bestyrelsen har modtaget ovennævnte meddelelse.
- 31.7 Ejendomsudvikler kan indtil 1 år efter 5 års gennemgangen af byggeriet benytte G/F Fællesarealerne, der er nødvendigt til færdiggørelse og udbedring af eventuelle mangler, uanset G/F Fællesarealerne er overdraget til Grundejerforeningen. Grundejerforeningen må således tåle enhver benyttelse af sådanne arealer og de gener, der er forbundet med hermed. Benyttelsen kan være: Opstilling af stilladser, opmagasinering af byggematerialer, midlertidige køreveje og belysning, skurby, salgspavillion, mock-up m.v. Ejendomsudvikler er forpligtet til at udbedre eventuelle skader eller slitage efter en sådan benyttelse.

32 Påtaleberettigede

- 32.1 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse.
- 32.2 Bydelsforeningen Nærheden er tillagt begrænset påtaleret i henhold til punkt 30.3 og 30.4.
- 32.3 NH-H ApS CVR-nr.: 42 04 77 91, er tillagt begrænset påtaleret i henhold til punkt 31.

33 Bilag til vedtægterne

- Bilag 1.3 Kortbilag over Rækkehusene
- Bilag 1.4 Havelaug Grundejerforeningen Kastanje Rækkerne, inkl. G/F fællesarealer
- Bilag 1.8 Oversigt over medlemmerne fordelingstal
- Bilag 24.6 Lokalplan/designguide

ooOoo

Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Grundejerforeningen den 29. marts 2023.

Som dirigent:



Lise Grothen