

Bilag 7.1B

Sagsnr.: 24165
01.07.2022

VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN TINGBJERG RÆKKEHUSE

Ejerlaug: Husum, København

Matr.nr. 3619c
3619d
3619e
3619f
3619g
3619h
3619i
3619k

Beliggende: Skolesiden 14-20 og 34-40
2700 Brønshøj

- 1. Grundejerforeningens navn og hjemsted**
- 1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Tingbjerg Rækkehuse (Grundejerforeningen)
- 1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.
- 2. Grundejerforeningens område og medlemskreds**
- 2.1 Grundejerforeningens område er fastlagt til lokalplan 609, Tingbjerg, Københavns kommune.
- 2.2 Pligt til medlemskab fremgår af tinglyst deklaration. Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af individuelle ejendomme, som er beliggende inden for Grundejerforeningens område, der er indtegnet på lokalplanens kortbilag.
- 2.3 Såfremt der opføres flere rækkehuse inden for Grundejerforeningens område, er foreningen forpligtet til også at optage disse som medlemmer med virkning fra ibrugtagningstidspunktet.
- 3. Grundejerforeningens formål og opgaver:**
- 3.1 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under Grundejerforeningens område, herunder at repræsentere grundejerne i Bydelsforeningen Tingbjerg i henhold til dennes vedtægter.
- 4. Medlemmernes forhold til Grundejerforeningen**
- 4.1 Generalforsamlingen fastsætter hvert år på den ordinære generalforsamling størrelsen af det bidrag, der samlet skal opkræves for det kommende regnskabsår, på baggrund af et af generalforsamlingen godkendt budget. Bidrag betales halvårligt forud efter påkrav.
- 4.2 Alle ejendomme betaler samme bidrag til foreningen. I det omfang foreningen måtte opkræve og viderebetale kontingent til bydelsforeningen, opkræves bidraget hertil, således som det fremgår af Bydelsforeningens vedtægter og beslutninger.
- 4.3 I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for Grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres andel i Grundejerforeningens formue.
- 4.4 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder ved skødet anmeldelse til tinglysning. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor Grundejerforeningen, herunder for eventuelle restancer, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor Grundejerforeningen hidrørende fra tiden før den mellem den tidligere ejer og erhververen aftalte overtagelsesdag. Refusionsopgørelser mellem den tidligere ejer og erhververen er Grundejerforeningen uvedkommende.
- 4.5 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af Grundejerforeningens formue, lige så lidt som andele af denne formue kan gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.
- 5. Generalforsamling:**
- 5.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens højeste myndighed.
- 5.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af Juni måned i Københavns Kommune.
- 5.3 På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter forhandles:
 1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af revisor og bestyrelsen til godkendelse.
 4. Forelægge/se af drifts-likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om størrelsen af a conto bidrag og/eller indskud for det kommende år.

5. Forslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og repræsentanter i bydelsforeningen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Den under pkt. 1 valgte dirigent afgør på generalforsamlingen alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning.

- 5.4 Generalforsamlingen indkaldes med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Sammen med indkaldelsen skal følge dagsorden, udkast til det reviderede årsregnskab samt forslag til budget for det efterfølgende regnskabsår. Indkaldelsen og anden kommunikation til Grundejerforeningens medlemmer kan ske elektronisk, jf. pkt. 11.
- 5.5 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen og være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen, således at de pågældende forslag sammen med bestyrelsens eventuelle forslag kan udsendes til medlemmerne senest 5 dage inden generalforsamlingen.
- 5.6 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen, revisor, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller et flertal af medlemmerne i Grundejerforeningen forlanger dette med angivelse af dagsorden.
- 5.7 Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 2 uger efter begæringens modtagelse.
- 5.8 Varslet ved indkaldelse af ekstraordinær generalforsamling kan forkortes til 7 dage.
- 5.9 Adgang til generalforsamling har ethvert medlem af Grundejerforeningen.
- 5.10 Såfremt et medlem af Grundejerforeningen på tidspunktet for afholdelse af en generalforsamling er i restance, har medlemmet ingen stemmeret på generalforsamlingen.
- 6. Stemmeret og vedtægtsændring**
- 6.1 Alle valg og beslutninger af almindelige, foreliggende sager afgøres ved simpelt flertal. Afstemning kan ske ved håndsoprækning. Dog skal afstemningen være skriftlig, hvis mindst 2 medlemmer af Grundejerforeningen kræver det.
- 6.2 Til vedtægtsændringer fordres, at mindst halvdelen af medlemmerne afgiver stemme, og at beslutningen tages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes for ikke-afgivne. Er der flertal for en vedtægtsændring, men er det foreskrevne antal stemmer ikke afgivet, indkalder bestyrelsen inden 1 måned med mindst 14 dages varsel til en ny generalforsamling, hvor der kan tages gyldig beslutning, såfremt 2/3 af de repræsenterede stemmer er for forslaget. Ændringer af Grundejerforeningens vedtægter, der pålægger ejerne væsentlige og nye økonomiske forpligtelser, kræver enstemmighed.
- 6.3 Såfremt en gruppe medlemmer ønsker at træde ud af grundejerforeningen og danne en ny grundejerforening, kan dette ske under følgende forudsætninger: 1. Den ny forening etableres for et defineret geografisk område i Tingbjerg, der udgør et eller flere hele gårdrum og mindst 15 rækkehuse, 2. Der er mindst 2/3 af ejerne af rækkehuse indenfor det geografiske område, der ønsker dette, 3. Den nye forening forpligter sig i henhold til sine vedtægter til at repræsentere ejerne i Bydelsforeningen i henhold til tinglyst deklARATION, 4. Den nye foreningen forpligter sig til at overtage sin forholdsmæssige andel af foreningens eventuelle gæld. De resterende medlemmer indenfor det geografiske område følger herefter med over i den nye forening.
- 6.4 Såfremt foreningen ønsker at beslutte at den skal sammenlægges med en anden forening af rækkehusejere i Tingbjerg, kan dette efter reglerne om vedtægtsændring, jf. pkt. 6.2.
- 6.5 Hvert medlem har på Grundejerforeningens generalforsamling en stemme.

- 6.6 Medlemmer kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmagt. Fuldmagt skal udformes skriftligt og udleveres til bestyrelsen ved generalforsamlingens begyndelse.
- 6.7 Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller grundejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.
- 7. Bestyrelse m.m.**
- 7.1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen leder Grundejerforeningens virksomhed.
- 7.2 Bestyrelsen vælger selv en næstformand. Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden.
- 7.3 Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet. Dog kan generalforsamlingen, dersom det efter arbejdets karakter skønnes rimeligt, tillægge formanden og evt. kassereren et passende honorar.
- 8. Bestyrelsens råden**
- 8.1 Bestyrelsen repræsenterer Grundejerforeningen udadtil i enhver henseende, såvel over for offentlige myndigheder, Bydelsforeningen, som over for private.
- 8.2 Bestyrelsen råder over Grundejerforeningens midler i overensstemmelse med loven og de på generalforsamlingen truffne beslutninger.
- 8.3 Foreningen tegnes af formanden, eller næstformanden i forening med et andet bestyrelsesmedlem, eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.
- 9. Bestyrelsesmøder**
- 9.1 Bestyrelsesmøder afholdes, så ofte formanden finder det nødvendigt, eller når mindst 2 bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, incl. formanden, er til stede.
- 9.2 Formanden leder bestyrelsesmøderne og har i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme. Ved bestyrelsesformandens forfald agerer næstformanden i dennes sted og leder bestyrelsesmøder, samt har den afgørende stemme i tilfælde af stemmelighed.
- 9.3 Bestyrelsens beslutninger træffes ved almindeligt flertal.
- 10. Regnskab og revision samt administration**
- 10.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december det pågældende år.
- 10.2 Under forudsætning af, at den pågældende har tegnet en sædvanlig ansvarsforsikring, kan bestyrelsen beslutte at overlade administrationen til en professionel administrator, der i så fald udarbejder regnskabsudkast til Grundejerforeningens revisor samt alt regnskabsmateriale til bestyrelse og generalforsamling.
- 10.3 Så længe foreningens opkrævninger ikke overstiger 1.000 kr. pr. rækkehus pr. år, stilles ingen særlige krav til revisor. Såfremt opkrævningerne overstiger dette beløb, skal revisor være godkendt revisor.
- 11. Kommunikation**
- 11.1 Elektronisk fremsendelse, jf. pkt. 5.4 gælder tillige alt anden korrespondance, herunder referater, årsregnskaber, budget, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejlighed mv.).

- 11.2 Medlemmerne skal, hvis muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.
- 11.3 Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via Grundejerforeningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.
- 11.4 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.
- 11.5 Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.
- 12. Forskellige bestemmelser**
- 12.1 Under behørig hensyntagen til den tinglyste deklaration kan Grundejerforeningen på en generalforsamling med bindende virkning for medlemmerne udfærdige et ordensreglement og træffe beslutninger om anvendelse af fællesarealer.
- 12.2 Alle tvister mellem Grundejerforeningen og medlemmerne og/eller de påtaleberettigede og mellem påtaleberettigede, henholdsvis medlemmer indbyrdes, vedrørende nærværende Grundejerforeningsvedtægter skal afgøres efter dansk ret med Københavns Byret som rette værneting i 1. instans.

Således vedtaget på Grundejerforeningens stiftende generalforsamling den 1. september 2022

Dirigent:

Dato:
