



Vedtægter for Grundejerforeningen Solrækkerne



Side 2

Indholdsfortegnelse:

1	Navn	3
2	Formål og hjemsted	3
3	Grundejerforeningens område og medlemskreds	3
4	Vedligeholdelse m.v. af fællesarealer	4
5	Medlemsbidrag	5
6	Generalforsamling	5
7	Ordinær og ekstraordinær generalforsamling	6
8	Indkaldelse til generalforsamling	6
9	Bestyrelsen	7
10	Bestyrelsens opgave	7
11	Bestyrelsesmøder	7
12	Administration	8
13	Tegningsret	8
14	Revision	8
15	Årsregnskab	8
16	Grundejerforeningsudgifter	9
17	Kapitalforhold	9
18	Grundfond	9
19	Medlemmernes hæftelse	10
20	Husorden	10
21	Pant	10
22	Tinglysning	10

Bilagsfortegnelse:

- Bilag 1 Foreløbigt oversigtskort udarbejdet af Mølbak Landinspektører A/S den 27. oktober 2017, med afmærkning af arealer, der skal tilskødes grundejerforeningen (fællesarealer)
- Bilag 2 Kortbilag over grundejerforeningsområdet udarbejdet af Mølbak Landinspektører A/S den 27. oktober 2017



Side 3

1 Navn

1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Solrækkerne".

2 Formål og hjemsted

2.1 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser i forbindelse med de ejendomme, der hører under grundejerforeningens område, herunder eje, drive, renholde og vedligeholde samt forny fælles arealer, fælles bygninger og anlæg, fælles installationer samt private fællesveje i det omfang, de pågældende opgaver ikke varetages af et medlem af grundejerforeningen, Bydelsforeningen NærHeden ("Bydelsforeningen") eller Høje-Taastrup Kommune.

2.2 Grundejerforeningen ejer eller har ret og pligt til at tage skøde på fællesareal og fællesanlæg i henhold til vedhæftede **bilag 1**, der er omfattet af grundejerforeningens område, jf. pkt. 3. Disse anlæg skal stedse tjene som fællesareal for medlemmerne.

Fællesarealer og fællesanlæg, der i medfør af dette pkt. 2.2 skal overdrages til grundejerforeningen i forbindelse med udstykningen, overdrages til grundejerforeningen på foranledning af den oprindelige udstykker – Solrækkerne ApS – for dennes regning.

2.3 Grundejerforeningen skal sikre, at offentligheden har færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i området, der drives af grundejerforeningen. Parkeringspladser, som anlægges på terræn og langs private veje, og som udgør en del af grundejerforeningens fællesarealer, er til fælles benyttelse for alle i NærHeden, således som dette er nærmere reguleret i Bydelsforeningens vedtægter.

2.4 Grundejerforeningen har ret og pligt til at være medlem af Bydelsforeningen. Bydelsforeningen skal varetage opgaver af fælles interesse samt rettigheder og forpligtelser i fællesanliggender for grundejerforeninger, ejere af ejendomme og andre interessenter i Bydelsforeningens område, hvilket er nærmere beskrevet i Bydelsforeningens vedtægter.

Denne grundejerforening har derfor også til formål at varetage medlemmernes interesser i relation til Bydelsforeningen. Grundejerforeningens bestyrelse repræsenterer ejendomme, der i medfør af pkt. 3 er omfattet af nærværende grundejerforening, i relation til Bydelsforeningen. Grundejerforeningen har det antal stemmer ved afstemninger i Bydelsforeningen, som er angivet i Bydelsforeningens vedtægter.

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem Bydelsforeningens vedtægter og grundejerforeningens vedtægter har Bydelsforeningens vedtægter forrang.

2.5 Grundejerforeningens hjemsted er Høje-Taastrup Kommune.

3 Grundejerforeningens område og medlemskreds

3.1 Grundejerforeningens område er de på vedlagte **bilag 2** for Etape 1 og Etape 2 angivne arealer, idet ejendomme omfattet af disse arealer har pligt til stedse at være medlemmer af grundejerforeningen og respektere grundejerforeningens vedtægter.



Side 4

- 3.2 Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendommene omfattet af de på bilag 2 for Etape 1 og Etape 2 angivne arealer samt matrikler, der udstykkes herfra.
- 3.3 Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejendom kan først udøve stemmeretten, når grundejerforeningens bestyrelse eller grundejerforeningens administrator har fået meddelelse om ejerskiftet.
- 3.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for grundejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for grundejerforeningen.
- 3.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejendom indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til grundejerforeningen af enhver art til enhver tid.
- 3.6 Et medlem kan ikke ved salg af en ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue, herunder eventuel grundfond, jf. pkt. 18.
- 4 Vedligeholdelse m.v. af fællesarealer**
- 4.1 Grundejerforeningen er forpligtet til at drive og vedligeholde alle fællesarealer, fælles bygninger og anlæg m.v., fælles installationer samt private fællesveje inden for grundejerforeningens område, jf. bilag 1. Al fornøden ren-, vedligeholdelse og fornyelse heraf påhviler således grundejerforeningen i det omfang, de pågældende opgaver ikke varetages af et medlem af grundejerforeningen, Bydelsforeningen eller Høje-Taastrup Kommune. Grundejerforeningen sørger tillige for den fælles affaldshåndtering for de af bilag 2 omfattede ejendomme.
- 4.2 For drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af private fællesveje rundt om grundejerforeningens område, jf. bilag 2, gælder følgende:
- 4.2.1 Såfremt den private fællesvej er beliggende mellem grundejerforeningen og en anden grundejerforening i NærHeden, skal grundejerforeningerne dele drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den private fællesvej i henhold til vejlovens regler herom (ud til vejmidten).
- 4.2.2 Såfremt den private fællesvej (eller en del heraf) ikke er beliggende mellem grundejerforeningen og en anden grundejerforening i NærHeden, skal drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den private fællesvej ske i henhold til vejlovens regler herom.
- 4.2.3 Ovennævnte forpligtelser i pkt. 4.2.1-4.2.2 gælder uanset, om Høje-Taastrup Kommune måtte vælge at få overdraget ejendomsretten til private fællesveje i NærHeden.



Side 5

- 4.3 Grundejerforeningen er forpligtet til at sørge for, at de i punkt 4.1 nævnte arealer stedse fremtræder med en vedligeholdelsesmæssig høj standard, ligesom der til enhver tid skal være foretaget nødvendig snerydning, glatførebekæmpelse, afrensninger og lignende.
- 4.4 Ved placering af beplantninger m.v. må der tages hensyn til mulige udsigter, skyggekastninger m.v., således at sådan beplantning er til mindst mulig gene for brugerne af ejendommene. I tilfælde af uenighed om gennemførelse af beplantninger afgøres spørgsmålet i overensstemmelse med pkt. 6.3.
- 4.5 Fællesanlæg omfatter blandt andet haveanlæg, p-pladser og andre fælles installationer, herunder ledninger i jord, og arealer (opholdsarealer, stier, fortovsarealer og private fællesveje samt øvrige veje m.v.).
- 5 Medlemsbidrag**
- 5.1 Hos hver ejer af ejendommene omfattet af grundejerforeningen, jf. pkt. 3, opkræves et medlemsbidrag svarende til et fordelingstal på 1/48 af det samlede opkrævede medlemsbidrag.
- 5.2 Den indbyrdes fordeling af medlemsbidrag mellem ejerne kan alene ændres, såfremt der – udover kvalificeret flertal efter pkt. 6.3 – er tilslutning hertil fra samtlige berørte ejere, dvs. ejere for hvem en ændring måtte medføre øgede omkostninger.
- 5.3 Indtil der er opført boliger på alle ejendomme omfattet af Etape 1 og Etape 2 på bilag 2, fastsættes medlemsbidrag således, at nævneren i ovennævnte fordelingsnøgle stedse opgøres som det samlede antal opførte boliger i alt.
- 6 Generalforsamling**
- 6.1 Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem af grundejerforeningen indbringes for generalforsamlingen. Ethvert medlem af grundejerforeningen har ret til at møde på generalforsamlinger.
- 6.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed, medmindre andet fremgår af disse vedtægter. Hvert medlem af grundejerforeningen har én stemme.
- 6.3 Til beslutninger om væsentlige forbedringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af fælles bestanddele eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 3/4 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.
- Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 3/4 af de fremmødte stemmeberettigede efter såvel antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.
- 6.4 Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et grundejerforeningsmedlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt dertil.



Side 6

- 7 Ordinær og ekstraordinær generalforsamling**
- 7.1 Hvert år inden udgangen af april måned afholdes ordinær generalforsamling.
- 7.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
 5. Valg af formand for bestyrelsen.
 6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
 7. Valg af to suppleanter.
 8. Valg af administrator.
 9. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
 10. Eventuelt.
- 7.3 Ethvert medlem af grundejerforeningen har ret til at få et angivet emne vedrørende grundejerforeningen behandlet af generalforsamlingen. Forslag fremsættes efter pkt. 8.
- 7.4 Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.
- 7.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes
- når bestyrelsen finder anledning dertil,
 - når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af grundejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller
 - når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 7.6 Der optages referat af forhandlingerne på enhver generalforsamling. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.
- 8 Indkaldelse til generalforsamling**
- 8.1 Enhver generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.



Side 7

- 8.2 Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til grundejerforeningens medlemmer senest 1 uge før generalforsamlingen.

9 Bestyrelsen

- 9.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges to suppleanter.
- 9.2 Valgbar som formand, medlem af bestyrelsen og som suppleant er kun grundejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller eller ansatte. Et medlem, medlemmets ægtefælle eller en ansat hos medlemmet kan dog ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen, idet der kun kan vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejendom.
- 9.3 Bestyrelsens formand, medlemmer og suppleanter vælges for to år. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Er der ikke et tilstrækkeligt antal suppleanter, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse af sin midte en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 9.4 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 9.5 Solrækkerne ApS har ret til en post i bestyrelsen, så længe Solrækkerne ApS ejer ejendomme med et samlet fordelingstal på 5 % eller mere af det samlede fordelingstal for alle ejendomme omfattet af grundejerforeningens område, jf. pkt. 3.

10 Bestyrelsens opgave

- 10.1 Bestyrelsen har ledelsen af grundejerforeningens anliggender.
- 10.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af grundejerforeningens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet. Bestyrelsen skal sikre, at administrationen af grundejerforeningen foregår forsvarligt, og at der føres forsvarligt regnskab over grundejerforeningens indtægter og udgifter.

11 Bestyrelsesmøder

- 11.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst 2 årlige bestyrelsesmøder.
- 11.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.



Side 8

11.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettigede til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

12 Administration

12.1 Generalforsamlingen kan vælge at antage en administrator. En af generalforsamlingen valgt administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning.

12.2 Efter beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke-genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. januar.

12.3 Administrator er befuldmægtiget til at handle på grundejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

12.4 Administrators honorar afholdes som en fælles udgift af grundejerforeningen.

12.5 Såfremt der ikke vælges en administrator, forestår grundejerforeningens bestyrelse administrationen.

13 Tegningsret

13.1 Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med ét andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

14 Revision

14.1 Grundejerforeningens regnskab revideres af en generalforsamlingsvalgt revisor.

14.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

14.3 I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende. Revisor skal i sin beretning om revision af et årsregnskab angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

14.4 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

14.5 Der skal føres en revisionsprotokol. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal protokollen fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde. De tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

15 Årsregnskab

15.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra grundejerforeningens stiftelse og til den 31. december i det pågældende år.



Side 9

15.2 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

16 Grundejerforeningsudgifter

16.1 Til dækning af grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne á conto-grundejerforeningsudgifter efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget. Bestyrelsen kan i løbet af et regnskabsår træffe beslutning om at ændre á conto-betalingerne, når der skønnes at være behov herfor.

16.2 Á conto-grundejerforeningsudgifter erlægges kvartalsvis forud.

16.3 Grundejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere ejendomsjere medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsesbeslutning kan anses for konstateret.

17 Kapitalforhold

17.1 Grundejerforeningen skal ikke oparbejde nogen formue, bortset fra en eventuel grundfond, jf. pkt. 18, og en rimelig driftskapital. Grundejerforeningen skal alene opkræve de nødvendige bidrag hos medlemmerne til at afholde grundejerforeningens udgifter.

17.2 Grundejerforeningens kontante midler skal være anbragt i en bank eller sparekasse. Bestyrelsen eller den antagne administrator er dog tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

18 Grundfond

18.1 Såfremt det begæres af mindst 3/4 af grundejerforeningens medlemmer beregnet efter fordelingstal, skal der til afholdelse af ekstraordinære udgifter oprettes en grundfond, hvortil hvert medlem årligt indbetaler kr. 500 pr. ejendom. Bidraget pristalsreguleres én gang årligt pr. 1. januar, indtil betalingen ophører.

18.2 Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten på en særskilt konto i en bank eller sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges fondens kapital. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige, ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger.

18.3 Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af andelen for hvert enkelt medlem af grundejerforeningen forelægges på den ordinære generalforsamling sammen med årsregnskabet. Ethvert medlem af grundejerforeningen har ret og pligt til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejendom, men kan ikke på anden måde disponere over andelen i grundfonden.

18.4 Beslutning om benyttelse af grundfondens midler (ud over de i pkt. 18.2 nævnte tilfælde) skal træffes på en generalforsamling og skal vedtages af mindst 3/4 af grundejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal.



Side 10

18.5 Bestyrelsen påser, at der ved vedtagelsen af det årlige budget på den årlige generalforsamling tages stilling til, hvorvidt der skal ske indbetalinger til grundfonden for det kommende regnskabsår efter de i pkt. 18.1 nævnte retningslinjer.

19 Medlemmernes hæftelse

19.1 For grundejerforeningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne principalt pro rata med lige andel pr. ejendom, subsidiært solidarisk. Krav mod grundejerforeningens medlemmer kan først søges gennemført over for de enkelte ejendomme, når betaling forgæves er søgt opnået hos grundejerforeningen.

20 Husorden

20.1 Ethvert medlem af grundejerforeningen har pligt til at overholde en for grundejerforeningen eventuelt fastsat husorden.

21 Pant

21.1 Til sikkerhed for betaling af grundejerforeningsudgifter og i øvrigt til sikkerhed for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt ejendom omfattet af grundejerforeningen for et beløb stort kr. 20.000.

21.2 Panteretten respekterer de på ejendommene hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

21.3 Pantstiftelsen tjener grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til grundejerforeningen vedrørende de enkelte medlemmer, uanset om nuværende eller tidligere medlem måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejendom indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

21.4 Pantstiftelsen skal endvidere sekundært være stillet til sikkerhed endvidere for ethvert tilgodehavende, Bydelsforeningen måtte få på de enkelte ejere i anledning af grundejerforeningens medlemskab af Bydelsforeningen.

21.5 Opnås der ved salg af ejendommene i grundejerforeningen på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade grundejerforeningsvedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

22 Tinglysning

22.1 Nærværende grundejerforeningsvedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på samtlige ejendomme omfattet af Etape 1 og Etape 2 på bilag 2.

22.2 Vedtægternes pkt. 21 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 20.000 på del nr. 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93 og 95 af matr.nr. 1sk, Kallerup Gde., Hedehusene, ligesom de begæres tinglyst pantstiftende for samme beløb vedrørende del nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 og 47 af matr.nr. 1sk, Kallerup Gde., Hedehusene.




Side 11

- 22.3 Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.
- 22.4 Påtaleberettiget er grundejerforeningen ved dennes bestyrelse.

Således vedtaget på grundejerforeningens stiftende generalforsamling, den 13. november 2017:

Sted: København



Advokat Alexander Troeltsch Larsen