

J. nr. 66-14533-0-BRN

Tinglysningsafgift kr. 9.600

**Ejerlav:**

Ejby by, Glostrup

**Matr. Nr.**

6 a, 6 ai, 6 ak, 6 al, 6 am, 6 an, 6 ao,  
6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au,  
6 av, 6 ax, 6 ay, 6 az, 6 aæ, 6 aø,  
6 ba, 6 bb, 6 bc, 6 bd, 6 be, 6 bf,  
6 bg, 6 bh, 6 bi, 6 bk, 6 bl, 6 bm,  
6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs,  
6 bt, 6 bu, 6 bv, 6 bx, 6 by, 6 bz,  
6 bæ, 6 bø, 6 ca 6 cb

**Beliggende:**

Ejbysvinget 2 - 74  
2600 Glostrup

**Anmelder:**

Advokatfirmaet  
Per Therkildsen A/S  
Buddingevej 289  
2860 Søborg  
Tlf.nr. 39 57 00 00

**VEDTÆGTER**

**FOR**

**GRUNDEJERFORENINGEN**

**EJBYHAVE**

## § 1

### Navn:

Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Ejbyhave".

## § 2

### Hjemsted og værneting:

Foreningens hjemsted er Glostrup.

Foreningens værneting er Retten i Glostrup, Stationsparken 27, 2600 Glostrup for alle tvistigheder i foreningen.

## § 3

### Formål:

Grundejerforeningens formål er som ejer og skødehaver på matr. nr. 6 a og 6 cb Ejby By, Glostrup, der ved udstykningen er udlagt som fællesareal for grundejerforeningens 45 parceller,

- at forvalte og administrere dette areal i samtlige grundejeres interesse, herunder forestå renholdelse og vedligeholdelse af veje, stier, fortove, p-pladser, fælles friarealer, beplantninger og alle øvrige fællesarealer,
- at varetage de på dette areal hvilende forpligtelser af enhver art,
- at vedligeholde og administrere det på fællesarealet beliggende fællesindretninger, der måtte forefindes på fællesarealet eller senere måtte blive oprettet ved gyldige generalforsamlingsbeslutninger,
- at varetage medlemmernes interesser i den indenfor lokalområde EL 23, oprettede fælles Grundejerforening, som hver parcel er pligtig at være medlem af,
- at repræsentere og varetage medlemmernes øvrige fælles interesser,
- at oppebære og forvalte de til opfyldelse af foreningens formål fornødne midler.
- at sikre at alle ejendomme i grundejerforeningen er forsikret bedst muligt, via en kollektiv forsikring tegnet af grundejerforeningen.
- at Varetage fælles tv-forsyning og bredbånd-/internetanlæg og foretage opkrævning af udgifterne herved, idet omfang der ikke sker individuel opkrævning af hver grundejer.

## § 4

### **Grundejerforeningens område og medlemskreds:**

Foreningens geografiske område er matr. nr. 6 a, 6 ai, 6 ak, 6 al, 6 am, 6 an, 6 ao, 6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au, 6 av, 6 ax, 6 ay, 6 az, 6 aæ, 6 aø, 6 ba, 6 bb, 6 bc, 6 bd, 6 be, 6 bf, 6 bg, 6 bh, 6 bi, 6 bk, 6 bl, 6 bm, 6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs, 6 bt, 6 bu, 6 bv, 6 bx, 6 by, 6 bz, 6 bæ, 6 bø og 6 ca og 6 cb Ejby by, Glostrup, indenfor lokalplansområde EL 23.

Pligtigt medlem af grundejerforeningen er enhver skødehaver på en af de 45 boligparceller, og ingen som ikke er skødehaver på en af disse parceller, kan optages som medlem af grundejerforeningen.

Ved salg af en parcel indtræder den nye ejer i sælgerens rettigheder og forpligtelser som medlem af foreningen og er pligtig til at opgive navn og adresse til foreningens kasserer. Det udtrædende medlem har intet krav på foreningen eller dennes midler.

Der sker ikke refusion af medlemsbidrag fra foreningens side. Sker ejerskifte i et løbende regnskabsår, er den nye ejer dækket af det for dette regnskabsår indbetalte kontingent, men hæfter for eventuel kontingentrestance for det pågældende regnskabsår.

## § 5

### **Hæftelsesforhold:**

De enkelte parcelejere har pligt til at deltage i de til gennemførelse af formålene fornødne udgifter med 1/45 for hver parcel.

Der påhviler ikke medlemmerne solidarisk og personligt ansvar for den for foreningen påhvilende gæld.

Såfremt et medlem er i restance til foreningen, kan det pågældende beløb inddrives via retslig inkasso, efter at der forinden er givet medlemmet en skriftlig påmindelse om restancen, hvori der er anført en frist på 8 dage til at betale restancen.

## § 6

### **Lokalplan og ejendommenes ydre fremtræden og anvendelse:**

Ejendommen er omfattet af lokalplan EL 23, hvoraf fremgår nærmere bestemmelser omkring boligerne indenfor området.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at udarbejde et ordensreglement, der bl.a. skal omhandle nærmere regler for brug af fællesarealer, parkeringspladser m.v. Ordensreglementet skal derefter sættes til afstemning på en generalforsamling, idet vedtagelse kræver almindeligt flertal, jf. § 11, 2. afsnit.

## § 7

### **Kontingent:**

Det årlige kontingent, hvis størrelse hvert år fastsættes på den ordinære generalforsamling og som dækker kalenderåret, opkræves af foreningens kasserer på den efter forretningsførerens skøn mest hensigtsmæssige måde og forfalder til betaling hvert kvartal, hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Størrelsen af det årlige kontingent fastsættes af generalforsamlingen på grundlag af det af forretningsføreren udarbejdede driftsbudget.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er forretningsføreren, eller den af bestyrelsen ansatte administrator, bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

## § 8

### **Generalforsamlingen:**

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned og indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved brev, afsendt eller personligt udbragt til hvert medlems ejendom i grundejerforeningen, med mindre anden adresse skriftligt er meddelt bestyrelsen inden 1. marts. Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen. Med indkaldelsen skal følge et eksemplar af det reviderede regnskab.

Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til formanden for bestyrelsen senest den 1. marts.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes ifølge beslutning af en generalforsamling, eller når anmodning herom skriftligt fremsættes til bestyrelsen af mindst 1/4 af medlemmerne, samt når bestyrelsen finder det nødvendigt. Indkaldelse skal inden 14 dage efter begæringens fremsættelse og indkaldelsen skal ske med 14 dages skriftligt varsel efter samme fremgangsmåde som ved den ordinære generalforsamling.

## § 9

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status, underskrevet af bestyrelsen og med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

6. Valg af revisor(er)
7. Behandling af indkomne forslag
8. Eventuelt

### **§ 10**

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

Hvert medlem/boligparcel har en stemme, hvorfor der i alt er 45 stemmeberettigede. Stemme kan afgives personligt, ved ægtefælle eller af en anden myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Et medlem, der står i restance med sit medlemskontingent, har ikke stemmeret.

### **§ 11**

På en generalforsamling kan beslutning kun tages om de forslag, der har været optaget i dagsordenen og ændringsforslagene dertil.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed, hvor hver boligparcel har én stemme.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kræves at mindst 2/3 af alle foreningens medlemmer er repræsenteret, og med mindst 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen værende medlemmer.

Er ikke mindst 2/3 af alle foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 2/3 for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da vedtages med et flertal på 2/3 af de der deltager på generalforsamlingen, uanset hvor mange stemmer der måtte være repræsenteret.

Optagelse af lån til finansiering af beslutninger truffet på en generalforsamling, træffes med samme flertal som er nødvendigt for at træffe beslutningen om det, som lånet skal finansiere.

### **§ 12**

Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og en kopi heraf udsendes til medlemmerne.

### **§ 13**

#### **Bestyrelse:**

Foreningens daglige ledelse varetages en bestyrelse, der består af 5 medlemmer. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges af generalforsamlingen, medens bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand.

I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden som formand indtil førstkommende generalforsamling.

Valg gælder for 2 år. Genvalg kan finde sted. Formanden og 2 menige medlemmer afgår i lige år, medens 2 menige medlemmer afgår i ulige år.

Herudover vælger generalforsamlingen 2 bestyrelsessuppleanter. Suppleanterne vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Valgbare er foreningens medlemmer, herunder myndige medlemmer af husstanden.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen har ret til at ansætte og bestemme aflønning af en sekretær eller en ejendomskyndig administrator, idet disse ikke behøver være medlem af foreningen. Ligeledes er bestyrelsen berettiget til at ansætte medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer af enhver art.

Der afholdes møde så ofte det er nødvendigt. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde. Bestyrelsen træffer beslutning ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

For hvert bestyrelsesmøde føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er pligtig at tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

## § 14

### **Forsikring:**

Bestyrelsen er pligtig at sikre at alle medlemmernes ejendomme, samt grundejerforeningens ejendom, er behørigt forsikret. Alle ejendomme i grundejerforeningen forsikres gennem en fællesforsikring, som minimum skal dække følgende forhold: Brand, husejeransvar, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svamp samt udvidet rørskade, herunder stikledninger. Bestyrelsen er pligtig at sikre, at alle ejendomme er behørigt forsikret til enhver tid og bestyrelsen er berettiget til at træffe aftale med forsikringsmægler til varetagelse heraf.

## § 15

### **TV-antenne:**

Hvert medlem i grundejerforeningen er pligtig til at modtage fælles tv-signalforsyning, grundpakke, fra Dansk Bredbånd eller anden udbyder. Den enkelte grundejer kan udover grundpakken træffe særskilt aftale om udvidet tv-pakke samt tillige internetabonnement og telefonabonnement.

## § 16

### **Tegningsret:**

Grundejerforeningen tegnes overfor tredjemand af formanden og et bestyrelsesmedlem i foreningen eller af et flertal af bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

## § 17

### **Årsregnskab**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og til 31. december 2008.

Bestyrelsen eller en af bestyrelsens ansat sekretær eller ejendomskyndig administrator fører foreningen regnskab og drager omsorg for betaling af fremkomne regninger.

Det af generalforsamlingen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

### **Revision:**

Valg af revisor finder sted på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen og genvalg kan finde sted.

Revisor skal være intern revisor, bestående af 2 medlemmer af foreningen, der ikke må være medlem af bestyrelsen. Herudover kan der vælges Registreret Revisor eller Statsautoriseret Revisor.

## § 18

### **Opløsning af foreningen:**

Foreningen kan kun ophæves, med samtykke fra Glostrup Kommune og såfremt det offentlige ved derom truffen overenskomst overtager de rettigheder og forpligtelser, der efter disse vedtægter påhviler foreningen med hensyn til fællesarealet, og dette samtidig overdrages til det offentlige. Ved opløsning bliver foreningens nettoformue at dele mellem foreningens daværende medlemmer.

## § 19

### **Tinglysning/pantstiftelse:**

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr. nr. 6 a, 6 ai, 6 ak, 6 al, 6 am, 6 an, 6 ao, 6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au, 6 av, 6 ax, 6 ay, 6 az, 6 aæ, 6 aø, 6 ba, 6 bb, 6 bc, 6 bd, 6 be, 6 bf, 6 bg, 6 bh, 6 bi, 6 bk, 6 bl, 6 bm, 6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs, 6 bt, 6 bu, 6 bv, 6 bx, 6 by, 6 bz, 6 bæ, 6 bø og 6 ca og 6 cb Ejby by, Glostrup.

Med hensyn til de i ejendommen påhvilende pantehæftelser, servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst pantstiftende for kr. 10.000,00 på matr.nr. 6 ai, 6 ak, 6 al, 6 am, 6 an, 6 ao, 6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au, 6 av, 6 ax, 6 ay, 6

az, 6 aæ, 6 aø, 6 ba, 6 bb, 6 bc, 6 bd, 6 be, 6 bf, 6 bg, 6 bh, 6 bi, 6 bk, 6 bl, 6 bm, 6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs, 6 bt, 6 bu, 6 bv, 6 bx, 6 by, 6 bz, 6 bæ, 6 bø og 6 ca Ejby by, Glostrup,. Pantstiftelsen respekterer ikke foranstående hæftelser.

-----

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 23. juni 2008.

\_\_\_\_\_

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

NAVN: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_

STILLING: \_\_\_\_\_ STILLING: \_\_\_\_\_

BOPÆL: \_\_\_\_\_ BOPÆL: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Undertegnede JJ Byg A/S tiltræder herved at nærværende vedtægter tinglyses  
servitutstiftende og pantstiftende på de i § 19 nævnte matr.nr.

Dato:  
For JJ Byg A/S:

-----  
Wivi H. Larsen, advokat

-----  
Jørgen Nielsen, direktør

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes  
myndighed f.s.v. angår sælger:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Underskrift: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_