

VEDTÆGTER
for
Grundejerforeningen Farum Kaserne

Maj 2017

1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Farum Kaserne".
- 1.2 Foreningens hjemsted er Furesø Kommune.

2 Område

- 2.1 Grundejerforeningen er etableret i henhold til Furesø Kommunes lokalplaner nr. 70, 70.1 og 70A.

Følgende lokalplaner gælder pr. 15. maj 2018 for Grundejerforeningens område:

70 (inklusive 70A og 70.2)

70.1 (inklusive 70.1.1)

70.3 (inklusive 70.3.1)

70.4 (inklusive 70.4.1)

70.6 (inklusive 70.6.1)

70.7 (inklusive 70.7.1)

70.9

129

- 2.2 Grundejerforeningen skal eje alle selvstændige ubebyggede ejendomme indenfor Området, der, jf. de gældende lokalplaner, er udlagt til fælles friarealer (i det følgende kaldet "Fællesarealer").
- 2.3 Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage og dermed blive adkomsthaver til alle Fællesarealer inden for Området.
- 2.4 Grundejerforeningens område etableres som angivet i punkt 24.2-24.7.

4 Landskabslokalplan, Designmanual og Plejeplan

- 4.1 Den daværende Farum Kommune har vedtaget en landskabslokalplan (Lokalplan 70A) (i denne vedtægt "Landskabslokalplanen") for udbygningen af Farum Kaserne og som supplement til denne en deklaration om pleje og beskyttelse af friarealer, design m.m. (i denne vedtægt "Plejeplanen"). Når der er udarbejdet specifikke lokalplaner for alle delområderne på Farum Kaserne vil Landskabslokalplanen blive erstattet med disse specifikke lokalplaner.
- 4.2 Udover de overordnede regler for Områdets udformning fastsætter Landskabslokalplanen og de specifikke lokalplaner samt tinglyste deklarationer og forskrifter, der skal efterleves for så vidt angår Fællesarealernes udformning, landskabsstruktur, vej — og stianlæg, belysning, beplantning, apering af byrummet m.v.
- 4.3 Landskabslokalplanen og de specifikke lokalplaner samt den tinglyste Plejeplan fastsætter de bestemmelser, der skal efterleves for så vidt angår Fællesarealernes anlæg, pleje og vedligehold.
- 4.4 Grundejerforeningens medlemmer er forpligtet til nøje at følge de bestemmelser, der fremgår af Landskabslokalplanen, de specifikke lokalplaner og Plejeplanen.
- 4.5 Grundejerforeningen respekterer, at der indrettes plads til storskrald på delområde 11.

6 Medlemsforpligtelser

- 6.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nuværende vedtægter, Grundejerforeningens ordensreglement, Landskabslokalplanen, Plejeplanen og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.
- 6.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde grund og bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand.
- 6.3 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan en voldgiftsret i henhold til pkt. 22 afsige kendelse om påbud eller forbud i relation til det pågældende medlem samt bestemme, at foranstaltninger kan udføres af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

7 Hæftelse

- 7.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for Grundejerforeningens forpligtelser. Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Grundejerforeningen.

8 Fordelingsnøgle

- 8.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges forholdsmæssigt rettigheder og forpligtelser i forhold til de øvrige medlemmer af Grundejerforeningen på baggrund af det til enhver tid værende etageareal, der opføres på medlemmets ejendom i forhold til det etageareal, der opføres på samtlige medlemmers ejendomme (i denne vedtægt "Fordelingstallet"). Etagearealet opgøres efter bygningsreglementets bestemmelser.

- 11.2 Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, kan ikke vælges til tillidshverv i Grundejerforeningen.

12 Generalforsamling

- 12.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 12.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Furesø kommune inden udgangen af maj måned.
- 12.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel elektronisk og/eller ved brev til medlemmerne. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes tillige et eksemplar af årsregnskabet. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 12.4 Forslag fra medlemmerne må, for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling, være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.
- 12.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings beslutning eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne enten efter antal eller efter stemmetal til bestyrelsen med angivelse af de forslag, der ønskes behandlet. Indkaldelse elektronisk og/eller ved brev skal derefter finde sted inden 2 uger med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel.

13 Dagsorden for ordinær generalforsamling

- 13.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
 2. Godkendelse af årsregnskab med påtegning af Grundejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
 3. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

16 Forhandlingsprotokol

- 16.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 16.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Grundejerforeningens medlemmer, via brev eller elektronisk via mail eller andet medie.

17 Bestyrelse

- 17.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 – 7 medlemmer. Genvalg kan finde sted.

På lige år afgår – under forudsætning af en bestyrelse på 7 medlemmer – 4 bestyrelsesmedlemmer, og på ulige år afgår under samme forudsætning 3 bestyrelsesmedlemmer eller tilsvarende model for et ulige antal bestyrelsesmedlemmer under 7. Såfremt bestyrelsen er et lige antal under 7 medlemmer afgår halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne på lige og den øvrige del på ulige år. Valgperioden er 2 år, dog således at der første år vælges det antal, der afgår på lige år for en toårig periode, og den øvrige del for en etårig periode.
- 17.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Grundejerforeningen.
- 17.3 Såfremt et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til et medlem af Grundejerforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal han af egen drift udtræde af bestyrelsen.
- 17.4 Der vælges 3 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for en 1-årig periode. Genvalg kan finde sted.
- 17.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, for hvilken det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 17.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv umiddelbart efter den ordinære generalforsamling.

18 Bestyrelsens opgaver

- 18.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Grundejerforeningens anliggender.
- 18.2 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.
- 18.3 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af nuværende vedtægter.
- 18.4 Det påhviler bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Grundejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 18.5 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Grundejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealer m.v.
- 18.6 Bestyrelsen kan overlade Grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator.
- 18.7 Bestyrelsen kan beslutte, at enhver form for korrespondance, meddelelser eller pålæg mv. til Grundejerforeningens medlemmer kan ske elektronisk via mail eller andet medie eller via brev.

19 Tegningsregel

- 19.1 Foreningen tegnes af bestyrelsens formand sammen med et medlem af bestyrelsen eller af bestyrelsens næstformand sammen med et medlem af bestyrelsen eller af bestyrelsens formand og næstformand i forening.

20 Regnskabsår

- 20.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Ved enhver udstykning af delparceller indenfor Området overføres en forholdsmæssig del af det pantstiftende beløb til den udstykkede delparcel med 1. prioritets panteret. Den forholdsmæssige del skal endeligt opgøres som kr. 1.500.000, ganget med forholdet mellem det etageareal, der opføres på den udstykkede delparcel på den ene side og det etageareal der opføres på alle ejendomme indenfor Området på den anden side. Det pantstiftende beløb i hovedejendommene nedskrives tilsvarende.

- 23.3 Indtil Området er fuldt udbygget foretages en foreløbig beregning af det pantstiftende beløb) for hver enkelt ejendom, der udstykkes, på grundlag af det etageareal, der kan opføres på den udstykkede ejendom på den ene side og 96.000 m² på den anden side. Ved Grundejerforeningens etablering betød dette, at vedtægten foreløbigt blev begrænset tinglyst med følgende beløb:
- 23.3.1 kr. 1.125.000 med pant i matr.nr. 98 a Farum by, Farum og matr.nr. 11 p og 11 q Farum by, Farum.
- 23.3.2 kr. 125.000 med pant i matr. nr. 98 c og d Farum by, Farum.
- 23.3.3 kr. 125.000 med pant i matr. nr. 98 e, f og g Farum by, Farum.
- 23.3.4 kr. 125.000 med pant i matr. nr. 98 h, i og k Farum by, Farum.
- 23.4 De i pkt. 23.2 og 23.3 anførte pantsætningsbeløb indeksreguleres hver den 1. januar i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset, jfr. lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999, med basis i indekset pr. november 2004. Reguleringen beregnes således:

$$\frac{Z \times \text{gældende pantstiftende beløb}}{Y} = \text{Nyt pantstiftende beløb}$$

hvor

Z = nettoprisindekset pr. seneste november forud for reguleringen

og

Y = 109,1 (= nettoprisindekset pr. november 2004).

- 23.5 Omkostningerne til tinglysningen af vedtægterne afholdes af Grundejerforeningen Farum Kaserne.

Nærværende Grundejerforeningsvedtægt er fastsat af generalforsamlingen for Grundejerforeningen Farum Kaserne og begæres tinglyst på de matr. nre. der er listet i 2.1.5 alle Farum by, Farum, pantstiftende som angivet i 23.2 og 23.3 og med Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse som påtaleberettiget. Tinglysningen sker uden respekt af pantehæftelser og med respekt af de servitutter, der nu påhviler ejendommene samt yderligere med respekt af

- deklaration af 8. juli 2005 om pleje og beskyttelse af friarealer, design m.m.

Som tinglyst ejer af fællesarealerne for matr.nr. 98 a Farum by, Farum, matr. nr. 98 c, d, e, f og g Farum by, Farum og matr. nr. 98 h, i og k Farum by, Farum.

På foreningens vegne

Farum, den 23/5 - 2018



Formand



Næstformand

Påtegning

Nærværende vedtægter godkendes hermed af Furesø Kommune.

Furesø den


Furesø Kommune