

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
FAX 98 12 98 55
TELEFON 98 12 98 00

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN
(Juridisk konsulent)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
DITTE F. ØSTERGAARD (L)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN (L)
MICHAEL STYRISHAVE
IDA GLINVAD KROGH
SANNE KYNDI SKOVMOSE

J.nr. 230460 US/NP

18.04.2023

MATR.NR:

Delnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,
16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,
31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41 af 95 Kirke Værløse By, Værløse

BELIGGENDE:

Engmarken, 3500 Værløse

VEDTÆGTER

for

**" GRUNDEJERFORENINGEN
ENGMARKEN, LAANSHØJ "**

1 **NAVN**

- 1.1 Grundejerforeni , , , Ægmarken, Laanshøj , enæy-
nes nedenfor som foreningen.

2 HJEMSTED

- 2.1 Foreningens hjemsted er Furesø Kommune.

3 FORMÅL

- ### 3.1 Foreningens formål er:

at varetage medlemmernes fælles interesser,

at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg herunder private fællesveje, fælles p-pladser og forsynings- og kloakledninger beliggende inden for grundejerforeningens område dvs. inden for det i Lokalplan 122 fastsatte delområde IV, og

at være medlem af Grundejerforeningen Laanshøj og varetage medlemmernes interesser i forhold til Grundejerforeningen Laanshøj.

- 3.2 Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale grundejerforeningsbidrag til Grundejerforeningen Laanshøj, betale fællesudgifter, at sørge for drift af udenomsarealer, fællesfaciliteter samt private fællesveje og p-plader samt renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse heraf, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet, samt at sørge for at opretholde ro og orden.

- 3.3 Foreningen er på anfordring Værløse Grunde ApS, CVR.nr. 33 36 41 21, eller et selskab, der er nærtstående hermed, (således som dette begreb er defineret i Konkurslovens § 2), forpligtet til en købesum stor kr. 0,00 at erhverve udenomsarealer beliggende på matr.nr. 95 Kirke Værløse By, Værløse tilhørende Værløse Grunde ApS eller et selskab, der er nærtstående hermed, idet grundejerforeningen overtager sådanne udenomsarealer med de rettigheder og forpligtelser herunder byrder, hvormed de har tilhørt sælger. Sæl-

ger afholder omkostningerne herunder til registreringsafgift til tinglysning af overdragelsen.

4 MEDLEMSKREDS

4.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendommene delnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41 af matr. nr. 95 Kirke Værløse, Værløse, som indtegnet på rids af 10.02.2023 udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 samt ejendomme udstykket eller opdelt herfra.

4.2 Medlemsskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Såfremt den pågældende ejer overtager ejendommen forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemsskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejendom under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

5 HÆFTELSESFORHOLD

5.1 Foreningens medlemmer hæfter ikke overfor tredjemand for foreningens forpligtelser.

5.2 Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for foreningen i forhold til de medlemmerne tilhørende ejendommers fordelingstal. Ejendommers fordelingstal fastsættes således, at hver ejendom har et fordelingstal på én set i forhold til summen af antallet af ejendomme omfattet af grundejerforeningen.

En ejendom, der alene anvendes som fællesareal/anlæg herunder private fællesveje, fæl-

les p-pladser for grundejerforeningens medlemmer har dog et fordelingstal på 0 og indgår dermed heller ikke nævneren i brøken ved opgørelse af fordelingstallene.

- 5.3 Til sikkerhed for den enkelte grundejers forpligtelser overfor grundejerforeningen begæres nærværende grundejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med 1. prioritet for **kr. 35.000,00** på hver enkelt ejendom.

Grundejerforeningen kan meddele Grundejerforeningen Laanshøj sekundær panteret heri, jfr. herved pkt. 5.2 i vedtægterne for Grundejerforeningen Laanshøj.

6 GENERALFORSAMLING

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 6.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 6.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af april måned.

7 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

- 7.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8 AFHOLDELSE AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det til behandling af et angivent emne begæres af mindst 1/3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det eller *når* et medlem i medfør af pkt. 6.2 kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen.
- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.
- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

9 DAGSORDEN

- 9.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor.
 - c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 - d) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - e) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
 - f) Valg af revisor og revisorsuppleant.
 - g) Behandling af indkomne forslag.
 - h) Eventuelt.

10 DIRIGENT

- 10.1 Generalforsamlingen udvælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

11 STEMMERET

- 11.1 Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlem eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

- 11.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

- 11.3 Til beslutninger om ændring af foreningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer, istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i foreningen stemmer for forslaget.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget uanset antallet af fremmødte vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Så længe Værløse Grunde ApS eller hermed koncernforbundne selskaber fortsat er ejer af en eller flere ejendomme omfattet af grundejerforeningen, kan beslutninger om ændring af grundejerforeningens vedtægter, om ændring af vedtægterne for Grundejerforeningen Laanshøj, om væsentlige forandringer, forbedringer, istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse ikke vedtages uden samtykke fra Værløse Grunde ApS og/eller det hermed koncernforbundne medlem.

Ovennævnte vetoret bortfalder pr. den dato, hvor Værløse Grunde ApS eller et selskab, der er nærtstående hermed (således som dette begreb er defineret i konkurslovens § 2), ikke længere er ejer af en eller flere ejendommen omfattet af grundejerforeningen.

Vedtægtsændringer skal for at være gyldige tillige godkendes af Furesø Kommune.

12 PROTOKOL

- 12.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

13 BESTYRELSEN

- 13.1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen.

Så længe Værløse Grunde ApS eller et hermed koncernforbundet selskab har en veto i henhold til pkt. 11.3, er Værløse Grunde ApS eller det hermed koncernforbundne selskab tillige berettiget til at udpege et medlem af bestyrelsen, der i denne periode udvides med 1 medlem.

- 13.2 Umiddelbart efter generalforsamlingen konstituerer bestyrelsen sig. Bestyrelsen vælger selv sin formand blandt de valgte bestyrelsesmedlemmer.

- 13.3 Det er kun foreningens medlemmer eller et andet medlem af et medlems hushold, der kan udpeges som bestyrelsesmedlemmer.

Såfremt et medlem er en juridisk person, kan en repræsentant, udpeget af den juridiske person, ligeledes udpeges.

- 13.4 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

14 BESTYRELSESMØDE

- 14.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

- 14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

- 14.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal.
- 14.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

15 ADMINISTRATOR

- 15.1 Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.
- 15.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator er under ingen omstændigheder berettiget til på vegne grundejerforeningen at påtage sig låne- og/eller kautionsforpligtelser.

16 TEGNINGSRET

- 16.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.
- 16.2 Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

17 ÅRSREGNSKAB

- 17.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 17.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

18 REVISION

- 18.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 18.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 18.3 Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

19 KAPITALFORHOLD

- 19.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 19.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejendommene fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 19.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 19.4 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal det enhver ejendoms-ejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.
- 19.5 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne.
- 19.6 Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 19.7 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nød-

vendig for den daglige drift. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at foreningens midler skal anbringes på anden måde.

20 ANVENDELSE

- 20.1 Ejendommene skal anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området samt i henhold til gældende lovgivning.

21 UDENOMSAREALER SAMT VEDLIGEHOLDELSE HERAF M.V.

- 21.1 Udenomsarealer beliggende inden for grundejerforeningens område, dvs. inden for det i Lokalplan 122 fastsatte delområde IV, herunder private fællesveje, p-pladser og forsynings- og kloakledninger er fælles areal for samtlige medlemmer af grundejerforeningen.
- 21.2 Drift, ren-, vedligeholdelse og fornyelse af de private fællesveje beliggende inden for grundejerforeningens område dvs. inden for det i Lokalplan 122 fastsatte delområde IV, der måtte blive udlagt på fællesarealer foranstaltet af grundejerforeningen og for dennes regning. Foreningen forestår ren-, vedligeholdelse og fornyelse af fællesvejene, således at disse fremtræder i pæn og velvedligeholdt stand.

Drift, ren-, vedligeholdelse og fornyelse af udenomsarealer beliggende inden for grundejerforeningens område dvs. inden for det i Lokalplan 122 fastsatte delområde IV foranstaltet af grundejerforeningen. Grundejerforeningens ren-, vedligeholdelse og fornyelse af udenomsarealerne skal ske i et sådant omfang, at disse fremtræder i pæn og velvedligeholdt stand og omfatter tillige fornøden fornyelse.

I det omfang pligten til ren-, vedligeholdelse og fornyelse af et areal påhviler grundejerforeningen, er grundejerforeningen tillige forpligtet til at afholde øvrige udgifter vedr. det pågældende areal herunder men ikke begrænset til ejendomsskatter m.v.

- 21.3 Udgifterne til ren-, vedligeholdelse og fornyelse af udenomsarealer og evt. fællesanlæg, private fællesveje mv. afholdes som en fælles udgift af samtlige grundejere.
- 21.4 Enhver grundejer er forpligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. af

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

udenomsarealerne. Adgangen skal foretages med mindst mulig gene for de berørte, og i tilfælde af at der er tale om forretningsdrivende fortrinsvis uden for disses åbningstider.

- 21.5 Enhver grundejer er forpligtet til at give ejeren af en nabogrund samt håndværkere udpeget af denne adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet af hensyn til, vedligeholdelse, reparationer og modernisering af bygninger opført ud mod skel. Adgangen skal foretages med mindst mulig gene for de berørte grundejere.

22 EKSKLUSIV BRUGSRET

- 22.1 De til enhver tid værende ejere af ejendommene del nr. 13, 14, 32 og 33 af matr.nr. 95 Kirke Værløse by, Værløse har hver især vederlagsfri og eksklusiv brugsret til særskilt terrasse beliggende umiddelbart grænsende op til den pågældende ejendom. Terrasserne er indtegnet med blå skravering og angivet med matrikelnummeret på den ejendom, der har eksklusiv brugsret til den pågældende terrasse, på rids af 17.04.2023 udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 (bilag 2). Omkostningerne til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse heraf påhviler hver især de til enhver tid værende ejere af ejendommene del nr. 13, 14, 32 og 33 af matr.nr. 95 Kirke Værløse by, Værløse.
- 22.2 Ovenstående brugsretter kan af grundejerforeningen opsiges med 30 års varsel. Beslutningen om opsigelse skal træffes af generalforsamlingen enstemmigt og med alle stemmer.

23 PÅTALERET

- 23.1 Påtaleberettiget er hver for sig foreningen ved dennes bestyrelse, de til enhver tid værende ejere af delnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41 af matr.nr. 95 Kirke Værløse By, Værløse eller ejendomme udstykket eller opdelt herfra samt Furesø Kommune.

Påtaleberettiget er ligeledes Værløse Grunde ApS, CVR-nr. 33364121.

24 TINGLYSNING

- 24.1 Nærværende grundejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene delnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41 af matr.nr. 95 Kirke Værløse By, Værløse.
- 24.2 Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

25 BILAG

- Bilag 1 Rids af 10.02.2023 udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34
Bilag 2 Rids af 17.04.2023 udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34

---ooOoo---

Undertegnede ejer begærer herved nærværende grundejerforeningsvedtægter tinglyst såvel servitut- som pantstiftende på ejendommene delnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41 af matr.nr. 95 Kirke Værløse By, Værløse.

Dato: / 2023
For Værløse Grunde ApS:

Henrik Calum, dir.

Jesper Korsbæk



Udstykningsplan
Matr.nr. 95 Kirke Værløse By, Værløse

Signaturforklaring

- Optaget vej og sti
- - - Optaget vej og sti (ny)
- - / - - Optaget vej og sti (slettes)
- Matrikel skel
- Skel under tilblivelse
- o Skelpunkt

Noter

Udstykning foretaget iht. modtaget tegningsgrundlag LAA4_K02_F2_N001 modtaget d. 20.06.2022



Landinspektørfirmaet LE34
Energivej 34
2750 Ballerup
+45 7733 2222

le34@le34.dk
www.le34.dk

MTY	RUW	LVC	10.02.2023
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
DKTM3	DVR90	297 x 420	1:700
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
2110611	2110611-005-001		1
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.



Signaturforklaring

Terrasse

Skel

33

95

TINGLYSNINGSRIDS

Matr.nr. : 95
Ejerlav : Kirke Værløse By, Værløse
Ejerlavskode : 20955
Kommune : Furesø Kommune

Bilag 2 - Eksklusiv brugsret af terrasser



Landinspektørfirmaet LE34
Energivej 34
2750 Ballerup
+45 7733 2222

le34@le34.dk
www.le34.dk

Rune Wøhlk
Landinspektør

JAP	RUW	LVC	17.04.2023
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		297 x 420	1:700
		FORMAT	MÅLFORHOLD
2110611	2110611-002-001	1	
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	UDG.	