
VEDTÆGTER

FOR
GRUNDEJERFORENINGEN TUBORG NORD

VEDTÆGTER**1. NAVN**

- 1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen "Tuborg Nord" og omfatter matr. nr. 5 t, 5 z, 5 æ, 5 ø, 5 aa, 5 ab, 5 ac, 5 æe, 5 af, 5 ag, 5 ah, 5 ai, 5 ak, 5 ao, 5 aq, 47 a og 54 Hellerup, jf. vedhæftede tegning af 4. oktober 2013 udarbejdet af Mølbak Landinspektører.

2. HJEMSTED OG VÆRNETING

- 2.1 Foreningens hjemsted er Gentofte Kommune.
- 2.2 Foreningens værneting er Gentofte Byret for alle tvistigheder, såvel mellem grundejerne indbyrdes som mellem foreningen og grundejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

3. FORMÅL

- 3.1 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles anliggender og interesser med hensyn til etablering og drift af de under foreningens område hørende ejendomme og aktiviteter.
- 3.2 I overensstemmelse med nærværende vedtægter er grundejerforeningen således berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder opkræve bidrag, betale udgifter, underskrive og lade tinglyse deklARATIONER med eller uden pant, og i det hele foretage dispositioner, der normalt henhører under en grundejerforenings forvaltningsområde.
- 3.3 Uanset om grundejerforeningen er tillagt påtaleret eller ej i et dokument, der er tinglyst inden for grundejerforeningens område, og som indeholder bestemmelser om byggeriets ydre fremtræden, er foreningen berettiget til overfor medlemmerne at kræve sådanne bestemmelser overholdt, så længe det pågældende dokument stadig er tinglyst – og ikke er ophævet ved lokalplan.
- 3.4 Grundejerforeningen er pligtig at tåle omlægninger af forsyningsledninger og vejrettigheder, som godkendes/eller kræves af Gentofte Kommune. I det omfang omlægningerne berører arealer, der er overdraget til grundejerforeningen, er foreningen pligtig til at medvirke ved tinglysning af deklARATIONER derom.

- 3.5 Grundejerforeningen er pligtig til, uden at erlægge vederlag og omkostninger, at tage skøde på kanal anlæg og bolværk, fællesejendomme, private fællesveje og stier inden for foreningens område, når de på disse i lokalplan eller byggetilladelse forudsatte anlæg er udført i overensstemmelse med godkendte tegninger/byggetilladelser, og når udførelsen er endelig godkendt af de kommunale myndigheder og fremstår i vel vedligeholdt eller nyistandsat stand, uden at der foreligger et aktuelt investeringsbehov for de pågældende arealer eller anlæg.
- 3.6 Grundejerforeningens Bestyrelse skal udfærdige et ordensreglement vedrørende fællesarealer. Ordensreglementet, der skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 majoritet af de fremmødte, træder i kraft fra det tidspunkt, det er vedtaget af generalforsamlingen.
- 3.7 Foreningen skal sørge for renholdelse og vedligeholdelse af kanal, bolværk, bådpladser, kajer, broer, private fællesveje og fællesarealer m.v. på arealer, der er tilskødet foreningen, således at disse altid fremtræder i vel vedligeholdt stand.
- 3.8 Det påhviler i øvrigt hver enkelt ejer af en matrikel selv at sørge for og bekoste renholdelse og vedligeholdelse af private veje og stier, fortove, befæstede og grønne udenomsarealer m.v., der er beliggende på den pågældende ejers matrikel. Grundejerforeningen er berettiget til at føre tilsyn med sådan renholdelse og vedligeholdelse og skal påtale eventuelle mangler.
- 3.9 Grundejerforeningen er pligtig at tegne de for foreningens hverv og aktiviteter relevante forsikringer.
- 3.10 Genererer nogle af de grundejerforeningen tilhørende ejendomme, anlæg, fællesarealer m.v. indtægter (eks. afgift for bådplads), tilfalder indtægterne foreningen. Dette gælder dog ikke vederlag for overdragelser af brugsrettigheder til bådplads.
- 3.11 Grundejerforeningen er til enhver tid berettiget til at opkræve gebyrer, afgifter mv. hos de enkelte medlemmer, herunder både hos de pågældende Ejerforeninger og beboere, men ligeledes hos eksterne brugere af foreningens område som fx bådejere mv.

4. MEDLEMMER

- 4.1 Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de i § 1 nævnte ejendomme, der er beliggende i Gentofte Kommune og omfattet af lokalplan 122, tinglyst 17. december 1996. For ejendomme, som er opdelt i ejerlejligheder, gælder, at medlemspligten alene påhviler ejerforeningen, idet ejer-

lejlighedsejernes interesse i ethvert forhold til grundejerforeningen varetages af den pågældende ejerforening.

- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt.
- 4.3 Grundejerforeningen er berettiget til på en generalforsamling med kvalificeret majoritet, jf. § 11, stk. 5 og 6, at træffe bestemmelserne om, at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående foreninger fra tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i 2 eller flere selvstændige foreninger. Kommunalt påbud herom skal umiddelbart efterkommes uden forelæggelse for generalforsamlingen.
- 4.4 Når et medlem overdrager sin ejendom og således ophører med at være medlem af foreningen, har medlemmet intet krav mod foreningens formue.
- 4.5 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 tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.6 Både den tidligere og den nye ejer er pligtige til at anmelde ejerskiftet til grundejerforeningen.
- 4.7 Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige hæfter herfor, indtil alle restancer er berigtiget.

5. HÆFTELSESFORHOLD

- 5.1 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til dets stemmetal på generalforsamlingen. Dette gælder også for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

6. GENERALFORSAMLING

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år efter udgangen af februar måned og, så vidt muligt, inden udgangen af april måned.

7. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

- 7.1 Indkaldelse af medlemmerne til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af Bestyrelsen med et varsel på mindst 3 uger og højst 5 uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget og gebyr. Endvidere skal medfølge forslag fra Bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet og for foreningen relevant 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 februar måned.
- 7.5 Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelsen er sket, skal forslaget eftersendes.
- 7.6 De af Bestyrelsen truffne afgørelser, som direkte vedrører et enkelt medlem, kan af medlemmet indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 4 uger efter, at Bestyrelsen har meddelt afgørelsen til det pågældende medlem.

8. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes:
- når Bestyrelsen finder anledning dertil,
 - når der til behandling af et angivet emne fremsættes begæring af mindst 1/3 af foreningens medlemmer, eller 1/3 af foreningens medlemmer efter stemmetal,
 - når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
 - når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en beslutning fra Bestyrelsen indbragt for generalforsamlingen.
- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af Bestyrelsen med et varsel på mindst 3 uger og højst 5 uger.

- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

9. DAGSORDEN FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 9.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende punkter:
- a) Valg af dirigent.
 - b) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - c) Bestyrelsens forlæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 - d) Behandling af indkomne forslag.
 - e) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget, herunder medlemsbidrag for det løbende regnskabsår.
 - f) Fastsættelse af gebyr.
 - g) Valg af formand for bestyrelsen.
 - h) Valg af bestyrelse
 - i) Valg af suppleanter
 - j) Valg af revisor.
 - k) Eventuelt.

10. DIRIGENT

- 10.1 Generalforsamlingen vælger 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 medlemmer har adgang til og stemmeret på generalforsamlingen. Disse rettigheder kan tillige udøves ved fuldmagt til et andet medlem eller enhver myndig person.
- 11.2 Hvert medlem har et antal stemmer svarende til det antal m² bygningsareal inklusive kælderarealer og udnyttede tagetager, som medlemmet ejer. Dette gælder dog ikke for så vidt angår matr. Nr. 5ah, 5ak 5 ad, og 54, hvor stemmeret tilknyttet kælderarealerne til enhver tid tilhører ejeren af matriklerne 5ac, 5ae og 5ag. Har matriklerne 5ac, 5ae og 5ag ikke længere samme ejer, bliver stemmeretten for kælderarealer fordelt i henhold til den fordeling som købsaftalerne måtte fastsætte ved salg af de enkelte ejendomme (matriklerne 5ac, 5ae og 5ag).

- 11.3 Såfremt medlemmet er en ejerlejlighedsforening, er det summen af samtlige tinglyste ejerlejlighedsarealer i en ejerlejlighedsejendom plus fællesarealer (herunder kælderarealer og udnyttede tagetager) i bygningen i m², der udgør ejendommens antal stemmer.
- 11.4 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed, medmindre andet er bestemt i nærværende vedtægter, jf. nedenfor.
- 11.5 Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, samt væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kræves dog, at alle medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede stemmer for forsalget.
- 11.6 Såfremt alle medlemmer ikke har været repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget dog har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, indkaldes ny generalforsamling inden 14 dage med det i § 8, stk. 2 angivne varsel, og på denne kan forslaget uanset antallet af fremmødte medlemmer vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

12. PROTOKOL

- 12.1 Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden for Bestyrelsen. En kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

13. BESTYRELSEN

- 13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af op til 5 medlemmer, herunder formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Hver Ejerforening skal være repræsenteret i bestyrelsen.
- 13.2 Formanden og de øvrige medlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Genvalg af såvel formand som andre bestyrelsesmedlemmer kan finde sted. Afgangsordenen bestemmes for samtlige valgte medlemmer ved lodtrækning eller i den rækkefølge de er valgt.
- 13.3 Når et bestyrelsesmedlem afgår, indtræder en suppleant i bestyrelsen.
- 13.4 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger bestyrelsen en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 13.5 Valgbare er foreningens medlemmer.

- 13.6 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.
- 13.7 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 13.8 I spørgsmål, der vedrører bådepladserne, skal bestyrelsen supplere sig med en repræsentant fra bådelauget, der har ret til at ytre sig i de pågældende spørgsmål, men ingen stemmeret.

14. INDKALDELSE TIL 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 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 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 er berettiget til at indgå aftale med en administrator om at lade denne forestå administrationen af foreningens anliggender.

16. TEGNINGSRET

- 16.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden eller af 3 bestyrelsesmedlemmer, idet bestyrelsen både skal være repræsenteret af én af de i bestyrelsen repræsenterede ejerforeninger og erhvervsbygninger, jf. § 13 for at en beslutning er gyldig.
- 16.2 Bestyrelsen er berettiget til at meddele eventuel 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, inden det fremlægges til godkendelse på generalforsamlingen.

18. REVISION

- 18.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.
- 18.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 18.3 Revisor fører en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.
- 18.4 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande møde i Bestyrelsen, og de tilstedeværende medlemmer af Bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

19. KAPITALFORHOLD

- 19.1 Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 19.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen ved 2/3 flertal vedtages, at foreningen optager lån.
- 19.3 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank.

20. BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG

- 20.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 20.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i samme forhold, som de har stemmer på generalforsamlingen, en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af Bestyrelsen på grundlag af det af Bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

- 20.3 Bestyrelsen kan fravige den i stk. 2 nævnte bestemmelse om fordeling af udgifter, såfremt grundejerforeningen pålægges særskilte, væsentlige omkostninger, der kan henføres til enkelte grundejere eller ejerforeninger.
- 20.4 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud efter Bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 20.5 I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er Bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 20.6 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

21. PANTERET

- 21.1 Til sikkerhed for ejerforeningers forpligtelser overfor grundejerforeningen, modtager grundejerforeningen transport – med respekt af ejerforeningens krav – dels i de tilgodehavender med dertil knyttet sikkerhed, som ejerforeningen har mod de enkelte ejerlejlighedsejere, dels i den pantesikkerhed, som ejerforeningen har i den enkelte ejerlejlighed.
- 21.2 Til sikkerhed for øvrige medlemmers forpligtelser overfor foreningen tinglyses vedtægterne pantstiftende for et beløb stort kr. 1.500.000,00 – skriver kroner enmillionfemhundredetusinde – i de øvrige ejendomme, der er medlem af foreningen. Panteretten respekterer de på ejendommene hvilende byrder, men respekterer ikke hæftelser.
- 21.3 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, hvis størrelse årligt fastsættes på generalforsamlingen, jf. § 7.
- 21.4 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkomende første i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i Renteloven fastsatte rente.

22. PÅTALERET

- 22.1 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes Bestyrelse og ethvert medlem af foreningen samt Gentofte Kommune alle hver for sig.

23. TINGLYSNING

- 23.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene matr. nr. 5 t, 5 z, 5 æ, 5 ø, 5 aa, 5 ab, 5 ac, 5 ae, 5 af, 5 ag, 5 ah, 5 ai, 5 ak, 5 ao, 5 aq, 47 a og 54 Hellerup.
- 23.2 Vedtægterne begæres tillige lyst pantstiftende på ejendommene matr. nr. 5 z, 5 ac, 5 ae, 5 af og 5 ag Hellerup.
- 23.3 Med hensyn til de på ejendommene påhvilende servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Nærværende vedtægt er vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i Grundejerforeningen Tuborg Nord den 5. november 2013. Vedtægterne træder i stedet for de hidtidige vedtægter, tinglyst den 1. oktober 2001, idet ændringerne i § 9 og 13 om Bestyrelsens udpegelse først får virkning fra den næste ordinære generalforsamling efter ændringernes vedtagelse.

I bestyrelsen:



Kjeld Bøg (Formand)



Henning Andreassen

Jan Lassen



Peter Jørgensen



Thomas Skovgaard Ringstrøm

BILAG, DER VEDLÆGGES NÆRVÆRENDE VEDTÆGTER:

- Bilag 1: Matrikelkort af 4. oktober 2013 udarbejdet af landinspektørerne Mølbak.
- Bilag 2: Vedtægter for Bådlaug af 29. marts 2010.
- Bilag 3: Fordelingstal for Grundejerforeningen.