Bech-Bruun Dragsted

Advokatfirma
Langelinie Allé 35
2100 København Ø
Tlf. +45 72 27 00 00
Fax +45 72 27 00 27

J.nr. 023092-0036 ckm/aje

Registreringsafgift: 1.400

Matr.nr.: Matr.nr. 98 c og d Farum by, Farum
Matr.nr. 98 e, f og g Farum by, Farum
Matr.nr. 98 h, i og k Farum by, Farum
Matr.nr. 98 a Farum by, Farum
Matr.nr. 11 p og q Farum by, Farum

SE-nr. 25 08 99 44
Anmelder:
Bech-Bruun Dragsted
Christian Kruse Madsen
Langelinie Allé 35
2100 København Ø
Tlf. 72 27 00 00

Beliggende: Farum Kaserne
3520 Farum

VEDTÆGTER

for

Grundejerforeningen Farum Kaserne

Juli 2005

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Navn og hjemsted 3
2. Område 3
3. Formål og opgaver 4
4. Overtagelse af Fællesbygningerne 5
5. Landskabslokalplan, Designmanual og Plejeplan 5
6. Medlemskab 6
7. Medlemsforpligtelser 7
8. Hæftelse 7
9. Fordelingsnøgle 7
10. Medlemsbidrag 8
11. Grundfond 8
12. Restancer 8
13. Generalforsamling 9
14. Dagsorden for ordinær generalforsamling 9
15. Generalforsamlingens afvikling 10
16. Stemmeret m.v. 10
17. Forhandlingsprotokol 11
18. Bestyrelse 11
19. Bestyrelsens opgaver 12
20. Tegningsregel 13
21. Regnskabsår 13
22. Årsregnskab og revision 13
23. Voldgift 14
24. Tinglysning - pant - påtaleberettiget 14
25. Grundejerforeningens etablering 15

1. Navn og hjemsted

1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Farum Kaserne".

1.2 Foreningens hjemsted er Farum kommune.

2. Område

2.1 Grundejerforeningen er etableret i henhold til Farum Kommunes lokalplaner nr. 70, 70.1 og 70A. Grundejerforeningens område er det område, som afgrænses af lokalplan nr. 70, 70.1 og 70A med de ændringer nord for Kompagnivej, der ved oprettelsen af grundejerforeningen er under udarbejdelse, og med undtagelse af:

2.1.1 Delområde 9, (De eksisterende Tjenesteboliger).
2.1.2 Matr. nr.12h og 11 v Farum By, Farum, (Eksisterende privatejet beboelsesejendom).
2.1.3 Matr. nr. 11f, Farum By, Farum, (Eksisterende fælleshus for haveforening på Rørmosevej).
2.1.4 Eventuelle arealer, der udmatrikuleres for tekniske anlæg, (vandværk og ny spidslast- og vekslerstation).
2.1.5 Offentlige veje og stier.

Grundejerforeningens område omfatter hermed del af matr. nr. 98 a Farum By, Farum og hele matr. nr. 11 p og 11 q Farum By, Farum, samt hele matr.nr. 98c og d, 98 e, f og g samt 98 h, i og k alle Farum by, Farum.

Grundejerforeningens område kaldes i det følgende "Området".

2.2 Grundejerforeningen skal eje alle selvstændige ubebyggede ejendomme indenfor Området, der, jfr. 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 etableres som angivet i pkt. 25.2 - 25.7.

3. Formål og opgaver

3.1 Grundejerforeningens formål og opgaver er

3.1.1 at erhverve og eje Fællesarealerne,

3.1.2 at erhverve og eje de for området disponerede fælles bygningsanlæg med tilhørende grundarealer, omfattende den eksisterende hovedvagtsbygning i delområde 11 samt det tidligere soldaterhjem i delområde 10 b omfattende matr.nr. 11p og 11q, Farum By, Farum (i det følgende kaldet "Fællesbygningerne"), alt i det omfang, grundejerforeningen beslutter dette, jfr. 4.3,

3.1.3 at forestå istandsættelse af Fællesbygningerne med tilhørende grundarealer, alt i det omfang, grundejerforeningen beslutter at erhverve disse, jfr. 4.3,

3.1.4 at forestå driften, herunder landskabspleje, renholdelse og snerydning af Fællesarealerne, og drift og vedligeholdelse af Fællesbygningerne i det omfang, grundejerforeningen vedtager at erhverve disse, jfr. 4.3, og af eventuelle andre arealer, hvorover Grundejerforeningen måtte blive tillagt råderet, alt i overensstemmelse med gældende lokalplaner samt tinglyste deklarationer, herunder Plejeplanen,

3.1.5 at forestå vedligeholdelse og fornyelse af infrastrukturen i og på Fællesarealerne, herunder af veje, stier og pladser samt af hovedforsyningsledninger til el, vand, varme, tele og afløb, i det omfang disse forpligtelser ikke påhviler respektive forsyningsselskaber eller Farum Kommune, alt i overensstemmelse med gældende lokalplaner samt tinglyste deklarationer, herunder Plejeplanen,

3.1.6 at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder repræsentere medlemmerne overfor det offentlige,

3.1.7 at medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig og rekreativ kvalitet i Området i henseende til æstetik og arkitektur,

3.1.8 at virke for at sikre overholdelsen af lokalplaner, servitutter om bebyggelse m.v., der gælder i Området i medlemmernes fælles interesse, herunder at medvirke til, at der er fri adgang til Fællesarealerne.

3.1.9 at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver.

3.2 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til nærværende vedtægter påhviler Grundejerforeningen.

3.3 Grundejerforeningen opkræver bidrag hos medlemmerne til afholdelse af de udgifter, der er nødvendige for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver. Grundejerforeningen kan - med den hæftelse, der er anført i pkt. 8.1. - optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til f.eks. fornyelse af anlæg.

4. Overtagelse af Fællesbygningerne

4.1 Grundejerforeningen træffer beslutning om, hvorvidt Grundejerforeningen skal købe Fællesbygningerne, jf. 3.1.2, af Farum Kommune, når Farum Kommune fremsætter tilbud herom, dog senest ved fuld udbygning af Området.

4.2 Købet skal ske til markedspris, der fastsættes af valuar udpeget af Farum Kommune. Købesummen betales kontant ved Farum Kommunes underskrift på endeligt skøde. Fællesbygningerne overtages uden anden pantegæld end nærværende grundejerforeningsvedtægt, men med respekt af de tinglyste og utinglyste servitutter og forpligtelser, der påhviler Fællesbygningerne ved overdragelsen. Fællesbygningerne overtages i den stand, hvori de er og forefindes på overtagelsesdagen. Dispositionsretten overgår til grundejerforeningen på overtagelsesdagen, der fastsættes af Farum Kommune. Risikoen overgår pr. overtagelsesdagen, og der foretages normal refusion med overtagelsesdagen som skæringsdag.

4.3 Beslutning om køb af Fællesbygningerne kræver vedtagelse i Grundejerforeningen med vedtægtsændringsmajoritet, jf. 16.6 og 16.7. Tilbud fra Farum Kommune skal fremsættes med så langt varsel, at Grundejerforeningen uden unødigt ophold har mulighed for at gennemføre den eller de nødvendige generalforsamlinger til vedtagelse af købet og eventuel accept heraf inden acceptfristens udløb.

Hvis købstilbuddet fra Farum Kommune ikke accepteres, bortfalder nærværende pkt. 4 og Farum Kommune kan herefter disponere frit over Fællesbygningerne.

5. Landskabslokalplan, Designmanual og Plejeplan

5.1 Farum Kommune har vedtaget en landskabslokalplan (Lokalplan 70 A) (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 delområderne på Farum Kaserne vil Landskabslokalplanen blive erstattet med disse specifikke lokalplaner. Dette er allerede sket for de delområder, der i Lokalplan 70 er betegnet delområde 1 A, 1 B, 1 C og 8, hvor gældende landskabsplanbestemmelser fremgår af lokalplan 70.1.

5.2 Udover de overordnede regler for Områdets udformning fastsætter Landskabslokalplanen og de specifikke lokalplaner samt tinglyste deklarationer de forskrifter, der skal efterleves for så vidt angår friarealernes udformning, landskabsstruktur, vej – og stianlæg, belysning, beplantning, aptering af byrummet m.v.

5.3 Landskabslokalplanen og de specifikke lokalplaner samt den tinglyste Plejeplan fastsætter de bestemmelser, der skal efterleves for så vidt angår Fællesarealernes anlæg, pleje og vedligehold.

5.4 Grundejerforeningens medlemmer er forpligtet til nøje at følge de bestemmelser, der fremgår af Landskabsslokalplanen, de specifikke lokalplaner og Plejeplanen.

5.5 Grundejerforeningen respekterer, at der indrettes plads til storskrald på delområde 11.

6. Medlemskab

6.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom indenfor Området, har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen. Indtil Området er færdigudviklet og fuldt udbygget indtræder medlemskabet af Grundejerforeningen ved Grundejerforeningens ikrafttræden for det delområde, indenfor hvilket den enkelte ejendom er beliggende, jfr. 25.5.

6.2 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes ejendommen i henhold til Grundejerforeningens vedtægter som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening.

6.3 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med overfor Grundejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye erhverver er Grundejerforeningen uvedkommende.

6.4 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.

6.5 Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til Grundejerforeningen påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

7. Medlemsforpligtelser

7.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende vedtægter, 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.

7.2 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.

7.3 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. 23 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.

8. Hæftelse

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

9. Fordelingsnøgle

9.1 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.

10. Medlemsbidrag

10.1 På baggrund af et af Grundejerforeningens bestyrelse udarbejdet budget fastsættes størrelsen af det årlige ordinære medlemsbidrag af generalforsamlingen. Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingsnøglen i pkt. 9.1. Generalforsamlingen må dog ikke vedtage et lavere medlemsbidrag end foreslået eller tiltrådt af bestyrelsen.

10.2 Det årlige medlemsbidrag fastsat i henhold til pkt. 10.1 indbetales af medlemmerne efter bestyrelsens valg i rater månedsvis eller kvartalsvis forud.

10.3 Bestyrelsen er bemyndiget til en gang om året, uden at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, at opkræve et ekstraordinært bidrag svarende til 10% af det sidst vedtagne årlige medlemsbidrag.

10.4 Når generalforsamlingen har godkendt årsregnskabet, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales - henholdsvis opkræves - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.

11. Grundfond

11.1 Generalforsamlingen kan med kvalificeret flertal i henhold til pkt. 16 beslutte etablering af en grundfond til finansiering af nyanskaffelser, betaling af større anlægs- eller vedligeholdelsesopgaver eller betaling af uforudseelige udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder m.v. Bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag.

12. Restancer

12.1 Såfremt et medlem er i restance over for Grundejerforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare renter fra forfaldsdagen med den til enhver tid fastsatte morarentesats i henhold til den til enhver tid gældende rentelov samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.

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

13. Generalforsamling

13.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

13.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Farum kommune inden udgangen af maj måned.

13.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel 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.

13.4 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.

13.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings 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 ved brev skal derefter finde sted inden 2 uger med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel.

14. Dagsorden for ordinær generalforsamling

14.1 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.

6. Valg af revisor.

7. Eventuelt.

15. Generalforsamlingens afvikling

15.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.

15.2 Stemmeafgivningen skal ske skriftligt, såfremt 20% af de fremmødte medlemmer enten efter antal eller efter stemmetal kræver dette.

16. Stemmeret m.v.

16.1 Hvert medlem har et antal stemmer, der svarer til medlemmets fordelingstal i henhold til pkt. 9.1.

16.2 Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.

16.3 Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

16.4 Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse.

16.5 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.

16.6 Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændring kræves, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede medlemmer opgjort efter stemmetal stemmer herfor.

16.7 Såfremt et forslag om vedtægtsændring ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

16.8 Beslutning om vedtægtsændring er først gyldig, når Farum Kommunes byråd har godkendt denne.

17. Forhandlingsprotokol

17.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.

17.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Grundejerforeningens medlemmer.

18. Bestyrelse

18.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 - 5 medlemmer, der vælges for en etårig periode. Genvalg kan finde sted.

18.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem overfor Grundejerforeningen.

18.3 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.

18.4 Der vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

18.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, for hvilken det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.

18.6 Bestyrelsen konstituerer umiddelbart efter den ordinære generalforsamling sig selv med formand og næstformand, der vælges for et år ad gangen.

18.7 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutning må dog ikke træffes, uden at så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.

18.8 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.

18.9 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.

18.10 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.

18.11 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand eller andre særskilte medlemmer af bestyrelsen, som udfører et særligt arbejde for Grundejerforeningen.

18.12 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

19. Bestyrelsens opgaver

19.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Grundejerforeningens anliggender.

19.2 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.

19.3 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af nærværende vedtægter.

19.4 Det påhviler bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Grundejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.

19.5 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Grundejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealer m.v.

19.6 Bestyrelsen kan overlade Grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator.

20. Tegningsregel

20.1 Foreningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller af tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

21. Regnskabsår

21.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter perioden fra Grundejerforeningen er sat i kraft for det første delområde, jf. 25.5 og 25.6 og frem til 31. december i det pågældende år.

22. Årsregnskab og revision

22.1 Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med bogføringsloven og årsregnskabsloven.

22.2 Årsregnskabet revideres af en statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.

22.3 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

22.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder er af betydning for udførelsen af sit hverv.

22.5 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af et årsregnskab skal den statsautoriserede revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

22.6 Når indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

23. Voldgift

23.1 Enhver tvist, som måtte opstå indbyrdes mellem et medlem og Grundejerforeningen eller mellem medlemmerne af Grundejerforeningen vedrørende disse vedtægter, eller om andre forhold, der vedrører den fælles brug af Området eller naboforhold mellem Grundejerforeningens medlemmer, skal afgøres efter regler for behandling af sager ved Det danske Voldgiftsinstitut (Copenhagen Arbitration). Alle medlemmer af voldgiftsretten udnævnes af instituttet i overensstemmelse med ovennævnte regler.

24. Tinglysning - pant - påtaleberettiget

24.1 Nærværende vedtægter lyses som byrde på alle ejendomme beliggende i Området og ejendomme der udstykkes fra disse ejendomme. Påtaleberettigede hver for sig er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse samt Farum Kommune.

24.2 Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav overfor de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen skal nærværende vedtægt tinglyses pantstiftende med 1. prioritets panteret forud for al anden pantegæld for et samlet beløb på kr. 1.500.000, - i de samlede ejendomme beliggende i Området omfattende del af hovedparcellen, matr.nr. 98 a, Farum By, Farum, matr.nr. 11 p og 11q Farum By, Farum, og matr. nr. 98 c og d, 98 e, f og g og 98 h, i og k alle Farum by, Farum. 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.

24.3 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 betyder dette, at vedtægten foreløbigt begæres tinglyst med følgende beløb:

24.3.1 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.
24.3.2 kr. 125.000 med pant i matr. nr. 98 c og d Farum by, Farum.
24.3.3 kr. 125.000 med pant i matr. nr. 98 e, f og g Farum by, Farum.
24.3.4 kr. 125.000 med pant i matr. nr. 98 h, i og k Farum by, Farum.

24.4 De i pkt. 24.2 og 24.3 anførte pantsætningsbeløb indeksreguleres hver den 1. januar første gang den 1. januar 2006 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).

24.5 Omkostningerne til Grundejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne, som servitutstiftende afholdes af Farum Kommune.

25. Grundejerforeningens etablering

25.1 Ved stiftelsen af Grundejerforeningen ejer Farum Kommune Området. Området er planlagt byudviklet som angivet i Farum Kommunes lokalplan nr. 70, 70.1 og 70A.

25.2 Som led i byudviklingen frasælger Farum Kommune delejendomme fra Området til brug ved opførelse af bebyggelse i henhold til lokalplan nr. 70, 70.1 og 70A. Ved frasalg af sådanne delejendomme udstykkes ejendommene med adkomst for den købende part, som

indtræder i Grundejerforeningen i henhold til 6.1. Farum Kommune kan ændre de i lokalplan nr. 70, 70.1 og 70A angivne byggefelter under hensyntagen til gældende planlovgivning.

25.3 Når Området er færdigudviklet eller på det tidligere tidspunkt, som Farum Kommune måtte bestemme, overdrager Farum Kommune eller en købende part eventuelle resterende ikke allerede overdragne Fællesarealer vederlagsfrit til Grundejerforeningen.

25.4 Erhververne af ejendomme indenfor de enkelte delområder forestår anlæg af Fællesarealerne, herunder etablering af veje, stier, forsyningsledninger, beplantninger m.v. Farum Kommune fører på Grundejerforeningens vegne tilsyn med disse anlægsarbejder og har påtaleret med hensyn til arbejdernes udførelse i henhold til de gældende forskrifter for Området. Anlæg af Fællesarealer skal foretages i takt med byudviklingen af Området efter Farum Kommunes skøn.

25.5 Efter Farum Kommunes nærmere bestemmelse træder Grundejerforeningen i kraft successivt, efterhånden som enkelte sammenhængende delområder indenfor Området er færdigudviklede. Ved den successive ikrafttræden udgøres Grundejerforeningens medlemmer af indehaverne af ejendomme inden for de delområder, for hvilket Grundejerforeningen er trådt i kraft. Indtil hele Området er inddraget under Grundejerforeningen, opgøres fordelingsnøglen mellem medlemmerne i forhold til det etageareal, der opføres på de pågældende delområder.

25.6 Grundejerforeningen overtager successivt forpligtelsen til vedligeholdelse og pasning af Fællesarealerne for de enkelte delområder efterhånden som grundejerforeningen sættes i kraft. For delområder, hvor Grundejerforeningen endnu ikke er trådt i kraft, varetages og bekostes Grundejerforeningens opgaver af de respektive ejere.

25.7 Ved Grundejerforeningens ikrafttræden for det første delområde fastsætter Farum Kommune det kontingent, der skal betales i det første regnskabsår. Farum Kommune fastsætter endvidere, hvorvidt der skal etableres en grundfond, jf. pkt. 11, og i givet fald med hvilket beløb, der skal ydes bidrag hertil.

****

Nærværende Grundejerforeningsvedtægt er fastsat af Farum Kommune og begæres tinglyst på matr. nr. 98 a Farum By, Farum, matr.nr. 11 p og 11q Farum By, Farum og matr.nr. 98 c og d, 98 e, f og g og 98 h, i og k alle Farum by, Farum, pantstiftende som angivet i 24.2 og 24.3 og med Grundejer-

foreningen ved dennes bestyrelse samt Farum Kommune som påtaleberettigede hver for sig. 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 matr.nr. 98 a Farum by, Farum, matr.nr. 11 p og 11 q Farum by, Farum, matr. nr. 98 e, f og g Farum by, Farum og matr. nr. 98 h, i og k Farum by, Farum.

Farum, den 8/7-05

Farum Kommune
Lars Carpens
Borgmester
KARSTEN OLE KNUDSEN

Som tinglyst ejer af matr.nr. 98 c og d Farum by, Farum og betinget skødehaver på matr.nr. 98 e, f og g Farum by, Farum og matr. nr. 98 h, i og k Farum by, Farum.

Odense, den 8.7.2005

Arkitektgruppen Odense A/S
ROBIN FEDDERN
JØRGEN WITTING

§ 42-påtegning.

I medfør af § 42 i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) meddeles der hermed samtykke til stiftelse og tinglysning af foranstående deklaration, idet bemærkes at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Farum, den 08.07.2005

Farum Kommune SUSANNE BIRKELAND

Retten i Hillerød
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
PP 101

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 98 D m.fl., Farum By, Farum
Ejendomsejer: Garnisonsparken ApS
Lyst første gang den: 25.07.2005 under nr. 34907
Senest ændret den : 25.07.2005 under nr. 34907
Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Lyst på matr.nr. 98c, 98d, 98e, 98f, 98g, 98h, 98i, 98k, 98a samt 11p og 11q.

Retten i Hillerød den 02.08.2005

Ursula Krzesinski

Retten i Hillerød
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
PP 101

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 98 D m.fl., Farum By, Farum
Ejendomsejer: Garnisonsparken ApS
Lyst første gang den: 25.07.2005 under nr. 34907
Senest ændret den : 09.08.2005 under nr. 37706
Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Yderligere stempelafgift opkrævet d.d.

Retten i Hillerød den 09.08.2005

Ursula Krzesinski