

08.01.2021

VEDTÆGTER

for

Grundejerforeningen Salamanderhusene

1. Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Salamanderhusene (Grundejerforeningen).
- 1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Høje Taastrup Kommune.

2. Grundejerforeningens område

- 2.1 Grundejerforeningens geografiske område er beliggende i udviklingsområdet "Nærheden" ("Nærheden") og udgør på stiftelsestidspunktet matr.nr. 1uø, 1xs, 1xr, 1xq, 1xp, 1xo, 1xn, 1xm, 1xl, 1xæ, 1xz, 1xy, 1xx, 1xv, 1xu, 1xt, 1ye, 1yd, 1yc, 1yb, 1ya, 1xø, 1xk, Kallerup Gde., Hedehusene (Grundstørrelse på ca. samlet 5.231 m²), beliggende Guldsmedestræde 2-48, Hedehusene 2640, jf. tinglysningsrids vedlagt som bilag 2.1 (Samlet benævnt "Grundejerforeningsområdet").
- 2.2 På matr.nr. 1uø, Kallerup Gde., Hedehusene er der opført en ejendom, der er opdelt i 18 ejerlejligheder ("Ejerlejlighederne"). Der er for ejerne af disse ejerlejligheder stiftet en ejerforening (E/F Salamanderhusene – benævnt "Ejerforeningen"). Ejerforeningen bevarer ejerskabet til den del af Ejerforeningens fællesarealer, som er beliggende på terræn, jf. farvet skravering på målerblad (bilag 2.2), (herefter benævnt "E/F-fællesarealerne"). Grundejerforeningen er forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny E/F-fællesarealerne som beskrevet nedenfor under pkt. 3.6 og pkt. 7.
- 2.3 Drift- og vedligeholdelsesforpligtelsen for E/F-fællesarealerne er overdraget til Grundejerforeningen.
- 2.4 På matr.nr. 1xs, 1xr, 1xq, 1xp, 1xo, 1xn, 1xm, 1xl, 1xæ, 1xz, 1xy, 1xx, 1xv, 1xu, 1xt, 1ye, 1yd, 1yc, 1yb, 1ya, 1xø Kallerup Gde., Hedehusene er der opført 1 rækkehus på hver matrikel, i alt 21 rækkehuse, (samlet benævnt "Rækkehusene").
- 2.5 På matr.nr. 1xk, Kallerup, Gde., Hedehusene, vil der blive etableret fællesarealer for alle Grundejerforeningens medlemmer, som overdrages til Grundejerforeningen til eje. Disse fællesarealer fremgår af bilag 2.5 med farvet skravering, (herefter benævnt "G/F-fællesarealerne"). G/F-fællesarealerne udgør 1.400 m² og sti 410 m².
- 2.6 E/F-fællesarealerne og G/F-fællesarealerne benævnes herefter samlet "Fællesarealerne". Medlemmerne af Grundejerforeningen accepterer, at Salamanderhusene A/S på tidspunktet for udarbejdelsen af denne vedtægt endnu ikke har haft mulighed for at fastlægge det nøjagtige omfang af Fællesarealerne. Fællesarealerne skal således forstås som de til enhver tid værende udendørs fællesarealer på Grundejerforeningsområdet, som disse endeligt bliver fastlagt i forbindelse med udviklingen af Grundejerforeningsområdet, jf. bilag 2.1.
- 2.7 Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse er forpligtet til at tage skøde på G/F-fællesarealerne, når G/F-fællesarealerne er anlagt, og Grundejerforeningen giver Salamanderhusene A/S fuldmagt til at tiltræde ethvert dokument nødvendigt i forbindelse med overdragelsen af G/F-fællesarealerne til Grundejerforeningen, herunder skøde.
- 2.8 Salamanderhusene A/S er berettiget til at anvende Fællesarealerne (hvad enten disse er overdraget til Ejerforeningen hhv. Grundejerforeningen eller ej) til byggeaktivitet for de resterende dele af byggeriet inden for Grundejerforeningsområdet, herunder ved opsætning af stilladser, opbevaring af byggematerialer, transportvej til byggematerialer, kranaktiviteter m.v., Salamanderhusene A/S er forpligtet til at genoprette eventuelle skader, der måtte blive påført Fællesarealerne som følge af byggeaktiviteten. Uanset ovenstående vil Salamanderhusene A/S søge at tilrettelægge byggeaktiviteterne, således at Salamanderhusene A/S i videst muligt omfang undgår byggeaktivitet på Fællesarealerne i nærheden af allerede opførte ejendomme.
- 2.9 Grundejerforeningsområdet er beliggende i området for Høje Taastrup Kommunes lokalplan nr. 4.42 vedrørende "Rammeplan for Nærheden Hedehusene" og nr. 4.42.10 vedrørende "For boliger ved Guldsmedestræde i Nærheden".

3. Formål

- 3.1 Grundejerforeningens formål er i henhold til deklaration 04.04.2017-1008586715 ("Deklarationen"), at eje, drive, renholde og vedligeholde samt forny fælles arealer, fælles bygninger og anlæg, fælles installationer samt lokale private fællesveje inden for Grundejerforeningsområdet, jf. pkt. 2.1, i det omfang, de pågældende opgaver ikke varetages af et medlem af grundejerforeningen, Bydelsforeningen Nærheden (herefter benævnt "Bydelsforeningen") eller Høje-Taastrup Kommune.
- 3.2 En del af Grundejerforeningens formål i henhold til pkt. 3.1 er således at overtage alle fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer, herunder forsyningsledninger m.v., som Salamanderhusene A/S overdrager til Grundejerforeningen eller andre faciliteter af fælles interesse, der ejes af andre end Grundejerforeningen, men som Salamanderhusene A/S anviser som et fælles anliggende (G/F-fællesarealerne).
- 3.3 Grundejerforeningens formål er endvidere at varetage og håndtere rettigheder og forpligtelser i grundejerforeningsanliggender over for offentlige myndigheder og tredjemand, samt over for Bydelsforeningen, hvor Grundejerforeningen er pligtigt medlem.
- 3.4 Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage ejerskabet henholdsvis driften, vedligeholdelsen og fornyelsen af G/F-fællesarealerne, som Salamanderhusene A/S overdrager til Grundejerforeningen.
- 3.5 Bestyrelsen gennemgår G/F-fællesarealerne sammen med Salamanderhusene A/S, når G/F-fællesarealerne er færdiggjorte, dvs. uden væsentlige mangler. Grundejerforeningen er samtidigt forpligtet til at overtage G/F-fællesarealerne, jf. dog pkt.16.4 om medlemmernes valg af en byggeteknisk rådgiver. Salamanderhusene A/S er herefter frigjort for alle forpligtelser, og Grundejerforeningen overtager derefter pligten til at betale omkostninger forbundet med ejerskabet, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af G/F-fællesarealerne. Medlemmerne af Grundejerforeningen er via deres medlemskab forpligtet til at betale bidrag til Bydelsforeningen fra den dato, de overtager deres ejendom. Pligten til at drive, renholde, vedligeholde og forny G/F-fællesarealerne indtræder således pr. overtagelsesdagen for overdragelsen af G/F-fællesarealerne til Grundejerforeningen.
- 3.6 Grundejerforeningen har udover pligten vedrørende arealerne i pkt. 3.4 også forpligtelsen til at drive, renholde, vedligeholde og forny E/F-fællesarealerne, når E/F-fællesarealerne er afleveret til Ejerforeningen. Grundejerforeningen har ikke pligt til at vedligeholde nogen del af E/F-fællesarealerne, så længe E/F-fællesarealerne ikke er afleveret til Ejerforeningen i overensstemmelse med pkt. 2.2.
- 3.7 Det er en betingelse for Grundejerforeningens overtagelse af G/F-fællesarealerne, at overdragelsessummen udgør kr. 0,00.
- 3.8 Grundejerforeningen skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen/snerydningen, glatførebekæmpelse, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne, herunder interne veje og stier, fælles anlæg og installationer. Disse aktiviteter skal foretages i overensstemmelse med disse vedtægter, gældende lovgivning, lokalplan eller tinglyste servitutter, samt i det omfang, hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Grundejerforeningens formål.
- 3.9 Grundejerforeningen er pligtig at være medlem af Bydelsforeningen.
- 3.10 Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Grundejerforeningens formål.
- 3.11 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grundejerforeninger inden for Bydelsforeningens område om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Grundejerforeningen. Grundejerforeningen skal dog have godkendelse til at indgå sådanne aftaler af Salamanderhusene A/S, indtil Fællesarealerne fuldt ud er overdraget til Grundejerforeningen.

4. Medlemskab

- 4.1 Alle nuværende og kommende ejere af ejendomme beliggende på matr.nr. 1uø, 1xs, 1xr, 1xq, 1xp, 1xo, 1xn, 1xm, 1xl, 1xæ, 1xz, 1xy, 1xx, 1xv, 1xu, 1xt, 1ye, 1yd, 1yc, 1yb, 1ya, 1xø, 1xk Kallerup Gde., Hedehusene, og ejendomme, der udstykkes herfra, er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Grundejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til en ejendom inden for Grundejerforeningens område altid skal være samhørende.
- 4.2 For Ejerlejlighederne gælder, at de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i Ejerforeningen er selvstændige medlemmer af Grundejerforeningen. Ved ejerskifte af en ejerlejlighed overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.
- 4.3 For forpligtelser overfor Grundejerforeningen hæfter ejerne personligt, pro rata og subsidiært i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.
- 4.4 Såfremt et Rækkehus eller en Ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 4.5 Grundejerforeningens bestyrelse er pligtig til at føre en opdateret oversigt over antallet af medlemmer og navnene på disse, herunder også i det omfang, et medlems ejendom er udlejet til tredjemand. Listen skal indeholde oplysninger om e-mailadresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med Grundejerforeningens medlemmer sker via e-mail, e-boks eller via et eventuelt intranet. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere fra dette krav, såfremt et medlem grundet alder, helbred eller andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail, i hvilket tilfælde kommunikationsformen med det pågældende medlem konkret aftales og angives i oversigten. Et medlem har pligt til at meddele bestyrelsen, hvilken e-mailadresse, der ønskes benyttet, idet et medlem anses for at have modtaget meddelelser i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste e-mailadresse, eller såfremt meddelelsen er publiceret på Grundejerforeningens eventuelle intranet. Det er det pågældende medlems eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen.
- 4.6 Medlemspligt og -ret indtræder på overtagelsesdagen. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle sin ejendoms forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Grundejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af sin ejendom. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye ejer er Grundejerforeningen uvedkommende.
- 4.7 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue - ej heller dennes eventuelle grundfond. Andele af Grundejerforeningens formue kan ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 4.8 Anmeldelse af ejerskifte skal ske til Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse senest 14 dage før overtagelsesdagen, hvilken forpligtelse 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.

5. Fordelingstal

- 5.1 Fordelingstallene for medlemmerne af Grundejerforeningen (p.t. ejerne af Rækkehusene hver især og ejerne af Ejerlejlighederne hver især) udgør 1/39 for hvert Rækkehus og hver Ejerlejlighed.

- 5.2 Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne.
- 5.3 Så længe Salamanderhusene A/S ejer ejendomme inden for Grundejerforeningsområdet, kan der ikke uden Salamanderhusene A/S' samtykke ske ændringer i fordelingstallene eller i vedtægterne.

6. Hæftelse

- 6.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser.
- 6.2 For Grundejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne principalt pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som Grundejerforeningen har på de enkelte medlemmer.
- 6.3 Medlemmerne hæfter dog solidarisk for Grundejerforeningens forpligtelser over for Bydelsforeningen. Såfremt Bydelsforeningen gør krav gældende mod et eller flere medlemmer af Grundejerforeningen i henhold til den tinglyste sikkerhed, hæfter de resterende medlemmer af Grundejerforeningen solidarisk for dette krav.
- 6.4 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Grundejerforeningen tinglyses disse vedtægter pantstiftende, jf. pkt.22.2.

7. Vedligeholdelse af Fællesarealer og forholdet til Bydelsforeningens vedligeholdelse

- 7.1 Det påhviler Grundejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at Fællesarealerne (hvor pligten til at drive, renholde, vedligeholde og forny ikke påhviler tredjemand) altid fremtræder i god renholdt og vedligeholdt stand.
- 7.2 Den udvendige vedligeholdelse og renholdelse omfatter Fællesarealerne, herunder fælles installationer, veje og stier, eventuelle fælles anlæg og bygningsdele, for så vidt pligten ikke ved særlig bestemmelse er overladt til andre.
- 7.3 Ethvert medlem er pligtig at give de af Grundejerforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Grundejerforeningen forestår drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.
- 7.4 Det påhviler hvert enkelt medlem at sørge for, at de udvendige bygningsdele på det pågældende medlems ejendom altid udvendigt fremtræder vel vedligeholdt.
- 7.5 Grundejerforeningen er, som følge af den etapevise opførelse af byggeri i området, forpligtet til at tåle, at der udføres arbejder på og omkring Grundejerforeningsområdet, indtil udviklingen af området er fuldt gennemført, uanset at Grundejerforeningen måtte have overtaget ejerskabet eller driften af Fællesarealerne, der er omfattet eller berørt af de pågældende arbejder.
- 7.6 Grundejerforeningen er også pligtig at tåle, at dele Grundejerforeningsområdet anvendes som byggeplads i forbindelse med gennemførelsen af det resterende byggeri inden for Grundejerforeningsområdet eller i Nærheden.
- 7.7 I forhold til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af private fællesveje rundt om Grundejerforeningens område skal følgende gælde, jf. Deklarationen:
 - 7.7.1 Såfremt den private fællesvej er beliggende mellem Grundejerforeningen og en anden grundejerforening i Nærheden, skal Grundejerforeningerne dele omkostningerne til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den private fællesvej i henhold til vejlovens regler herom (ud til vejmidten).

- 7.7.2 Såfremt den private fællesvej (eller en del heraf) ikke er beliggende mellem Grundejerforeningen og en anden grundejerforening i Nærheden, skal drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den private fællesvej ske i henhold til vejlovens regler herom.
- 7.7.3 Ovennævnte forpligtelser gælder uanset, om Høje-Taastrup Kommune måtte vælge at få overdraget ejendomsretten til private fællesveje i Nærheden.
- 7.8 Grundejerforeningen skal sikre, at offentligheden har færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i det område, der drives af Grundejerforeningen, jf. pkt. 3.4 og pkt. 3.6 . Parkeringspladser, som anlægges på terræn og langs private veje, og som udgør en del af Grundejerforeningens fællesarealer, er til fælles benyttelse for alle i Nærheden, således som dette er nærmere reguleret i Bydelsforeningens vedtægter.
- 7.9 Placering og indretning af Grundejerforeningens fællesarealer, herunder lokalveje, parkeringspladser på terræn langs lokale veje, trafikindretninger samt pladser, stier og grønne områder, fastlægges i skitseprojektet udarbejdet af Nærheden A/S, Salamanderhusene A/S og ejerne af de øvrige storparceller.

8. Særlige installationer/anlæg

- 8.1 Medlemmerne skal tåle, at der over Fællesarealerne og de respektive medlemmers ejendomme i forbindelse med udførelsen af byggeriet inden for Grundejerforeningsområdet etableres forsynings- og afløbsledninger, herunder kloak-, vand-, el-, fjernvarme, telefonledninger samt antennesignal eller antenne-fiber, herunder at der tinglyses servitutter til sikring af sådanne ledninger på ejendommene inden for Grundejerforeningsområdet. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ejer af forsyningsledningerne.
- 8.2 Medlemmerne skal tåle de gener, der kan være forbundet med reparation, udskiftning m.v. af anlæggene.
- 8.3 Ligeledes kan et medlem ikke stille sig hindrende i vejen for mindre udvidelser af eksisterende anlæg, medmindre sådanne udvidelser er til væsentlig gene for medlemmet.
- 8.4 Bilparkering på Grundejerforeningens område og indenfor Nærheden er som udgangspunkt alene tilladt i de dertil indrettede parkeringsarealer på terræn og Parkeringshuse på Nærhedens areal, således som dette er reguleret i Byforeningsvedtægten.

9. Medlemsforpligtelser

- 9.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde disse vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder bygge Lovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.
- 9.2 Der må ikke opsættes hegn i matrikulære skel eller brugsgrænser uden Grundejerforeningens skriftlige godkendelse.
- 9.3 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde og forny grund og bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand og i øvrigt opretholdes i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand.
- 9.4 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse lovligt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Grundejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført på foranledning af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

10. Ændringer i Rækkehuse og Ejerlejligheder

- 10.1 De til enhver tid værende ejere af Rækkehusene hver især er forpligtet til at sørge for, at den pågældende rækkehusejers facade fremstår i samme udformning og materialevalg, herunder også i forhold til valg af farver, som Rækkehusene fremstod på opførelsestidspunktet, således at Rækkehusene bevarer det udtryk og det materialevalg, som Rækkehusene oprindeligt er opført med.
- 10.2 De til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne er hver især og gennem Ejerforeningen forpligtet til at sørge for, at Ejerforeningens ejendoms facade fremstår i samme udformning og materialevalg, herunder også i forhold til valg af farver, som Ejerlejligheden og Ejendommen fremstod med på opførelsestidspunktet, således at Ejerlejlighederne og Ejendommen bevarer det udtryk og det materialevalg, som de oprindeligt er opført med.
- 10.3 Vedtægternes pkt. 10.1 og 10.2 kan ikke ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra samtlige medlemmer af Grundejerforeningen, som derfor alle tillægges påtaleret for så vidt angår pkt. 10.1-10.2 ved vedtægternes tinglysning.

11. Generalforsamling

- 11.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 11.2 Ordinær generalforsamling afholdes en gang årligt i Høje Taastrup Kommune inden udgangen af maj måned.
- 11.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved e-mail eller på Grundejerforeningens intranet til medlemmerne. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsrapporten samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 11.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest den 1. maj. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre medlemmer kort refereres. Forslag, der indleveres inden for ovennævnte frist, men efter udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamling, skal formanden snarest og senest 14 dage før generalforsamlingen foranledige udsendt til samtlige medlemmer, hvilket i givet fald skal anses som rettidig udsendelse af dagsordens-punkter. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning på generalforsamlingen.
- 11.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne efter stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes skal ske som anført i pkt. 11.3.

12. Dagsorden for den ordinære generalforsamling

- 12.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent.
 2. Valg af referent.
 3. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.

4. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af Grundejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
5. Forelæggelse til godkendelse af det indeværende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
6. Behandling af indkomne forslag fra Grundejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

13. Generalforsamlingens afvikling

- 13.1 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.
- 13.2 Kun Grundejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen.
- 13.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til 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.

14. Stemmeret m.v.

- 14.1 Hvert medlem stemmer efter fordelingstal. Ejer et medlem mere end én ejendom inden for Grundejerforeningsområdet (dog undtaget medlemmer af Ejerforeningen), stemmer det pågældende medlem med det samlede fordelingstal for disse ejendomme.
- 14.2 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstallet, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 14.3 Til vedtagelse af beslutning:
 - a) af meget væsentlig økonomisk betydning for Grundejerforeningen, hvorved forstås et beløb større end to gange det foregående års budget for Grundejerforeningen,
 - b) om etablering af grundfond, eller
 - c) om vedtægtsændringer
 kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal).
- 14.4 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

- 14.5 En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke, så længe Salamanderhusene A/S fortsat er ejer af en eller flere ejendomme inden for Grundejerforeningsområdet, gyldigt vedtages, uden forud indhentet skriftligt samtykke fra Salamanderhusene A/S.
- 14.6 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, 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.

15. Forhandlingsprotokol

- 15.1 Af det på en generalforsamling passerende indføres beretning i protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer generalforsamlingens dirigent.
- 15.2 Protokollen af det på generalforsamlingen passerende udsendes snarest muligt til Grundejerforeningens medlemmer.

16. Bestyrelse

- 16.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 - 5 medlemmer, der vælges for en to-årig periode. Genvalg kan finde sted. Første gang, der afholdes bestyrelsesvalg, vælges halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne for en et-årig periode og den anden halvdel af bestyrelsesmedlemmerne for en to-årig periode. Derefter er alle på valg hvert andet år men forskudt således, at halvdelen af medlemmerne er på valg det ene år og den resterende halvdel er på valg det næste år.
- 16.2 Indtil Grundejerforeningen har sammensat en bestyrelse på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle ejendomme inden for Grundejerforeningsområdet er ibrugtaget, fungerer bestyrelsen med 3 bestyrelsesmedlemmer udpeget af Salamanderhusene A/S.
- 16.3 Efter det tidspunkt, hvor alle ejendomme inden for Grundejerforeningsområdet er ibrugtaget, og frem til det tidspunkt, hvor Salamanderhusene A/S ikke længere er ejer af en eller flere ejendomme inden for Grundejerforeningsområdet, herunder også ejerlejligheder, er Salamanderhusene A/S berettiget til at udpege ét medlem til bestyrelsen, som skal fungere som formand for bestyrelsen.
- 16.4 Uanset ovenstående er 3/4 af køberne af boliger beliggende i Grundejerforeningsområdet berettiget til at vælge en professionel byggeteknisk rådgiver, som i givet fald skal repræsentere de pågældende købere, herunder også Ejerforeningens medlemmer, i forhold til Salamanderhusene A/S i forbindelse med afleveringsforretningen af både de individuelle boliger, fællesarealer indenfor Ejerforeningens område såvel som fællesarealer indenfor Grundejerforeningens område, således at det er den byggetekniske rådgiver, som gennemfører afleveringen af de pågældende boliger og fællesarealer på vegne af de respektive købere hhv. Ejerforeningen og Grundejerforeningen.
- 16.5 Det er Grundejerforeningen, der antager den valgte byggetekniske rådgiver og administrerer ordningen på vegne af de respektive købere af boliger inden for Grundejerforeningsområdet samt på vegne af Ejerforeningen for så vidt angår indendørs fællesarealer på Ejerforeningens ejendom og E/F-fællesarealerne og på vegne af Grundejerforeningen for så vidt angår G/F-fællesarealerne, dog således at Ejerforeningen via sit medlemskab af Grundejerforeningen har indflydelse på den byggetekniske rådgivers opgaver specifikt for så vidt angår alt andet end E/F-fællesarealerne, som Grundejerforeningen ikke skal overtage driften og vedligeholdelsen af. Salamanderhusene A/S har således ingen indflydelse på, hvilke opgaver den byggetekniske rådgiver skal udføre, men den byggetekniske rådgiver skal dog gennemgå de pågældende køberes boliger samt fællesarealerne indenfor Grundejerforeningsområdet Hedehusene i forbindelse med afleveringsforretningen på vegne af køberne hhv. Ejerforeningen og Grundejerforeningen. Salamanderhusene

A/S har som medlem af Grundejerforeningen og/eller som bestyrelsesmedlem således ingen beslutningskompetence i denne forbindelse.

- 16.6 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen.
- 16.7 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 16.8 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i det udtrædende bestyrelsesmedlem sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt for.
- 16.9 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand.
- 16.10 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes længerevarende fravær af næstformanden.
- 16.11 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes af bestyrelsen ved almindeligt stemmeflertal.
- 16.12 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes længerevarende fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 16.13 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 16.14 Af det på bestyrelsesmøderne passerende 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.
- 16.15 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 16.16 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

17. Bestyrelsens opgaver

- 17.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Grundejerforeningens anliggender.
- 17.2 Grundejerforeningen er pligtig at være medlem af Bydelsforeningen. Bestyrelsen repræsenterer Grundejerforeningen på Bydelsforeningens generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Grundejerforeningen vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Bydelsforeningen.
- 17.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.
- 17.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 17.5 Hvor Grundejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Grundejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 17.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Grundejerforeningens opgaver, herunder drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder og anlæg m.v.

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

18. Tegningsregel

- 18.1 Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller i formandens længerevarende fravær af bestyrelsens næstformand i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

19. Administration

- 19.1 Grundejerforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Grundejerforeningens drift - enten helt eller delvis - i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.
- 19.2 Indtil Grundejerforeningen har valgt administrator på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle ejendomme inden for Grundejerforeningsområdet er ibrugtaget, vælger Salamanderhusene A/S en administrator. Indtil den første ordinære generalforsamling kan administrationsaftalen ikke opsiges.

20. Regnskabsår

- 20.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Grundejerforeningens stiftelse til den 31. december 2021.

21. Årsrapport og revision

- 21.1 Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 21.2 Årsrapporten revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 21.3 Indtil Grundejerforeningen har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle ejendomme inden for Grundejerforeningsområdet er ibrugtaget, vælger Salamanderhusene A/S en revisor.
- 21.4 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 21.5 Revisor har ret til at efterse al regnskabsføring og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 21.6 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport skal den statsautoriserede revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.
- 21.7 Når indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af revisionsprotokollen.

22. Tinglysning af vedtægterne for Grundejerforeningen

- 22.1 Vedtægterne for Grundejerforeningen tinglyses servitutstiftende på ejendomme indenfor Grundejerforeningsområdet og alle ejendomme, der udstykkes herfra, jf. Deklarationens pkt. 3.1.8.

- 22.2 Til sikkerhed for betaling af grundejerforeningsudgifter og i øvrigt til sikkerhed for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, skal Grundejerforeningens vedtægter tinglyses pantstiftende på hver enkelt ejendom inden for Grundejerforeningens område for et beløb stort kr. 20.000. Panteretten skal respektere de på ejendommene hvilende servitutter og byrder, men skal i øvrigt ikke respektere nogen pantegæld. Pantstiftelsen skal tjene Grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til Grundejerforeningen vedrørende de enkelte ejendomme, uanset om nuværende eller tidligere ejere måtte hæfte personligt herfor. Pantstiftelsen skal endvidere sekundært være stillet til sikkerhed for ethvert tilgodehavende, Bydelsforeningen måtte få på de enkelte ejere i anledning af Grundejerforeningens medlemskab af Bydelsforeningen.
- 22.3 Det pantstiftende beløb iht. pkt. 22.2 tinglyses indekseret, således at det pantstiftende beløb forhøjes automatisk, hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2021, hvis der er sket en stigning i udviklingen af nettoprisindekset, og da efter følgende formel: $\text{Nettoprisindeks oktober måned året før} \times \text{aktuelt pantsætningsbeløb divideret med nettoprisindekset oktober måned to år tidligere} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$. Det oprindeligt tinglyste beløb er fastsat til indekset for oktober 2019. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Omkostninger forbundet med en eventuel regulering af sikkerheden afholdes af det enkelte medlem efter påkrav fra bestyrelsen.
- 22.4 Omkostningerne til Grundejerforeningens stiftelse og tinglysning af vedtægterne afholdes af Salamanderhusene A/S. Der ligeledes afholder Grundejerforeningens udgifter til driften af Fællesarealerne indtil overdragelsen af Fællesarealerne til Grundejerforeningen.

23. Tinglysning af servitutter

- 23.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Grundejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de deklarationer, som fremgår af købsaftale, som de første købere af ejendomme inden for Grundejerforeningsområdet har købt deres bolig på baggrund af, samt offentlige vilkårsdeklarationer, herunder med pantstiftende sikkerhed i ejendommene. Bestyrelsen - og Grundejerforeningen - er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af disse deklarationer.

24. Opløsning

- 24.1 Grundejerforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af Grundejerforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. pkt. 14.3c), dog med respekt af vedtægterne for Bydelsforeningen og deklarationen om oprettelse af grundejerforening (dato/lb.nr. 04.04.2017-1008586715).

25. Påtaleberettigede

- 25.1 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse samt Salamanderhusene A/S, så længe Salamanderhusene A/S er ejer af ejendomme inden for Grundejerforeningsområdet.
- 25.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dens bestyrelse i henhold til pkt. 2.2, pkt. 2.3.
- 25.3 Påtaleberettiget i henhold til pkt. 2.7, pkt. 2.8, pkt. 3.4, pkt. 3.5, pkt. 3.11, pkt. 5.3, pkt. 14.5, pkt. 16.2, pkt. 16.3, pkt. 19.2 og pkt. 21.3 er Salamanderhusene A/S, CVR-nr. 40455140.
- 25.4 Påtaleberettiget i henhold til pkt. 10.1-10.3 er ethvert medlem af Grundejerforeningen.

Således vedtaget på Grundejerforeningens stiftende generalforsamling den 8. januar 2021.