

38910

3 55 Kys

Matr.nrr. 5 a, 5 am, 5 an, 7 o, 11 a, 11 b og 55 Hellerup

Anmelder:
Bech-Bruun Dragsted
Langelinie Alle 35
2100 København Ø.
Tlf. 72 27 00 00
J.nr. 008158-0030 spm

ORIGINAL 272873 01 0000.0092 10.09.2004 TA
1.400.000 K

VEDTÆGTER

for

ORIGINAL 272874 01 0000.0092 10.09.2004 TA
10.400.000 K

Grundejerforeningen Tuborg Syd

- § 1. Navn og område
- 1.1 Grundejerforeningens navn er Grundejerforeningen Tuborg Syd.
- 1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Gentofte Kommune.
- 1.3 Grundejerforeningens område omfatter matr. nrr. 5 a, 5 am, 5 an, 7 o, 11 a, 11 b og 55 Hellerup samt ejendomme udstykket herfra, jfr. lokalplan 178, som er tinglyst den 25. oktober 2000.
- 1.4 Området er vist med særlig signatur på det vedhæftede af landinspektørfirmaet Erik H. Petersen udarbejdede kortbilag, tegning nr. 2071 34 af 18.03.2003.
- 1.5 Grænserne for Grundejerforeningens område kan ændres ved beslutning på en generalforsamling. Forslag om områdeændring skal inden behandlingen på generalforsamlingen være tiltrådt af ejerne af de arealer, der enten inddrages under eller fragår Grundejerforeningens

område. Når dette er opfyldt, kan generalforsamlingen vedtage forslaget med mindst halvde-
len af de afgivne stemmer.

§ 2. Grundejerforeningens medlemskreds

- 2.1. Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for Grundejerforeningens område. For ejendomme, der er udstykket til ejerlejligheder, er Ejerforeningen medlem af Grundejerforeningen, og for ejendomme, der opføres som andelsboliger, er Andelsboligforeningen medlem af Grundejerforeningen.
- 2.2. De i 2.1 definerede medlemmer har pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.

§ 3. Formål

- 3.1. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under Grundejerforeningens område, herunder som det væsentlige at pleje, drive og vedligeholde fællesanlæg og fællesarealer.

§ 4. Overtagelse af grundarealer

- 4.1. Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på private fællesveje og stier, kanalbroer og andre fællesanlæg. Overtagelsen sker uden vederlag. Anlæggene skal være udført i overensstemmelse med byggetilladelser eller andre offentlige forskrifter.
- 4.2. I forbindelse med Grundejerforeningens overtagelse af fællesanlæg af enhver art indkalder Grundejerforeningen til en afleveringsforretning, og overtagelsen fastsættes til det tidspunkt, hvor det pågældende fællesanlæg kan afleveres uden væsentlige mangler, jf. AB 92, som skal være gældende mellem parterne.
- 4.3. På tidspunktet for overtagelsen af fællesanlæg overtager Grundejerforeningen den fremtidige drift og vedligeholdelse af disse.
- 4.4. Fællesanlæg m.v., som omhandlet i 4.1, kan af den pågældende ejer ikke kræves overdraget til Grundejerforeningen før de bebyggelser, der har tilknytning til fællesanlægget, i det væ-

sentlige er opført. Spørgsmålet om tidspunktet for overdragelse af fællesanlæg skal søges løst i mindelighed.

- 4.5 Såfremt der opnås indtægter for benyttelsen af Grundejerforeningens anlæg, fællesareal m.v. tilfalder indtægterne Foreningen. Det gælder dog ikke vederlag for overdragelse af brugsretigheder til bådplads.

§ 5 Grundejerforeningens forpligtelser

- 5.1 Grundejerforeningen skal i overensstemmelse med vedtægterne foretage de dispositioner, der er nødvendige for at realisere Foreningens formål, herunder opkræve bidrag, betale udgifter samt i det hele at udføre de opgaver, der normalt henhører under en Grundejerforening.
- 5.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at udføre drift, ren- og vedligeholdelsesarbejder af de arealer, som er overdraget til Grundejerforeningen som fællesanlæg, således at disse oprettholdes i en vedligeholdelsesmæssig høj standard. Forpligtelsen omfatter almindelig vedligeholdelse samt fornyelse af anlæg, konstruktion og beplantninger m.v. Endvidere omfatter forpligtelsen gartnermæssig pleje, fejning, snerydning, glatforebekæmpelse samt afrensning af anlæg og konstruktion.
- 5.3 Der skal af Grundejerforeningen til enhver tid være udarbejdet et kortbilag, der viser de arealer, som Grundejerforeningen skal pleje, drive og vedligeholde.
- 5.4 Det kan mellem Grundejerforeningen og de enkelte ejere aftales, at Grundejerforeningen overtager vedligeholdelsen af arealer, som ikke er overdraget til Grundejerforeningen. Arbejdet skal udføres på samme måde, som det udføres på Grundejerforeningens områder.

§ 6 Ordensreglement

- 6.1 Grundejerforeningen fastsætter i et ordensreglement regler for færdsel, ophold m.v. på fællesarealerne. Ordensreglementet skal vedtages på en generalforsamling.

§ 7 Ejerskifte

- 7.1 Når et medlem af Grundejerforeningen overdrager sin ejendom, ophører medlemskabet fra overtagelsesdagen. Et medlem af Grundejerforeningen har ikke krav på Grundejerforeningens formue, og det er en forudsætning for ophør af medlemskab, at den nye ejer samtidigt indtræder som medlem. Grundejerforeningen skal skriftligt underrettes om ejerskifte med oplysning om tidspunktet for ejerskiftet.
- 7.2 Den nye ejer indtræder fra overtagelsesdagen i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. De nye ejere hæfter sammen med den tidligere ejer for dennes restancer til Grundejerforeningen

§ 8 Generalforsamling

- 8.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens øverste myndighed.
- 8.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.
- 8.3 På den årlige generalforsamling skal følgende punkter behandles:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Aflæggelse af årsregnskab underskrevet af revisor og bestyrelse til godkendelse.
 4. Forslag fra bestyrelsen.
 5. Forslag fra medlemmerne.
 6. Godkendelse af budget for det kommende regnskabsår samt beslutning af størrelse af a conto bidrag og/eller indskud for det kommende år.
 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og evt. suppleanter.
 8. Valg af revisor.
 9. Eventuelt.
- 8.4 Dirigenten afgør på generalforsamlingen alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for Foreningen
- 8.5 Generalforsamlingen indkaldes med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Sammen med indkaldelsen skal følge en dagsorden, udkast til revideret årsregnskab samt budget for det efterfølgende regnskabsår.

- 8.6 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den årlige generalforsamling, skal fremsendes til bestyrelsen og være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen, således at de pågældende forslag sammen med bestyrelsen eventuelle forslag kan sendes til medlemmerne senest 5 dage inden generalforsamlingen.
- 8.7 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen eller et flertal af bestyrelsens medlemmer forlanger det med angivelse af dagsorden.
- 8.8 Når begæring om ekstraordinær generalforsamling er sendt til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger efter modtagelse af anmodningen.
- 8.9 Adgang til generalforsamling har ethvert medlem af Grundejerforeningen.
- 8.10 Såfremt et medlem af Grundejerforeningen på tidspunktet for afholdelse af generalforsamlingen er i restance, har medlemmet ingen stemmeret på generalforsamlingen.
- 8.11 Inden for en frist på 14 dage fra generalforsamlingen skal der til medlemmerne udsendes et referat underskrevet af dirigenten.

§ 9 Vedtægtsændringer og stemmeret

- 9.1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes med almindelig stemmeflerhed. Vedtægtsændringer og væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles anlæg samt salg af væsentlige dele af disse kræver, at alle medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer stemmer for forslaget. Hvis der er flertal for en vedtægtsændring eller en foranstaltning, men ikke 2/3-flertal, eller hvis ikke alle medlemmer har været til stede eller repræsenteret, indkalder bestyrelsen inden 1 måned med mindst 14 dages varsel til en ny generalforsamling, hvor der kan tages gyldig beslutning, såfremt 2/3 af de repræsenterede stemmer for forslaget.
- 9.2 Medlemmerne af Grundejerforeningen har et antal stemmer svarende til det faktisk opførte etageareal ifølge Bygningsreglementets kap. 2.2.2.3 (BR 95). Hvis et medlem er en ejerforening udgør ejendommens antal stemmer summen af de tinglyste ejerlejlighedsarealer samt fællesarealer i bygningen.
- 9.3 Den oprindelige ejer af lokalplanområdet har dog et antal stemmer, der opgøres som det samlede registrerede etageareal i henhold til Bygningsreglementets kap. 2.2.2.3 (BR 95),

der efter lokalplanen må opføres i området med fradrag af det bruttoetageareal, der er overdraget til andre. Såfremt der endnu ikke er opført bygninger på arealet, har den nye ejer en stemmeret svarende til det antal stemmer, som den oprindelige ejer havde for det pågældende areal i ubebygget stand.

§ 10 Bestyrelsen

- 10.1 Bestyrelsen, der skal bestå af mindst 3 medlemmer, konstituerer sig selv med en formand og en næstformand. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Der skal udfærdiges referat af bestyrelsesmøderne, som inden 14 dage skal fremsendes til medlemmerne.
- 10.2 Bestyrelsen er berettiget til under ansvar over for generalforsamlingen at engagere bistand i sager, hvor det skønnes nødvendigt f.eks. assistance fra revisor, advokat, ingeniør m.v.
- 10.3 Bestyrelsen repræsenterer Foreningen udadtil såvel i forhold til offentlige myndigheder som private.
- 10.4 Bestyrelsen råder over Foreningens midler i overensstemmelse med lovgivningen og de på generalforsamlingen truffede beslutninger.

§ 11 Bestyrelsesmøder

- 11.1 Bestyrelsesmøder afholdes så ofte som formanden finder det nødvendigt, eller når mindst 2 bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 bestyrelsesmedlemmer incl. formanden er til stede.
- 11.2 Ved bestyrelsesmøder har formanden i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme.
- 11.3 Bestyrelsesbeslutninger træffes ved almindelig flertal.

§ 12 Budget og medlemsbidrag

- 12.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Foreningens forventede udgifter. Budgettet skal forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

- 12.2 Foreningens medlemmer betaler bidrag til Grundejerforeningen i forhold til det faktisk opførte antal etagekvadratmeter i henhold til bygningsreglement kap. 2.2.2.3 (BR 95). Størrelsen af bidraget fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det på generalforsamlingen godkendte budget.
- 12.3 Såfremt Grundejerforeningen påtager sig væsentlige udgifter ved særydelser for et enkelt medlem, skal udgifterne afregnes af det pågældende medlem overfor Grundejerforeningen uden ændring af det vedtægtsbestemte grundejerforeningsbidrag.
- 12.4 Bidrag til Grundejerforeningen betales kvartalsvis eller månedvis forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.
- 12.5 Hvis der foreligger uforudsete udgifter, er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve et ekstraordinært bidrag. Hvis bidraget overstiger 25% af det på den seneste generalforsamling fastsatte bidrag, skal bidragets størrelse godkendes af en ekstraordinær generalforsamling.

§ 13 Kapitalforhold

- 13.1 Grundejerforeningen skal ikke oparbejde en formue, men alene have en rimelig driftskapital, således at der alene hos medlemmerne opkræves de bidrag, der skønnes nødvendige for at kunne afholde foreningens udgifter.
- 13.2 Det kan på en generalforsamling besluttes, at der skal ske henlæggelse til bestemte formål, og generalforsamlingen kan med 2/3 flertal beslutte, at Foreningen skal optage lån.

§ 14 Årsregnskab

- 14.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 14.2 Det af bestyrelsen vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, inden det forelægges til godkendelse på generalforsamlingen.

§ 15 Revision

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

- 15.2 Foreningens revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbilag og beholdninger, og kan til enhver tid kræve de oplysninger, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv. Revisor fører revisionsprotokol efter de for revision almindeligt gældende regler, således at bestyrelsesmedlemmerne skal gøres bekendt med bemærkninger i revisionsprotokollen.

§ 16 Administrator

- 16.1 Bestyrelsen er berettiget til at indgå aftale med administrator om at lade denne forestå administrationens af Foreningens anliggender.

§ 17 Tegningsregel

- 17.1 Grundejerforeningen tegnes af formanden eller næstformanden i forening med 1 andet bestyrelsesmedlem eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen er berettiget til at give administrator en sædvanlig administrationsfuldmagt.

§ 18 Panteret

- 18.1 Til sikkerhed for de enkelte medlemmers forpligtelse over for Grundejerforeningen, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hvert medlems matrikelnummer for et beløb svarende til kr. 15,00 pr. faktisk opført antal etagekvadratmeter:

Ejendom	Areal i m ²	Pris pr. m ² etageareal	Pantstiftende beløb
5 am Hellerup	13.246	15,00	198.690
5 an Hellerup	9.554	15,00	143.310
55 Hellerup	18.057	15,00	270.855

- 18.2 Ved yderligere bebyggelse skal de nuværende ejere af ejendomme i Grundejerforeningens område sikre, at der udarbejdes tillæg til vedtægterne, hvor pantesikkerheden oplyses for det enkelte matr.nr., hvorefter vedtægterne tinglyses pantstiftende.
- 18.3 Panteretten respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter, men respekterer ikke tinglyste hæftelser ud over lån i anerkendt realkreditinstitut.

- 18.4 Såfremt en bebyggelse opdeles i ejerlejligheder, påhviler det ejeren at tinglyse og håndpantsette ejerpantebreve til Grundejerforeningen på kr. 15,00 pr. m² etageareal for hver enkelt ejerlejlighed til sikkerhed for ejerlejlighedsejernes forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse. Efter Grundejerforeningens bestemmelse kan sikkerheden i stedet etableres ved tinglysning af nærværende vedtægter eller lignende deklaration som pantstiftende i hver enkelt ejerlejlighed for kr. 15,00 pr. m² etageareal. Panteretten respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter, men respekterer ikke hæftelser ud over lån i anerkendt realkreditinstitut.

§ 19 Påtaleret

- 19.1 Påtaleberettigede i henhold til nærværende grundejerforeningsvedtægter er de til enhver tid værende medlemmer af Grundejerforeningen Tuborg Syd, jf. vedtægternes § 2.

§ 20 Voldgift

- 20.1 Alle uoverensstemmelser mellem Grundejerforeningen og dens medlemmer, og mellem medlemmer indbyrdes om spørgsmål vedrørende nærværende grundejerforeningsvedtægter afgøres af voldgift i henhold til reglerne om behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut.

§ 21 Tinglysning

- 21.1 Nærværende grundejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på Grundejerforeningens område, jf. vedtægternes § 1.3. Med hensyn til servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.
- 21.2 Efter udstykning skal vedtægterne kun påhvile ejendomme, som indeholder areal omfattet af Grundejerforeningens område, jf. vedtægternes § 1.3.
- 21.3 Vedtægternes § 18 begæres tillige tinglyst pantstiftende som anført i bestemmelsen på matr.nr. 5 am, 5 an og 55 Hellerup.

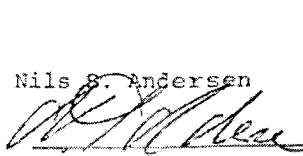
Hellerup den 30. juni 2004

Nils P. Andersen

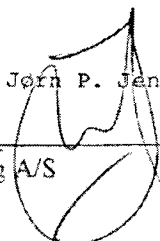
Jørn P. Jensen

Ole Berg Rasmussen

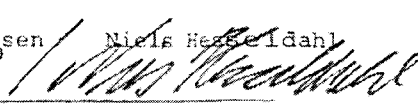
Niels Hesse Idahl




Carlsberg A/S



Kommunernes Pensionsforsikring A/S



Til vitterlighed om dateringens rigtighed, underskrifternes ægthed samt underskrivernes myndighed:

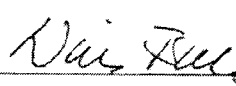
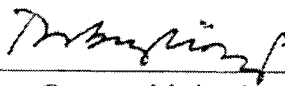


Svend Paludan-Müller
Advokat
Langelinie Allé 35
2100 København Ø

Grundejerforeningen Tuborg Syd er stiftet den 30. juni 2004 af Carlsberg A/S som ejer af matr.nrr. 5 a, 7 o, 11 a og 11 b, Hellerup, og af Kommunernes Pensionsforsikring A/S som ejer af matr.nrr. 5 am og 5 an, Hellerup.

Partnerselskabet Strandvejen 44, Hellerup (CVR nr. 27 42 91 09) tiltræder herved som ejer af matr.nr. 55 Hellerup vedtægterne for Grundejerforeningen Tuborg Syd.

København den 24. august 2004



Partnerselskabet Strandvejen 44, Hellerup

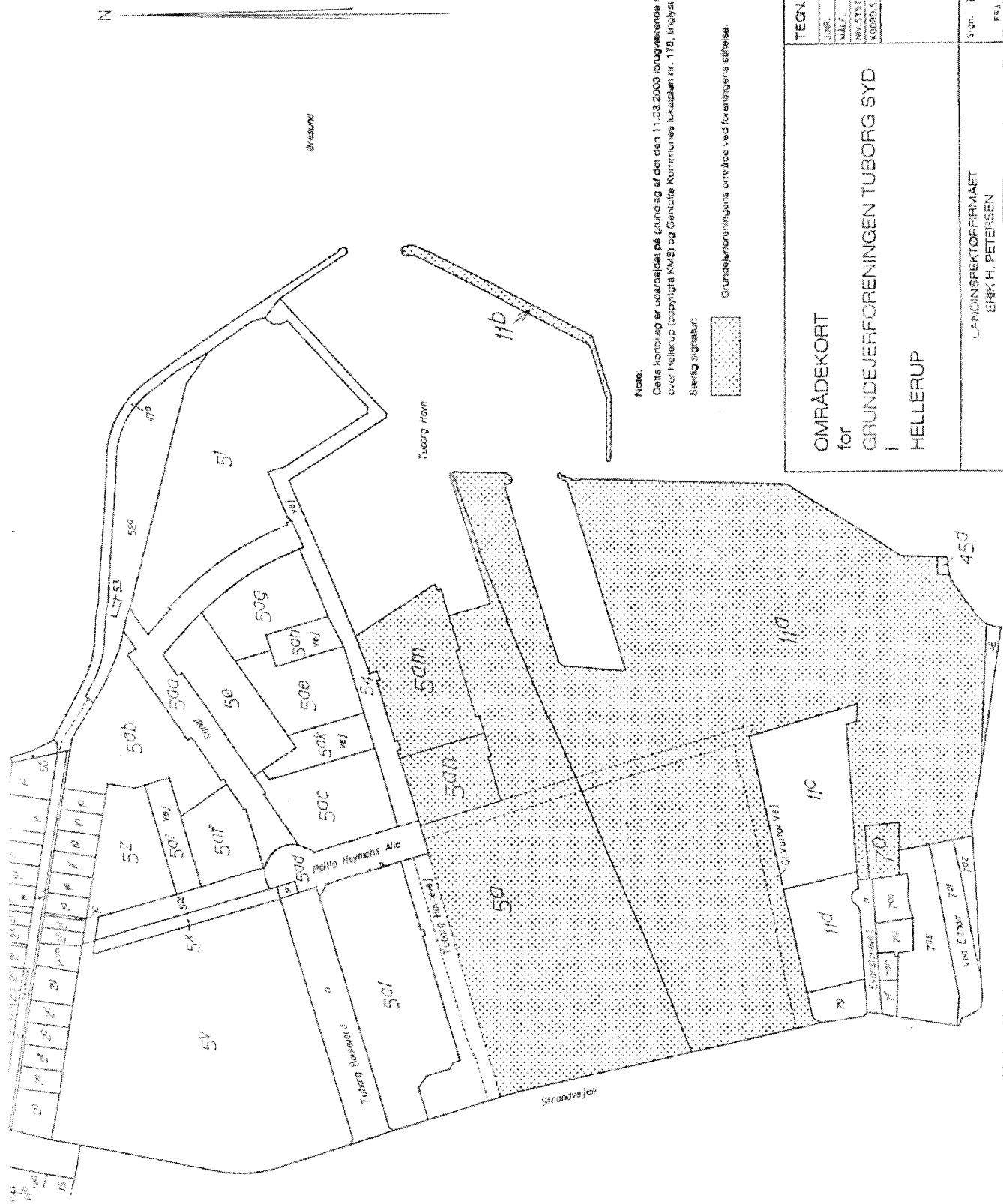
Torben Möger Pedersen

Niels Fink

Til vitterlighed om dateringens rigtighed, underskrifternes ægthed samt underskrifternes myndighed:

Navn: **Vivienne Bach Carlsen**
Stilling: **Sekretær**
Adresse: **Rødspælevej 30**
Postnr. og by: **3450 Allerød**

Navn: **KARSTEN WITHINGTON BRINK**
Stilling: **EJENDOMSCEF**
Adresse: **BAHOHOLMVEJ 1**
Postnr. og by: **4000 ROSKILDE**



OMRÅDEKORT for GRUNDEJERFORENINGEN TUBORG SYD HELLERUP		TEGN. NR. 2071.94
JHR.	2071/00-2-3-109	Sgn. EHP/10
MÅLF.	1:3000	
NY/SYST.		
KOORD./SYST.		
LANDINSPEKTORFIRMAET ERIK H. PETERSEN		Sgn. EHP/10
ERIK H. PETERSEN		FRÅ
ERIKS BULEV. 1 2070 HELLERUP	FAX 382 8480 TEL. 382 1333	FRÅ
SELVØSEVEJ 2 2633 TÅSTRUP	FAX 452 2032 TEL. 452 1333	FRÅ
		FRÅ
		18.03.2002

KARTEKORTS AFBILDNING