

**VEDTÆGTER**  
FOR  
UNDERGRUNDEJERFORENINGEN VALMUERÆKKERNE

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
1 Navn .....	3
2 Hjemsted.....	3
3 Undergrundejerforeningens område .....	3
4 Udviklingen af Holbæk Have .....	3
5 Byggefelt 3, Byggefelt 4, Byggefelt 5s, Byggefelt 5n, Byggefelt 8 og Byggefelt 11 .....	6
6 Formål.....	6
7 Medlemskab .....	7
8 Fordelingstal .....	8
9 Hæftelse .....	8
10 Medlemsbidrag .....	9
11 Beplantningsbæltet.....	10
12 Parkering .....	10
13 Medlemsforpligtelser .....	11
14 Generalforsamling .....	11
15 Dagsorden for den ordinære generalforsamling.....	11
16 Generalforsamlingens afvikling .....	12
17 Stemmeret m.v. ....	12
18 Forhandlingsprotokol .....	13
19 Bestyrelse .....	13
20 Bestyrelsens opgaver .....	15
21 Tegningsregel.....	15
22 Administration .....	15
23 Regnskabsår.....	16
24 Årsrapport og revision .....	16
25 Tinglysning af vedtægterne for Undergrundejerforeningen.....	16
26 Grundejerforeningen Holbæk Haves pant.....	17
27 Påtaleberettigede.....	17
28 Tinglysning af servitutter.....	18
29 Opløsning .....	18
30 Bilagsfortegnelse .....	18

**VEDTÆGTER****UNDERGRUNDEJERFORENINGEN VALMUERÆKKERNE**

CVR-nr.: X

**1 Navn**

- 1.1 Foreningens navn er Undergrundejerforeningen Valmuerækkerne ("Undergrundejerforeningen").

**2 Hjemsted**

- 2.1 Undergrundejerforeningens hjemsted er Holbæk Kommune.

**3 Undergrundejerforeningens område**

- 3.1 Undergrundejerforeningens område vil, når udviklingen er fuldt gennemført, omfatte de på [bilag 3.1](#) skitserede områder, som er under udstykning og udvikling, svarende til matr.nr. 11ca- 11ci, 11ck -11cv, 11cx- 11cz og del af matr.nr. 11aæ (på kortbilag 3.1 benævnt Byggefelt 5 nord), herunder de ejendomme som udstykkes herfra, alle Holbæk Markjorder ("Ejendommene"), hvilket område herefter samlet benævnes Undergrundejerforeningen Valmuerækkerne ("UGF Valmuerækkerne").
- 3.2 Udviklingen af Ejendommene beliggende indenfor UGF Valmuerækkernes område vil forventeligt ske over en årrække og UGF Valmuerækkernes område vil således også blive udbygget i takt med at udviklingen af Ejendommene færdiggøres.

**4 Udviklingen af Holbæk Have**

- 4.1 Ejendommene udgør en del af et større område som angivet i henhold til det som bilag 3.1 vedlagte kortbilag, hvilket område herefter samlet er benævnt "Holbæk Have".
- 4.2 Holbæk Have er omfattet af lokalplan nr. 3.83 "Boligområde ved Holbæk Have" ("Lokalplanen"), idet Lokalplanen i disse vedtægter skal forstås som den til enhver tid gældende lokalplan for Holbæk Have.

Udviklingen af Holbæk Have er, jf. Lokalplanen, forudsat gennemført etapevis i 4 delområder ("Delområderne") hvor ejendommene matr.nr. 11aæ, 11bx, 11bø, 11bæ, 11m og 11ca- 11ci, 11ck -11cv, 11cx- 11cz, alle Holbæk Markjorder udgør delområde 1 ("Delområde 1"),

ejendommene matr.nr. 11ah og 11ø, begge Holbæk Markjorder, udgør delområde 2 ("Delområde 2"), ejendommen matr.nr. 11z, Holbæk Markjorder, udgør delområde 3 ("Delområde 3") og ejendommene matr.nr. 11by og 11s, begge Holbæk Markjorder, udgør delområde 4 ("Delområde 4").

Lokalplanen indeholder en detaljeret regulering for så vidt angår udviklingen af Delområde 1, mens Lokalplanen for så vidt angår Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 alene har rammekarakter og således ikke indeholder detaljeret regulering af disse Delområder. Delområderne fremgår alle af bilag 3.1.

- 4.3 FB Holbæk Have A/S, CVR-nr.: 42 04 56 40 ("FB HH") har erhvervet Delområde 1 fra Holbæk Kommune, mens Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 på tidspunktet for stiftelsen af Undergrundejerforeningen er ejet af Holbæk Kommune, idet FB HH har erhvervet en option på at erhverve Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 med henblik på FB HH's udvikling af hele Holbæk Have.

FB HH stifter som led i udviklingen af Delområde 1 en grundejerforening omfattende hele Holbæk Have, Grundejerforeningen Holbæk Have. ("Grundejerforeningen Holbæk Have"). Når der i vedtægterne refereres til FB HH's beføjelser i forhold til Grundejerforeningen Holbæk Have, skal dette, i det omfang at FB HH tillige (helt eller delvist) erhverver Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, også omfatte FB HH's beføjelser i forhold til disse Delområder, således at FB HH har samme beføjelser i forhold til disse Delområder, som i forhold til Delområde 1.

FB HH vil udvikle Delområde 1 samtidig med tidspunktet for Grundejerforeningen Holbæk Haves stiftelse, mens udviklingen af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 forventeligt vil ske på senere tidspunkter. Når udviklingen af henholdsvis Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 igangsættes, er Grundejerforeningen Holbæk Have ved dennes bestyrelse berettiget til at tiltræde enhver påtegning til disse vedtægter, som vedrører udviklingen af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, på alle medlemmers ejendomme på tidspunktet for anmeldelsen.

- 4.4 Af det vedlagte kortbilag 3.1 over Grundejerforeningen Holbæk Haves område følger en opdeling af Delområde 1 i de byggefelter, som FB HH har ansvaret for at udvikle. De omtalte byggefelter er samlet benævnt "Byggefelterne" og hver for sig generisk et "Byggefelt".
- 4.5 Det er hensigten, at FB HH - gennem dertil oprettede ejendomsselskaber for hvert Byggefelt, der herefter samlet er benævnt "Ejendomsselskaberne" og hver for sig generisk et "Ejendomsselskab" - udstykker Delområde 1 i hvert af Byggefelterne, således at hvert Byggefelt vil omfatte én etape af projekt-udviklingen af Delområde 1 af Holbæk Have, der herefter samlet er benævnt "Etaperne" og hver for sig generisk en "Etape".

Når der har fundet overdragelse af et Byggefelt til et Ejendomsselskab sted, og der i vedtægterne refereres til FB HH, skal det forstås sådan, at Ejendomsselskabet har samme beføjelser vedrørende et Byggefelt, som FB HH har i henhold til vedtægterne. Dette gælder, uanset om Ejendomsselskabet er et af FB HH helejet datterselskab, eller om FB HH har overdraget anparterne i Ejendomsselskabet til tredjemand.

Definitionen af Holbæk Have skal ligeledes læses og forstås ud fra samme forudsætning, således at hvor der er tale om forhold, som FB HH har ret eller pligt til, vedrører det på stiftelsestidspunktet for Undergrundejerforeningen alene Delområde 1, som FB HH har erhvervet, men således at det tillige - i det omfang at FB HH (helt eller delvist) også erhverver Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, tillige skal vedrøre disse Delområder.

- 4.6 Den endelige udstykningsplan og udviklingen af Delområde 1 er endnu ikke fastlagt, og FB HH er berettiget til diskretionært at træffe enhver beslutning, der relaterer sig til udviklingen af Delområde 1, herunder (men ikke begrænset til) udbygningstakt, placering og størrelse af Byggefelter, fællesområder, udformningen heraf, anvendelsesforhold, parkeringsforhold, regnvandsbassiner, forsyningsforhold samt ethvert andet tænkeligt forhold, der relaterer sig til både den generelle udvikling af Delområde 1 såvel som individuelle forhold på Byggefelterne eller fællesarealer. FB HH har udarbejdet en såkaldt etapeplan (pixiebog) for Delområde 1 ("Etapeplan Pixiebogen") med angivelse af den forventede udvikling og udbygningstakt af Delområde 1 herunder også (midlertidige) adgangsforhold og øvrige midlertidige forhold, idet der dog er tale om en foreløbig oversigt, som alene skal tjene som vejledende for den forventede udvikling af Delområde 1. Etapeplan Pixiebogen er derfor alene udtryk for en foreløbig beskrivelse af den udvikling, som FB HH forventer - men omvendt ikke er forpligtet til - at gennemføre på Delområde 1.

FB HH fremsender løbende Etapeplan Pixiebogen med opdaterede oplysninger til bestyrelsen for Grundejerforeningen Holbæk Have i takt med at udviklingen af Delområde 1 gennemføres. Medlemmerne af Grundejerforeningen Holbæk Have kan ved henvendelse til bestyrelsen få adgang til Etapeplan Pixiebogen.

- 4.7 Som følge af den etapevise udvikling af Delområde 1 og øvrige dele af Holbæk Have, respekterer alle nuværende såvel som kommende medlemmer af Undergrundejerforeningen de gener, der måtte være forbundet med at færdes på et område under udvikling både i forhold til støj, støv, adgangsforhold, kørsel med tung trafik, parkering m.v.

- 4.8 FB HH's samtykkeret

- 4.8.1 Idet FB HH's udvikling af Holbæk Have er planlagt gennemført over en vis periode, og med henblik på at sikre, at den af FB HH forudsatte udvikling er realiserbar, er FB HH tillagt en samtykkeret i henhold til disse vedtægter i relation til vedtægtsændringer, der medfører ændringer i strukturen for Undergrundejerforeningen og/eller ændrede økonomiske forpligtelser for medlemmerne.

- 4.8.2 FB HH's samtykkeret gælder så længe FB HH selv eller FB HH via dets majoritetsejede datterselskaber ejer ejendomme, der endnu ikke er færdigopførte og har opnået endelig ibrugtagningstilladelse, indenfor Undergrundejerforeningens område.

## 5 Byggefelt 3, Byggefelt 4, Byggefelt 5s, Byggefelt 5n, Byggefelt 8 og Byggefelt 11

- 5.1 Ejendommene er beliggende på henholdsvis Byggefelt 3, Byggefelt 4, Byggefelt 5s, Byggefelt 5n, Byggefelt 8 og Byggefelt 11, som angivet på kortbilag 3.1.
- 5.2 Byggefelt 3, Byggefelt 4, Byggefelt 5s, Byggefelt 5n, Byggefelt 8 og Byggefelt 11 forventes alle udstykket i selvstændigt matrikulerede rækkehuse til beboelse ("Rækkehusene" og hver for sig "Rækkehuset"), hvor Byggefelt 3 er udstykket i 4 selvstændigt matrikulerede Rækkehuse, Byggefelt 4 er udstykket i 10 selvstændigt matrikulerede Rækkehuse, Byggefelt 5s er udstykket i 10 selvstændigt matrikulerede Rækkehuse, Byggefelt 5n forventeligt vil blive udstykket i 10 selvstændigt matrikulerede Rækkehuse, Byggefelt 8 forventeligt vil blive udstykket i 8 selvstændigt matrikulerede Rækkehuse og Byggefelt 11 forventeligt vil blive udstykket i 8 selvstændigt matrikulerede Rækkehuse.
- 5.3 Udviklingen af Byggefelt 3, Byggefelt 4, Byggefelt 5s, Byggefelt 5n, Byggefelt 8 og Byggefelt 11 vil, jf. ovenfor punkt 3.2, forventeligt ske over en årrække og Undergrundejerforeningens område vil således også blive udbygget i takt med at udviklingen af Ejendommene færdiggøres.

## 6 Formål

- 6.1 Undergrundejerforeningens formål er

- At Varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen Holbæk Have,
- At repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Undergrundejerforeningen, samt
- At sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.

- 6.2 Undergrundejerforeningen ved dennes bestyrelse er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Holbæk Have.
- 6.3 Undergrundejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Undergrundejerforeningens formål, idet flest mulige pligtige ydelser dog vil blive søgt faktureret og opkrævet direkte hos de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen Holbæk Have, således at der ikke er selvstændig økonomi i Undergrundejerforeningen. Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om medlemsbidrag i vedtægterne for Grundejerforeningen Holbæk Have.
- 6.4 Undergrundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre foreninger indenfor Holbæk Have om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Undergrundejerforeningen.

## 7 Medlemskab

7.1 Alle nuværende og kommende ejere af Rækkehusene er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Undergrundejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til et rækkehus inden for Undergrundejerforeningens område stedse skal være samhørende.

7.2 Hvor der er tale om Rækkehuse inden for Undergrundejerforeningens område, som ejes af foreninger, er den pågældende forening ved dennes bestyrelse berettiget og forpligtet til at være medlem af Undergrundejerforeningen.

En forening kan kun udnytte foreningens medlemmers medlemsrettigheder under et og vil i alle relationer i forhold til Undergrundejerforeningen blive betragtet som et medlem.

7.3 FB HH er - så længe FB HH ejer Rækkehuse indenfor Undergrundejerforeningens område - medlem af Undergrundejerforeningen via sit ejerskab til disse Rækkehuse.

7.4 Såfremt et Rækkehus ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under et og vil i alle relationer i forhold til Undergrundejerforeningen blive betragtet som et medlem.

7.5 Medlemspligt og -ret indtræder på overtagelsesdagen. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Undergrundejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle Rækkehusets forpligtelser over for Undergrundejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Undergrundejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af Rækkehuset. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye ejer er Undergrundejerforeningen uvedkommende.

7.6 Et medlem kan ikke ved salg af sit rækkehus gøre krav på udbetaling af nogen andel af Undergrundejerforeningens formue. Andele af Undergrundejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.

7.7 Anmeldelse af ejerskifte skal ske til Undergrundejerforeningen senest 14 dage før fraflytning, hvilken forpligtelse påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn, adresse og e-mailadresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

7.8 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse.

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 Undergrundejerforeningens medlemmer sker via e-mail 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 listen.

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 Undergrundejerforeningens 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.

Bestyrelsen behandler medlemmernes personoplysninger som beskrevet i Undergrundejerforeningens persondatapolitik, tilgængelig på Undergrundejerforeningens intranet eller ved henvendelse til bestyrelsen for Undergrundejerforeningen.

## **8 Fordelingstal**

- 8.1 Undergrundejerforeningens medlemstal udbygges løbende i takt med Rækkehusenes udvikling, aflevering og salg.
- 8.2 Fordelingstallene for det enkelte medlem er fastsat administrativt, hvorved hvert medlem har fordelingstal 1. Fordelingstallet for et medlem beregnes således som  $[1]/[\text{samlede antal medlemmer af Undergrundejerforeningen}]$ . I det omfang et medlem ejer flere Rækkehuse inden for Undergrundejerforeningens område, beregnes medlemmets fordelingstal således på baggrund af det samlede antal Rækkehuse, som medlemmet ejer.
- 8.3 Fordelingstallet for medlemmerne vil løbende ændre sig i takt med at udviklingen af Ejendommene beliggende indenfor Undergrundejerforeningens område. Som [bilag 8.3](#) er vedlagt en opgørelse over fordelingstallet for medlemmerne på stiftelsestidspunktet for Undergrundejerforeningen. Bilag 8.3 opdateres løbende i takt med udviklingen af Undergrundejerforeningens område.
- 8.4 Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne.
- 8.5 Så længe FB HH ejer en eller flere af Rækkehusene, kan der ikke uden FB HH's samtykke ske ændringer i fordelingstallene.

## **9 Hæftelse**

- 9.1 Undergrundejerforeningen hæfter med sin formue for Undergrundejerforeningens forpligtelser. For Undergrundejerforeningens forpligtelser i forhold til tredjemand hæfter medlemmerne personligt (med hele sin formue), pro rata (med den andel, medlemmet efter fordelingstallet også i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem er pligtig at bære) og subsidiært (således at



søgsmål mod Undergrundejerforeningen skal gennemføres først inden søgsmål mod medlemmerne). Samme hæftelsesforhold skal også gælde for tab, som Undergrundejerforeningen har på de enkelte medlemmer, således at Undergrundejerforeningen kan rette et krav mod de øvrige medlemmer i henhold til denne bestemmelse for tab, Undergrundejerforeningen måtte lide som følge af et (eller flere) medlemmers manglende betaling.

- 9.2 Medlemmerne hæfter dog solidarisk for Undergrundejerforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen Holbæk Have. Såfremt Grundejerforeningen Holbæk Have gør krav gældende mod et eller flere medlemmer af Undergrundejerforeningen i henhold til den tinglyste sikkerhed, hæfter de resterende medlemmer af Undergrundejerforeningen solidarisk for dette krav.

## 10 Medlemsbidrag

- 10.1 Alle medlemmer af Undergrundejerforeningen skal - i det omfang det budgetlægges - betale et kvartalsvis a conto-beløb til dækning af fællesudgifter til Undergrundejerforeningens administration og øvrige udgifter.
- 10.2 Medlemsbidraget skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- (i) Administration af Undergrundejerforeningen, herunder administrationshonorarer, idet omfang der måtte være sådanne,
  - (ii) Bidrag til Grundejerforeningen Holbæk Have, som Undergrundejerforeningen er pligtig at være medlem af, med mindre bidrag til Grundejerforeningen Holbæk Have opkræves direkte af Grundejerforeningen Holbæk Have hos de enkelte medlemmer af Undergrundejerforeningen, jf. ovenfor punkt 6.3,
  - (iii) Udgifter til revisor, idet omfang, der måtte være sådanne.
- 10.3 Det årlige medlemsbidrag fastsættes på grundlag af budget for Undergrundejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling.
- 10.4 Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til Undergrundejerforeningens konto, idet medlemmerne af Undergrundejerforeningen er pligtige til at indbetale medlemsbidraget via PBS eller anden automatisk betalingsordning.
- 10.5 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed medlemsbidragsopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt. Så længe FB HH fortsat er ejer af en eller flere af Rækkehusene, beliggende inden for Grundejerforeningen Holbæk Haves område, og som endnu ikke er færdigopførte og taget i brug, er bestyrelsen ikke berettiget til at ændre poster på budgettet uden samtykke fra FB HH.
- 10.6 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet i punkt 8.

- 10.7 Medlemsbidraget forfalder til betaling kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Ved for sent indbetalt medlemsbidrag pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr for restancen i henhold til rentelovens bestemmelser. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.
- 10.8 Når generalforsamlingen har godkendt årsrapporten, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales til - henholdsvis opkræves af - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.
- 10.9 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert enkelt medlem. Eventuel tilbagebetaling af for meget erlagt á conto betaling finder sted inden for samme tidsterminer.

## 11 Beplantningsbæltet

- 11.1 Ethvert medlem af Undergrundejerforeningen, hvis Rækkehus er beliggende i tilknytning til det beplantningsbælte, som er beliggende på Grundejerforeningen Holbæk Haves område ("Beplantningsbæltet") er forpligtet til 2 gange årligt at give Grundejerforeningen Holbæk Have og/eller de af Grundejerforeningen Holbæk Haves anviste driftsfolk adgang til Beplantningsbæltet via medlemmets Rækkehus med henblik på Grundejerforeningen Holbæk Haves drift og vedligeholdelse af Beplantningsbæltet. Der henvises i øvrigt til bestemmelserne herom i vedtægterne for Grundejerforeningen Holbæk Have.
- 11.2 Påtaleretten i henhold til dette punkt 11.1 tilkommer Grundejerforeningen Holbæk Have.

## 12 Parkering

- 12.1 I henhold til vedtægterne for Grundejerforeningen Holbæk Have er Grundejerforeningen Holbæk Have berettiget til at beslutte at inddele Delområde 1 (og efterfølgende Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang optionen udnyttes, jf. punkt 4.3) i parkeringszoner ("Parkeringszonerne") tilknyttet et eller flere Byggefelter. Parkeringspladserne i en Parkeringszone vil være forbeholdt ejerne af ejerlejligheder/rækkehuse og lejerne i ejendommene samt disses gæster og eventuelt andre nærmere specificerede brugere, der dermed af Grundejerforeningen Holbæk Have kan tildeles en særskilt brugsret og eventuel p-licens hertil. Bestyrelsen for Grundejerforeningen Holbæk Have træffer de nærmere bestemmelser for anvendelsen af Parkeringspladserne, og kan herunder til enhver tid træffe beslutning om ændringer eller ophævelse af Parkeringszonerne og dermed fordelingen af Parkeringspladserne. Ejendommene matr.nr. 11ca-11ce, som angivet på bilag 12.1, har dog til enhver tid fortrinsret til at få tildelt Parkeringspladser tættest muligt på ejendommene.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om parkering i vedtægterne for Grundejerforeningen Holbæk Have.

### **13 Medlemsforpligtelser**

- 13.1 Ethvert medlem af Undergrundejerforeningen skal overholde disse vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning 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.
- 13.2 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Undergrundejerforeningens bestyrelse gyldigt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Undergrundejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

### **14 Generalforsamling**

- 14.1 Generalforsamlingen er Undergrundejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 14.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Holbæk Kommune eller i Storkøbenhavn inden udgangen af juni måned.
- 14.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved e-mail eller på Undergrundforeningens 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.
- 14.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet 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 dagsordenspunkter. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning.
- 14.5 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 forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i punkt 14.3.

### **15 Dagsorden for den ordinære generalforsamling**

- 15.1 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 Undergrundejerforeningens eksterne revisor, hvis en sådan er valgt) samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab, hvis der er selvstændig økonomi i Undergrundejerforeningen, jf. punkt 6.3.
5. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag, hvis der er selvstændig økonomi i Undergrundejerforeningen, jf. punkt 6.3.
6. Behandling af indkomne forslag fra Undergrundejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt

## **16 Generalforsamlingens afvikling**

- 16.1 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.
- 16.2 Kun Undergrundejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen. Hvor et medlem består af en forening, repræsenterer foreningens bestyrelse foreningens medlemmer, således at de enkelte medlemmer af foreningerne ikke har adgang.
- 16.3 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.

## **17 Stemmeret m.v.**

- 17.1 Hvert medlem har en stemme. Ejer et medlem mere end et Rækkehus inden for Undergrundejerforeningens område, stemmer det pågældende medlem med det samlede antal stemmer for disse Rækkehuse, jf. ovenfor punkt 8.

17.2 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.

17.3 Til vedtagelse af beslutning

(i) af meget væsentlig økonomisk betydning for Undergrundejerforeningen, hvorved forstås et beløb større end to gange det foregående års budget for Undergrundejerforeningen, eller

(ii) om vedtægtsændringer

Kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal)

17.4 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

17.5 En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke, så længe FB HH ejer en eller flere af Rækkehusene beliggende inden for Undergrundejerforeningens område, og som endnu ikke er færdigopførte og taget i brug, gyldigt vedtages uden forud indhentet skriftligt samtykke fra FB HH.

17.6 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.

## **18 Forhandlingsprotokol**

18.1 Over det på en generalforsamling passerede udarbejdes et referat, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.

18.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og senest inden 14 dage til Undergrundejerforeningens medlemmer.

## **19 Bestyrelse**

19.1 Undergrundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer, der vælges for en to-årig periode, jf. dog punkt 19.2 og 19.3. Genvalg kan finde sted.

19.2 Indtil den ordinære generalforsamling i 2025 har FB HH ret til at udpege samtlige medlemmer af bestyrelsen, som indtil dette tidspunkt godt kan bestå af færre end 3 medlemmer. Der

foretages således ikke valg til bestyrelsen, herunder valg af suppleanter jf. punkt 19.6, på generalforsamlinger frem til dette tidspunkt.

- 19.3 I perioden efter den ordinære generalforsamling i 2025 og indtil det tidspunkt, hvor Byggefelt 3, Byggefelt 4, Byggefelt 5s, Byggefelt 5n, Byggefelt 8 og Byggefelt 11 alle er fuldt udviklet og der er modtaget endelig ibrugtagningstilladelse for samtlige Byggefelter, har FB HH ret til at udpege op til 2 medlemmer af bestyrelsen - hvoraf det ene af disse medlemmer skal fungere som formand for bestyrelsen - således at der maksimalt kan være 1 medlem til bestyrelsen på valg i forbindelse med afholdelse af en generalforsamling. De af FB HH udpegede medlemmer og det af generalforsamlingen valgte medlem vælges alle for en et-årig periode.
- 19.4 Første gang der afholdes bestyrelsesvalg efter det tidspunkt, hvor FB HH ikke længere har ret til at udpege medlemmer af bestyrelsen i henhold til punkt 19.3, vælges 1 af bestyrelsesmedlemmerne for en et-årig periode og 2 af bestyrelsesmedlemmerne for en to-årig periode. Derefter er alle på valg hvert andet år men forskudt således, at 1 af medlemmerne er på valg det ene år og de resterende 2 medlemmer er på valg det næste år.
- 19.5 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Undergrundejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Undergrundejerforeningen.
- 19.6 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen, jf. dog punkt 19.2. Genvalg kan finde sted.
- 19.7 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 19.8 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand, jf. dog punkt 19.3.
- 19.9 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes fravær af næstformanden.
- 19.10 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 19.11 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 19.12 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 19.13 Over 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.

- 19.14 Bestyrelshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 19.15 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

## **20 Bestyrelsens opgaver**

- 20.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Undergrundejerforeningens anliggender.
- 20.2 Undergrundejerforeningen er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Holbæk Have. Bestyrelsen repræsenterer Undergrundejerforeningen på Grundejerforeningen Holbæk Haves generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Undergrundejerforeningens vegne vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Grundejerforeningen Holbæk Have.
- 20.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Undergrundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Undergrundejerforeningen.
- 20.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 20.5 Hvor Undergrundejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Undergrundejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 20.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Undergrundejerforeningens opgaver.

## **21 Tegningsregel**

- 21.1 Undergrundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller i formandens fravær af bestyrelsens næstformand i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

## **22 Administration**

- 22.1 Undergrundejerforeningen kan vælge en administrator til at varetage Undergrundejerforeningens drift - enten helt eller delvist.
- 22.2 Så længe FB HH fortsat er ejer af en eller flere af Rækkehusene, beliggende inden for Undergrundejerforeningens område, og som endnu ikke er færdigopførte og taget i brug, vælger FB

HH en administrator. Indtil dette tidspunkt kan administrationsaftalen ikke opsiges uden FB HH's samtykke.

## **23 Regnskabsår**

23.1 Undergrundejerforeningen regnskabsår er kalenderåret, jf. dog punkt 24.

## **24 Årsrapport og revision**

24.1 Så længe der ikke er selvstændig økonomi i Undergrundejerforeningen, jf. ovenfor punkt 6.3, udarbejdes der ikke årsrapport for Undergrundejerforeningen.

24.2 I det omfang, at der måtte være selvstændig økonomi i Undergrundejerforeningen og dermed behov for at udarbejde årsrapporter, skal disse udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

24.3 Undergrundejerforeningen vælger på generalforsamlingen, hvorvidt årsrapporten skal revideres af en intern revisor (herunder administrator) eller en registreret eller statsautoriseret revisor. Revisor vælges for et år ad gangen. Såfremt Undergrundejerforeningen vælger en registreret eller statsautoriseret revisor, finder punkt 24.4-24.7 anvendelse.

24.4 Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

24.5 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.

24.6 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

24.7 Når indførelse 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.

24.8 Indtil det tidspunkt hvor FB HH ikke længere er ejer af et eller flere af Rækkehusene beliggende inden for Undergrundejerforeningens område, og som endnu ikke er færdigopførte og taget i brug, vælger FB HH revisor. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden FB HH's samtykke.

## **25 Tinglysning af vedtægterne for Undergrundejerforeningen**

25.1 Vedtægterne for Undergrundejerforeningen tinglyses servitutstiftende på matr.nr. 11ca- 11ci, 11ck -11cv, 11cx- 11cz og del af matr.nr. 11aæ (på kortbilag 3.1 benævnt Byggefelt 5 nord), herunder de ejendomme som udstykkes herfra, alle Holbæk Markjorder.



- 25.2 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på medlemmernes Ejendommene påhvilende servitutter, hvorom henvises til Ejendommens blade i tingbogen samt servitutter som i øvrigt skal tinglyses på Ejendommene i forbindelse med udstykningen.
- 25.3 Omkostningerne til Undergrundejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af FB HH.

## 26 Grundejerforeningen Holbæk Haves pant

- 26.1 Til sikkerhed for Grundejerforeningen Holbæk Haves krav over for Undergrundejerforeningens medlemmer tinglyses vedtægterne for Grundejerforeningen Holbæk Have pantstiftende på hver af Undergrundejerforeningens medlemmers ejendomme, jf. nærmere herom i vedtægterne for Grundejerforeningen Holbæk Have, med følgende beløb:

Etm<sup>2</sup> x kr. 25 oprundet til nærmeste tusinde.

Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2025, i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

[nettoprisindeks oktober måned året før \* aktuelt pantsætningsbeløb] / [nettoprisindekset oktober måned to år tidligere] = nyt pantsætningsbeløb

- 26.2 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.
- 26.3 Omkostningerne til tinglysningen af Grundejerforeningen Holbæk Haves vedtægter afholdes af FB HH.
- 26.4 Vedtægternes pkt. 26.1 kan ikke ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Grundejerforeningen Holbæk Have, som derfor tillægges påtaleret ved vedtægternes tinglysning.

## 27 Påtaleberettigede

- 27.1 Påtaleberettiget er Undergrundejerforeningen ved dennes bestyrelse. Indtil det tidspunkt hvor samtlige e af Rækkehusene beliggende indenfor Undergrundejerforeningens område er fuldt færdigudviklet og har modtaget endelig ibrugtagningstilladelse er FB HH ligeledes påtaleberettiget.
- 27.2 Grundejerforeningen Holbæk Have ved dennes bestyrelse er tillagt begrænset påtaleret i henhold til punkt 11.1 og punkt 26.4.

## 28 Tinglysning af servitutter

28.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Undergrundejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de offentlige vilkårsdeklarationer, herunder med pantstiftende sikkerhed i Rækkehusene. Bestyrelsen - og Undergrundejerforeningen - er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af disse deklarationer.

## 29 Opløsning

29.1 Undergrundejerforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af Undergrundejerforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. punkt 17.3 og 17.5, dog med respekt af vedtægterne for Grundejerforeningen Holbæk Have.

## 30 Bilagsfortegnelse

- Bilag 3.1: Kortbilag med angivelse af Undergrundejerforeningens område
- Bilag 12.1: Ejendomme med fortrinsret - Parkeringspladser
- Bilag 8.3: Oversigt over fordelingstal og pantstiftende beløb for Rækkehusene (Udkast)

Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Undergrundejerforening den [Dato] 2022.

Som dirigent:

---

Lise Grothen