

ACCURA



VEDTÆGTER

FOR
GRUNDEJERFORENINGEN HOLBÆK HAVE

Indhold

	Side
1	Navn 3
2	Hjemsted 3
3	Grundejerforeningens område 3
4	Udviklingen af Holbæk Have 4
5	Parkeringshus og eller -kældre i Holbæk Have 14
6	Parkeringspladser på terræn 15
7	Formål 16
8	Medlemskab 18
9	Fordelingstal 21
10	Hæftelse 22
11	Medlemsbidrag 22
12	Grundfond 25
13	Fællesarealerne og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 25
14	Særlige installationer/anlæg 26
15	Belysning og varmforsyning 28
16	Affaldshåndtering 29
17	Medlemsforpligtelser 29
18	Generalforsamling 30
19	Dagsorden for den ordinære generalforsamling 30
20	Generalforsamlingens afvikling 31
21	Stemmeret m.v. 31
22	Forhandlingsprotokol 32
23	Bestyrelse 33
24	Bestyrelsens opgaver 34
25	Tegningsregel 35
26	Administration 35
27	Regnskabsår 35
28	Årsrapport og revision 35
29	Tinglysning af vedtægterne for Grundejerforeningen Holbæk Have 36
30	Påtaleberettigede 37
31	Tinglysning af servitutter 37
32	Opløsning 38

VEDTÆGTER

GRUNDEJERFORENINGEN HOLBÆK HAVE

CVR.nr.: 43 57 39 18

1 Navn

1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Holbæk Have ("Grundejerforeningen").

2 Hjemsted

2.1 Grundejerforeningens hjemsted er Holbæk Kommune.

3 Grundejerforeningens område

3.1 Grundejerforeningens område omfatter ejendommene matr.nr. 11ah, 11aæ, 11bx, 11 by, 11bæ, 11bø, 11cæ, 11cø, 11ca, 11cb, 11cc, 11cd, 11ce, 11cf, 11cg, 11ch, 11ci, 11ck, 11cl, 11cm, 11cn, 11co, 11cp, 11cq, 11cr, 11cs, 11ct, 11cu, 11cv, 11cx, 11cy, 11cz, 11m, 11s, 11z, 11ø, 14gu og 14gv alle Holbæk Markjorder, samt alle grunde som måtte blive udstykket derfra, hvilket område herefter samlet benævnes "Holbæk Have". Som bilag 3.1 er vedlagt et kortbilag med angivelse af Grundejerforeningens område.

3.2 Grundejerforeningens område kan udvides til områderne grænsende op til Holbæk Have, såfremt FB Holbæk Have A/S, CVR-nr.: 42 04 56 40 ("FB HH") (jf. punkt 4.1) træffer beslutning herom, i hvilket tilfælde en sådan beslutning skal meddeles bestyrelsen i Grundejerforeningen. Medlemskabet til Grundejerforeningen og udvidelsen af Grundejerforeningens område får virkning fra den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor bestyrelsen har modtaget nævnte meddelelse, idet Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse er berettiget til at tiltræde enhver påtegning til disse vedtægter, som vedrører udvidelsen af Grundejerforeningens område, herunder tiltræde tinglysning af vedtægterne på de ejendomme, der inddrages under Grundejerforeningens område samt tiltræde påtegninger om udvidelsen af Grundejerforeningens område og påtegninger om påtaleberettiget på alle eksisterende medlemmers ejendomme på tidspunktet for anmeldelsen.

FB HH's beslutningskompetence i henhold til dette punkt 3.2 gælder alene så længe FB HH ikke har færdigopført ejendommene i Holbæk Have, jf. nedenfor punkt 4, og kun såfremt FB Gruppen A/S er majoritetsejer af FF HH.

3.3 FB HH's samtykkeret

- 3.3.1 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 Grundejerforeningen og/eller ændrede økonomiske forpligtelser for medlemmerne.
- 3.3.2 FB HH's samtykkeret gælder så længe FB HH selv eller FB HH via dets majoritetsjede datterselskaber ejer ejendomme, der endnu ikke er færdigopførte og har opnået endelig ibrugtagningstilladelse, i Holbæk Have.

4 Udviklingen af Holbæk Have

- 4.1 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, på tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse forudsat gennemført etapevis i 4 delområder ("Delområderne") hvor ejendommene matr.nr. 11ah, 11aæ, 11bx, 11bæ, 11bø, 11cø, 11cæ, 11ca, 11cb, 11cc, 11cd, 11ce, 11cf, 11cg, 11ch, 11ci, 11ck, 11cl, 11cm, 11cn, 11co, 11cp, 11cq, 11cr, 11cs, 11ct, 11cu, 11cv, 11cx, 11cy, 11cz, Holbæk Markjorder udgør delområde 1 ("Delområde 1"), ejendommen matr.nr. 11ah og 11ø, Holbæk Markjorder, udgør delområde 2 ("Delområde 2"), ejendommen matr.nr. 11z og 14 gu, Holbæk Markjorder, udgør delområde 3 ("Delområde 3") og ejendommen matr.nr. 11by, 11s og 14gv, 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.

- 4.2 FB HH har erhvervet Delområde 1 fra Holbæk Kommune, mens Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 på tidspunktet for stiftelsen af Grundejerforeningen 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.
- 4.3 Når der i vedtægterne refereres til FB HH's beføjelser i forhold til Grundejerforeningen, 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 af 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 Grundejerforeningens stiftelsen, mens udviklingen af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 forventeligt vil ske på senere tidspunkter. På tidspunktet for stiftelsen af Grundejerforeningen vil der således også foreligge 2 driftsbudgetter for Grundejerforeningen for henholdsvis Delområde 1 og for Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 samlet jf. nedenfor punkt 11.3 og 11.4.

Når udviklingen af henholdsvis Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 igangsættes, er Grundejerforeningen 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 i bilag 3.1 over 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 således henvises til en Etape eller et Byggefelt i vedtægterne, vedrører det på stiftelsestidspunktet for Grundejerforeningen 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 På samme måde skal definitionen af Holbæk Have 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 Grundejerforeningen alene Delområde 1, som FB HH har erhvervet, men således at det - i det omfang at FB HH (helt eller delvist) også erhverver Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, tillige skal vedrøre disse Delområder.

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.

- 4.7 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 i takt med at udviklingen af

Delområde 1 gennemføres. Medlemmerne af Grundejerforeningen kan ved henvendelse til bestyrelsen få adgang til Etapeplan (Pixiebogen), der ligeledes vil være tilgængelig på www.holbaekhave.dk. Som følge af den etapevise udvikling af Delområde 1 og øvrige del af Holbæk Have, respekterer alle nuværende såvel som kommende medlemmer af Grundejerforeningen 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., jf. i øvrigt punkt 13.6-13.8.

4.8 Grundejerforeningen accepterer således, at FB HH er berettiget til at benytte de af Grundejerforeningen ejede fællesarealer såvel som ethvert andet areal i Holbæk Have, der er nødvendigt til udførelsen af de ovenfor beskrevne arbejder i forbindelse med udviklingen af Delområde 1 og øvrige dele af Holbæk Have. Grundejerforeningen må således tåle enhver benyttelse af sådanne arealer og de gener, der er forbundet hermed, indtil arbejderne er udført, herunder f.eks. opstilling af stilladser, opmagasinering af byggematerialer, midlertidige køreveje og belysning, skurby, salgspavillion, mock-up m.v.

4.9 Ejerforeninger/Undergrundejerforeninger/Andelsboligforeninger:

4.9.1 FB HH forventer, at Delområde 1 primært vil bestå af ejendomme opdelt i ejerlejligheder (etageboliger) og rækkehuse, hvor der for så vidt angår ejerlejlighederne vil blive oprettet en ejerforening for hver af disse Byggefelter, der herefter samlet er benævnt "Ejerforeningerne" og hver for sig generisk en "Ejerforening".

Det er Ejerforeningen, der er medlem af Grundejerforeningen på vegne sine medlemmer, jf. punkt 8.3. Hvor en Ejerforening udgør en del af en Undergrundejerforening, finder punkt 4.9.3 anvendelse.

4.9.2 FB HH er dog berettiget til diskretionært at vælge fra Byggefelt til Byggefelt, om der skal ske opdeling i ejerlejligheder eller ej, herunder om der for rækkehusbebyggelse i stedet skal udstykkes i særskilte matrikler. FB HH forventer således, at der samlet for Byggefelt 3, Byggefelt 4, Byggefelt 5s og Byggefelt 5n vil blive etableret en lokal undergrundejerforening med medlemspligt for alle ejere indenfor disse Byggefelter ("Undergrundejerforeningen"). I det omfang der på Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 tilsvarende etableres sådanne lokale grundejerforeninger for et eller flere Byggefelter vil disse herefter samlet benævnes "Undergrundejerforeningerne" og hver for sig generisk en "Undergrundejerforening". Hvor der er etableret en Undergrundejerforening for et eller flere Byggefelter, er det Undergrundejerforeningen, der er medlem af Grundejerforeningen på vegne af de underliggende medlemmer af Undergrundejerforeningen, jf. punkt 8.4.

4.9.3 FB HH forventer derudover at der vil blive etableret én eller flere andelsboligforeninger enten i Delområde 1 eller i en/flere af de øvrige Delområder af Holbæk Have, der herefter samlet benævnes "Andelsboligforeningerne" og hver for sig generisk en "Andelsboligforening".

Det er Andelsboligforeningen, der er medlem af Grundejerforeningen på vegne af de underliggende medlemmer af Andelsboligforeningen, jf. punkt 8.5. Hvor en Andelsboligforening

udgør en del af en Ejerforening eller en Undergrundejerforening finder punkt 4.9.1 henholdsvis punkt 4.9.3 anvendelse.

4.10 Vejadgang

4.10.1 I perioden indtil Delområde 1 er fuldt udviklet, vil der være behov for ændring af adgangsforholdene til Byggefelterne. Af Etapeplan (Pixiebogen) følger den forventede midlertidige såvel som endelige vejadgang for Byggefelterne. Grundejerforeningen respekterer, at FB HH, efter indhentet tilladelse fra Holbæk Kommune, diskretionært træffer enhver beslutning om både midlertidig såvel som endelig vejadgang indenfor Delområde 1, herunder også midlertidig inddragelse af allerede overdragne vejarealer til Grundejerforeningen, og Grundejerforeningen og dens medlemmer skal tåle enhver gene forbundet hermed.

4.10.2 Alle nye vejarealer i Holbæk Have vil blive udlagt som private fællesveje.

4.11 Nyttehaver/grønne tage m.v.

4.11.1 Der bliver potentielt etableret nyttehaver i gårdrummene for flere af byggerierne samt potentielt grønne tage, terrasser og særlige beplantninger på flere af byggerierne indenfor de enkelte Byggefelter. Sådanne, terrasser, beplantninger og nyttehaver vil udgøre en del af de fællesarealer, de respektive medlemmer sammen med eventuelle grønne tage vil eje og skulle drive. Grundejerforeningen overtager ikke driften eller vedligeholdelsen af sådanne arealer beliggende på et medlems område.

4.12 Den centralt beliggende grønne kile ("Kilen")

4.12.1 Centralt beliggende i Holbæk Have er det hensigten, at der skal etableres en grøn kile ("Kilen"), jf. Lokalplanens kortbilag 03 vedlagt som [bilag 4.12.1](#). Kilen vil være offentlig tilgængelig med sammenhængende cykelstier ind og ud af området. Etableringen af Kilen er tiltænkt at ske i takt med udbygningen af Delområderne og de på Delområderne beliggende fælles grønne områder, således at Kilen sammen med Delområdernes fælles grønne områder vil udgøre et fælles grønt parkrum med fællesskabende aktiviteter for hele Holbæk Have, og dermed indgå som en del af G/F-Arealerne, jf. punkt 4.18. Etableringen af Kilen forventes således at ske områdevis tilsvarende udviklingen af Delområderne, idet en del af Kilen forventeligt udvikles sammen med udviklingen af Delområde 1, jf. bilag 4.12.1, mens den øvrige del af Kilen forventeligt først etableres i forbindelse med udviklingen af de øvrige Delområder. FB HH er dog berettiget til diskretionært at fastlægge tidspunktet for etableringen af Kilen, herunder inden for Delområde 1, hvor dette i forhold til FB HH's samlede udviklingsplaner for Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang af FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2) vurderes hensigtsmæssigt.

4.12.2 Det er hensigten, jf. Lokalplanen, at Kilen skal indrettes med en fælles boldbane, lege- og opholdsinventar samt etablering af regnvandsbassiner, som forventeligt skal ejes, drives, renholdes, vedligeholdes og fornyes af Grundejerforeningen, eller – for så vidt angår regnvandsbassiner – af FORS som forsyningsselskab, hvis der kan indgås aftale herom. FB

HH er diskretionært berettiget til at besluttet tidspunktet for overdragelsen af ejerskabet af den del af Kilen som er beliggende indenfor Delområde 1, jf. nedenfor punkt 4.18.

4.12.3 Der er fokus på, at Holbæk Have skal fremstå som et grønt område (en grøn by) med grønne gårdrum, kantzoner, veje og pladser, ligesom mulighed for etablering af væksthuse potentielt skal bibringe muligheden for selv at kunne dyrke frugt og grønt. Der vil være et særligt fokus på Kilen og det samlingspunkt, som Kilen udgør for hele Holbæk Have, hvor målet er at skabe en helhedsfølelse i samspil med de grønne forgreninger ind i hver af Delområderne.

4.12.4 Til brug for Grundejerforeningens pleje, vedligeholdelse og drift af Kilen vil der blive udarbejdet en landskabsplan, og som beskriver de opgaver, der er forbundet med Grundejerforeningens pleje, vedligeholdelse og drift af Kilen ("Landskabsplanen"). Grundejerforeningen er forpligtet til at overholde Landskabsplanen, som godkendt af Holbæk Kommune.

4.13 Beplantningsbæltet

4.13.1 I overensstemmelse med Lokalplanens bestemmelser vil der som en del af G/F-arealerne, jf. punkt 4.18, i Delområde 1 blive etableret et 5 m bredt beplantningsbælte højdemæssigt afstemt til den til enhver tid værende beplantning, og ultimativt hegnsloven ("Beplantningsbæltet"), som angivet på bilag 3.1.

Grundejerforeningen accepterer ikke at måtte reducere størrelsen af Beplantningsbæltet (højde og brede) på noget tidspunkt, idet Beplantningsbæltets størrelse således stedse skal opretholdes i overensstemmelse med dette punkt 4.13 og Lokalplanens bestemmelser herom. Grundejerforeningen er dog berettiget til - som led i ordinær pleje og vedligeholdelse - at foretage tilskæringer mv. af Beplantningsbæltet, jf. nærmere herom under punkt 7.2 vedrørende Grundejerforeningens drift og vedligeholdelsesforpligtelser.

4.14 Facader, beplantninger, træer, grøfter m.v.

4.14.1 Delområde 1, og Holbæk Have i øvrigt, skal være karakteriseret ved dets grønne gavle, kantzoner, stræder, grøfter, porte, træer, indgange, gangbroer m.v., hvilket gør området unikt i dets udtryk.

4.14.2 Alle medlemmer af Grundejerforeningen er såvel berettiget som forpligtet til at opretholde de grønne beplantninger i kantzoner, grøfter, indgange, på tagflader og andre grønne områder på et medlems ejendom, så overfladerne til enhver tid fremstår med samme udtryk som på afleveringstidspunktet mellem FB HH og det pågældende medlem af Grundejerforeningen. Medlemmerne af Grundejerforeningen er således ikke berettiget til at nedlægge nyttehaver eller til at fjerne beplantninger i kantzoner, på tage, terrasser, porte, indgange, grøfter m.v., ligesom medlemmerne ikke er berettiget til at anlægge yderligere parkeringspladser, carporte, garager eller lignende på terræn på deres ejendom ud over de parkeringspladser, som var anlagt på afleveringstidspunktet mellem FB HH og det pågældende medlem af Grundejerforeningen, jf. nedenfor punkt 17.3, jf. dog nedenfor for så vidt mulig godkendelse til anlæggelse af carport eller garage. Tilsvarende er medlemmerne af Grundejerforeningen forpligtet til at opretholde belægninger på adgangsarealer ud til Grundejerforeningens område (private fællesveje og

stier) arealmæssigt og i det design, form og kvalitet som på afleveringstidspunktet mellem FB HH og det pågældende medlem af Grundejerforeningen, så belægningerne til enhver tid fremstår med samme udtryk.

- 4.14.3 Grundejerforeningen og alle medlemmerne er berettiget og forpligtet til i Delområde 1 og Holbæk Have i øvrigt at sikre opretholdelse og bevarelse af de i området etablerede træer, samt bevarede træer, så området til enhver tid fremstår som på afleveringstidspunktet mellem FB HH og Grundejerforeningen og/eller det pågældende medlem.
- 4.14.4 Ønsker et medlem at opføre carport eller garage på sin ejendom skal dette forud skriftligt forelægges bestyrelsen i Grundejerforeningen til godkendelse. Alene carporte og garager, der følger de designrammer, der allerede er gennemført i de dele af Holbæk Have, som FB HH forestår udviklingen af, jf. ovenfor punkt 4.3, og som passer ind i arkitekturen for Holbæk Have vil kunne forventes godkendt, hvis det ønskede byggeri i øvrigt vil kunne godkendes som passende og individuelt vil kunne godkendes af Holbæk Kommune.
- 4.14.5 Såfremt bortskaffelse af beplantninger, kantzoner, nyttehaver, belægninger m.v. er nødvendigt midlertidigt som følge af arbejder eller lign. på et medlems ejendom, er det pågældende medlem af Grundejerforeningen forpligtet til at retablere forholdene hurtigst muligt efter, at arbejderne er ophørt. Såfremt udskiftning/fornyelse af beplantninger, kantzoner, nyttehaver, belægninger m.v. er nødvendigt på et medlems ejendom, er det pågældende medlem af Grundejerforeningen forpligtet til at sikre ny beplantning og belægning i lignende materialer som de bortskaffede materialer.
- 4.14.6 Påtaleberettiget i henhold til dette punkt 4.14 er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse samt Holbæk Kommune, som dog kun er påtaleberettiget i det omfang der er tale om fællesanlæg og fællesarealer, som er omfattet af Lokalplanens § 10.
- 4.15 Fællesarealer indenfor Ejerforeningernes områder
- 4.15.1 Ejerforeningernes områder vil for nogens vedkommende både omfatte udendørs fællesarealer på den pågældende Etape ("Udendørs E/F-Fællesarealer"), såvel som indendørs/øvrige fællesarealer på den pågældende etape ("Øvrige E/F-Fællesarealer").
- 4.15.2 For disse gælder, at Ejerforeningerne bevarer ejerskabet til de Udendørs E/F-Fællesarealer, dog således at enhver drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer, der er beliggende i kantzone (mellem soklen på byggeriet på Ejerforeningens ejendom og matrikelgrænsen), overdrages til Grundejerforeningen. Grundejerforeningen er således forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny sådanne dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer som beskrevet i disse vedtægter.

Undtaget fra Grundejerforeningens ansvar for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de ovenfor nævnte dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer er dog de arealer, hvorover enkelte medlemmer eller tredjemand er tillagt eksklusiv brugsret (fx indenfor matrikelgrænsen for rækkehuse og dobbelthuse) samt eventuelt opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lignende i skillelinjen til sådanne arealer, i hvilken situation den pågældende rettighedshaver er forpligtet

til at drive, renholde, vedligeholde og forny den del af de Udendørs E/F-Fællesarealer, som der haves eksklusiv brugsret til inklusiv sådanne opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign. Der henvises i øvrigt til Grænsefladenotatet (bilag 7.2) om den nærmere ansvarsfordeling mellem Grundejerforeningen, Grundejerforeningens medlemmer og personer med eksklusiv brugsret.

4.15.3 Grundejerforeningen overtager således ikke ejerskabet til de Udendørs E/F-Fællesarealer men alene (delvist) driftsansvaret.

4.15.4 Grundejerforeningen respekterer dog, at FB HH diskretionært træffer enhver beslutning om Grundejerforeningens pligt til at overtage ansvaret for at drive, renholde, vedligeholde og forny de Udendørs E/F-Fællesarealer, således at FB HH kan meddele Grundejerforeningens bestyrelse, at Grundejerforeningen for en given Etape ikke skal overtage ansvaret for at drive, renholde, vedligeholde og forny (dele af) de Udendørs E/F-Fællesarealer indenfor Etapen.

4.16 Fællesarealer indenfor Undergrundejerforeningernes områder

4.16.1 Der vil som udgangspunkt ikke være tilknyttet udendørs fællesarealer indenfor Undergrundejerforeningernes områder ("Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer") medmindre dette er fastlagt i vedtægterne for den pågældende Undergrundejerforening.

4.16.2 Hvis der i vedtægterne for en Undergrundejerforening er fastlagt, at der til Undergrundejerforeningen er tilknyttet Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer, gælder for disse arealer, at de respektive medlemmer af Undergrundejerforeningerne bevarer ejerskabet til de respektive dele af de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer beliggende på et medlems ejendom, dog således at enhver drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de dele af de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer, der er beliggende i kantzone (mellem soklen på byggeriet af et medlems ejendom og matrikelgrænsen) ud mod G/F-arealerne overdrages til Grundejerforeningen. Grundejerforeningen er således forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny sådanne dele af de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer som beskrevet i disse vedtægter. Grundejerforeningen overtager omvendt ikke ansvaret for eventuelle interne gårdområder, veje, pladser, stræder og lign. indenfor Undergrundejerforeningens område.

Undtaget fra Grundejerforeningens ansvar for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de ovenfor nævnte dele af de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer er dog de arealer, hvorover enkelte medlemmer eller tredjemand er tillagt eksklusiv brugsret samt eventuelt opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign. i skillelinjen til sådanne arealer, i hvilken situation den pågældende rettighedshaver er forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny den del af de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer, som der haves eksklusiv brugsret til inklusiv sådanne opsatte hegn, træer, buske stakitter eller lign. Der henvises i øvrigt til Grænsefladenotatet (bilag 7.2) om den nærmere ansvarsfordeling mellem Grundejerforeningen, Grundejerforeningens medlemmer og personer med eksklusiv brugsret.

4.17 Byggefelter, som ikke består af en Ejerforening eller ikke udgør et medlem af en Undergrundejerforening.

- 4.17.1 For så vidt angår medlemmer af Grundejerforeningen, som ikke består af en Ejerforening eller ikke udgør et medlem af en Undergrundejerforening, og hvor bestemmelserne i punkt 4.15 - 4.16 derfor ikke finder anvendelse, vil sådanne medlemmers områder omfatte alle udendørs fællesarealer beliggende indenfor medlemmets ejendom ("Udendørs Byggefeltsarealer").
- 4.17.2 For disse gælder, at ejeren af det pågældende Byggefelt bevarer ejerskabet til de Udendørs Byggefeltsarealer, dog således at enhver drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de dele af de Udendørs Byggefeltsarealer, der er beliggende i kantzone (mellem soklen på byggeriet af Byggefeltet og matrikelgrænsen) ud mod G/F-arealerne overdrages til Grundejerforeningen. Grundejerforeningen er således forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny sådanne dele af de Udendørs Byggefeltsarealer som beskrevet i disse vedtægter.

Undtaget fra Grundejerforeningens ansvar for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de ovenfor nævnte dele af de Udendørs Byggefeltsarealer er dog de arealer, hvorover der er tillagt eksklusiv brugsret samt eventuelt opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign. i skillelinjen til sådanne arealer, i hvilken situation den pågældende rettighedshaver er forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny den del af de Udendørs Byggefeltsarealer, som der haves eksklusiv brugsret til inklusiv sådanne opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign. Der henvises i øvrigt til Grænsefladenotatet (bilag 7.2) om den nærmere ansvarsfordeling mellem Grundejerforeningen, Grundejerforeningens medlemmer og personer med eksklusiv brugsret.

4.18 Grundejerforeningens fællesarealer

- 4.18.1 Ud over de Udendørs E/F-Fællesarealer, de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer (i det omfang, at der i henhold til vedtægterne for Undergrundejerforeningen er indsat bestemmelse herom, jf. ovenfor punkt 4.16.1) og de Udendørs Byggefeltsarealer - som Grundejerforeningen ikke overtager ejerskabet til men alene (delvist) driftsansvaret for - overtager Grundejerforeningen både ejerskabet til og driftsansvaret for de resterende dele af fællesarealerne indenfor Grundejerforeningens område ("G/F-arealerne"). De dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer, de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer og de Udendørs Byggefelts-arealer, som Grundejerforeningen overtager driftsansvaret for, og G/F-arealerne kaldes herefter samlet "Fællesarealerne".
- 4.18.2 På tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse, er det FB HH's forventning, at G/F-arealerne (som Grundejerforeningen overtager ejerskabet til) inden for Delområde 1 vil udgøre de på bilag 3.1 anførte arealer.

Medlemmerne af Grundejerforeningen accepterer dog, at FB HH ikke på tidspunktet for stiftelsen af Grundejerforeningen kan fastlægge omfanget af Fællesarealerne for Delområde 1 endeligt. Fællesarealerne skal således forstås som de til enhver tid værende fællesarealer, som disse endeligt bliver fastlagt i forbindelse med udviklingen af Delområde 1. Tilsvarende respekterer medlemmerne af Grundejerforeningen også, at Fællesarealerne, i takt med udviklingen af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 tillige vil omfatte de i forbindelse hermed etablerede fællesarealer.

Grundejerforeningen respekterer, at FB HH diskretionært træffer enhver beslutning om både midlertidig såvel som endelig placering og udformning af Fællesarealerne inden for Delområde 1 (og tillige inden for Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang, at FB HH udnytter sin option hertil, jf. punkt 4.2), herunder også midlertidig inddragelse af allerede overdragne dele af Fællesarealerne til Grundejerforeningen, og Grundejerforeningen og dens medlemmer skal tåle enhver gene forbundet hermed.

- 4.18.3 Grundejerforeningen er forpligtet til successivt at overtage ejerskabet, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af G/F-arealerne i takt med, at disse bliver anlagt, og i øvrigt, når FB HH træffer beslutning herom. Grundejerforeningen er samtidig forpligtet til successivt at tage skøde på den del af G/F-arealerne, der overdrages til Grundejerforeningen.

Såfremt tilskødning af en del af G/F-arealerne ikke kan ske som følge af manglende udstykning, men den pågældende del af G/F-arealerne er anlagt, overtager Grundejerforeningen ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af arealet fra det tidspunkt, hvor FB HH giver meddelelse til Grundejerforeningens bestyrelse herom.

På tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse, har FB HH indgået en driftsaftale med Holbæk Kommune, hvorefter FB HH, så længe FB HH forestår udviklingen af Delområde 1, tillige skal forestå pasning af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4. Driftsaftalens omfang tilpasses løbende i det omfang FB HH udnytter sin option til at overtage Delområde 2, Delområde 3 og/eller Delområde 4, jf. ovenfor punkt 4.2. FB HH er berettiget til diskretionært at træffe beslutning om, at pasning af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 skal overgå til Grundejerforeningen, således at Grundejerforeningen overtager ansvaret for driften og renholdelsen af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 fra det tidspunkt, hvor FB HH giver meddelelse til Grundejerforeningens bestyrelse herom.

- 4.18.4 Grundejerforeningen er ligeledes forpligtet til successivt at overtage ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Byggefeltarealer, som Grundejerforeningen i henhold til punkt 4.15-4.17 er forpligtet til at overtage, i takt med, at disse bliver anlagt, og i øvrigt når FB HH træffer beslutning herom.

- 4.18.5 Det til enhver tid værende tidspunkt for Grundejerforeningens overtagelse af ejerskabet henholdsvis ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af både G/F-arealerne og de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Byggefeltarealer som beskrevet i punkt 4.18.3 og 4.18.4, benævnes herefter "Driftstidspunktet".

- 4.18.6 Det er en betingelse for Grundejerforeningens overtagelse af (dele af) G/F-arealerne, at overdragelses-summen udgør kr. 0,00. Opførelse af egentlige fælleshuse på G/F-arealerne vil helt eller delvis kunne overdrages til dokumenteret kostpris, og Grundejerforeningens bestyrelse vil være bemyndiget til at optage sædvanlig finansiering hertil.

- 4.18.7 Til brug for Grundejerforeningens opmagasinering af maskiner og redskaber mv. til drift og vedligeholdelse af Fællesarealerne etablerer FB HH et område/rum indenfor Delområde 1 (eller

Delområde 2, Delområde 3 eller Delområde 4, i det omfang FB HH udnytter optionen, jf. punkt 4.2). Tidspunktet for etableringen, placeringen og størrelsen heraf besluttet diskretionært af FB HH, idet FB HH også diskretionært beslutter, om det pågældende område/rum skal placeres i G/F-arealerne eller indenfor et Byggefelt efter aftale med ejerne af det pågældende Byggefelt.

4.19 Fælles G/F-Aktivitetsområder

4.19.1 I overensstemmelse med Lokalplanen vil der indenfor Grundejerforeningens område (i G/F-arealerne) blive etableret fælles aktivitetsområder til brug for Grundejerforeningen, i form af Kilen, de tilstødende grønne områder, eventuelle fælleshuse ("Aktivitetsarealerne") og potentielt etablering af nyttehaver inden for GF-arealerne til udlejning, som Grundejerforeningen skal etablere rammerne for anvendelsen af ("Nyttehaverne"). Herudover vil der inden for Delområde 1 (og/eller Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, i det omfang FB HH udnytter sin option jf. punkt 4.2) kunne blive etableret et antal selvstændige ejerlejligheder beliggende på forskellige Ejerforeningers områder (samlet benævnt "Fælleslejlighederne" og hver for sig generisk en "Fælleslejlighed") til brug for Grundejerforeningens medlemmer. Nyttehaverne, Aktivitetsarealerne og Fælleslejlighederne i det omfang disse etableres, betegnes samlet "Fælles G/F-Aktivitetsområder"). Etableringen, størrelsen og placeringen af de Fælles G/F-Aktivitetsområder er ikke fastlagt på tidspunktet for stiftelsen af Grundejerforeningen, men en foreløbig ikke bindende - angivelse heraf følger af Etapeplan (Pixiebogen). Medlemmerne af Grundejerforeningen er forpligtet til at respektere, at beslutning om etableringen, placering og størrelse af de Fælles G/F-Aktivitetsområder (Aktivitetsarealerne, eventuelle Fælleslejligheder og eventuelle Nyttehaver) diskretionært besluttet af FB HH.

4.19.2 Ejerskabet til Aktivitetsarealerne, Fælleslejlighederne og eventuelle Nyttehaver indenfor G/F-arealerne, overgår til Grundejerforeningen, jf. ovenfor punkt 4.18.1 og punkt 4.19.1 , mens ejerskabet og forpligtelsen til at vedligeholde, renholde og forny nyttehaverne, der vil ligge indenfor de enkelte Byggefelter, jf. punkt 4.11.1, vil fastholdes hos de respektive medlemmer, til hvis ejendom nyttehaven er etableret. Grundejerforeningen kan overlade forpligtelsen til at forestå driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Aktivitetsarealerne (herunder Nyttehaverne i det omfang de ikke er udlejet, jf. nedenfor) og af Fælleslejlighederne, i det omfang disse etableres, til tredjemand, herunder til en forening eller et laug, der er etableret af Grundejerforeningen, hvilket FB HH er berettiget til diskretionært at træffe enhver beslutning om.

Driften og vedligeholdelse af eventuelle Nyttehaver indenfor GF-arealerne (og lodder heraf) kan efter nærmere rammer udlejes af Grundejerforeningen på vilkår hvor lejer står for drifts- og vedligeholdelse i lejeperioden, idet de nærmere rammer for udlejning af Nyttehaverne fastsættes af Grundejerforeningen, jf. ovenfor punkt 4.19.1. Grundejerforeningen hæfter fortsat for driften m.v. af Aktivitetsarealerne og af Fælleslejlighederne, uanset ansvaret for driften m.v. af disse overdrages til tredjemand. Grundejerforeningens bestyrelse (eller tredjemand, såfremt ansvaret for driften m.v. overdrages hertil) er berettiget til at opkræve brugerne af Aktivitetsarealerne (og af Fælleslejlighederne i det omfang de etableres) betaling for brugen. Grundejerforeningen accepterer ikke at måtte reducere arealerne for de Fælles G/F-Aktivitetsområder på noget tidspunkt, idet arealerne af de Fælles G/F-Aktivitetsområder på tidspunktet for afleveringen heraf til Grundejerforeningen, således skal opretholdes.

- 4.19.3 Grundejerforeningen respekterer, at FB HH diskretionært træffer enhver beslutning om både midlertidig såvel som endelig placering og udformning af de Fælles G/F-Aktivitetsområder. FB HH kan således frem til det tidspunkt, hvor ejerskabet til G/F-Aktivitetsområderne er overdraget fra FB HH, jf. punkt 4.19.2, diskretionært træffe beslutning om at ændre placering og størrelse af G/F-Aktivitetsområderne, såfremt det af hensyn til den samlede udvikling af Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, såfremt FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2) findes hensigtsmæssigt.
- 4.19.4 Fælleslejlighederne, vil i det omfang de etableres, forventeligt blive udlagt som selvstændige ejerlejligheder, således at medlemmerne af Grundejerforeningen og medlemmerne af de af Ejerforeningerne, hvor en Fælleslejlighed er etableret, skal respektere, at Grundejerforeningen skal have ejerskab til den pågældende Fælleslejlighed, og at denne ikke skal tillægges et fordelingstal og opkræves ejerforeningsbidrag i den pågældende Ejerforening, hvilket skal reguleres i ejerforeningsvedtægterne for den pågældende Ejerforening. Grundejerforeningen er forpligtet til successivt at tage skøde på Fælleslejlighederne efter påkrav herom fra FB HH, når FB HH træffer beslutning herom, dog tidligst på det tidspunkt, hvor der er meddelt midlertidig ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding til en Fælleslejlighed.
- 4.19.5 Det er de pågældende Ejerforeninger, hvori Fælleslejlighederne er beliggende, som fastlægger ordensbestemmelserne for brugen af den pågældende Fælleslejlighed. FB HH fastlægger i forbindelse med stiftelsen af en Ejerforening, hvori en Fælleslejlighed er beliggende husordenen for den pågældende Ejerforening, og bestemmelser i husordenen omkring brugen af Fælleslejligheden kan derefter ikke ændres uden samtykke fra ejeren af Fælleslejligheden, jf. nærmere de enkelte Ejerforeningers vedtægter. Brugen af Fælleslejlighederne skal, i det omfang de etableres, være ens for alle medlemmer af Grundejerforeningen.
- 4.19.6 Det er en betingelse for Grundejerforeningens overtagelse af Fælleslejlighederne, at overdragelsessummen udgør kr. 0,00.

5 Parkeringshus og eller -kældre i Holbæk Have

- 5.1 FB HH kender ikke på tidspunktet for stiftelsen af Grundejerforeningen den endelige placering eller det endelige antal parkeringspladser i Holbæk Have men indestår for, at der bliver etableret det antal parkeringspladser med den placering, som Lokalplanen for Holbæk Have foreskriver, idet FB HH er berettiget til at søge at få nedsat det samlede antal parkeringspladser for Holbæk Have hos Holbæk Kommune i forhold til den på stiftelsestidspunktet for Grundejerforeningen gældende Lokalplan.

Grundejerforeningen respekterer, at FB HH, efter indhentet tilladelse fra Holbæk Kommune, diskretionært træffer enhver beslutning om både midlertidig såvel som endelig placering af parkeringspladser i Delområde 1 (og i Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang FB HH udnytter sin option jf. punkt 4.2) - både på og under terræn, herunder også i forhold til placering af parkeringspladser på G/F-arealerne. Grundejerforeningen respekterer en eventuel efterfølgende midlertidig eller endelig flytning eller inddragelse af parkeringspladser på G/F-arealerne, såfremt FB HH træffer beslutning herom.

- 5.2 FB HH forventer, at FB HH får tilladelse til at etablere et parkeringshus og/eller en parkeringskælder ("Parkeringshuset/Parkeringskælderen") i det omfang at FB HH træffer beslutning om etablering heraf, idet den endelige placering af og model for et parkeringshus og/eller en parkeringskælder ikke er fastlagt på tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse.
- 5.3 Ud over et eventuelt Parkeringshus/-kælder forventer FB HH, at der bliver etableret et endnu ikke fastlagt antal parkeringskældre ("Parkeringskældre") på et eller flere af Byggefelterne, som ligeledes vil være ejet af tredjemand. Parkeringskældrene vil - forventeligt blive etableret som selvstændige ejerlejligheder – og dermed komme til at udgøre en del af de på de pågældende Byggefelter etablerede Ejerforeninger. Der henvises således til vedtægterne for disse Ejerforeninger i forhold til bestemmelser omkring grænseflader, fordeling af udgifter m.v. mellem ejerne af Parkeringskældrene og Ejerforeningerne.
- 5.4 De til enhver tid værende ejere af Parkeringshuset/Parkeringskælderen og Parkeringskældrene samt disses lejere/brugere mv. er berettiget til på alle tider af døgnet at benytte fælles adgangsveje indenfor Holbæk Have til parkeringspladserne, herunder også nedkørselsramper.
- Når Parkeringshuset/Parkeringskælderen og Parkeringskældrene er opført, skal de til enhver tid værende ejere af henholdsvis Parkeringshuset/Parkeringskælderen og Parkeringskældrene være påtaleberettiget i henhold til denne bestemmelse.
- 5.5 De til enhver tid værende ejere af Parkeringshuset/Parkeringskælderen og Parkeringskældrene samt disses lejere/brugere mv. er ikke forpligtet til at betale et beløb til dækning af omkostninger forbundet med renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, herunder service, snerydning, saltning m.v., af fælles adgangsveje indenfor Holbæk Have ud over de forholdsmæssige andele, som ejerne heraf betaler via deres medlemskab til Grundejerforeningen (herunder indirekte via medlemskab af en Ejerforening) i henhold til deres fordelingstal. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden samtykke fra de pågældende til enhver tid værende ejere af Parkeringshuset/Parkeringskælderen og Parkeringskældrene.

6 Parkeringspladser på terræn

- 6.1 FB HH etablerer parkeringspladser til beboerne og gæsteparkeringspladser til parkering på terræn ("Parkeringspladserne") i Delområde 1 som en del af G/F-arealerne. Bestyrelsen for Grundejerforeningen kan beslutte at inddele Delområde 1 (og efterfølgende Delområde 2, 3 og 4 i det omfang optionen udnyttes, jf. punkt 4.2) i parkeringszoner ("Parkeringszonerne") tilknyttet et eller flere Byggefelter. Parkeringspladserne i en Parkeringszone vil være forbeholdt ejere af ejerlejligheder/rækkehuse og lejere i ejendommene samt disses gæster og eventuelt andre nærmere specificerede brugere, der dermed af Grundejerforeningen kan tildeles en særskilt brugsret og eventuel p-licens hertil, jf. nedenfor punkt 6.3. Bestyrelsen for Grundejerforeningen 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, 11cb, 11cc, 11cd og 11ce, Holbæk Markjorder, som angivet på [bilag 6.1](#), har dog til enhver tid fortrinsret til at få tildelt Parkeringspladser tættest muligt på ejendommene.

- 6.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at renholde, drive, vedligeholde og forny Parkeringspladserne og eventuelle el-ladestationer som en del af G/F-arealerne.
- 6.3 Parkeringspladserne kan benyttes på alle tider af døgnet, idet Grundejerforeningens bestyrelse fastsætter de nærmere bestemmelser for anvendelse af parkeringspladserne i et parkeringsregulativ. Grundejerforeningens bestyrelse er således i parkeringsregulativet berettiget til at træffe nærmere beslutning om at der skal indføres krav om p-licens for de berettigede ejere, lejere og andre brugere, jf. ovenfor punkt 6.1, og for gæsteparkering, ligesom bestyrelsen er berettiget til at lade Parkeringspladserne være underlagt brugerbetaling og parkeringskontrol fra et professionelt firma, såfremt bestyrelsen vurderer behov herfor.
- 6.3.1 Grundejerforeningens bestyrelse er tillige berettiget til at træffe beslutning om at rette henvendelse til myndighederne med henblik på at anmode myndighederne om at bortfjerne efterladte effekter, køretøjer m.v., der er til gene for, at Parkeringspladserne anvendes til deres formål.
- 6.3.2 Overtrædelse af parkeringsrestriktioner, der fastsættes i henhold til ovenstående, herunder af Grundejerforeningens medlemmer, kan sanktioneres med parkeringsafgift, der tilfalder Grundejerforeningen eller den, som Grundejerforeningen har overdraget retten til at modtage afgiften til.
- 6.3.3 Påtaleret i henhold til 6.1 tilkommer de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 11ca, 11cb, 11cc, 11cd og 11ce, Holbæk Markjorder.

7 Formål

- 7.1 Grundejerforeningens formål er generelt og på alle medlemmers vegne:

at overtage alle fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer, herunder forsyningsledninger, der ikke overtages af de respektive forsyningselskaber m.v. og private fællesveje samt eventuelle herpå værende indretninger, som FB HH overdrager til Grundejerforeningen eller andre faciliteter af fælles interesse, der ejes af andre end Grundejerforeningen, men som FB HH anviser som et fælles anliggende (G/F-arealerne),

at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der henhører under Grundejerforeningens område, herunder at varetage administrationen, driften, renholdelsen, herunder snerydning og glatførebekæmpelse, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne, herunder forsyningsledninger, såfremt det er et grundejerforeningsanliggende, og i det omfang tredjemand ikke er tillagt eksklusiv brugsret herover,

at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Grundejerforeningen,

at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.

- 7.2 Grundejerforeningen skal blandt andet forestå driften af alle Fællesarealerne, herunder i fornødent omfang renholdelse/snerydning, glatførebekæmpelse, vedligeholdelse, herunder opretholdelse af alle grønne områder i uændret niveau, og fornyelse af Fællesarealerne, herunder interne veje, fælles anlæg og installationer i det omfang, sådan forpligtelse ikke påhviler tredjemand. 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, jf. det som bilag 7.2 vedlagte grænsefladenotat ("Grænsefladenotatet"), der beskriver den nærmere ansvarsfordeling mellem Grundejerforeningen, Grundejerforeningens medlemmer og personer med eksklusiv brugsret. Hvor der er uoverensstemmelse mellem grænsefladenotatet og vedtægterne for Grundejerforeningen har ordlyden af Grundejerforeningens vedtægter forrang.

I forbindelse med Grundejerforeningens drift og vedligeholdelse af Beplantningsbæltet, jf. ovenfor punkt 4.13.1, er ethvert af de af Grundejerforeningens medlemmer, hvis ejendomme ligger i tilknytning til Beplantningsbæltet forpligtet til at give Grundejerforeningen og/eller de af Grundejerforeningen anviste driftsfolk adgang til Beplantningsbæltet 2 gange årligt via medlemmets ejendom.

Grundejerforeningen har desuden pligt til at forestå drift, renholdelse og vedligeholdelse af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, så længe disse Delområder endnu ikke er udviklet, jf. dog punkt 4.18.3. Denne forpligtelse indebærer, at Delområderne skal fremstå i uændret og passet stand som på tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse, jf. punkt 13.1.

- 7.3 Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage ejerskabet henholdsvis ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af G/F-arealerne pr. Driftstidspunktet i overensstemmelse med punkt 4.18.3.
- 7.4 FB HH er frigjort for alle forpligtelser vedrørende den del af G/F-arealerne, der er overdraget i henhold til punkt 7.3 pr. Driftstidspunktet. Grundejerforeningen overtager derefter pligten til at betale omkostninger forbundet med ejerskabet, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af G/F-arealerne. Det præciseres i den sammenhæng, at medlemmerne af Grundejerforeningen er forpligtet til at betale bidrag til Grundejerforeningen (ud over omkostninger forbundet med ejerskabet og driften af den pågældende del af G/F-arealerne) fra ibrugtagningstidspunktet af deres ejendom, jf. punkt 8.10, jf. dog punkt 11.3 for så vidt angår Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4.
- 7.5 Grundejerforeningen er derudover forpligtet til at overtage forpligtelsen til at drive, renholde, vedligeholde og forny de dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer (såfremt sådanne er fastlagt, jf. ovenfor punkt 4.16.1) henholdsvis de Udendørs Byggefeltsarealer, som Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage i henhold til punkt 4.15- 4.17, når de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Byggefeltsarealer er afleveret i overensstemmelse med punkt 4.18.5.

Grundejerforeningen har omvendt ikke pligt til at vedligeholde nogen del af de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer henholdsvis

de Udendørs Byggefeltsarealer, så længe de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Byggefeltsarealer ikke er afleveret til Grundejerforeningen i overensstemmelse med ovenstående.

- 7.6 Såfremt bestemte personer, foreninger eller andre er blevet tillagt eksklusive brugsret over et areal indenfor Grundejerforeningens område, har Grundejerforeningen ikke pligt til at vedligeholde sådanne arealer, dog undtaget Parkeringspladserne, som Grundejerforeningen vedligeholder, jf. ovenfor punkt 6.2. Såfremt en sådan eksklusiv brugsret ophører, som følge af at deklaration herom aflyses fra tingbogen, eller at vedtægternes bestemmelser om sådanne personers eksklusive brugsret slettes, overtager Grundejerforeningen vedligeholdelsespligten fra det tidspunkt, den pågældende brugsret ophører.
- 7.7 Grundejerforeningen skal sikre rekreative værdier indenfor Grundejerforeningens område samt efterleve de målsætninger for Grundejerforeningens område i relation til ydre og arkitektonisk fremtræden, der fremgår af Lokalplanen.
- 7.8 Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Grundejerforeningens formål.
- 7.9 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder eller private foretagender 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 FB HH, så længe FB HH enten direkte eller via Ejendomsselskaberne har ejerskab til ejendomme inden for Holbæk Have, der endnu ikke er færdigopførte og taget i brug, jf. ovenfor punkt 3.3.

8 Medlemskab

- 8.1 Alle nuværende og kommende ejere af ejendomme indenfor Holbæk Have 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 stedse skal være samhørende.
- 8.2 Såfremt Grundejerforeningens område udvides som beskrevet i punkt 3.2, er den til enhver tid værende ejer af disse ejendomme ligeledes berettiget og forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen på samme vilkår som de øvrige medlemmer og i henhold til disse vedtægter.
- 8.3 Hvor der er tale om ejendomme indenfor Grundejerforeningens område, som er opdelt i ejerlejligheder, er den pågældende Ejerforening ved dennes bestyrelse berettiget og forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen fra ibrugtagningstidspunktet af den første ejerlejlighed i byggeriet indenfor Ejerforeningens ejendom, jf. dog punkt 8.4 - det vil sige, at forpligtelsen for en Ejerforening til at være medlem af Grundejerforeningen kan indtræde, også selv om Grundejerforeningen ikke har overtaget ansvaret for driften, renholdelsen,

vedligeholdelsen og fornyelsen af de Udendørs E/F-Fællesarealer indenfor Ejerforeningens område (Driftstidspunktet), jf. punkt 4.18.5 og punkt 7.4.

En Ejerforening kan kun udnytte Ejerforeningens medlemmers medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

- 8.4 Hvor der er tale om ejendomme indenfor Grundejerforeningens område, som er medlem af en lokal Undergrundejerforening, er det den pågældende Undergrundejerforening ved dennes bestyrelse der er berettiget og forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen på vegne af alle medlemmerne af Undergrundejerforeningen, hvilket medlemskab indtræder fra ibrugtagningstidspunktet af den første ejendom indenfor Undergrundejerforeningens område - det vil sige, at forpligtelsen for en Undergrundejerforening til at være medlem af Grundejerforeningen kan indtræde, også selv om Grundejerforeningen ikke har overtaget ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer indenfor Undergrundejerforeningens område (Driftstidspunktet), jf. punkt 4.18.5 og punkt 7.4, i det omfang der i henhold til vedtægterne for Undergrundejerforeningen er indsat bestemmelse om etableringen af Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer, jf. ovenfor punkt 4.16.1.

Der kan således godt være tale om, at Undergrundejerforeningens medlemskreds omfatter f.eks. en eller flere Ejerforeninger, Andelsboligforeninger eller andre foreninger, hvor den enkelte forening i givet fald ikke er hverken berettiget eller forpligtet til medlemskab af Grundejerforeningen men alene kan udøve sit medlemskab til Grundejerforeningen gennem Undergrundejerforeningen. Kun ved Undergrundejerforeningens eventuelle opløsning er en sådan Ejerforening, Andelsboligforening eller forening i øvrigt berettiget og forpligtet til at være direkte medlem af Grundejerforeningen på de vilkår, der fremgår af punkt 8.3 henholdsvis punkt 8.5.

En Undergrundejerforening kan kun udnytte Undergrundejerforeningens medlemmers medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

- 8.5 Hvor der er tale om ejendomme indenfor Grundejerforeningens område, som ejes af andre foreninger end Ejerforeningerne (f.eks. en Andelsboligforening), og hvor den pågældende ejendom ikke udgør en del af en Ejerforening eller en Undergrundejerforening, finder punkt 8.3 tilsvarende anvendelse, således at det er den pågældende forening ved dennes bestyrelse, der er berettiget og forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen, hvilket medlemskab indtræder fra ibrugtagningstidspunktet af den første lejlighed indenfor foreningens ejendom - det vil sige, at forpligtelsen for en sådan forening til at være medlem af Grundejerforeningen kan indtræde, også selv om Grundejerforeningen ikke har overtaget ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Udendørs Byggefeltsarealer indenfor den pågældende forenings område (Driftstidspunktet), jf. punkt 4.18.5 og punkt 7.4.
- 8.6 Hvor der er tale om selvstændigt matrikulerede ejendomme, som ikke udgør en del af en Ejerforening (jf. punkt 8.3), en Undergrundejerforening (jf. punkt 8.4), en Andelsboligforening eller en anden forening i øvrigt (jf. punkt 8.5), er den pågældende grundejer berettiget og

forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen fra ibrugtagningstidspunktet af den pågældende ejendom.

Såfremt en sådan ejendom 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.

- 8.7 FB HH er - så længe FB HH ejer ejendomme indenfor Holbæk Have - medlem af Grundejerforeningen via sit ejerskab til disse ejendomme.
- 8.8 FB HH betaler dog kun bidrag til Grundejerforeningen i det omfang, at FB HH fortsat ejer rækkehuse/ejerlejligheder/andelsboliger i byggerier, der i øvrigt er afleveret til tredjemand - det vil sige rækkehuse eller restejlejligheder i Ejerforeningerne og/eller restandele i Andelsboligforeninger, eller hvor FB HH eller et af FB HH majoritetsejet datterselskab fastholder ejerskabet til en ejendom/lejligheder i en ejendom, efter at denne er færdigudviklet og har opnået endelig ibrugtagningstilladelse. For så vidt angår FB HH's ejerskab til alle øvrige dele af Delområde 1 (eller Holbæk Have i det omfang at FB HH udnytter sin option jf. ovenfor punkt 4.2) betaler FB HH ikke bidrag - jf. dog punkt 8.9 - idet FB HH omvendt har ansvaret for al drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af disse arealer.
- 8.9 Såfremt Delområde 1 ikke senest den 1. september 2026 er fuldt udviklet, bidrager FB HH på lige fod med de øvrige medlemmer af Grundejerforeningen på baggrund af fordelingstal, mod at Grundejerforeningen omvendt overtager forpligtelsen til at drive, renholde, vedligeholde og forny alle Fællesarealer på Delområde 1, herunder de dele af Delområde 1 som fortsat er ejet af FB HH.
- 8.10 Medlemspligt og -ret indtræder på ibrugtagningstidspunktet for den første ejendom indenfor et medlems område og i øvrigt i henhold til det ovenfor under punkt 8.3-8.6 anførte, jf. dog nedenfor punkt 8.11 for så vidt angår Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4's medlemskab indtil det tidspunkt, hvor udviklingen af disse områder igangsættes. 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 ejendommens 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 ejendommen. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye ejer er Grundejerforeningen uvedkommende.
- 8.11 Ind til det tidspunkt hvor udviklingen af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 igangsættes, er den til enhver tid værende ejer af disse Delområder "hvilende" medlemmer, hvilket betyder, at den til enhver tid værende ejer af disse Delområder alene er forpligtet til at overholde bestemmelserne i Grundejerforeningens vedtægter om drift, renholdelse og vedligeholdelse af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, jf. nedenfor punkt 13.2, herunder betale de driftsomkostninger som er relateret til Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, jf. punkt 11.3, mens alle øvrige rettigheder og forpligtelser overfor Grundejerforeningen først aktiveres i takt med udviklingen af Delområderne, dvs. på ibrugtagningstidspunktet for den første ejendom

indenfor et medlems område, jf. ovenfor punkt 8.10 og i øvrigt i henhold til det ovenfor under punkt 8.3-8.6 anførte.

- 8.12 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue - ej heller dennes grundfond. Andele af Grundejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 8.13 Anmeldelse af ejerskifte skal ske til Grundejerforeningen 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.
- 8.14 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 Grundejerforeningens 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 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.

Bestyrelsen behandler medlemmernes personoplysninger som beskrevet i Grundejerforeningens persondatapolitik, tilgængelig på www.HolbaekHave.dk eller ved henvendelse til administrator for Grundejerforeningen.

9 Fordelingstal

- 9.1 Grundejerforeningens medlemsantal udbygges løbende i takt med udviklingen af Holbæk Have og opfyldelsen af de i punkt 8.3-8.6 nævnte betingelser for hver af Etaperne.
- 9.2 Fordelingstallet for det enkelte medlem beregnes som de medlemmet tilhørende BBR-m² (bolig- og erhverv, dog ikke P-kældre) delt med de af alle medlemmer ejede BBR-m² (bolig- og erhverv, dog ikke P-kældre) opgjort i henhold til BBR instruksen, jf. det som [bilag 9.2](#) vedlagte bilag med en opgørelse/beregning af de anslåede fordelingstal for medlemmerne på stiftelsestidspunktet. I det omfang der på et medlems ejendom er beliggende en eller flere Fælleslejligheder, indgår Fælleslejlighederne dog ikke i opgørelsen af fordelingstallet for det pågældende medlem, jf. tillige punkt 4.19.4 ovenfor.

Fordelingstallet for et medlem beregnes således ud fra følgende formel: [antal BBR-m² (bolig- og erhverv, dog ikke P-kældre)]/[sum antal BBR (bolig- og erhverv, dog ikke P-kældre) for alle medlemmer, der opfylder betingelserne i punkt 8.3-8.6]. Fordelingstallet for medlemmerne vil således løbende ændre sig i takt med, at Holbæk Have udvikles.

Bilag 9.2 opdateres løbende i takt med udviklingen af Holbæk Have.

Indtil det tidspunkt, hvor Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4's medlemskab aktiveres, jf. ovenfor punkt 8.11, gælder der et "teknisk" fordelingstal for disse hvilende medlemmer, således at fordelingstallet for disse medlemmer er fastsat til 0.

- 9.3 Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne.
- 9.4 I det omfang at der som en del af udviklingen af Holbæk Have opføres en eller flere parkeringskældre til opfyldelse af parkeringskravene i Lokalplanen, vil arealet for disse ikke indgå i beregningen af fordelingstallet for den pågældende Etape, hvorpå parkeringspladserne er beliggende.
- 9.5 Indtil det tidspunkt hvor Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, såfremt FB HH vælger at udnytte sin option, jf. punkt 4.2) er færdigudviklet og har modtaget endelig ibrugtagningstilladelse, kan der ikke uden FB HH's samtykke ske ændringer i fordelingstallene.

10 Hæftelse

- 10.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. For Grundejerforeningens forpligtelser i forhold til tredjemand hæfter medlemmerne personligt (med hele sin formue), pro rata (med den anpart, medlemmet efter fordelingstallet også i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem er pligtig at bære) og subsidiært (således at søgsmål mod Grundejerforeningen skal gennemføres først inden søgsmål mod medlemmerne). Samme hæftelsesforhold skal også gælde for tab, som Grundejerforeningen har på de enkelte medlemmer, således at Grundejerforeningen kan rette et krav mod de øvrige medlemmer i henhold til denne bestemmelse for tab, som Grundejerforeningen måtte lide som følge af et (eller flere) medlemmers manglende betaling.
- 10.2 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Grundejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 29.

11 Medlemsbidrag

- 11.1 Alle medlemmer af Grundejerforeningen skal betale et kvartalsvis a conto beløb til dækning af fællesudgifter til Grundejerforeningens administration og øvrige udgifter, jf. dog nedenfor punkt 11.3 for så vidt angår Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 så længe ejerne af disse Delområder alene er hvilende medlemmer. For så vidt angår Undergrundejerforeningernes

medlemsbidrag til Grundejerforeningen, vil dette dog blive opkrævet direkte hos de enkelte medlemmer af Undergrundejerforeningerne i overensstemmelse med de i Undergrundejerforeningerne fastsatte fordelingstal.

11.2 Medlemsbidraget skal blandt andet omfatte alle udgifter til:

- (i) Administration af Grundejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
- (ii) Udgifter til drift, renholdelse, glatførebekæmpelse, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne og disses forsyning med el samt drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af alle forsyningsledninger, som ikke er ejet af forsyningsselskaberne, samt afledning, herunder kloakering og skybrudsledninger,
- (iii) Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
- (iv) Udgifter til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælles anlæg, udeinventar, Aktivitetsarealerne og eventuelle Fælleslejligheder, herunder bidrag til foreningsarbejde, events, fællesarrangementer m.v.,
- (v) Udgifter til drift af intranet,
- (vi) Forsikringsudgifter,
- (vii) Eventuelt bidrag til grundfond, jf. punkt 12,
- (viii) Udgifter til revisor.

11.3 Så længe ejerne af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 alene er hvilende medlemmer, jf. ovenfor punkt 8.11, opkræves disse medlemmer et særskilt medlemsbidrag, fastsat på baggrund af et for disse Delområder særskilt udarbejdet driftsbudget ("Hvilende Driftsbudget"), som således alene vedrører udgifterne til drift, renholdelse, vedligeholdelse mv. af disse Delområder som endnu ikke er udviklet, dvs. på stiftelsestidspunktet for Grundejerforeningen Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4. Driftsbudgettet for disse Delområder skal udarbejdes så det sikres, at niveauet for disse Delområder som "grønne områder" i uændret og passet stand opretholdes fremadrettet som på tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse. Det Hvilende Driftsbudget skal dermed ikke indeholde omkostninger til udvikling eller opgradering af disse Delområder, men alene sikre, at der afsættes midler til, at Delområderne kan henligge som "grønne områder" frem til det tidspunkt, hvor udviklingen igangsættes. Det Hvilende Driftsbudget skal således også udarbejdes med henblik på at budgettet skal "hvile i sig selv", således at der ikke årligt skal genereres hverken et overskud eller et underskud.

11.4 De årlige medlemsbidrag, jf. ovenfor punkt 11.2 og 11.3 fastsættes på grundlag af henholdsvis budget for Grundejerforeningen ("Driftsbudgettet") og på grundlag af det Hvilende Driftsbudget, der begge vedtages af den ordinære generalforsamling. Ejeren af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 har ikke stemmeret på generalforsamlingen, jf. nedenfor punkt 21.1, men har dog indsigelsesret i forhold til det Hvilende Driftsbudget, såfremt dette ikke er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne i punkt 11.3

- 11.5 Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til Grundejerforeningens konto, idet medlemmerne af Grundejerforeningen er pligtige at indbetale medlemsbidraget via PBS eller anden automatisk betalingsordning. Optrævninger til Holbæk Kommune skal dog ske elektronisk via EAN nr.
- 11.6 Bestyrelsen er berettiget til at ændre både Driftsbudgettet og det Hvilende Driftsbudget og dermed medlemsbidragsopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt. Indtil det tidspunkt hvor Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, såfremt FB HH vælger at udnytte sin option, jf. punkt 4.2) er færdigudviklet og der er modtaget endelig ibrugtagningstilladelse for samtlige Byggefelter, er bestyrelsen ikke berettiget til at ændre poster på Driftsbudgettet uden samtykke fra FB HH.
- 11.7 Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der skal opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver, jf. dog ovenfor punkt 11.3 for så vidt angår det Hvilende Driftsbudget. Indtil det tidspunkt hvor Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, såfremt FB HH vælger at udnytte sin option, jf. punkt 4.2) er færdigudviklet og der er modtaget endelig ibrugtagningstilladelse for samtlige Byggefelter kan en sådan beslutning ikkegyldigt vedtages uden samtykke fra FB HH.
- 11.8 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet i punkt 9. Medlemsbidraget for så vidt angår ejeren af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, afkræves dog på baggrund af det Hvilende Driftsbudget, der således deles ligeligt mellem ejeren af henholdsvis Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4.
- 11.9 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.
- 11.10 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. For så vidt angår et eventuelt overskud eller underskud relateret til det Hvilende Driftsbudget, skal dette ikke overføres til næste år, idet et genereret overskud således skal udbetales til ejerne af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, mens et underskud skal indbetales af ejerne af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, i overensstemmelse med punkt 11.10.
- 11.11 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.

Beløbet reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2023 i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

[Nettoprisindeks oktober måned året før * aktuelt indeståelsesbeløb] ÷ [nettoprisindekset oktober måned to år tidligere] = nyt indeståelsesbeløb

Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.

12 Grundfond

- 12.1 Generalforsamlingen kan med kvalificeret flertal i henhold til punkt 21.5 beslutte etableringen af en grundfond til betaling af større vedligeholdelses- og forbedringsopgaver samt betaling af uforudseelige udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder m.v. Bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag.
- 12.2 Indtil det tidspunkt hvor Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, såfremt FB HH vælger at udnytte sin option, jf. punkt 4.2) er færdigudviklet og der er modtaget endelig ibrugtagningstilladelse for samtlige Byggefelter kan etablering af grundfond ikke gyldigt vedtages uden FB HH's samtykke.

13 Fællesarealerne og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4

- 13.1 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) stedse fremtræder i god renholdt og vel vedligeholdt stand.
- 13.2 Den udvendige vedligeholdelse og renholdelse omfatter Fællesarealerne, regnvandsbassiner m.v., herunder fælles installationer, belysning, eventuelle fælles anlæg i, under eller ovenpå terræn, interne veje og stier og bygningsdele, for så vidt pligten ikke ved særlig bestemmelse er overladt til andre, samt i øvrigt alle andre fælles bestanddele, som FB HH har overdraget til Grundejerforeningen.
- Grundejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer skal tilsvarende, når FB HH bestemmer dette, jf. punkt 4.18.3, forestå drift, renholdelse og vedligeholdelse af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, uanset disse Delområder endnu ikke er udviklet, med henblik på at sikre, at Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i respekt af områdets samlede udvikling stedse fremtræder som "grønne områder" i uændret og passet stand som på tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse.
- 13.3 Som en del af Grænsefladenotatet (bilag 7.2) udarbejder FB HH beskrivelser for de opgaver, der er forbundet med Grundejerforeningens pleje, renholdelse, vedligeholdelse og drift af interne veje og stier, samt regnvandsbassiner i samarbejde med Forsyningsselskaber, der benytter disse til generel regnvandsforsinkelse fra området/bydelen.
- 13.4 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.

- 13.5 Det påhviler hvert enkelt medlem stedse at sørge for, at vedkommendes egne bygningsdele altid udvendigt fremtræder vel vedligeholdt, jf. punkt 17.2.
- 13.6 Grundejerforeningen er som følge af den etapevise udvikling af Holbæk Have forpligtet til at tåle, at FB HH udfører arbejder i Delområde 1 (henholdsvis Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2) herunder på G/F-arealerne selv om (dele af) G/F-arealerne er overdraget til Grundejerforeningen, og på de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Byggefeltsarealer selv om Grundejerforeningen har overtaget driften af disse, indtil Holbæk Have er fuldt udviklet. FB HH er således berettiget til at udføre arbejder i Delområde 1 (henholdsvis Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2), uanset at Grundejerforeningen måtte have overtaget ejerskabet eller driftsansvaret for (dele af) G/F-arealerne og/eller driftsansvaret for de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Byggefeltsarealer, der er omfattet eller berørt af de pågældende arbejder.
- 13.7 Grundejerforeningen er også pligtig at tåle, at FB HH anvender dele af Holbæk Have, herunder Fællesarealerne (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4), til byggeaktivitet for de resterende dele af byggeriet i Delområde 1 (henholdsvis Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2) og af anlæggene på Fællesarealerne, herunder ved opsætning af stilladser, opbevaring af byggematerialer, transportvej til byggematerialer, kranaktiviteter m.v., idet FB HH er forpligtet til at renholde disse dele af Fællesarealerne (Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4) samt at genoprette eventuelle skader, der måtte blive påført Fællesarealerne (eller Delområde 2, Delområde 3 eller Delområde 4) som følge af byggeaktiviteten.
- Herunder er FB HH berettiget til at anvende eventuelle privatveje og stisystemer i Holbæk Have, som måtte være overdraget til Grundejerforeningen, til færdsel og parkering i forbindelse med byggeriet af de resterende dele af Delområde 1 (henholdsvis Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2).
- 13.8 Uanset ovenstående vil FB HH søge at tilrettelægge byggeaktiviteterne, således at FB HH i muligt omfang undgår byggeaktivitet på Fællesarealerne i nærheden af allerede opførte ejendomme.
- 13.9 Der henvises i øvrigt til Lokalplanens bestemmelser om fælles anlæg og regnvandsbassiner indenfor lokalplanområdet, samt særlige fælles anlæg i form af amfiteater, boldbane(r); grønne fællesarealer; LAR-løsninger; afvandingskanaler fortove; pladser; veje, herunder Parkeringspladser; stier m.v.

14 Særlige installationer/anlæg

- 14.1 Medlemmerne skal tåle, at der over Fællesarealerne og de respektive medlemmers ejendomme i forbindelse med udførelsen af Etaperne etableres forsynings- og afløbsledninger, herunder

- kloak-, skybruds-, vand-, gas-, el- og fjernvarmeforsyninger, gadebelysning, ladestandere, telefonledninger samt antennesignal og/eller enhver form for fiberforbindelser. Medlemmerne af Grundejerforeningen skal respektere og i enhver henseende medvirke til, at der tinglyses de nødvendige deklarerationer til sikring af de på Fællesarealerne og de respektive medlemmers ejendomme etablerede installationer/anlæg.
- 14.2 Der vil blive placeret transformerstationer samt tavler for el, TV/internet på Fællesarealerne i flexområderne mellem fortov og vejareal foran nogle af de respektive medlemmers ejendomme. Medlemmerne af Grundejerforeningen, hvis ejendomme er beliggende ud til sådanne flexområder, accepterer således placeringen af disse transformerstationer samt tavler for el, TV/internet og de gener, der måtte være forbundet med placeringen heraf. Projektering og dermed den kommende placering af transformerstationer og tavler er ikke endelig. FB HH har som led i den samlede udvikling af Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 idet omfang FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2) diskretionær ret til at beslutte og godkende endelig placering af transformerstationer samt tavler.
- 14.3 Ejerskabet til alle forsyningsledninger på Fællesarealerne overdrages så vidt muligt til forsyningselskaberne. For så vidt angår kloakledninger (regn- og spildevandsledninger) og skybrudsledninger bestræber FB HH sig på at opfylde de kravspecifikationer, FORS opstiller for at kunne få overdraget forsyningsledningerne til FORS. Regnvand afledes i videst muligt omfang på terræn til regnvandsbassiner i Kilen og de øvrige grønne kiler på fællesområder. Hvor det ikke er muligt at aflede regnvand på terræn og bortlede ved naturlig gravitation, afledes regnvand via regnvandsledninger i jord. FB HH kan dog diskretionært vælge i stedet at lade disse forsyningsledninger overdrage successivt til Grundejerforeningen og dermed alene opfylde de kravspecifikationer, FORS opstiller som forudsætning herfor. Grundejerforeningen er i givet fald forpligtet til at tage ejerskab til kloakledningerne (regn- og spildevandsledninger) og skybrudsledningerne i Holbæk Have. Vejbrønde og stikledninger til vejbrønde overdrages til Grundejerforeningen, der har vedligeholdelsespligten.
- 14.4 FB HH etablerer skybrudssikring (i form af LAR-løsninger) i Delområde 1 (henholdsvis Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2). FB HH forventer, at de som en del af Kilen etablerede forsinkelsesbassiner (LAR-bede), grøfter og vandrender skal driftes i samarbejde med de forsyningselskaber, der benytter disse til afvanding af Holbæk Have og overdrages til Grundejerforeningen, idet FB HH dog er berettiget til diskretionært at træffe beslutning om, at ejerskabet og/eller vedligeholdelsesforpligtelsen helt eller delvist skal tilgå eller ske i samarbejde med tredjemand.
- 14.5 Såfremt FB HH har givet meddelelse til Grundejerforeningen om, at Driftstidspunktet er indtrådt for en del af G/F-arealerne eller de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Byggefeltsarealer, jf. punkt 4.18.5, men der på Driftstidspunktet fortsat udestår enten (færdig)anlæg af forsyningsledninger eller overdragelse heraf til de respektive forsyningselskaber eller Grundejerforeningen, er FB HH forpligtet til at sikre, at forsyningsledningerne anlægges og overdrages som foreskrevet og samtidig sørge for at retablere forholdene på det areal, hvor Driftstidspunktet er indtrådt.

Grundejerforeningen er omvendt forpligtet til at medvirke til, at FB HH og forsyningsselskaberne får uhindret adgang til den del af G/F-arealerne henholdsvis de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer henholdsvis de Udendørs Byggefeltarealer, hvor Driftstidspunktet er indtrådt, indtil arbejderne er udført, ligesom Grundejerforeningen respekterer en eventuel efterfølgende overdragelse af ejerskabet til ledningerne til de respektive forsyningsselskaber, idet FB HH kan træffe enhver beslutning herom, jf. punkt 14.3.

- 14.6 Medlemmerne skal tåle de gener, der kan være forbundet med reparation, udskiftning m.v. af anlæggene.
- 14.7 Ligeledes kan medlemmerne ikke stille sig hindrende i vejen for mindre udvidelser af eksisterende anlæg, medmindre sådanne udvidelser er til væsentlig gene for medlemmerne.
- 14.8 Der henvises i øvrigt til Lokalplanens bestemmelser omkring Grundejerforeningens forpligtelser til drift og vedligehold af de i Lokalplanen fastlagte fælles arealer og anlæg. Derudover henvises der til Etapeplan (Pixiebogen) med angivelse af den forventede udvikling og udbygningstakt af Delområde 1 (henholdsvis Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2) og dermed også tidsplaner for etablering af fælles anlæg indenfor Holbæk Have.

15 Belysning og varmforsyning

- 15.1 Medlemmerne er bekendt med og accepterer, at FB HH, eller det forsyningsselskab som FB HH måtte indgå en leveringsaftale med, er berettiget til at opsætte fælles gadebelysningsanlæg på et medlems ejendom samt på Grundejerforeningens arealer i øvrigt.
- 15.2 Ejerskabet til den fælles gadebelysning (installationer, lamper, ledninger m.v.) i Holbæk Have er initialt ejet af Grundejerforeningen men kan potentielt blive overdraget etapevis til Holbæk Kommune eller el-forsyningen for videre drift.
- 15.3 Uanset montering på et medlems ejendom forbliver ejerskabet til gadebelysning m.v. hos Holbæk Kommune eller det pågældende elforsyningsselskab i det omfang at Holbæk Kommune eller el-forsyningen har overtaget gadebelysningen mv.
- 15.4 Grundejerforeningen accepterer at skulle betale et løbende bidrag til drift og vedligeholdelse af belysningsanlægget til Holbæk Kommune eller elforsyningsselskabet såfremt lamper og tilhørende ledningsnet overdrages.
- 15.5 Medlemmerne er vidende om Lokalplanens bestemmelser om tilslutningspligt til gasforsyningen. FB HH vil forsøge at indgå aftale om etablering af fjernvarme i samarbejde med FORS, der således i givet fald vil skulle erstatte pligten om tilslutning til gasforsyningen. Fjernevarmeledninger i GF-arealer og frem til de enkelte medlemmers ejendomme varmecentraler skal ejes og drives af FORS, ligesom der på medlemmernes vegne vil blive indgået aftale med FORS om at enheden ("Unit"), der udgør centralvarmeveksleren, etableres

på abonnement, der løbende betales af de respektive medlemmer/ejere af ejendommene i henhold til det til enhver tid gældende takstblad for FORS.

- 15.6 FORS vil ved abonnementsordningen have pligten til at drives og servicere Unit for centralvarmeveksleren, således at anlægget løbende er optimeret og til enhver tid er fuldt funktionsdygtigt. Etablering af fjernvarme vil medføre vejledende takster i henhold til gældende takstblad, men kan i en overgangsperiode være ledsaget af forhøjet bidrag på grund af omstilling fra gasfyret varmekæde til varmepumpedrevet varmekæde. Omstillingen vil ske over en årrække.

16 Affaldshåndtering

- 16.1 Der etableres i takt med udviklingen af Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2) affaldshåndtering for dagrenovation, i form af kildesortering, i overensstemmelse med Holbæk Kommunes affaldsdirektiv og gældende instruks, inden for Byggefelterne og/eller i Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 i det omfang FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2).
- 16.2 FB HH forventer ikke, at der vil blive etableret fælles miljøstationer på Grundejerforeningens område. Såfremt Holbæk Kommune dog måtte stille krav om etableringen heraf, er Grundejerforeningens medlemmer forpligtet til at acceptere etableringen heraf, herunder acceptere ændringer af vedtægterne for Grundejerforeningen, tinglysning af deklARATIONER eller ændringer af både størrelsen og placeringen af udgifter til vedligeholdelse, tømning mv. af sådanne fælles miljøstationer. De af Grundejerforeningens medlemmer, der grænser op til områder med fælles miljøstationer, accepterer desuden, at der kan forekomme støj ved tømning og brug af miljøstationerne.

17 Medlemsforpligtelser

- 17.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen 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.
- 17.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde og forny grund og bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen, herunder beplantning og overflader på bygning og terræn, altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand og i øvrigt opretholdes i overensstemmelse med karakteren af områdets bebyggelse og dennes stand.
- 17.3 Der må ikke opsættes hegn i matrikulære skel eller brugsgrænser uden Grundejerforeningens godkendelse. Ligeledes må der ikke anlægges yderligere parkeringspladser, carporte, garager eller lignende på terræn på medlemmernes ejendom ud over de parkeringspladser, som var anlagt på afleveringstidspunktet mellem FB HH og det pågældende medlem af Grundejerforeningen, jf. også ovenfor punkt 4.14.2.

Ønsker et medlem at opføre carport eller garage på sin ejendom skal dette forud skriftligt foreligges bestyrelsen i Grundejerforeningen til godkendelse. Alene carporte og garager der følger de designrammer, der allerede er gennemført i de dele af Holbæk Have, som FB HH forestår udviklingen af, jf. ovenfor punkt 4.3, og som passer ind i arkitekturen for Holbæk Have vil kunne forventes godkendt, hvis det ønskede byggeri i øvrigt vil kunne godkendes som passende og individuelt vil kunne godkendes af Holbæk Kommune.

- 17.4 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse gyldigt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Grundejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

18 Generalforsamling

- 18.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 18.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Holbæk Kommune eller i Storkøbenhavn inden udgangen af juni måned.
- 18.3 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.
- 18.4 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.
- 18.5 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 18.3.

19 Dagsorden for den ordinære generalforsamling

- 19.1 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 kommende års Driftsbudget og Hvilende Driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag, jf. punkt 11.4.
- 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.

20 Generalforsamlingens afvikling

- 20.1 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.
- 20.2 Kun Grundejerforeningens 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.
- 20.3 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.

21 Stemmeret m.v.

- 21.1 Hvert medlem stemmer efter fordelingstal. Ejer et medlem mere end én ejendom indenfor Holbæk Have, stemmer det pågældende medlem med det samlede fordelingstal for disse ejendomme. Så længe ejerne af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 alene er hvilende medlemmer, jf. ovenfor punkt 8.11, har de ikke stemmeret. Ejere af Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 har dog en indsigelsesret for så vidt angår det Hvilende Driftsbudget, jf. ovenfor punkt 11.4.
- 21.2 For så vidt angår de dele af Byggefelterne, som FB HH ikke har overdraget til tredjemand, og som derfor ikke opfylder de i punkt 8.3-8.6 nævnte betingelser på tidspunktet for afgivelsen af

- stemmer i Grundejerforeningen, stemmer FB HH således med den vægt, som disse arealer udgør.
- 21.3 Indtil det tidspunkt hvor Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, såfremt FB HH vælger at udnytte sin option, jf. punkt 4.2) er færdigudviklet og der er modtaget endelig ibrugtagningstilladelse for samtlige Byggefelter, kan der ikke uden FB HH's samtykke ske ændring i metoden til opgørelse af stemmevægten.
- 21.4 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstallet, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 21.5 Til vedtagelse af beslutning
- (a) af meget væsentlig økonomisk betydning for Grundejerforeningen, hvorved forstås et beløb større end to gange det foregående års Driftsbudget for Grundejerforeningen,
 - (b) om etablering af grundfond, jf. punkt 12, eller
 - (c) om vedtægtsændringer,
- kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal).
- 21.6 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 21.7 Indtil det tidspunkt hvor Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, såfremt FB HH vælger at udnytte sin option, jf. punkt 4.2) er færdigudviklet og der er modtaget endelig ibrugtagningstilladelse for samtlige Byggefelter kan en beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen ikke gyldigt vedtages uden forud indhentet skriftligt samtykke fra FB HH.
- 21.8 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.

22 Forhandlingsprotokol

- 22.1 Over det på en generalforsamling passerede udarbejdes et referat, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 22.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og senest inden 14 dage til Grundejerforeningens medlemmer.

23 Bestyrelse

- 23.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5-7 medlemmer, der vælges for en to-årig periode, jf. dog punkt 23.2-23.3. Genvalg kan finde sted.
- 23.2 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 5 medlemmer. Der foretages således ikke valg til bestyrelsen, herunder valg af suppleanter, jf. punkt 23.9, på generalforsamlinger frem til dette tidspunkt.
- 23.3 I perioden efter den ordinære generalforsamling i 2025 og indtil det tidspunkt, hvor Delområde 1 (og - i det omfang FB HH udnytter optionen, jf. punkt 4.2 - Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4) er fuldt udviklet og der er modtaget endelig ibrugtagningstilladelse for samtlige Byggefelter, har FB HH ret til at udpege op til 4 medlemmer af bestyrelsen - hvoraf et af disse 4 medlemmer skal fungere som formand for bestyrelsen - således at der maksimalt kan være 3 medlemmer til bestyrelsen på valg i forbindelse med afholdelse af en generalforsamling.
- 23.4 Såfremt afstemninger i bestyrelsen i den i punkt 23.3 nævnte periode vedrører forhold, der alene relaterer sig til driften af allerede overdragne dele af Fællesarealerne, undlader FB HH at stemme herom, medmindre forholdet vil påvirke øvrige dele af Holbæk Have, som fortsat er under udvikling af FB HH, og som dermed vil få (in)direkte betydning for FB HH.
- 23.5 Såfremt afstemninger i bestyrelsen i den i punkt 23.3 nævnte periode vedrører (dele af) Kilen, er FB HH berettiget til suverænt at træffe enhver beslutning herom i bestyrelsen, uanset om dele af Kilen måtte være overdraget til Grundejerforeningen i form af enten ejerskab eller drifts-/vedligeholdelsesansvar.
- 23.6 På den ordinære generalforsamling i 2025, jf. punkt 23.3, vælges 1 af bestyrelsesmedlemmerne for en et-årig periode og resten af bestyrelsesmedlemmerne for en to-årig periode (ud over de 4 bestyrelsesmedlemmer, FB HH har ret til at udpege, der hver udpeges for en et-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 medlemmer er på valg det næste år indtil det tidspunkt, hvor Holbæk Have er fuldt udviklet.
- 23.7 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 23.3 vælges 3 af bestyrelsesmedlemmerne for en et-årig periode og resten af bestyrelsesmedlemmerne for en to-årig periode. Derefter er alle på valg hvert andet år men forskudt således, at 3 af medlemmerne er på valg det ene år og de resterende medlemmer er på valg det næste år.
- 23.8 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Grundejerforeningen.
- 23.9 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen, jf. dog punkt 23.2. Genvalg kan finde sted.

- 23.10 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 23.11 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand, jf. dog punkt 23.3.
- 23.12 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes fravær af næstformanden.
- 23.13 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 23.14 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 23.15 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 23.16 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 23.17 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 23.18 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

24 Bestyrelsens opgaver

- 24.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Grundejerforeningens anliggender.
- 24.2 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budgetter (Driftsbudget og Hvilende Driftsbudget) for Grundejerforeningen.
- 24.3 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 24.4 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.
- 24.5 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.

24.6 Bestyrelsen kan overlade Grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 26.

24.7 Bestyrelsen er berettiget til at træffe beslutning om oprettelse af eventuelle foreninger eller laug under Grundejerforeningens regi til varetagelse af (dele af) de ansvarsområder, Grundejerforeningen i henhold til disse vedtægter er pålagt, herunder det i punkt 4.19.2 nævnte laug til drift af Fælleslejlighederne og Aktivitetsarealerne, såfremt FB HH ikke træffer beslutning herom. Såfremt bestyrelsen træffer beslutning om oprettelse af et laug i Grundejerforeningens regi, er lauget underlagt bestyrelsens ansvar. Bestyrelsen har ret til at fastsætte arbejdsopgaverne for det pågældende laug samt betale tredjemand for udførelsen af opgaverne indenfor rammerne af et på generalforsamlingen fastsat budget.

25 Tegningsregel

25.1 Grundejerforeningen 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.

26 Administration

26.1 Grundejerforeningen kan vælge en administrator til at varetage Grundejerforeningens drift - enten helt eller delvis - i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.

26.2 Indtil Grundejerforeningen har valgt administrator på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, såfremt FB HH vælger at udnytte sin option, jf. punkt 4.2) er fuldt udviklet og der er modtaget endelig ibrugtagningstilladelse for samtlige Byggefeltet, vælger FB HH en administrator. Administrationsaftalen kan indtil dette tidspunkt ikke opsiges uden FB HH's samtykke.

27 Regnskabsår

27.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Grundejerforeningens stiftelse - 31. december 2023.

28 Årsrapport og revision

28.1 Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

28.2 Årsrapporten revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.

28.3 Indtil Grundejerforeningen har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, såfremt FB HH

vælger at udnytte sin option, jf. punkt 4.2) er fuldt udviklet og der er modtaget endelig ibrugtagningstilladelse for samtlige Byggefelter, vælger FB HH en revisor.

Denne bestemmelse kan ikke ændres uden FB HH's samtykke.

- 28.4 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 28.5 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordré enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 28.6 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.
- 28.7 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.

29 Tinglysning af vedtægterne for Grundejerforeningen Holbæk Have

- 29.1 Vedtægterne for Grundejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Holbæk Have og alle ejendomme, der udstykkes herfra.
- 29.2 Holbæk Kommune skal i henhold til Planlovens § 42 godkende indholdet af vedtægterne, idet der i vedtægterne reguleres forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i lokalplan. Kommunen tiltræder vedtægterne i forbindelse med deres tinglysning.
- 29.3 Hvor et medlem ikke udgøres af en Ejerforening - og til sikkerhed for hvert enkelt af disse medlemmers opfyldelse af sine forpligtelser over for Grundejerforeningen - begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende på de respektive medlemmers ejendomme med følgende beløb:

Etm² 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:

$$[\text{Nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{aktuelt pantsætningsbeløb}] \div [\text{nettoprisindekset oktober måned to år tidligere}] = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$

- 29.4 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.
- 29.5 Hvor et medlem udgøres af en Ejerforening - og til sikkerhed for hvert enkelt af disse medlemmers opfyldelse af sine forpligtelser over for Grundejerforeningen - begæres disse vedtægter tilsvarende tinglyst i overensstemmelse med punkt 29.3, således at der etableres et

direkte sekundært pant til Grundejerforeningen i hver af Ejerforeningens medlemmers ejerlejligheder.

- 29.6 Undtaget fra kravet om pantstiftende tinglysning af Grundejerforeningens vedtægter er Fælleslejlighederne og Aktivitetsarealerne, som ejes af Grundejerforeningen, hvor vedtægterne således ikke tinglyses pantstiftende.

Tilsvarende tinglyses Grundejerforeningens vedtægter heller ikke pantstiftende på Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, så længe ejeren af disse Delområder alene er hvilende medlem af Grundejerforeningen, jf. ovenfor punkt 8.11.

- 29.7 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på medlemmernes ejendomme påhvilende servitutter, hvorom henvises til ejendommenes blade i tingbogen samt servitutter som i øvrigt skal tinglyses på ejendommene i forbindelse med udstykning af disse samt evt. opdeling i ejerlejligheder.

- 29.8 Omkostningerne til Grundejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne servitutstiftende og pantstiftende for så vidt angår Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 såfremt FB HH udnytter sin option, jf. punkt 4.2) afholdes af FB HH.

Såfremt Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4 udvikles af andre end FB HH, er de pågældende ejere i forbindelse med udviklingen af disse Delområder forpligtet til at afholde omkostningerne til den pantstiftende tinglysning af vedtægterne på disse Delområder.

30 Påtaleberettigede

- 30.1 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse. Indtil det tidspunkt samtlige Byggefelter ejet af FB HH eller af majoritetsjede datterselskaber til FB HH indenfor Delområde 1 (og Delområde 2, Delområde 3 og Delområde 4, såfremt FB HH vælger at udnytte sin option, jf. punkt 4.2) er fuldt færdigudviklet og har modtaget endelig ibrugtagningstilladelse er FB HH ligeledes påtaleberettiget.

- 30.2 Holbæk Kommune er påtaleberettiget i henhold til punkt 4.14.6 og punkt 32.2.

- 30.3 De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 11ca, 11cb, 11cc, 11cd og 11ce, Holbæk Markjorder, er påtaleberettiget i henhold til punkt 6.3.3.

31 Tinglysning af servitutter

- 31.1 Grundejerforeningen og alle dets medlemmer respekterer de servitutter – såvel offentlige som private – der vil blive tinglyst på Byggefelterne, som er nødvendige at pålægge og tinglyse på Byggefelterne i forbindelse med udstykningen af Holbæk Have, opførelse af byggeriet herpå samt evt. opdelingen af byggeri i ejerlejligheder.

Grundejerforeningen og alle dets medlemmer er herunder forpligtet til at respektere sådanne servitutter om forsynings- og afløbsledninger, herunder kloak-, skybruds-, vand-, el-, fjernvarme, gadebelysning, ladestandere, telefonledninger samt antennesignal eller antennefiber, som måtte være nødvendige at tinglyse på de enkelte medlemmers ejendomme som følge af placering af sådanne ledninger m.v. på medlemmernes ejendomme og deres forsyning af resten af Holbæk Have.

- 31.2 Grundejerforeningen er pligtig at respektere andre servitutter, der er nødvendige eller normale i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri i området, og som er krævet af Holbæk Kommune eller andre offentlige myndigheder eller koncessionerede selskaber for gennemførelse af byggesagen.
- 31.3 Bestyrelsen - og Grundejerforeningen - er forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af de i dette punkt 30 nævnte deklARATIONER.

32 Opløsning


- 32.1 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. punkt 21.5.
- 32.2 Opløsning af Grundejerforeningen kan alene ske med Holbæk Kommunes samtykke, som således er påtaleberettiget i henhold til denne bestemmelse.

33 Bilagsfortegnelse

- Bilag 3.1: Kortbilag med angivelse af Grundejerforeningens område og G/F-arealerne samt Byggefelterne i Delområde 1
- Bilag 4.12.1: Illustrationsplan
- Bilag 6.1: Ejendomme med fortrinsret - Parkeringspladser
- Bilag 7.2: Grænsefladenotat
- Bilag 9.2: Opgørelse/beregning af de anslåede fordelingsstal for medlemmerne på stiftelsestidspunktet

Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Grundejerforeningen den 21. oktober 2022.

Som dirigent:

DocuSigned by:

B281E5DF9254413...
Lise Grothen

ACCURA



Vedtægternes rigtighed bekræftes af de tegningsberettigede:

Hans-Bo Hyldig:

DocuSigned by:
Hans-Bo Hyldig
48C3F70A0C9A4BF...

Christian Mogensen:

DocuSigned by:
Christian Mogensen
508E47C885AD4B8...

Stig Nørnberg:

DocuSigned by:
Stig Riebeling Nørnberg
A8A688385CD04FD...