

VEDTÆGT

FOR GRUNDEJERFORENINGEN IRMABYEN

CVR-NR.: 36 74 27 55

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | | |
|----|---|----|
| 1 | NAVN OG HJEMSTED..... | 6 |
| 2 | GRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE | 6 |
| 3 | FORMÅL | 6 |
| 4 | GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER OG FÆLLESAREALER..... | 7 |
| 5 | FREMTIDIGT BYGGERI | 10 |
| 6 | MEDLEMSKAB..... | 11 |
| 7 | HÆFTELSE..... | 12 |
| 8 | MEDLEMSFORPLIGTELSE..... | 12 |
| | 8.2 BYGGEMODNING OG GENNEMFØRELSE AF PROJEKTET..... | 13 |
| | 8.3 ANLÆG AF GRUNDENES FÆLLESAREALER..... | 13 |
| 9 | BRUG AF GRUNDEJERFORENINGENS FÆLLESAREALER, PARKERINGSPLADSER MV. ... | 15 |
| 10 | FORDELINGSNØGLE..... | 16 |
| 11 | MEDLEMSBIDRAG..... | 16 |
| 12 | ADMINISTRATION | 17 |
| 13 | RESTANCER | 17 |
| 14 | GRUNDFOND..... | 18 |
| 15 | GENERALFORSAMLINGEN | 18 |
| 16 | DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING | 19 |
| 17 | GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING | 19 |
| 18 | STEMMERET M.V. | 19 |
| 19 | FORHANDLINGSPROTOKOL | 21 |
| 20 | BESTYRELSE | 21 |
| 21 | BESTYRELSENS OPGAVER..... | 22 |
| 22 | TEGNINGSREGEL | 23 |
| 23 | REGNSKABSÅR | 23 |
| 24 | ÅRSRAPPORT OG REVISION | 24 |
| 25 | KAPITALFORHOLD | 24 |
| 26 | MARKEDSFØRING..... | 24 |
| 27 | VOLDGIFT | 25 |
| 28 | TINGLYSNING - PANT - PÅTALEBERETTIGEDE..... | 26 |
| 29 | GRUNDEJERFORENINGENS OPLØSNING..... | 28 |

BILAGSFORTEGNELSE

- Bilag 2.1: Kort over Korsdalskvarteret
- Bilag 4.2: Udstykningsplan af 25. august 2016 udarbejdet af CK Landinspektørerne Carstensen, Kanstrup og Partnere A/S
- Bilag 11.1.1: Foreløbigt budget for Grundejerforeningen for år 2016

FORTEGNELSE OVER ANVENDTE DEFINITIONER

- "Designmanualen".....betyder del 2 af lokalplan nr. 133 for IrmaByen.
- "Ejendommene".....betyder ejendommene matr.nr. 10o, 10ab, 10aa, 10ø, 10t, 10ac og 10ad, Rødovre By, Rødovre, samt ejendomme udstykket herfra.
- "Etagekvadratmeter"betyder en kvadratmeter af det areal, der er omfattet af Bygningsreglementet 2015 (BR 2015), Bilag 1, punkt B.1.1.3 vedrørende beregning af etageareal.
- "Grundejerforeningen"betyder Grundejerforeningen IrmaByen, CVR-nr. 36 74 27 55.
- "Grundejerforeningens Fællesarealer".....betyder de fællesarealer som er beliggende på Grundejerforeningens Område, og som er beskrevet i punkt 4.2.
- "Grundejerforeningens Område"betyder det område, som er angivet i Grundejerforeningsvedtægten, jf. punkt 2.1.
- "Grundejerforeningsvedtægten".....betyder vedtægten for Grundejerforeningen.
- "Grund".....betyder ét af delområderne nr. 1 – 24, som angivet i Udstykningsplanen, Bilag 4.2.

- "Grundenes Fællesarealer"betyder de arealer, som er vist i Bilag 4.2, som medlemmerne der ejer de respektive Grunde, hvor arealerne er beliggende, er forpligtede til at anlægge som fællesarealer og derpå overdrage til Grundejerforeningen til dennes drift, vedligeholdelse og fornyelse, jf. punkt 8.3.
- "Korsdal".....betyder Korsdalskvarteret ApS, CVR-nr. 35 65 89 12, Strandvejen 70, 1. sal, DK-2900 Hellerup.
- "Kaffetårnet".....betyder ejendommen matr.nr. 10t, Rødovre By, Rødovre, beliggende Korsdalsvej 103 af areal ifølge tingbogen 560 m², heraf vej 0 m².
- "Lokalplanen".....betyder den for Grundejerforeningens område gældende lokalplan nr. 133 "IrmaByen" eller den lokalplan som senere måtte være gældende.
- "Modningsbidrag".....betyder et medlems betaling for Korsdals anlæg af Grundejerforeningens Fællesarealer, jf. punkt 4.6.

VEDTÆGT

FOR GRUNDEJERFORENINGEN IRMABYEN

1 Navn og hjemsted

1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen IrmaByen".

1.2 Foreningens hjemsted er Rødovre Kommune.

2 Grundejerforeningens Område

2.1 Grundejerforeningens Område omfatter det område, der er indtegnet med røde stipler på vedlagte kort, bilag 2.1, og er identisk med området for lokalplan nr. 133 "IrmaByen" for Rødovre Kommune.

2.2 Ifølge Lokalplanen kan der i Grundejerforeningens Område opføres 115.811 Etagekvadratmeter bebyggelse svarende til 115.811 m² byggeret.

3 Formål

3.1 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser, anliggender, rettigheder og forpligtelser i forbindelse med de ejendomme, som henhører under Grundejerforeningens Område, herunder varetage administrationen og repræsentere medlemmerne over for offentlighed, myndigheder og eventuelle øvrige grundejerforeninger i og omkring Grundejerforeningens Område i sager som angår Grundejerforeningen.

3.2 Grundejerforeningens formål er endvidere at drive, renholde og vedligeholde samt forny fælles arealer, fælles bygninger og anlæg, fælles installationer samt veje, stier, fortove, kanaler, søer, beplantning, træer og lignende jf. nærmere i punkt 4, hvor de pågældende opgaver ikke varetages af et medlem af Grundejerforeningen eller af Rødovre Kommune. Grundejerforeningen skal endvidere drive, renholde og vedligeholde samt forny fælles pavilloner, der ejes af Grundejerforeningen. Grundejerforeningen skal endvidere fastsætte eventuel fælles politik for skiltning af Grundejerforeningens Område, dels i form af standardiseret synlig skiltning ved

indkørslen til Grundejerforeningens Område, dels i form af standardiseret synlig skiltning ved indkørsel til hver grund. Der henvises i øvrigt til Lokalplanen.

- 3.3 Grundejerforeningen skal endvidere medvirke til at sikre overholdelse af Lokalplanen og Designmanualen, og bevare en høj bygningsmæssig- og rekreativ kvalitet i Grundejerforeningens Område i henseende til æstetik, arkitektur og bæredygtighed.

4 Grundejerforeningens opgaver og Fællesarealer

- 4.1 Grundejerforeningen skal forestå etablering af fremtidige anlæg på arealerne og drift, renholdelse, vedligeholdelse samt fornyelse af Grundejerforeningens Fællesarealer, jf. nærmere punkt 4.2 - 4.9, samt beplantningsbæltet ved det nordlige skel af matr.nr. 10aa i henhold til tinglyst deklaration. Disse aktiviteter skal foretages i overensstemmelse med Grundejerforeningsvedtægten, Lokalplanen, Designmanualen, tinglyste servitutter samt gældende lovgivning. For drift, ren- og vedligeholdelse gælder:

- 4.1.1 Af hensyn til nærliggende drikkevandsboring, foretages ukrudtsbekæmpelse uden kemiske bekæmpelsesmidler.

- 4.1.2 På de af Grundejerforeningens Fællesarealer, hvorfra overfladevand føres til anlæg til afledning af regnvand (LAR-anlæg), skal glatførebekæmpelse foretages uden anvendelse af vejsalt.

- 4.1.3 Regnvandsbassiner og bassinernes overløb til kloak skal vedligeholdes på en sådan måde, at regnvandskapaciteten ikke mindskes på grund af plantetilvækst, opfyldning med sediment eller andre forhold, i forhold til den kapacitet de er dimensioneret til ved etableringen.

- 4.2 Grundejerforeningens Fællesarealer består af de arealer, der er benævnt (i) Grundens Fællesarealer, (ii) Areal, der ejes af G/F IrmaByen og (iii) LAR zone, i udstykningsplan af 25. august 2016 udarbejdet af CK Landinspektørerne Carstensen, Kanstrup og Partnere A/S, [bilag 4.2](#).

4.3 Grundejerforeningens Fællesarealer, jf. bilag 4.2, indeholder følgende typer af fællesarealer, der alle - uanset typebenævnelser i Designmanualen - betegnes som Grundejerforeningens Fællesarealer:

- (i) Bydelspladsen med offentlige pladser herunder rekreativt område med legepladser og organiseret og uorganiseret sport benævnt "Kilen".
- (ii) Kvarterspladser beliggende mellem bebyggelser mv.
- (iii) Adgangsveje, stier og cykelstier.
- (iv) Parkeringspladser på terræn samt parkeringsgade.
- (v) fælles konstruktioner bestående af eksempelvis affaldsøer, værkstedsbygninger, pavilloner mv. samt øvrige fælleslokaler.
- (vi) Regnvandsbassiner, regnbede, bassiner, søer m.v.

4.4 Grundejerforeningens Fællesarealer, jf. bilag 4.2, anlægges/etableres som følger:

4.4.1 Grundenes Fællesarealer beliggende i delområderne 2, 3, 4, 5, 12, 16, 17, 18 og 19 anlægges af de enkelte medlemmer, som erhverver de respektive områder, jf. punkt 8.3, og tilskødes successivt Grundejerforeningen vederlagsfrit, når arealerne er færdiganlagte i takt med udviklingen af Grundejerforeningens Område.

4.4.2 Grundejerforeningens Fællesarealer beliggende i område 15, 22 og 23 anlægges successivt af Korsdal i forbindelse med udviklingen af Grundejerforeningens Område med beplantning, befæstelse, adgangsveje/stier, kantsten, belysning og diverse anlæg af rekreativ karakter så som legeplads, organiseret og uorganiseret sport mv. og tilskødes Grundejerforeningen vederlagsfrit.

4.4.3 Adgangsveje, stier og cykelstier anlægges successivt i forbindelse med udviklingen af Grundejerforeningens Område af Korsdal, jf. dog punkt 8.3.1, med befæstelse, kantsten mv. og tilskødes Grundejerforeningen vederlagsfrit, når vejene mv. er færdiganlagte, i det omfang disse ikke overgår til at være offentlige veje og stier i medfør af lov om offentlige veje.

4.4.4 Parkeringspladser på Grundenes Fællesarealer anlægges af det enkelte medlem, jf. lokalplanen, som har erhvervet den pågældende Grund med befæstelse, adgangsveje, kantsten, belysning mv. og tilskødes successivt Grundejerforeningen vederlagsfrit i forbindelse med udviklingen af Grundejerforeningens Område når disse er færdiganlagte.

- 4.4.5 Parkeringspladser på Grundejerforeningens Fællesarealer i område 15, 22 og 23 anlægges successivt af Korsdal med befæstelse, adgangsveje, kantsten, belysning mv. og tilskødes Grundejerforeningen vederlagsfrit i forbindelse med udviklingen af Grundejerforeningens Område når disse er færdiganlagte, herunder i takt med udbygning af de byggefelter, som kræver inddragelse af parkeringsgaden til opfyldelse af parkeringskravene ifølge Lokalplanen.
- 4.4.6 Fælles konstruktioner anlægges successivt af Korsdal og overdrages vederlagsfrit til Grundejerforeningen i forbindelse med færdigopførelsen af konstruktionerne i takt med udviklingen af Grundejerforeningens Område.
- 4.5 Såfremt Grundejerforeningen finder det hensigtsmæssigt, kan Grundejerforeningen vælge at inddrage yderligere offentligt tilgængelige arealer, anlæg mv. inden for Grundejerforeningens Område i sin drift og vedligeholdelse. Grundejerforeningen kan tillige vælge helt eller delvist at overdrage udførelsen af anlæg, drift, vedligeholdelse og fornyelse af veje og stier, samt hovedledninger til fjernvarme, el, vand, gas og kloak til Rødovre Kommune eller anden offentlig myndighed eller et eller flere private selskaber/aktører.
- 4.6 For hver ret til at opføre én Etagekvadratmeter inden for Grundejerforeningens Område (byggeret) et medlem erhverver, betaler medlemmet kr. 300,00 eksklusive moms, hvilket beløb dækker etableringen af Grundejerforeningens Fællesarealer (Modningsbidraget). Modningsbidraget betales direkte til Korsdal i forbindelse med køb af byggeretter, som til sikkerhed for udførelsen af arbejderne stiller en uigenkaldelig betalingsgaranti over for Grundejerforeningen af tilsvarende størrelse. Garantien nedskrives løbende i takt med at Fællesarealerne afleveres til Grundejerforeningen. Garantien nedskrives med et beløb pr. afleveret kvadratmeter fællesareal svarende til det samlede modningsbidrag der betales for hele Grundejerforeningens Område delt med det samlede antal m² fællesarealer, som skal udføres af Korsdal, jf. punkt 4.4.2.
- 4.7 Tidsplanen for anlæg af Grundejerforeningens Fællesarealer fastlægges løbende af Grundejerforeningen og Korsdal, idet fremdriften bestemmes overordnet af salgs- og byggetakten for områdets byggefelter. Korsdal er dog forpligtet til at have anlagt Grundejerforeningens Fællesarealer, jf. punkt 4.4.2, når halvdelen af de mulige etagekvadratmeter er bygget, dog senest den 31. december 2019. Medlemmer-

ne accepterer, at Grundejerforeningens Fællesarealer udvikles successivt i takt med ovennævnte udvikling og at Grundejerforeningen afventer at etablere Grundejerforeningens Fællesarealer med anlæg og belægnings indtil områdets byggefelt er afhændet og/eller bebygget. Medlemmerne er forpligtet til at gøre kommende lejere og brugere bekendt med dette.

4.8 Grundejerforeningen er forpligtet til - efter modtagelsen af skriftligt påkrav fra et medlem af Grundejerforeningen - at tage skøde på og dermed blive tinglyst adkomsthaver til Grundejerforeningens Fællesarealer. Denne overdragelse kan ske successivt. Den eneste betingelse, der er tilknyttet til en eller flere tilskødninger af Grundejerforeningens Fællesarealer, er, at overdragelsen sker vederlagsfrit til Grundejerforeningen.

4.9 Renholdelse, vedligeholdelse samt fornyelse af Grundejerforeningens Fællesarealer omfatter alle anlæg på Fællesarealerne, både over og under terræn, dog undtaget op- og nedkørsler samt membran for parkeringskældre. For parkeringskældre påhviler renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af op- og nedkørsler samt membran den/de til enhver tid værende ejer(e) af den pågældende parkeringskælder. Renholdelse, vedligeholdelse samt fornyelse omfatter endvidere fælles affaldsgårde til storskrald, haveaffald og lignende, oprensning og fjernelse af affald fra Grundejerforeningens Fællesarealer samt vedligeholdelse og fornyelse af alle installationer, herunder rør og ledninger, blandt andet vedrørende forsyninger eller afledning af el, vand, gas og kloak, i det omfang disse installationer er fælles for medlemmerne af Grundejerforeningen, indtil disse installationers individuelle forgrening til det enkelte medlems ejendom/matrikelskellet.

5 Fremtidigt byggeri

5.1 Ved ethvert fremtidigt byggeri inden for Grundejerforeningens Område skal såvel Lokalplanen og den deri indeholdte Designmanual iagttages.

5.2 Byggepladsdriften skal tilrettelægges på en sådan måde, at der tages rimelig hensyn til brugerne af de allerede ibrugtagne ejendomme. Den ansvarlige for byggepladsdriften på en ejendom er forpligtet til at afholde møder med Grundejerforeningen, eller en af Grundejerforeningen udpeget rådgiver mindst en gang i kvartalet i den periode, hvor byggeriet pågår, således at Grundejerforeningen er orienteret om byggeaktiviteten.

- 5.3 Den ansvarlige for byggepladsdriften på en ejendom har pligt til at sørge for følgende:
- (i) Transport af materiel og materialer til byggepladsen skal ske med mindst mulig gene for brugerne af allerede opførte ejendomme inden for Grundejerforeningens Område.
 - (ii) Byggepladsdrift skal tilrettelægges således, at støvudvikling, herunder sand- og jordflugt minimeres. Allerede anlagte veje, som hører under Grundejerforeningens driftsforpligtelser skal dagligt rengøres for eventuel jord eller andet affald, som stammer fra byggepladsen.
 - (iii) Støjende byggeaktiviteter, såsom pæleramning, skæring af metal m.v. skal udføres under overholdelse af den af Rødovre Kommune udarbejdede "Forskrift for visse miljøforhold ved bygge- og anlægsaktiviteter".
 - (iv) Der må ikke uden aftale med Grundejerforeningen henlægges byggeaffald og øvrigt materiel eller materialer på Grundejerforeningens Fællesarealer. Henlæggelse af byggeaffald, materialer og øvrigt materiale på private fællesveje og -stier må ikke ske uden tilladelse fra vejmyndigheden.
- 5.4 I forbindelse med det enkelte byggeris aflevering til bygherren foretages sammen med Grundejerforeningen, eller Grundejerforeningens rådgiver, en gennemgang med henblik på at konstatere, hvilke skader der er forvoldt på Grundejerforeningens veje, fællesarealer m.v., med henblik på at disse skader udbedres af den pågældende entreprenør/bygherre.

6 Medlemskab

- 6.1 Pligtigt medlem af Grundejerforeningen er enhver ejer af en fast ejendom som er beliggende inden for Grundejerforeningens Område, jf. punkt. 2.1.
- 6.2 Såfremt en ejendom ejes af flere ejere i forening, kan de kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 6.3 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes ejendommen i forhold til Grundejerforeningen som én ejendom, der i alle for-

hold repræsenteres af den pågældende ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening.

- 6.4 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagesdag. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen over for Grundejerforeningen. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye ejer er Grundejerforeningen uvedkommende.
- 6.5 Forpligtelsen til at anmelde ejerskifte til Grundejerforeningen påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn, samt den tidligere ejers nye adresse.
- 6.6 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue, ej heller dennes eventuelle grundfond.

7 Hæftelse

- 7.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for Grundejerforeningens forpligtelser overfor tredjeemand - hverken direkte eller indirekte. Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Grundejerforeningen.
- 7.2 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende overfor Grundejerforeningen tinglyses Grundejerforeningsvedtægten pantstiftende, jf. punkt 28.2 - 28.7.

8 Medlemsforpligtelser

- 8.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde Grundejerforeningsvedtægten og den for Grundejerforeningens Område gældende lovgivning, herunder bygge Lovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger der er i strid med gældende kommuneplan eller Lokalplanen. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.

8.2 *Byggemodning og gennemførelse af Projektet*

8.2.1 Det enkelte medlem af Grundejerforeningen skal forestå og bekoste egen byggemodning indenfor grænsen af den af medlemmet erhvervede Grund, herunder mht. etablering af forsyning.

8.2.2 Ejere af ubebyggede grunde er forpligtede til at lade disse arealer planere og tilså med græs samt at holde arealerne, så de til enhver tid fremtræder i pæn og ryddet stand og fri for affald.

8.3 *Anlæg af Grundenes Fællesarealer*

8.3.1 Det enkelte medlem af Grundejerforeningen skal endvidere forestå og bekoste anlæg af veje, stier, søer, befæstninger, kanaler, beplantning mv. indenfor grænsen af den af medlemmet erhvervede Grund ("Grundenes Fællesarealer") til fælles benyttelse for Grundejerforeningens medlemmer. Efter anlæg heraf er medlemmerne berettigede og forpligtede til at udstykke og tilskøde Grundenes Fællesarealer til Grundejerforeningen, der herefter forestår driften, herunder ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af Grundenes Fællesarealer. Grundenes Fællesarealer, der skal tilskødes og overdrages til Grundejerforeningen, skal være etableret forskriftsmæssigt og i henhold til Lokalplanen og Designmanualen. Grundenes Fællesarealer skal være udført i god håndværksmæssig stand og være uden væsentlige mangler.

8.3.2 Efter anlæg indkaldes Grundejerforeningens bestyrelse til en overdragelsesforretning, hvor det afgøres om Grundenes Fællesarealer kan anses for færdiganlagt. Der udarbejdes en afleveringsprotokol som underskrives af begge parter. Eventuelle fejl og mangler ved Grundenes Fællesarealer, som ikke er hindrende for anlæggets forskriftsmæssige benyttelse og drift, anføres i afleveringsprotokollen, og skal udbedres af det medlem, der har anlagt det pågældende fællesareal, snarest muligt og inden 8 uger efter overdragelsesforretningen, medmindre anden aftale indgås.

8.3.3 Såfremt et medlem af Grundejerforeningen og bestyrelsen i Grundejerforeningen er uenige om, hvorvidt et anlæg er i en sådan stand, at Grundenes Fællesarealer kan tilskødes og overdrages til Grundejerforeningens drift mv. kan en af parterne anmode Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed om at udpege en egnet

syns- og skønsmand til at træffe afgørelse i sagen. Skønsmandens afgørelse er bindende for parterne. Såfremt Grundejerforeningen måtte få medhold i, at de pågældende fællesarealer ikke er i sådan stand, at det kan overdrages til Grundejerforeningen, er Grundejerforeningen berettiget til at lade de i henhold til afgørelsen nødvendige arbejder udføre for medlemmets regning, såfremt medlemmet ikke selv iværksætter de nødvendige arbejder i henhold til afgørelsen inden 4 uger efter afgørelsens afsigelse. Skønsmanden fastsætter sagens omkostninger ved skønsforretningen og fordelingen af sagens omkostninger under hensyntagen til det endelige resultat.

- 8.4 Der etableres en styregruppe i Grundejerforeningen med repræsentanter for de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen som har teknisk erfaring og viden om byggeri mv. Styregruppen har til formål at koordinere alle byggearbejder i Grundejerforeningens Område, herunder mht. infrastruktur, forsyning mv. samt koordinere alle byggearbejder mellem entreprisegrænserne i Grundejerforeningens Område. Styregruppen nedsættes efter initiativ fra Korsdal og der aftales nærmere omkring antallet af møder mv.
- 8.5 I det omfang dette ikke strider mod øvrige tinglyste servitutter, pålægges der ved Grundejerforeningsvedtægten Grundejerforeningens medlemmer den begrænsning, at der ikke må drives erhverv, som ved røg, støj, ilde lugt eller lignende, medfører gene for naboer eller for øvrige ejere og lejere indenfor Grundejerforeningens Område, eller som ved sit virke nødvendiggør bygninger af en sådan art, at de med deres udseende ikke passer ind i den for Grundejerforeningens Område gældende arkitektoniske kvalitet og stil.
- 8.6 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til Grundejerforeningsvedtægten. Efterkommes et pålæg ikke, kan en voldgiftsret i henhold til disse vedtægter afsige kendelse om påbud eller forbud i relation til pågældende medlem samt bestemme, at foranstaltninger kan udføres af bestyrelsen for det pågældende medlems regning. Voldgiftsretten kan endvidere beslutte, at et medlem er forpligtet til at refundere allerede betalte beløb til arbejder, der var uopsættelige.

9 Brug af Grundejerforeningens Fællesarealer, parkeringspladser mv.

- 9.1 Alle medlemmer i Grundejerforeningen, ejere, andelshavere, lejere mv. med brugsret til lokaler i Grundejerforeningens Område har ret til at benytte Grundejerforeningens Fællesarealer, med respekt af gældende ordensregler, tinglyste servitutter samt bestemmelserne i Lokalplanen.
- 9.2 Grundejerforeningens Fællesarealer skal stedse være offentligt tilgængelige.
- 9.3 Særligt for så vidt angår parkeringspladser anlagt på terræn og som udgør en del af Grundejerforeningens Fællesarealer, gælder, at disse parkeringspladser er til fælles benyttelse for den nævnte personkreds i punkt 9.1. Grundejerforeningen er berettiget til at tillade, at enkelte medlemmer beregningsteknisk medregner parkeringspladser på Grundejerforeningens Fællesarealer til opfyldelse af Lokalplanens parkeringsnorm for de enkelte Grunde. Grundejerforeningen kan tillade at deklaration om det beregningsteknisk fællesskab tinglyses på Grundejerforeningens Fællesarealer, såfremt tinglysning kræves af Rødovre Kommune. Bestyrelsen for Grundejerforeningen fører en fortegnelse over parkeringspladser inden for Grundejerforeningens Område, og fører regnskab over, hvilke parkeringspladser, som beregningsteknisk er medregnet til et medlems opfyldelse af Lokalplanens parkeringsnorm.
- 9.4 Grundejerforeningen kan vedtage generelle parkeringsrestriktioner, hvorefter parkering i mere end 2 timer på hverdage mandag til fredag kl. 08:00 til 17:00 kun kan ske mod betaling af afgift. Parkering uden for de afmærkede parkeringspladser er ikke tilladt.
- 9.5 Grundejerforeningen er påkrav fra Rødovre Kommune forpligtet til at anlægge yderligere handicapparkeringspladser udover de pladser, som Rødovre Kommune har godkendt i masterplan for IrmaByen, hvis der inden for det pågældende delområde skulle opstå et konkret behov.
- 9.6 Grundejerforeningen kan fastsætte eventuel fælles politik for skiltning af Grundejerforeningens Område i form af skiltemanual omfattende både standardiseret synlig skiltning ved indkørslen til Grundejerforeningens Område og standardiseret synlig skiltning ved indkørsel til hver grund mv. Medlemmerne skal respektere sådan skiltemanual vedtaget af Grundejerforeningen. Der henvises til lokalplanen.

10 Fordelingsnøgle

- 10.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges forholdsmæssigt rettigheder og forpligtelser, herunder pligt til at betale grundejerforeningsbidrag, i forhold til de øvrige medlemmer af Grundejerforeningen på baggrund af det maksimale antal Etagekvadratmeter, der kan udnyttes på medlemmets Grund (byggeretten).
- 10.2 Fordelingstallet for den enkelte grund, tilrettes i overensstemmelse med ejendommens færdigopførte antal etagekvadratmeter, når der foreligger en endelig ibrugtagningstilladelse eller, for fritliggende enfamiliehuse, når der foreligger en BBR-ejermeddelelse. Er en Grund udstykket i selvstændige matrikler, tillægges hver ny matrikel et fordelingstal efter samme princip som anvendes for beregning af Grundenes fordelingstal.
- 10.3 På vegne af Grundejerforeningen fører bestyrelsen en fortegnelse over fordelingstal for hvert medlem. Bestyrelsen skal sørge for at fortegnelsen til enhver tid er retvisende og tilgængelig for Grundejerforeningens medlemmer.

11 Medlemsbidrag

- 11.1 Grundejerforeningen opkræver hos medlemmerne et bidrag, der er nødvendigt for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver.
- 11.1.1 Til løbende dækning af fællesudgifterne i Grundejerforeningen indbetaler hvert medlem et á conto bidrag til Grundejerforeningen. Budgettet udarbejdes af bestyrelsen. Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udviklingsopgaver. De nævnte á conto bidrag forfalder til betaling efter påkrav. Som bilag 11.1.1 vedlægges foreløbigt budget for år 2016.
- 11.2 Fællesudgifterne, jf. punkt 11.1.1, skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- (i) Administration af Grundejerforeningen,
 - (ii) Udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Grundejerforeningens Fællesarealer samt disses forsyning med el, vand, varme samt afledning, herunder kloakering,

- (iii) Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
- (iv) Forsikringer,
- (v) Hensættelser/opsparinger

11.3 På baggrund af et af Grundejerforeningens bestyrelse udarbejdet budget fastsættes størrelsen af det årlige ordinære medlemsbidrag af generalforsamlingen, jf. punkt 11.1.1. Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingsnøglen i punkt 10.

11.4 Det årlige medlemsbidrag fastsat i henhold til punkt 11.1.1 indbetales af medlemmerne efter bestyrelsens valg i rater månedsvis eller kvartalsvis forud.

11.5 Når generalforsamlingen har godkendt årsrapporten (indeholdende regnskabet), skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales - henholdsvis opkræves - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.

11.6 Grundejerforeningen kan - med den hæftelse der er anført i punkt 7 - optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til f.eks. fornyelse af anlæg.

12 Administration

12.1 Når mere end 50 % af det samlede antal etagekvadratmeter, jf. punkt 2.2, er overdraget fra Korsdal til nye medlemmer af Grundejerforeningen, skal drift og administration af Grundejerforeningen overgå - enten helt eller delvist - fra Korsdal til en af Grundejerforeningens bestyrelse valgt professionel administrator. Administrator skal administrere Grundejerforeningen i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser og retningslinjer.

13 Restancer

13.1 Såfremt et medlem er i restance overfor Grundejerforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.

- 13.2 Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen og kan ikke vælges til tillidshverv i Grundejerforeningen.

14 Grundfond

- 14.1 Generalforsamlingen kan med kvalificeret flertal, i henhold til punkt 18.8, beslutte at etablere en grundfond til betaling af større vedligeholdelses- og forbedringsopgaver samt betaling af uforudsete udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder m.v. Bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag.

15 Generalforsamlingen

- 15.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 15.2 Hvert år afholdes ordinær generalforsamling i Rødovre Kommune inden udgangen af maj måned.
- 15.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst to ugers og højst fire ugers varsel med brev til medlemmerne. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes tillige et eksemplar af årsrapporten samt forslag til budget for den kommende regnskabsperiode og indkomne forslag fra medlemmer til behandling. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 15.4 Forslag fra medlemmerne må - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen kan ikke sættes til afstemning.
- 15.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter beslutning fra en generalforsamling eller bestyrelsen, eller efter skriftlig anmodning fra $\frac{1}{4}$ af medlemmerne - enten efter antal eller stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og inden 6 uger og indkaldes som anført i punkt 15.3.

16 Dagsorden for den ordinære generalforsamling

16.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- (i) Valg af dirigent.
- (ii) Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
- (iii) Godkendelse af årsrapport med revisorpåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.
- (iv) Godkendelse af budget.
- (v) Behandling af rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
- (vi) Fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår.
- (vii) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- (viii) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- (ix) Valg af revisor.
- (x) Eventuelt.

17 Generalforsamlingens afvikling

17.1 Enhver generalforsamling ledes af en af generalforsamlingen 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.

17.2 Stemmeafgivningen skal ske skriftligt, såfremt 20 % af de tilstedeværende efter stemmetal kræver dette.

18 Stemmeret m.v.

18.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen har et antal stemmer, der svarer til det maksimale antal Etagekvadratmeter, der kan udnyttes på medlemmets Grund, jf. punkt 10.1. Det samlede antal stemmer for alle Grundejerforeningens medlemmer udgør således 115.811, jf. punkt 2.2.

18.2 Stemmeretten for den enkelte grund, tilrettes i overensstemmelse med ejendommens færdigopførte antal etagekvadratmeter, når der foreligger en endelig ibrug-

tagningstilladelse, eller for fritliggende enfamiliehuse, når der foreligger en BBR-ejermeddelelse. Er en Grund udstykket i selvstændige matrikler, tillægges hver ny matrikel stemmeret efter samme princip som anvendes for beregning af Grundenes stemmeret.

- 18.3 På vegne af Grundejerforeningen fører bestyrelsen en fortegnelse over hvert medlems stemmeret. Bestyrelsen skal sørge for at fortegnelsen til enhver tid er retvisende og tilgængelig for Grundejerforeningens medlemmer.
- 18.4 Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.
- 18.5 Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Der gælder ingen begrænsning i, hvor mange stemmer en person kan afgive i henhold til fuldmagter. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.
- 18.6 Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af de(n) tegningsberettigede person(er) eller af en tredjemand i henhold til gyldig skriftlig fuldmagt.
- 18.7 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet. Det medfører, at et forslag for at blive vedtaget skal have *mere* end 50 % af de fremmødte stemmer.
- 18.8 Til vedtagelse af beslutninger
- (i) af meget væsentlig økonomisk betydning for Grundejerforeningen,
 - (ii) om etablering af grundfond, jf. punkt 14, eller
 - (iii) om vedtægtsændringer

kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor.

- 18.9 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse med et kvalificeret flertal, jf. punkt 18.8, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning af mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.
- 18.10 Vedtægtsændringer kan efter endelig vedtagelse først træde i kraft når ændringerne er godkendt af Rødovre Kommune.

19 Forhandlingsprotokol

- 19.1 Over det på generalforsamlinger passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 19.2 Referat over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt, og senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse, til Grundejerforeningens medlemmer.

20 Bestyrelse

- 20.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på fem til syv medlemmer, der vælges for en etårig periode. Genvalg kan finde sted.
- 20.2 Der vælges fire suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 20.3 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen, samt personer som repræsenterer et medlem over for Grundejerforeningen.
- 20.4 Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Grundejerforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal pågældende af egen drift udtræde af bestyrelsen. Er antallet af bestyrelsesmedlemmer herefter mindre end fem, indtræder en af de generalforsamlingsvalgte suppleanter i bestyrelsen i stedet for det udtrådte bestyrelsesmedlem.

- 20.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, for hvilken det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 20.6 Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand og næstformand, der vælges for et år ad gangen.
- 20.7 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutning må dog ikke træffes, uden at alle medlemmer har haft mulighed for at deltage i en sags behandling.
- 20.8 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 20.9 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 20.10 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 20.11 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 20.12 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

21 Bestyrelsens opgaver

- 21.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Grundejerforeningens anliggender.
- 21.2 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at Grundejerforeningen ledes og drives i overensstemmelse med Grundejerforeningsvedtægten og de til enhver tid gældende love

og regler, samt sørge for god og forsvarlig varetagelse af Grundejerforeningens anliggender. Bestyrelsen skal foranledige, at der træffes sådanne foranstaltninger, der må anses for påkrævede til gennemførelse af Grundejerforeningens formål og opgaver, herunder opkrævning af bidrag, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger indenfor Grundejerforeningens område.

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

21.4 Hvor Grundejerforeningen skal høres i anledning af ansøgning om dispensation fra Lokalplanen m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Grundejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.

21.5 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Grundejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder og anlæg m.v. Bestyrelsen er berettiget til at tegne en bestyrelsesansvarsforsikring.

22 Tegningsregel

22.1 Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen, foreningens næstformand i forening med et medlem af bestyrelsen, eller af tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

22.2 De tegningsberettigede for Grundejerforeningen skal oprettes med digital signatur (Nem ID) til brug for bl.a. gennemførelse af tinglysningsekspeditioner på vegne Grundejerforeningen.

23 Regnskabsår

23.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Grundejerforeningens stiftelse til 31. december 2016.

24 Årsrapport og revision

- 24.1 Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Bogføringslov og Årsregnskabslov.
- 24.2 Årsrapporten revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 24.3 Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 24.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan rekvirere enhver oplysning, som revisor finder, er af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 24.5 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsrapporten skal den valgte revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.
- 24.6 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet.

25 Kapitalforhold

- 25.1 Grundejerforeningen skal, bortset fra eventuel opsparing til kommende fælles formål og anlæg eller etablering af grundfond, jf. punkt 14.1, ikke oparbejde nogen formue, men alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestribe Grundejerforeningens udgifter. Grundejerforeningen kan derfor beslutte evt. udlodning af oparbejdet formue.
- 25.2 Der kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål.

26 Markedsføring

- 26.1 Til brug for ekstern kommerciel markedsføring har Korsdal opnået ret til at benytte forretningsnavnet "IrmaByen" for Grundejerforeningens Område, herunder ret til at benytte et af Korsdal udarbejdet logo. I udviklingsfasen forestår Korsdal i sam-

arbejde med Grundejerforeningen ekstern markedsføring for Ejendommen herunder på internettet, egen hjemmeside mv. efter behov. Som en del af markedsføringen etableres hjemmesiden www.irmabyen.dk. Alle rettigheder til hjemmesiden herunder domænenavnet tilkommer Korsdal.

- 26.2 Grundejerforeningen har ret til på lige vilkår med Korsdal, at benytte forretningsnavnet og logoet i kommerciel markedsføringsmæssig henseende, således at Grundejerforeningen sammen med medlemmerne kan markedsføre området bedst muligt.
- 26.3 Enhver anvendelse af forretningsnavnet og/eller logoet skal ske under hensyntagen til nødvendigheden i at bevare områdets gode omdømme / renommé og i øvrigt efter intentionerne i Designmanualen. Grundejerforeningens anvendelse af forretningsnavnet og/eller logoet må ikke på nogen som helst måde miskreditere området.
- 26.4 Korsdal er uden ansvar for Grundejerforeningens benyttelse af forretningsnavnet og logoet herunder uden ansvar for, hvorvidt en sådan udnyttelse krænker tredjemand's rettigheder. Grundejerforeningen skal skadesløsholde Korsdal for sådanne eventuelle krav fremsat af tredjemand.

27 Voldgift

- 27.1 Enhver tvist, der måtte opstå mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningens medlemmer, afgøres endeligt efter regler for behandling af sager ved Voldgiftsinstituttet (Danish Arbitration) efter de for denne voldgiftsret til enhver tid gældende regler om behandling af voldgiftssager, jf. dog punkt 27.2.
- 27.2 Voldgiftsretten består af tre medlemmer, medmindre parterne aftaler andet. Hver af parterne udpeger en voldgiftsmand, der i fællesskab skal udpege voldgiftsrettens formand. Voldgiftsmænd skal være udpeget senest 30 dage efter, at der er rejst krav om voldgift. Har en part ikke udpeget en voldgiftsmand indenfor denne frist, eller kan parterne ikke enes om udpegningen af voldgiftsrettens formand, foretager Voldgiftsinstituttet (Danish Arbitration) udpegningen heraf.
- 27.3 Voldgiftsrettens sæde er København.

28 Tinglysning - pant - påtaleberettigede

- 28.1 Grundejerforeningsvedtægten tinglyses som byrde på samtlige matrikler inden for Grundejerforeningens Område. Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse.
- 28.2 Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav over for de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen begæres Grundejerforeningsvedtægten tillige tinglyst pantstiftende på Ejendommene med 1. prioritet forud for al anden pantgæld for et beløb svarende til kr. **50,00** pr. Etagekvadratmeter, som det er muligt at opføre på hvert byggefelt på Ejendommene, jf. punkt 2.2.
- 28.3 Ved senere selvstændig matrikulering af ejendomme i Grundejerforeningens Område, nedlyses det pant, der hviler på den herved selvstændigt matrikulerede ejendom til et beløb svarende til kr. **50,00** pr. Etagekvadratmeter, der kan opføres på den selvstændigt matrikulerede ejendom, og således at det pantsikrede beløb for Ejendommene og den selvstændigt matrikulerede ejendom efter udstykningen tilsammen udgør det oprindelige pantsikrede beløb, dog bortset fra indeksregulering i henhold til punkt 28.6. For udstykkede matrikler der, jf. vedtægterne tilhører Grundejerforeningen, og arealer, der vederlagsfrit overdrages til Grundejerforeningen i henhold til vedtægterne, nedlyses pantet til kr. 0,00. Grundejerforeningen afgør i tilfælde af uenighed hvorledes pantet fordeles. Ejeren af ejendommen afholder alle udgifter forbundet med at opdele pantet herunder tinglysningsafgiften.
- 28.4 Såfremt det byggeri, der er opført på en selvstændigt udmatrikuleret ejendom, opdeles i ejerlejligheder, skal det pant, der hviler på den selvstændigt matrikulerede ejendom, fordeles mellem de enkelte ejerlejligheder i forhold til disses andel af det samlede maksimale antal Etagekvadratmeter, der kan opføres på ejendommen. Det hermed fremkomne pantsikrede beløb indeksreguleres i henhold til punkt 28.6.
- 28.5 For ejendomme opdelt i ejerlejligheder gælder endvidere følgende:
- Til sikkerhed for ejerforeningens betaling af medlemsbidrag til Grundejerforeningen og i øvrigt for ethvert krav, som Grundejerforeningen måtte få mod ejerforeningen, tillægges Grundejerforeningen primær pant inden for det pant, den enkelte ejerlejlighedsejer etablerer til fordel for ejerforeningen. Hovedstolen ifølge de pan-

terettigheder, hvor Grundejerforeningen tillægges primær panteret, skal svare til den i ejerforeningens vedtægter fastsatte hovedstol med tillæg af eventuel regulering i henhold til bekendtgørelse nr. 286 af 27. marts 2014 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling (§ 23, stk. 6). Panteretten respekterer ingen pantegæld og tjener Grundejerforeningen subsidiært ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen og Grundejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Grundejerforeningen er forpligtet til først at søge sit krav gennemført over for ejerforeningen. Panteretten sikres ved tinglysning på foranledning af den pågældende ejerforening og for dennes regning. Når panteretten er tinglyst til fordel for grundejerforeningen, kan panterrettigheder, som måtte være tinglyst på den enkelte ejerlejlighed i henhold til punkt 28.4 nedlyses til kr. 0,00.

- 28.6 Det i punkt 28.2 anførte pantsætningsbeløb pr. Etagkvadratmeter indeksreguleres med udviklingen i nettoprisindekset ("NPI") med basis i indeks pr. august 2015 = 100. Reguleringen sker i henhold til følgende formel:

Z x kr. 50,00

Y

hvor

Z = senest offentliggjorte NPI på tidspunktet, hvor pantet gøres gældende og

Y = Nettoprisindekset pr. august 2015

- 28.7 Af afgiftsmæssige årsager, erklæres, at den samlede pantstiftelse i henhold til nærværende bestemmelse udgør kr. 5.790.550,00 baseret på det antal Etagkvadratmeter, 115.811, der skønnes at kunne opføres i Grundejerforeningens Område.
- 28.8 Omkostninger til Grundejerforeningens stiftelse og tinglysning af Grundejerforeningsvedtægten afholdes af Korsdal.

29 Grundejerforeningens opløsning

- 29.1 Forslag om opløsning af Grundejerforeningen beslattes af generalforsamlingen ved afstemning efter den i punkt. 18.8, 18.9 og 18.10 anførte fremgangsmåde. Vedtages forslag om opløsning af Grundejerforeningen, afvikles foreningen med den valgte bestyrelse som likvidatorer.
- 29.2 Når alle krav på Grundejerforeningen måtte være fyldstgjort ved likvidationen, skal likvidationsregnskabet, efter at være revideret, forelægges generalforsamlingen til godkendelse. På generalforsamlingen træffes beslutning om anvendelse af foreningens formue. Beslutning om godkendelse af likvidationsregnskab og anvendelse af foreningens formue træffes ved simpelt flertal.

- 0 -

Således vedtaget på Grundejerforeningens generalforsamling den 12. august 2015.

Som dirigent:



Jeppe Alan Pauli



● ● ● = Grundejerforeningens geografiske område

Baseret på Gröning masterplan pr. 28.11.2014
med forbehold for kommunal godkendelse

Grundejerforeningens område

IRMA Byen

Jr.nr.: 2013-0020

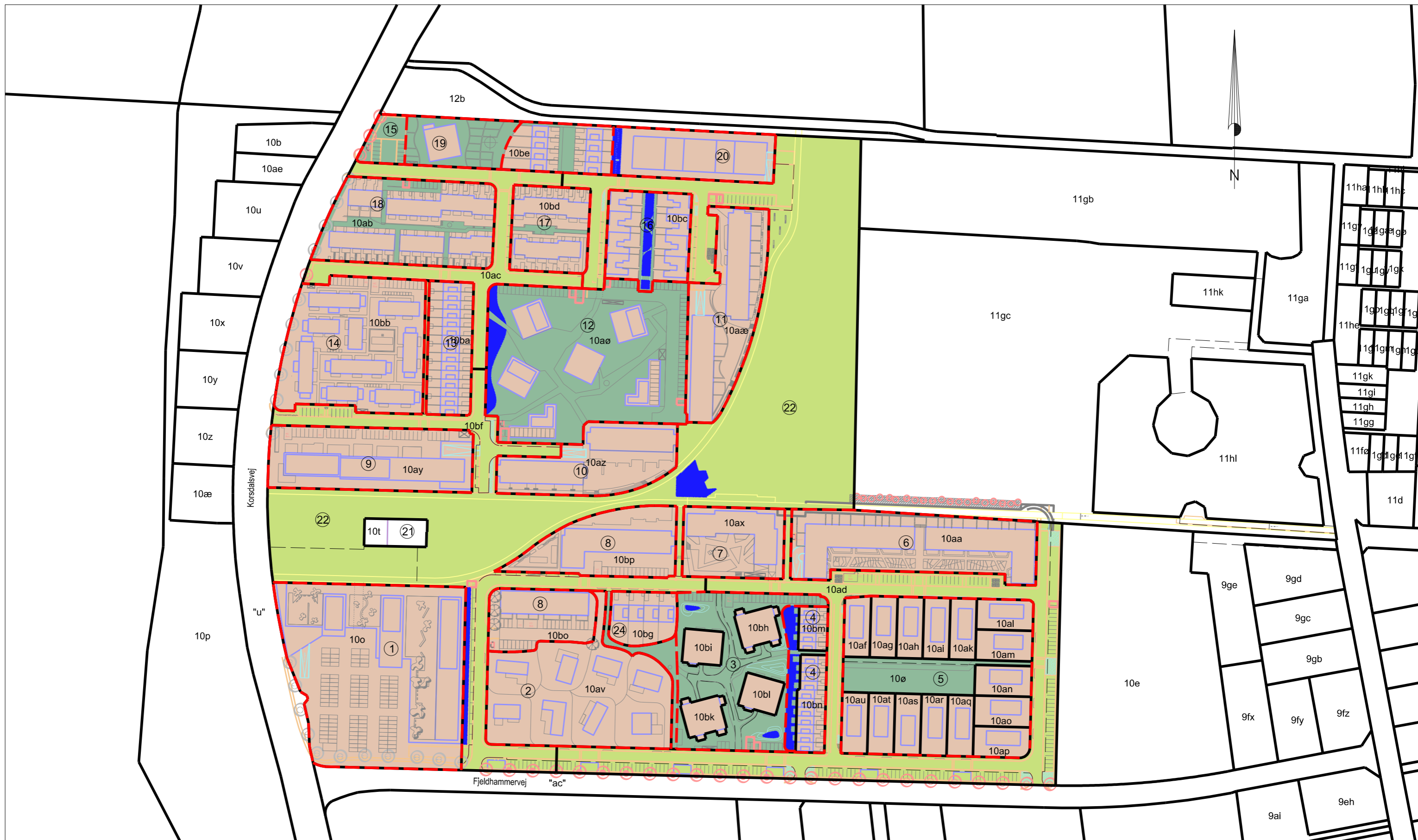
Målforhold: 1:2000 (A3) Dato: 6. jan. 2015

Init.: MMM

Fil: 2013-0020-GF-område-20150106.dgn

Mads Møller Madsen
Landinspektør

CK-Landinspektørerne
Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S
Toftebakken 17 • Box 11 • 3460 Birkerød
Tlf 45810735 • Fax 45820735 • ck@ckland.dk



⊗ = Delområde / Storparcel

■ = Private grundstykker efter udstykning og tilbageskødning

■ = LAR zone

⊡ = Underopdeling imellem delområder / Storparceller

■ = "Grundens fællesarealer", tilbageskødes til G/F efter anlæg

Kortbilaget viser masterplan fra Orbicon med principiell placering af bygninger mv. med forbehold for projektændringer.

— = Matrikulært skel pr. august 2016

■ = Areal, der ejes af G/F IRMA Byen

Udstykningsplan - ejerforhold, private og fælles ejendomme

IRMA Byen, matr.nr. 10o Rødovre By, Rødovre m.fl.

Jr.nr.: 2013-0020

Målforhold: 1:2000 (A3) Dato: 25. august 2016

Init.: MMM

Fil: 2013-0020-udstykningsplan-ejerforhold-20160825.dgn

Mads Møller Madsen
Landinspektør

CK-Landinspektørerne
Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S
Toftebakken 17 • Box 11 • 3460 Birkerød
Tlf 45810735 • Fax 45820735 • ck@ckland.dk

Budget

Grundejerforeningen IrmaByen

v. 1.0 af 25. juni 2015

| Indtægter | |
|--|------------------|
| Fællesbidrag | 2.539.834 |
| Indtægter fælles faciliteter og aktiviteter* | 0 |
| Indtægter i alt | 2.539.834 |

| Udgifter | |
|---|------------------|
| Driftsudgifter | |
| LAR-anlæg, drift og vedligehold | 200.000 |
| Drift af andre tekniske installationer | 200.000 |
| Forsikringer, herunder bestyrelsesansvar | 50.000 |
| Driftsudgifter i alt | 450.000 |
| Renholdelse | |
| Viceværtfirma | 120.000 |
| Renholdelse af stier | 115.000 |
| Oprensning af vejbrønde | 50.000 |
| Pasning grønne arealer og pladser | 143.388 |
| Snerydning | 155.864 |
| | 584.252 |
| Vedligeholdelse og hensættelse | |
| Hensættelse vej | 77.932 |
| Vedligehold af veje, fortorv og parkering | 974.150 |
| | 1.052.082 |
| Administration og kommunikation | |
| Porto kontorartikler mv | 3.500 |
| Generalforsamlinger, møder og arrangementer | 20.000 |
| Arrangementer | 80.000 |
| Administrationshonorar | 125.000 |
| Revision | 15.000 |
| Gebyrer (bank og Nets mv.) | 10.000 |
| Rådgivning ifm overdragelser af arealer, 1/5 års gennemgang mv. | 50.000 |
| Markedsføring af IrmaByen | 100.000 |
| Uforudsete | 50.000 |
| | 453.500 |
| Udgifter i alt til opkrævning | 2.539.834 |
| Svarende til kr/kvm byggeret | 22 |

Driftsresultat: 0

* Der budgetteres ikke med indtægter fra grundejerforeningens faciliteter eller aktiviteter, men bestyrelsen kan på et senere tidspunkt overveje tiltag i denne retning

| Nøgletal | |
|---|---------|
| Fordelingstal ud fra stemmeretter (byggeretter) | 115.811 |
| Veje almindelig drift - veje fortorv parkering | 19.483 |
| Gennemgående stier | 2.586 |
| Grønt areal | 35.847 |
| Areal til fælles vedligehold | 57.916 |

Bemærk: Ovenstående budget er for Grundejerforeningen IrmaByen, når den er fuldt udbygget og fuldt idriftssat. Indtil området er fuldt udbygget, indbetales iht. faktiske omkostninger og fordelt med de idriftssatte ejendommers fordelingstal. I udviklingsperioden opbygges der ikke formue eller reserver.