

---

# VEDTÆGTER

---

FOR

BYDELSCORENINGEN NÆRHEDEN

April 2017

## Indhold

1.	Definitioner .....	3
2.	Navn og hjemsted.....	4
3.	Baggrund .....	4
4.	Formål.....	4
5.	Bydelsforeningens område .....	5
6.	Medlemskab .....	5
7.	Bydelsforeningens formål.....	6
8.	Bydelsforeningens opgaver og Fællesarealer .....	7
9.	Fordelingstal.....	9
10.	Medlemsbidrag.....	10
11.	Medlemspligter .....	11
12.	Brug af Bydelsforeningen Fællesarealer, parkeringspladser mv.....	12
13.	Hæftelse .....	12
14.	Administration .....	12
15.	Restancer .....	12
16.	Generalforsamling .....	13
17.	Indkaldelse .....	14
18.	Emner m.v. på generalforsamlingen.....	15
19.	Stemmeret m.v. ....	15
20.	Forhandlingsprotokol .....	16
21.	Bestyrelsen .....	17
22.	Bestyrelsens opgaver.....	18
23.	Budget.....	19
24.	Kvalitet og arbejdsgrupper .....	19
25.	Dialogmøder .....	20
26.	Regnvand .....	20
27.	Parkeringsanlæg.....	21
28.	Revisor .....	21
29.	Tegningsregel .....	21
30.	Regnskab .....	21
31.	Markedsføring .....	21
32.	Opløsning af Byudvikleren .....	22
33.	Værneting .....	22
34.	Tinglysning og pant.....	22

## **Bilag**

- Bilag 3.1 Kort over Bydelsforeningens Område "Nærheden"
- Bilag 5.1 Bydelsforeningens Område
- Bilag 8.1 Bydelsforeningens Fællesarealer
- Bilag 8.11 Fordeling af driftsansvaret mellem Høje-Taastrup Kommune, Grundejerforeningerne, Høje-Taastrup Forsyning og Bydelsforeningen
- Bilag 9.2 Fordelingstal for de enkelte grundejerforeninger/Storparceller

## 1. Definitioner

1.1 I vedtægten har følgende ord og udtryk den betydning, der er anført nedenfor, medmindre andet fremgår af sammenhæng:

”Bydelsforeningen Nærheden”	Betyder den bydelsforening, der stiftes i Nærheden, hvoraf alle grundejerforeninger i Nærheden er pligtige medlemmer
”Bydelsforeningens Fællesarealer”	Betyder de fællesarealer som er beliggende på Bydelsforeningens Område, og som er beskrevet i pkt. 8.1
”Bydelsforeningens Område”	Betyder det område, som er angivet i Bydelsvedtægtens pkt. 5.1 og pkt. 5.2.
”Bydelsforeningsvedtægten”	Betyder nærværende vedtægt for Bydelsforeningen Nærheden
”Byudvikleren”	Betyder NærHeden P/S, Kongelysvej 2, 2640 Hedehusene, CVR-nr. 35 23 48 96
”Etagearealet”	Betyder en etagekvadratmeter, der er omfattet af Bygningsreglementet 2015 (BR2015), bilag 1 pkt. B.1.1.3
”Fordelingstallet”	Betyder det fordelingstal, som er beskrevet i pkt.9.1.
”Grundejerforeninger”	Betyder alle de grundejerforeninger, der bliver stiftet i Nærheden, og som vil være pligtige medlemmer af Bydelsforeningen Nærheden
”Kvalitetsprogrammet for Nærheden”	Betyder kvalitetsprogram fra november 2015 udarbejdet af Byudvikleren
”Loopet”	Betyder det rekreative grønne parkstrøg, der binder Bydelsforeningens Område sammen med det eksisterende Hedehusene. Udover at være et rekreativt område med boldbaner og andre aktiviteter anvendes Loopet tillige som system for opsamling og tilbageholdelse af regnvand.

”Nærheden”	Betyder det samlede område, som skal udvikles af Byudvikleren
”Parkeringsfordelingstal”	Betyder det særlige fordelingstal, som er beskrevet i pkt. 9.5
”Storparcel”	Betyder de arealer som er beliggende indenfor en af Grundejerforeningerne i Nærhedens område
”Udviklingsplan for Nærheden”	Betyder udviklingsplanen fra november 2015 udarbejdet af NærHeden P/S

## 2. Navn og hjemsted

- 2.1 Foreningens navn er ”Bydelsforeningen Nærheden”, herefter kaldet ”**Bydelsforeningen**”.
- 2.2 Foreningens hjemsted er Høje-Taastrup Kommune.

## 3. Baggrund

- 3.1 NærHeden P/S ”**Byudvikleren**” består af et partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune og Realdania By og Byg A/S, som har til opgave at stå for byudvikling af det område, der er angivet i bilag 3.1 ”Nærheden”.
- 3.2 Byudviklerens vision for udvikling af Nærheden er at skabe fremtidens bæredygtige forstad og samtidig være en central driver for udvikling af Hedehusene med muligheder for en høj livskvalitet baseret på en sund livsstil, fællesskaber og aktiviteter i by, natur og landskab. Når hele Nærheden er fuldt udviklet, så forventes det, at der vil være ca. 400.000 Etagekvadratmeter nyopført bebyggelse, hvoraf ca. 85 % vil være boliger og ca. 15 % vil være erhverv og offentlige institutioner.
- 3.3 Vedtægterne for Bydelsforeningen Nærheden er baseret på visionerne for Nærheden, der nærmere er beskrevet i Udviklingsplanen og Kvalitetsprogrammet for Nærheden, herunder rammerne for udviklingen, driften og vedligeholdelse af Nærheden.

## 4. Formål

- 4.1 Bydelsforeningens formål er under hensyn til visionerne for Nærheden, jf. pkt. 3.3, at varetage opgaver af fælles interesse samt rettigheder og forpligtelser i fællesanliggender for Grundejerforeninger, ejere af ejendomme og andre interessenter i Bydelsforeningens Område, som er nærmere beskrevet i Bydelsforeningens vedtægter.

- 4.2 På Bydelsforeningens område etableres to niveauer af foreninger:
- (a) Bydelsforeningen som overordnet forening for hele Nærheden, og
  - (b) underliggende Grundejerforeninger i Nærheden, som er pligtige medlemmer af Bydelsforeningen.
- 4.3 Indenfor Grundejerforeningernes område/Storparcellerne kan der således etableres både ejerboliger, andelsboliger, private udlejningsboliger, erhvervslokaler, offentlige ejendomme og almene boliger m.v.

## **5. Bydelsforeningens område**

- 5.1 Bydelsforeningens Område er indtegnet med rødt på vedhæftede kortbilag, [bilag 5.1](#).
- 5.2 Bydelsforeningens Område består af matr. nr. 1b, 1rg, 1pr, 1rf, 1rd, 1sk, 1si og 1pf alle Kallerup Gde, Hedehusene, matr. nr. 5 og 4e Truelstrup Mark, Reerslev, og matr. nr. 9n Baldersbrønne By, Hedehusene, samt vejarealerne litra "u" og "q" Kallerup Gde, Hedehusene og litra "m" Baldersbrønne By, Hedehusene samt efterfølgende udstykninger herfra. Bydelsforeningens Område har et samlet areal ifølge tingbogen på i alt 653.970 m<sup>2</sup>, heraf vej 27.261 m<sup>2</sup>.
- 5.3 Byudvikleren forbeholder sig ret til at foretage mindre justeringer af afgrænsningen, antallet og placeringen af fællesområder, Storparceller/Grundejerforeninger efterhånden som Nærheden udvikles af Byudvikleren jf. pkt. 8.2.

## **6. Medlemskab**

- 6.1 Enhver Grundejerforening indenfor Bydelsforeningens Område har ret og pligt til at være medlem af Bydelsforeningen.
- 6.2 Medlemmerne består således af Grundejerforeningerne inden for Bydelsforeningens Område. Frem til det tidspunkt, hvor der for en eller flere Storparceller stiftes en Grundejerforening, gælder medlemspligten for hver enkelt ejer af en Storparcel. Hvis en Storparcel ejes af flere i forening, herunder i regi af en forening, kan de pågældende kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle forhold i relation til Bydelsforeningen blive betragtet som ét medlem. Med hensyn til fordelingstal og bidrag til Bydelsforeningen henvises til det nedenfor, under pkt. 9 og 10, anførte.
- 6.3 Medlemspligten indtræder, når Bydelsforeningen er stiftet.

- 6.4 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom eller på noget andet tidspunkt gøre krav på udbetaling af nogen andel af Bydelsforeningens formue.

## 7. **Bydelsforeningens formål**

- 7.1 Bydelsforeningens formål er at være overordnet forening for Grundejerforeningerne i Nærheden, herunder eksempelvis Storparceller ejet af ejerlejlighedsforeninger, andelsboligforeninger og almene boligorganisationer, inden for Bydelsforeningens Område.
- 7.2 Bydelsforeningens formål er desuden at varetage medlemmernes fælles interesser, anliggender, rettigheder og forpligtigelser i forbindelse med de Grundejerforeninger, som henhører under Bydelsforeningens Område, herunder varetage administrationen og repræsentere medlemmerne over for offentligheden, myndigheder og eventuelle øvrige parter i og omkring Bydelsforeningens Område i sager som angår Bydelsforeningen.
- 7.3 Bydelsforeningens formål er endvidere drift, vedligeholdelse og fornyelse af kvarterhuse, "Loopet", parkeringshuse, fælles parkeringsområder, fælles bygninger og anlæg, fælles installationer, fælles affaldssystemer, naturområder, kanaler, grøfter, beplantning, stier, fortov og lignende og øvrige regnvandsanlæg udenfor Grundejerforeningernes områder, hvor de pågældende opgaver ikke varetages af en Grundejerforening eller af Høje-Taastrup Kommune.
- 7.4 Bydelsforeningens formål er tillige at medvirke til at understøtte byliv og fælles aktiviteter for beboerne i Bydelsforeningens Område jf. pkt. 8.8.
- 7.5 Bydelsforeningen skal endvidere medvirke til at sikre overholdelse af lokalplaner for Bydelsforeningens Område, den for Nærheden udarbejdede Udviklingsplan samt Kvalitetsprogrammet.
- 7.6 Bydelsforeningen skal endvidere medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig- og rekreativ kvalitet i Bydelsforeningens Område i henseende til æstetik og arkitektur samt bæredygtighed.
- 7.7 Bydelsforeningen skal sikre, at offentligheden har færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i Bydelsforeningens Område.
- 7.8 Bydelsforeningen skal medvirke til – f.eks. gennem påtale eller ved støtte til en påtaleberettiget – at sikre overholdelsen af vedtægterne med bilag i Bydelsforeningens Område.

- 7.9 Bydelsforeningen skal påtage sig alle andre under en Bydelsforening normalt hørende opgaver.

## **8. Bydelsforeningens opgaver og Fællesarealer**

- 8.1 Bydelsforeningens Fællesarealer består foreløbigt af de arealer, som er vist i bilag 8.1, herunder bl.a. "Loopet", parkeringshuse, fælles parkeringsområder, fælles bygninger og anlæg, Kvarterhuse, fælles installationer, naturområder, kanaler, grøfter, regnvandssystem mv., fælles affaldssystemer, beplantning, stier, fortov og lignende samt arealer indenfor Bydelsforeningens Område som for tiden af Byudvikler er udlagt til foreløbige fællesarealer/foreløbige parkeringspladser, og over hvilke Bydelsforeningen er tillagt en brugsret, men uden at disse foreløbige arealer er tilskødet Bydelsforeningen. Bydelsforeningens brugsret til de foreløbige fællesarealer/foreløbige parkeringspladser kan af Byudvikleren bringes til ophør uden angivelse af grund.
- 8.2 Placeringen af Bydelsforeningens Fællesarealer, som foreløbigt vist i bilag 8.1, kan af Byudvikleren ændres i forbindelse med udstykning af Storparcellerne og/eller i forbindelse med endelig placering af nybyggeri i forbindelse med udviklingen af Nærheden, dog kan det samlede areal af Bydelsforeningens Fællesarealer ikke blive væsentlig mindre end de i bilag 8.1 anviste arealer. Kvaliteten af Bydelsforeningens Fællesarealer vil som minimum leve op til kravene i Kvalitetsprogrammet og Udviklingsplanen for Nærheden.
- 8.3 Byudvikleren er berettiget til at etablere midlertidig parkering på de af Byudvikleren ejede grunde inden for Bydelsforeningens Område. Når permanente parkeringspladser er anlagt i parkeringshuse eller på terræn af henholdsvis Byudvikler og/eller grundejerforeningerne, hvilket løbende vil ske i takt med salget af Storparcellerne og udviklingen af Nærheden, således at parkeringskravet i lokalplanen (set i forhold til de opførte etagekvadratmeter) til enhver tid er opfyldt, så kan Byudvikleren bringe brugsretten til de midlertidige parkeringspladser til ophør.
- 8.4 Friarealer i Bydelsforeningens Område (fælles arealer uden for Storparcellerne, herunder "Loopet", parkeringshuse, fælles parkeringsområder, fælles bygninger og anlæg, Kvarterhuse, fælles installationer, naturområder, kanaler, grøfter, fælles affaldssystemer, beplantning, stier, fortov og lignende, regnvandsanlæg mv.) anlægges i takt med, at Nærheden udvikles, og omkostningerne til anlæg heraf afholdes af Byudvikleren.
- 8.5 Byudvikleren påtænker at anlægge op til 4 kvarterhuse som en del af Bydelsforeningens Fællesarealer. Kvarterhusene skal driftes og vedligeholdes af Bydelsforeningen. Den endelige anvendelse og aktiviteter i kvarterhusene er endnu ikke fastlagt, men kvarterhusene skal tjene som fælleshuse for alle beboere i Nærheden og vil blandt andet kunne



indeholde faciliteter såsom møde/festlokale med storkøkken, gæsteværelser og værksteder. Kvarterhusene kan benyttes af alle beboere i Nærheden.

- 8.6 Friarealer anlægges således uden omkostninger for Bydelsforeningen. Bydelsforeningen overtager drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten (herunder vintervedligeholdelsen) for friarealer inden for Bydelsforeningens Område i takt med udviklingen af Nærheden. Drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten af friarealer overgår til Bydelsforeningen efter påkrav fra Byudvikleren. Bydelsforeningen er således pligtig at respektere en successiv overtagelse af drift-, renholdelse-, fornyelse- og vedligeholdelsespligten i takt med Byudviklerens færdiggørelse af Bydelsforeningens Fællesarealer. Byudvikleren er forpligtet til at sikre, at etableringen af fællesarealer, herunder kvarterhusene, fælles faciliteter og parkeringpladser, som skal overtages og driftes/vedligeholdes af Bydelsforeningen, sker i en takt som følger den generelle udvikling af Nærheden, herunder i takt med etablering af betalingspligtige Grundejerforeninger. Byudvikleren skal sikre, at Bydelsforeningens driftsudgifter i udviklingsperioden ikke i væsentlig grad overstiger de driftsudgifter, som Bydelsforeningen forventeligt vil have, når hele Nærheden er fuldt udbygget.
- 8.7 Efter fremsættelse af påkrav som anført i pkt. 8.6 indkalder Byudvikleren snarest muligt herefter Bydelsforeningen til afleveringsforretning, med henblik på overdragelse af den pågældende del af friarealer til Bydelsforeningen. Friarealerne skal ved afleveringsforretningen være i sædvanlig god håndværksmæssig stand og holdbarhed og skal i øvrigt være udført i overensstemmelse med det ved udførelsen gældende plangrundlag, tinglyste servitutter samt Udviklingsplanen og Kvalitetsprogrammet.
- 8.8 Derudover kan Bydelsforeningen vælge i sit faste budget at afsætte en udgiftspost til drift og videreudvikling af bylivsaktiviteter til gavn for hele Nærheden. Den årlige udgiftspost hertil kan maksimalt udgøre 10 % af Bydelsforeningens samlede årlige driftsbudget.
- 8.9 Bydelsforeningen er forpligtet til at vedligeholde, drive og forny de fælles anlæg på Bydelsforeningens Område, herunder:
- (a) Bydelsforeningen varetager drift, vedligeholdelse og fornyelse af "Loopet", fælles bygninger og anlæg, Kvarterhuse, fælles installationer, naturområder, kanaler og grøfter, fælles affaldssystemer, beplantning, stier, fortov og lignende arealer indenfor Bydelsforeningens Område.
  - (b) Bydelsforeningen varetager drift, administration, vedligeholdelse og fornyelse af regnvandssystemet mv. indenfor Bydelsforeningens Område, der er beliggende udenfor Grundejerforeningernes Område.

- (c) Bydelsforeningen varetager drift, administration, vedligeholdelse og fornyelse af parkeringshuse og fælles parkeringsområder i Bydelsforeningens Område.
- 8.10 De enkelte Storparceller og Grundejerforeningerne varetager drift, fornyelse og vedligeholdelse af Grundejerforeningernes Område, inklusiv de friarealer og den del af regnvandssystemet, som er beliggende på de enkelte Storparceller.
- 8.11 Høje-Taastrup Kommune varetager driften af de offentlige anlæg, der har interesser for hele Hedehusene, herunder adgangsveje og fordelingsveje (offentlig vej) samt hovedstien gennem Loopet og hovedstien igennem Sejlbjerg Mose. Fordelingen af ansvaret for drift, vedligeholdelse og fornyelse mellem Høje-Taastrup Kommune, Høje-Taastrup Forsyning, Bydelsforeningen og de enkelte Grundejerforeninger er vist på [bilag 8.11](#). Bydelsforeningen og dens medlemmer skal tåle, at der kan ske mindre justeringer i afgrænsningen mellem Bydelsforeningens, Høje-Taastrup Kommunens, Høje-Taastrup Forsynings og Grundejerforeningens ansvarsområde.
- 8.12 Bydelsforeningen er pligtig til at tage skøde på de dele af Bydelsforeningens område, som Bydelsforeningen skal være ansvarlig for, efterhånden som Byudvikleren fremsætter påkrav herom. Tidspunktet for tilskødning er ikke afgørende for tidspunktet for pligten til at overtage drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten.
- 8.12.1 Overdragelsen til Bydelsforeningen skal ske uden vederlag til Byudvikleren og uden omkostninger for Bydelsforeningen.

## 9. Fordelingstal

- 9.1 Bydelsforeningens udgifter og medlemmernes stemmer fordeles efter et fordelingstal, der fastsættes efter den byggemulighed - opgjort som Etageareal efter bygningsreglement af 2015 (BR15) - der er på den enkelte Grundejerforenings område ("**Fordelingstallet**").
- 9.2 Fordelingstallene er i [bilag 9.2](#) foreløbigt fastsat, og fastsættes endeligt i takt med fastlæggelsen af den endelige placering og afgrænsning af Grundejerforeningernes områder og den etapevise udvikling, byggemodning og planlægning for Nærheden. Byudvikleren er som ejer af de Storparceller, som endnu ikke er solgt, medlem af Bydelsforeningen, og Byudvikleren tildeles et Fordelingstal svarende til det Etageareal, der kan opføres på de Storparceller, som Byudvikleren ejer. I en 10-årig periode fra ibrugtagning af den første bolig i Nærheden sikrer Byudvikleren Bydelsforeningens medlemmer imod, at det samlede Etageareal i Nærheden bliver mindre end forudsat i bilag 9.2. Måtte medlemmernes andel i Bydelsforeningens udgifter stige som følge af et forhøjet Fordelingstal, så friholder Byudvikleren medlemmerne for de forhøjede økonomiske udgifter, som er forårsaget heraf i denne 10-årige periode.

- 9.3 Såfremt der overflyttes byggemuligheder fra en Grundejerforening til en anden, korrigeres fordelingstallet for de respektive Grundejerforeninger forholdsmæssigt. Såfremt byggemulighederne på en Grundejerforening reduceres endeligt, uden at byggemuligheden overføres til en anden Grundejerforening, reduceres fordelingstallet tilsvarende.
- 9.4 Fordelingstallet på en Grundejerforening skal mindst svare til Etagearealet af det byggeri, der til enhver tid måtte ligge på Grundejerforeningernes Områder.
- 9.5 I forhold til fordelingen af Bydelsforeningens udgifter til drifts- og vedligeholdelse af parkeringspladser på henholdsvis terræn og i parkeringshuse fastsættes der et særligt fordelingstal ("**Parkeringsfordelingstal**") for Grundejerforeningerne:
- 9.5.1 Parkeringsfordelingstallet fastsættes efter følgende princip: Det antal parkeringspladser, som er påkrævet i henhold til opfyldelse af parkeringsnormen på Grundejerforeningens Område, som den enkelte Grundejerforening *ikke* tilvejebringer på egen Storparcel /med det samlede antal parkeringspladser som driftes- og vedligeholdes af Bydelforeningen.
- 9.5.2 Dette betyder, at Grundejerforeninger som selv anlægger samtlige parkeringspladser på deres Storparcel, hvorefter Grundejerforeningerne selv skal forestå drift- og vedligeholdelse heraf (helt opfylder parkeringsnormen i lokalplanen), ikke deltager i Bydelsforeningens udgifter til drift og vedligeholdelse af Bydelforeningens parkeringspladser.
- 9.5.3 Parkeringsfordelingstallet for drift og vedligeholdelse af Bydelsforeningens parkeringspladser både på terræn og i parkeringshuse opdateres løbende i takt med udbygningen af Nærheden.
- 9.6 Det oplyses endvidere, at erfaringstal fra lignende parkeringspladser i parkeringshuse og parkeringspladser på terræn viser, at udgifterne til drift og vedligeholdelse af henholdsvis parkeringspladser i et parkeringshus og parkeringspladser på terræn ikke vil adskille sig væsentligt. Udgifterne til drift og vedligeholdelse af parkeringspladserne både på terræn og i parkeringshuse behandles således samlet og fordeles efter Parkeringsfordelingstallet.
- 10. Medlemsbidrag**
- 10.1 Alle medlemmer er bidragspligtige til Bydelsforeningen.

- 10.2 På baggrund af et af bestyrelsen udarbejdet budget over de samlede årlige udgifter fastsætter generalforsamlingen størrelsen af det årlige medlemsbidrag til Bydelsforeningen.
- 10.3 Bydelsforeningen samlede årlige medlemsbidrag betales af medlemmerne i henhold til det aftalte Fordelingstal og Parkeringsfordelingstal, jf. pkt. 9. Bidraget forfalder til betaling efter bestyrelsens valg årligt, kvartals- eller månedsvi forud.
- 10.4 Bestyrelsen er bemyndiget til – dog højst en gang om året – at opkræve et ekstra bidrag svarende til 15 % af det sidst vedtagne medlemsbidrag.

## **11. Medlemspligter**

- 11.1 Ethvert medlem af Bydelsforeningen skal overholde vedtægterne for Bydelsforeningens Område og gældende lovgivning. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer væsentlige gener, herunder gener af miljømæssig art.
- 11.2 Bebyggelserne i Grundejerforeningernes områder fastlægges i forbindelse med salg af Storparcellerne og i henhold til det for Storparcellerne gældende plangrundlag.
- 11.3 Efter en bebyggelse er opført og ibrugtaget i henhold hertil, kan enhver større ændring af bebyggelsens udseende alene ske efter forudgående godkendelse af Bydelsforeningens bestyrelse. Bydelsforeningens bestyrelse kan ikke nægte godkendelse, såfremt den ønskede ændring af bebyggelsens udseende ligger inden for rammerne af, hvad der er beskrevet i lokalplansgrundlaget, Udviklingsplanen og Kvalitetsprogrammet for Nærheden. Eventuel tvist herom afgøres efter punkt 33. Det er desuden ikke tilladt at etablere udestuer, opsætte paraboler eller markiser, foretage væsentlige farveskift på bebyggelsen, herunder vinduer og døre eller lignende uden forudgående godkendelse fra Bydelsforeningens bestyrelse. De enkelte medlemmer af Bydelsforeningen er pligtige at sørge for, at bebyggelsen samt eventuelt tilhørende haver, tagterrasser og altaner altid fremstår velvedligeholdte, rene og ryddelige.
- 11.4 Det er ikke uden tilladelse fra Bydelsforeningens bestyrelse og Høje-Taastrup Kommune tilladt at henstille eller opmagasinere større genstande, herunder, men ikke begrænset til, både, lastbiler, campingvogne m.v. på Bydelsforeningens område.
- 11.5 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Bydelsforeningens bestyrelse meddeler i henhold til Bydelsforeningens vedtægter.

## **12. Brug af Bydelsforeningen Fællesarealer, parkeringspladser mv.**

- 12.1 Alle medlemmer i Bydelsforeningen, herunder Grundejerforeninger, ejere, lejere, andelshavere mv. med brugsret til lokaler i Bydelsforeningens Område har ret til at benytte Bydelsforeningens Fællesarealer, med respekt af de gældende ordensregler, tinglyste servitutter samt bestemmelser i den gældende lokalplan.
- 12.2 Særligt for så vidt angår parkeringspladser i parkeringshusene og de fælles parkeringsområder, som anlægges på terræn og som udgør en del af Bydelsforeningens Fællesarealer, jf. punkt 9.5, gælder, at disse parkeringspladser er til fælles benyttelse for alle i Nærheden. Byudvikleren er berettiget til at tillade, at enkelte medlemmer beregningsteknisk (for opfyldelse af vilkår herom i byggetilladelse) medregner parkeringspladser indenfor Bydelsforeningens Fællesarealer til opfyldelse af lokalplanens parkeringsnorm for de enkelte Storparceller. Bydelsforeningen må tåle tinglysning af deklaration om beregningsteknisk fælleskab med de enkelte medlemmer, såfremt tinglysning af deklaration kræves af Høje-Taastrup Kommune som betingelse for, at det enkelte medlem skal anses for at have opfyldt parkeringskravet i byggetilladelsen.

## **13. Hæftelse**

- 13.1 For Bydelsforeningens forpligtelser hæfter alene foreningens formue. For de enkelte medlemmers forpligtelser over for Bydelsforeningen hæfter principalt Grundejerforeningen og subsidiært disses medlemmer. Indtil Grundejerforening for den enkelte Storparcel er stiftet, hæfter den pågældende ejer af Storparcellerne.
- 13.2 Bydelsforeningens vedtægter tinglyses servitutstiftende på alle ejendommene omfattet af Bydelsforeningens Område samt på enhver herfra udstykket ejendom af enhver art.

## **14. Administration**

- 14.1 Bydelsforeningen vælger på generalforsamlingen en professionel administrator til at bistå med den daglige drift af Bydelsforeningen.
- 14.2 Byudvikleren har ret til at forestå drift og administration af Bydelsforeningen, indtil 60 % af det samlede antal Etageareal i Bydelsforeningen, jf. pkt. 9.2, er overdraget til Grundejerforeningerne. Byudvikleren har i givet fald ret til at opkræve et markedskonformt honorar for administrationen heraf, dog maksimalt 5 % af foreningens samlede indtægter i de enkelte regnskabsår.

## **15. Restancer**

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

15.2 Et medlem, der er i restance til Bydelsforeningen, kan ikke bestride eller vælges til hverv i bydelsforeningen og mister tillige sin stemmeret i Bydelsforeningen, så længe restancen til Bydelsforeningen ikke er betalt, hvilket tilsvarende også gælder for repræsentanter for et medlem i restance.

## **16. Generalforsamling**

16.1 Bydelsforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen, jf. dog nedenstående bestemmelser om bestyrelse og budget i pkt. 21, 22 og 23.

16.2 Alle generalforsamlinger skal afholdes i Høje-Taastrup Kommune.

16.3 Alle generalforsamlinger ledes af en af generalforsamlingen ved simpel majoritet valgt dirigent.

16.4 Hver Grundejerforening kan deltage med op til to personer på generalforsamlingen. Det påhviler ejere af Grundejerforeningerne at give Bydelsforeningen information om én repræsentant, der kan modtage meddelelser som gives til Bydelsforeningens medlemmer.

16.5 Alle lejere af lejemål i Bydelsforeningens område på 1.000 m<sup>2</sup> Etageareal eller mere har ret til at deltage i generalforsamlingen med en person, der har taleret, men ikke stemmeret. Det samme gælder for foreninger, der udøver kultur- og fritidsaktiviteter, og som benytter lokaler i Bydelsforeningens Område eller i et andet underområde i Nærheden, som endnu ikke er omfattet af Bydelsforeningens område. Det påhviler medlemmerne af Grundejerforeningerne at orientere disse lejere og brugere herom. Når bestyrelsen har modtaget oplysning om sådanne lejere og brugere, indkaldes de til generalforsamlingen og orienteres på samme måde som medlemmerne. Bestyrelsen kan forlange dokumentation for, at de pågældende opfylder betingelserne for at have ret til at deltage i generalforsamlingen.

16.6 Ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år efter 15. april og inden udløbet af maj måned.

16.7 Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal indeholde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om Bydelsforeningens virke det forløbne år samt udsigterne for det kommende år.

3. Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse.
5. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator
10. Eventuelt.

I den udsendte dagsorden til den ordinære generalforsamling skal forslag fra bestyrelsen/medlemmer kort refereres.

- 16.8 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når det besluttet af bestyrelsen, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når det begæres af medlemmer, der repræsenterer mindst 25 % af Bydelsforeningens samlede fordelingstal med angivelse af et bestemt emne som ønskes behandlet.
- 16.9 Fremkommer der en begæring om ekstraordinær generalforsamling, er bestyrelsen forpligtet til at afholde denne senest 4 uger efter begæringens modtagelse.
- 16.10 Såfremt der måtte komme forslag i perioden efter udsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen, men inden 8 dage før afholdelsen af generalforsamlingen, skal disse uden unødigt ophold eftersendes til samtlige af Bydelsforeningens medlemmer.

## **17. Indkaldelse**

- 17.1 Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Alle generalforsamlinger indkaldes ved almindeligt brev eller elektronisk til medlemmernes repræsentanter, jf. pkt. 16.4. Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for den pågældende generalforsamling. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge den af bestyrelsen udfærdigede og af revisor reviderede årsrapport med budgetforslag for det kommende regnskabsår.

## **18. Emner m.v. på generalforsamlingen**

- 18.1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.
- 18.2 Begæringen om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. april.
- 18.3 Forslag der ønskes behandlet på en ekstraordinær generalforsamling skal fremsendes sammen med begæringen om indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling. Såfremt der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling af bestyrelsen eller af generalforsamlingen, skal forslag, der ønskes behandlet på den pågældende ekstraordinære generalforsamling fremsendes til bestyrelsen senest 1 uge forud for den ekstraordinære generalforsamling.
- 18.4 Såfremt der fra medlemmer modtages forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling, efter at indkaldelsen til generalforsamlingen er udsendt, er bestyrelsen forpligtet til at udsende disse forslag ved særskilt brev eller elektronisk til de enkelte medlemmers repræsentanter senest 3 dage før generalforsamlingen.

## **19. Stemmeret m.v.**

- 19.1 Hver Grundejerforening stemmer samlet og med Grundejerforeningens samlede fordelingstal, jf. pkt. 9.1 ovenfor, på Bydelsforeningens generalforsamlinger. Ved afstemninger omkring Bydelsforeningens parkeringspladser i Nærheden, så stemmes der i henhold til Parkeringsfordelingstallet, jf. pkt. 9.5. Såfremt der i en Grundejerforening er mere end én ejer, herunder ejere af ejerlejligheder og udstykkede bolig- og erhvervsenheder, påhviler det disse ejere i forening gennem Grundejerforeningen, at regulere disse ejeres indbyrdes forhold, således at hver Grundejerforening stemmer samlet og med Grundejerforeningens samlede fordelingstal.
- 19.2 Hvert medlem har et antal stemmer, der svarer til det til enhver tid værende maksimale antal Etageareal, der kan opføres på Grundejerforeningens område, jf. pkt. 9.1.
- 19.3 Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.
- 19.4 Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling som fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling i henhold til pkt. 19.8 til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.



- 19.5 Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse.
- 19.6 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende Bydelsforeningsvedtægt bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 19.7 Til vedtagelse af beslutninger:
- (1) af meget væsentlig økonomisk betydning for Bydelsforeningen
  - (2) om optagelse af lån, eller
  - (3) om vedtægtsændringer
- kræves, at beslutningen tiltrædes af (i) mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer efter Fordelingstallet samt (ii) mindst 2/3 af Bydelsforeningens medlemmer efter antal, har stemt for forslaget. For tilsvarende beslutninger om Bydelsforeningens parkeringsforhold i Nærheden kræves, at beslutningen tiltrædes af (i) mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer efter Parkeringsfordelingstallet samt (ii) mindst 2/3 af Bydelsforeningens medlemmer, der deltager i Parkeringsfordelingstallet, har stemt for forslaget.
- 19.8 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.
- 19.9 Skulle Bydelsforeningen blive ude af stand til at fungere, træffer Byudvikleren de afgørelser, som det ellers påhviler og tilkommer Bydelsforeningen at træffe, så det sikres, at Bydelsforeningens opgaver varetages tilfredsstillende.

## **20. Forhandlingsprotokol**

- 20.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 20.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og inden en måned til Bydelsforeningens medlemmer.

## **21. Bestyrelsen**

- 21.1 Bydelsforeningen ledes af en bestyrelse bestående af 5 medlemmer.
- 21.2 To medlemmer af bestyrelsen vælges på Bydelsforeningens ordinære generalforsamling, jf. pkt. 16.7. Disse to valgte bestyrelsesmedlemmer skal bo i Bydelsforeningens Område eller være tilknyttet en virksomhed i Bydelsforeningens område, eller have en anden tilsvarende tilknytning til Bydelsforeningen, som Generalforsamlingen med simpelt flertal kan godkende. De to bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at 1 medlem er på valg i lige årstal og 1 medlem er på valg i ulige årstal. På den første ordinære generalforsamling afgøres det ved lodtrækning, hvilket af de to bestyrelsesmedlemmer, der er på valg på den førstkommende generalforsamling.
- 21.3 For de i pkt. 21.2 nævnte bestyrelsesmedlemmer vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen.
- 21.4 Ét medlem af bestyrelsen udpeges af Byudvikleren for perioder af to år ad gangen, indtil 60 % af af det samlede antal Etageareal i Bydelsforeningen er overdraget til Grundejerforeningerne. Derefter vælger generalforsamlingen tre medlemmer i stedet for to jf. pkt. 21.2 Det af Byudvikleren udpegede medlem til bestyrelsen behøver ikke at bo i Bydelsforeningens Område. Byudvikleren kan endvidere vælge 1 supplant for det af Byudvikleren udpegede bestyrelsesmedlem.
- 21.5 To medlemmer af bestyrelsen er professionelle bestyrelsesmedlemmer, med særlige kompetencer inden for hvert af områderne: arkitektur/landskab/byliv samt økonomi. Disse to bestyrelsesmedlemmer vælges ikke af generalforsamlingen, men udpeges af bestyrelsen umiddelbart efter generalforsamlingen, jf. pkt. 21.6 nedenfor, for 2 år ad gangen, således at de ene af disse to bestyrelsesmedlemmer afgår eller genudpeges i lige årstal, og det andet i ulige årstal. På første ordinære generalforsamling udpeges de to professionelle bestyrelsesmedlemmer samt 1-2 suppleanter af Byudvikleren, som samtidig beslutter hvilken af disse, der skal afgå eller genudpeges først.
- 21.6 Efter valget af bestyrelsesmedlemmer på generalforsamlingen i hht. pkt. 21.2, samt udpegning af bestyrelsesmedlem af Byudvikleren i hht. pkt. 21.4, udpeger den på dette tidspunkt siddende bestyrelse det antal professionelle bestyrelsesmedlemmer, jf. pkt. 21.5, der er på valg det pågældende år. De hidtidige professionelle bestyrelsesmedlemmer har stemmeret ved udpegningen, som afgøres efter stemmeflerhed. I tilfælde af, at der ikke kan opnås stemmeflerhed, er formandens stemme afgørende. Der kan udpeges 1-2 suppleanter for de professionelle bestyrelsesmedlemmer.

- 21.7 For alle supplanter, jf. pkt. 21.3, 21.4, 21.5, 21.6, gælder, at såfremt en suppleant indtræder i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden, for hvilken det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 21.8 Alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan genvælges/genudpeges, men kan maksimalt sidde i en samlet periode på 8 år.
- 21.9 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, sekretær, kasserer samt andre hverv efter behov.
- 21.10 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger må dog ikke træffes, uden så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.
- 21.11 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt bestyrelsesmedlem, medmindre bestyrelsen skal træffe afgørelse i uopsættelige spørgsmål. Samtidigt med mødeindkaldelsen udsendes dagsorden for mødet.
- 21.12 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær - næstformandens stemme udslagsgivende.
- 21.13 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 21.14 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.
- 21.15 For hvervet som professionelt bestyrelsesmedlem, jf. pkt. 21.6, tildeles et honorar, som fastlægges af Bydelsforeningens bestyrelse. Bestyrelseshvervet er i øvrigt ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, hvorvidt der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.

## **22. Bestyrelsens opgaver**

- 22.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Bydelsforeningens anliggender.
- 22.2 Det påhviler bestyrelsen at lede Bydelsforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

22.3 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at Bydelsforeningen drives i overensstemmelse med de til enhver tid gældende love og regler samt til at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Bydelsforeningens anliggender. Bestyrelsen skal foranledige, at der træffes sådanne foranstaltninger, der må anses for påkrævet til gennemførelse af Bydelsforeningens formål og opgaver, herunder foranledige opkrævning af bidrag, samt foranledige renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Bydelsforeningens Fællesarealer, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger indenfor Bydelsforeningens område.

22.4 Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen tilrettelægges på en efter Bydelsforeningens forhold tilfredsstillende måde, og skal udarbejde et budget for Bydelsforeningen.

### **23. Budget**

23.1 Bydelsforeningens budget fastsættes på Bydelsforeningens årlige generalforsamling, jf. pkt. 16.7.

23.2 Bydelsforeningens budget fastsættes til varetagelse af Bydelsforeningens samlede opgaver, herunder til Bydelsforeningens drift- og vedligeholdelsesforpligtigelser.

23.3 Såfremt Byudvikleren ikke kan godkende Bydelsforeningens budget, kan Bydelsforeningens bestyrelse anmode Ejendomsforening Danmark, eller en anden tilsvarende forening, hvis Ejendomsforening Danmark måtte være opløst eller ude af stand her til, om at udpege en uvildig opmand til vurdering af, hvorvidt budgettet er tilstrækkeligt til at varetage foreningens opgaver i henhold til nærværende vedtægt. Opmanden bestemmer proceduren for sin behandling af sagen og træffer bestemmelse om fordelingen af omkostninger forbundet med opmandens vurdering. Bydelsforeningen og Byudvikleren er pligtige at afvente opmandens afgørelse, førend retssag kan anlægges om spørgsmålet.

### **24. Kvalitet og arbejdsgrupper**

24.1 I overensstemmelse med visionen for Nærheden, jf. pkt. 3.3, arbejder Bydelsforeningen for at udvikle og opretholde en høj kvalitet inden for alle af Bydelsforeningens ansvarsområder. Samtidig er det ønsket at inddrage flest mulige af områdets beboere og erhvervsdrivende i Bydelsforeningens arbejde.

24.2 Bydelsforeningens bestyrelse fastsætter driftsinstrukser inden for fire overordnede ansvarsområder, som i det daglige varetages af Bydelsforeningens arbejdsgrupper, jf. nedenfor, for at sikre kontinuerlig høj kvalitet inden for Bydelsforeningens virke.

24.3 De fire overordnede ansvarsområder er:

1. Parkeringshuse/fælles parkeringsområder
2. Stier, byrum og alm. vedligehold
3. Regnvand/fælles regnvandssystem
4. Byliv.

Generalforsamlingen kan, med et simpelt flertal, vælge at etablere yderligere arbejdsgrupper med relevante ansvarsområder, såfremt der viser sig behov herfor.

- 24.4 Bestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe for hvert af de overordnede ansvarsområder, bestående af ét bestyrelsesmedlem samt et antal frivillige deltagere, som kan være ejere såvel som lejere og brugere i Nærheden. Den endelige størrelse og sammensætning af arbejdsgruppen kan fastsættes af det bestyrelsesmedlem, der deltager i arbejdsgruppen.
- 24.5 Arbejdsgrupperne udarbejder en handlingsplan for deres ansvarsområde indenfor bestyrelsens driftsinstruks og Bydelsforeningens budget.

## **25. Dialogmøder**

- 25.1 For at fremme ejeres, lejerers og brugeres interesse og deltagelse i udviklingen af Nærheden og Bydelsforeningens virke afholdes 1-2 årlige dialogmøder med deltagelse af Bydelsforeningens bestyrelse og alle øvrige interesserede.
- 25.2 Dialogmøderne afholdes til almindelig information af områdets ejere og brugere om forhold inden for Bydelsforeningens område. På dialogmøderne er der endvidere mulighed for, at interesserede kan tilmelde sig arbejdsgrupperne, jf. pkt. 24, og i øvrigt fremkomme med synspunkter og forslag med henblik på en konstruktiv dialog omkring hele Nærhedens udvikling.

## **26. Regnvand**

- 26.1 Regnvandet i Nærheden afledes på overfladen gennem en LAR løsning (Lokal Afledning af Regnvand), hvor regnvandet dels afledes på overfladen, og dels gennem eksisterende ledninger under jorden. Regnvandet ledes fra tage og befæstede arealer, herunder vejene, til regnvandssystemet. LAR bruges i Loopet og på Storparcellerne som et kvalitativt landskabeligt element, hvor regnvand indgår som et synligt element.
- 26.2 Drift og vedligehold for den del af regnvandsløsningen, der ligger inden for de enkelte Grundejerforeninger, varetages i det hele af Grundejerforeningerne. De nærmere krav

til de enkelte Grundejerforeningers håndtering af regnvandet fastsættes i forbindelse med bebyggelsen af de enkelte Storparceller, herunder kan fastsættes pligt til at tilbageholde en vis regnvandsmængde, indtil regnvandet efter et tidsrum kan ledes videre til de fælles regnvandsanlæg som ejes og drives af Bydelsforeningen. Ejerne af de enkelte Grundejerforeninger skal indrette og forestå drift og vedligehold efter de instrukser, som bestyrelsen i Bydelsforeningen løbende udsteder.

- 26.3 Drift og vedligehold af den del af regnvandsløsningen, der er beliggende på Bydelsforeningens Område (uden for Grundejerforeningens Område), herunder grøfter, bassiner, trug og vandrender, varetages af Bydelsforeningen.

## **27. Parkeringsanlæg**

- 27.1 Bydelsforeningen skal efter nærmere aftale med Byudvikleren uden vederlag overtage adkomsten, drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsespligten til parkeringshuse og fælles parkeringsområder i Bydelsforeningens Område.

## **28. Revisor**

- 28.1 Foreningens årsrapport revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor. Generalforsamlingen vælger revisor for ét år ad gangen.

## **29. Tegningsregel**

- 29.1 Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden for bestyrelsen i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller af den samlede bestyrelse.
- 29.2 De tegningsberettigede for Bydelsforeningen skal oprettes med digital signatur (nem-id) til brug for bl.a. gennemførelse af tinglysningsekspeditioner på vegne af Bydelsforeningen.

## **30. Regnskab**

- 30.1 Bydelsforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december det pågældende år, forudsat at stiftelsen ligger i 1. halvår. Ligger stiftelsen i 2. halvår, løber første regnskabsår fra stiftelsen til den 31. december det efterfølgende år.
- 30.2 Årsrapporten foranlediges udarbejdet af bestyrelsen og revideres af den af generalforsamlingen valgte revisor.

## **31. Markedsføring**

- 31.1 Til brug for ekstern kommerciel markedsføring har Byudvikleren opnået ret til at benytte forretningsnavnet "Nærheden" for Bydelsforeningens Område, herunder ret til

at benytte et af Byudvikleren udarbejdet logo. I udviklingsfasen forestår Byudvikleren i samarbejde med Bydelsforeningen ekstern markedsføring for Bydelsforeningens Område, herunder på internettet, egen hjemmeside mv. efter behov. Som en del af markedsføringen etableres hjemmesiden [www.nærheden.dk](http://www.nærheden.dk). Alle rettigheder til hjemmesiden herunder domænenavnene tilkommer Byudvikleren.

- 31.2 Bydelsforeningen har ret til at benytte forretningsnavnet og logoet i kommerciel markedsføringsmæssig henseende, således at Bydelsforeningen sammen med medlemmerne kan markedsføre området bedst muligt. Byudvikleren fastlægger de nærmere vilkår for Bydelsforeningens ret til at benytte forretningsnavnet og logoet.
- 31.3 Enhver anvendelse af forretningsnavnet og/eller logoet skal ske under hensyntagen til nødvendigheden i at bevare områdets gode omdømme/renomme og i øvrigt efter intentionerne i lokalplanen, Udviklingsplanen og Kvalitetsprogrammet. Bydelsforeningens anvendelse af forretningsnavnet og/eller logoet må ikke på nogen måde miskreditere NærHeden P/S.

## **32. Opløsning af Byudvikleren**

- 32.1 Byudvikleren er på et hvilket som helst tidspunkt berettiget til helt eller delvist at overdrage sine rettigheder og forpligtigelser efter Bydelsforeningsvedtægterne til en organisation, som er tilknyttet til Byudviklerens nuværende ejerkreds bestående af Højetaastrup Kommune samt Arealudvikling ApS, CVR-nr. 30813251, der er et 100 %-ejet datterselskab af Realdania By og Byg A/S, CVR-nr. 10130751.
- 32.2 Såfremt Byudvikleren opløses, ophører alle Byudviklerens rettigheder og forpligtigelser efter nærværende vedtægter, i det omfang de ikke er videreoverdraget.

## **33. Værneting**

- 33.1 Enhver tvist, der måtte opstå mellem Bydelsforeningen og Bydelsforeningens medlemmer, afgøres af de almindelige domstole.

## **34. Tinglysning og pant**

- 34.1 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse på alle ejendomme indenfor Bydelsforeningens Område, herunder matr. nr. 1b, 1rg, 1pr, 1rf, 1rd, 1sk, 1si og 1pf alle Kallerup Gde, Hedehusene, matr. nr. 5 og 4e Truelstrup Mark, Reerslev, og matr. nr. 9n Baldersbrønde By, Hedehusene, samt vejarealerne litra "u" og "q" Kallerup Gde, Hedehusene og litra "m" Baldersbrønde By, Hedehusene, samt alle de ejendomme der udstykkes og opdeles indenfor Bydelsforeningens Område med respekt af tidligere tinglyste servitutter og byrder.

- 34.2 Til sikkerhed for betaling af medlemmernes bidrag til Bydelsforeningens og i øvrigt for ethvert krav, som Bydelsforeningen måtte få mod et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, tillægges Bydelsforeningen sekundær pant inden for det pant, som det enkelte medlem af Grundejerforeningerne har etableret til fordel for Grundejerforeningerne. De enkelte medlemmer af Grundejerforeningerne hæfter således principalt pro rata, subsidiært solidarisk for Grundejerforeningens forpligtigelser over for Bydelsforeningen. Grundejerforeningerne er forpligtet til at sikre, at Grundejerforeningernes vedtægter stedse er lyst pantstiftende i overensstemmelse hermed og således, at Bydelsforeningen stedse har sekundær pant i Grundejerforeningernes sikkerhed.
- 34.3 Påtaleberettiget er Bydelsforeningen ved dens bestyrelse, medlemmerne af Bydelsforeningen og Høje-Taastrup Kommune.

Med hensyn til de på ejendommene påhvilende byrder, rettigheder og forpligtelser, henvises til de enkelte ejendommers blade i tingbogen.

-----

Foranstående vedtægter er vedtaget på stiftende generalforsamling den / 2017 og godkendt af Byudvikleren og Høje-Taastrup Kommune.

Bestyrelsen for Bydelsforeningen Nærheden: