



Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.10.2018-1010183112

Servitut:

Dokumenttype: Vedtægter

Senest påtegnet:

08.10.2018 09:56:52

Servitut tekst:

Vedtægter for Grundejerforeningen Øresundshøj
Indholdsfortegnelse: Kapitel 1 - Grundejerforeningens navn og hjemsted §§ 1-2 Kapitel 2 - Grundejerforeningens område og medlemskreds §§ 3-5 Kapitel 3 - Grundejerforeningens formål, opgaver og ordensreglement §§ 6-8 Kapitel 4 - Medlemmernes forhold til grundejerforeningen §§ 9-16 Kapitel 5 - Grundejerforeningens ledelse og administration §§ 17-24 Kapitel 6 - Regnskab og revision §§ 25-26 Kapitel 7 - Forskellige bestemmelser §§ 27-29 Kapitel 8 - Opløsning, tinglysning og tvister §§ 30-32

Kapitel 1 - Grundejerforeningens navn og hjemsted § 1

Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Øresundshøj".

§ 2

Grundejerforeningens hjemsted er Fredensborg Kommune under Retten i Helsingør, der er grundejerforeningens værneting.

Kapitel 2 - Grundejerforeningens område og medlemskreds

§ 3

Grundejerforeningens geografiske område omfatter lokalplan 28, vedtaget af Karlebo Byråd den 15. oktober 1980, endeligt vedtaget den 19. november 1980, og tinglyst den 23. december 1981.

§ 4

Stk. 1. Grundejerforeningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om: 1) at grundejerforeningens område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger uden for grundejerforeningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af grundejerforeningen, 2) at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende område, og 3) at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 2. Beslutning efter stk. 1 kræver Fredensborg Kommunes godkendelse.

§ 5

Stk. 1. Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for grundejerforeningens område.

Stk. 2. Det er tilladt for medlemmer at udleje eller fremleje deres ejendomme, jf. nærmere i § 14.

Stk. 3. Grundejerforeningen kan udleje dele af grundejerforeningens arealer til medlemmer, hvis endeejendom naturlig grænser op til dette areal. Der indgås skriftlig lejeaftale mellem medlemmet og grundejerforeningen. Medlemmet skal betale den af bestyrelsen til en hver tid fastsatte leje.

Stk. 4. Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under grundejerforeningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme.

Kapitel 3 - Foreningens formål, opgaver og ordensreglement § 6

Stk. 1. Lokalplan 28 vedtaget af Karlebo Byråd den 15. oktober 1980, endeligt vedtaget den 19. november 1980, og tinglyst den 23. december 1981 indeholder i en vis udstrækning bestemmelser om oprettelse og deltagelse i en grundejerforening.

Stk. 2. Grundejerforeningen forestår etablering samt drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles benyttede anlæg og arealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til grundejerforeningen i medfør af lovgivningen. Opgaverne består blandt andet af drift, vedligeholdelse og fornyelse af private fælles benyttede veje, anlæg og arealer, beplantning og parkeringsområder, løbende vedligeholdelse og sikring af belysning, glatførebekæmpelse, rottebekæmpelse mv. Listen af opgaver er ikke udtømmende.

Stk. 3. Grundejerforeningen varetager i øvrigt medlemmernes fællesinteresser med de under grundejerforeningen hørende ejendomme i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom.

§ 7

Ordensreglement for Grundejerforeningen Øresundshøj er gældende for grundejerforeningens medlemmer, beboere og lejere, jf. nærmere under § 14. stk. 2, samt disses gæster, på lige fod med disse vedtægter. Ved et medlems eller en beboers overtrædelse af ordensreglementet, kan bestyrelsen for grundejerforeningen gøre brug af de i vedtægternes § 16 anførte beføjelser.

§ 8

Grundejerforeningen er påtaleberettiget vedrørende servitutter, der måtte blive pålagt fællesarealer inden for foreninger områder og andre servitutter over arealer eller genstande, hvorover grundejerforeningen har forpligtelser eller råderet.

Kapitel 4 - Medlemmernes forhold til grundejerforeningen § 9

Stk. 1. Det enkelte medlem skal betale de bidrag, som generalforsamlingen har fastsat.

Stk. 2. Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Stk. 3. Bidrag til grundejerforeningen betales ligeligt mellem grundejerforeningens medlemmer.

Stk. 4. Ved et medlems udstykning af en eller flere parceller fra sin matrikel (den frastykkede ejendom), skal begge nye ejendomme være medlem af grundejerforeningen, og begge ejendomme skal betale fuldt bidrag til grundejerforeningen som beskrevet under stk. 1 og stk. 2. Stk. 5. Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for ejendomme, når medlemspligten indtræder efter grundejerforeningens stiftelse.

Stk. 6. Bestyrelsen udarbejder – evt. med bistand fra en teknisk rådgiver og administrator – hvert år vedligeholdelsesplaner, jf. § 10.

§ 10

Stk. 1. Bestyrelsen udarbejder hvert år en årlig drifts- og vedligeholdelsesplan. Beløbet hertil medtages i driftsbudgettet, der vedtages på generalforsamlingen.

Stk. 2. Bestyrelsen udarbejder en vedligeholdelsesplan over større investeringer i fællesområder, fællesfaciliteter, fællesanlæg, fællesveje, fælles P-pladser, fællesstier mv.

§ 11

Stk. 1. Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af grundejerforeningens opgaver, jf. § 6, stk. 2. samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor, således som disse er fastsat af grundejerforeningens generalforsamling, jf. § 9, stk. 1 og stk. 2.

Stk. 2. Til sikkerhed for betaling af ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, er tidligere vedtægter tinglyst pantstiftende med kr. 20.000, hvilket opretholdes ved tinglysning af nærværende vedtægter.

Stk. 3. Bidraget, jf. § 9, stk. 1, indbetales årligt uden påkrav til det anviste betalingssted senest 1. januar.

Stk. 4. Grundejerforeningen har mulighed for at optage lån hos anerkendte banker og finansieringsinstitutter, når grundejerforeningens vedligeholdelsesmæssige eller anlægsmæssige opgaver kræver det, hvilket dog kræver generalforsamlingens accept, jf. § 20.

Stk. 5. Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal medlemmet betale alle omkostninger ved inddrivelsen. Derudover skal der betales et rentebeløb pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb. Rentebeløbet fastsættes i overensstemmelse med renteloven. Ved forsinket betaling

opkræves medlemmet rykkergebyrer i overensstemmelse med lejelovens regler herom.

Stk. 6. Et medlem, der er i restance til grundejerforeningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i grundejerforeningen.

§ 12

Stk. 1. Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af grundejerforeningen og har intet krav på grundejerforeningens formue.

Stk. 2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for grundejerforeningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne.

Stk. 3. Både den tidligere og den nye ejer skal senest 2 uger forud for overtagelsesdagen anmelde ejerskiftet til grundejerforeningen eller grundejerforeningens administrator og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og adresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

§ 13

Hver ejendom har, uanset antal ejere, 1 stemme på generalforsamlingen.

§ 14

Stk. 1. Ethvert medlem af grundejerforeningen har ret til at udleje deres ejendom helt eller delvist.

Stk. 2. Lejeforholdet skal ikke godkendes af grundejerforeningen, og det skal fremgå af lejeaftalen mellem medlemmet og lejeren, at lejeren har fået udleveret kopi af grundejerforeningens vedtægter og ordensreglement, og at lejeren er forpligtet til at efterleve disse.

Stk. 3. Såfremt en lejer har spørgsmål vedrørende grundejerforeningen eller spørgsmål vedrørende generalforsamlingen, skal henvendelser fra lejere gå via medlemmet af grundejerforeningen. Grundejerforeningen er således ikke forpligtet til at besvare henvendelser fra lejeren.

§ 15

Stk. 1. Bebyggelsen skal fremtræde med et meget enkelt materialevalg, der dels skal harmonere med den eksisterende nabobebyggelse og dels skal fremhæve bygningerne som skulpturelle monolitter.

Byggeriets facade fremtræder derfor kun med 3 materiale karakterer:

Karnapper, tagrender og tagedløb der er af zink, og vinduespartier der er af zinkfarvede alu-profiler.

Murværket skal fremtræde filtset – i en sandfarve, der ligger tæt op af den patinerede zinkfarve.

Taget af tegltagsten der skal være røde.

Der kan opsættes solafskærmning foran ateliervinduerne – som screen's med rund afdækning i samme farve som vinduesprofilerne og koksfarvet transparente rullegardiner.

Skure og havelåger fremstår med malet træværk i grå farver og tage beklædt med sort plademateriale.

Hække omkring haverne skal være af samme karakter som den oprindelige beplantning. Der må ikke opsættes plankeværker.

Der kan opsættes grønt trådhegn på indersiden af hække som støtte for denne. Højden på trådhegnet må ikke overstige hækkens højde og til alle tider højest være 140 cm.

Nye flisebelægninger skal svare til de oprindelige i farve og modul.

Stk. 2. Der henvises i øvrigt til gældende lokalplan for området, hvoraf materialevalg mv. fremgår.

Stk. 3. For yderligere information henvises til grundejerforeningens ordensreglement, hvor detaljeret beskrivelse af materialer og farver fremgår. Eventuelle rettelser til materialevalg skal godkendes af Fredensborg Kommune.

§ 16

Stk. 1. Hvis et medlem overtræder ordensreglementet, skal overtrædelsen bringes til ophør efter påkrav fra bestyrelsen eller en eventuelt valgt administrator. Påkrav vil indeholde en tidsfrist til at bringe overtrædelsen til ophør.

Stk. 2. Hvis overtrædelsen ikke er bragt til ophør efter den i henvendelsen afgivne frist er bestyrelsen berettiget til at sørge for ophør, hvilket vil ske på medlemmets regning.

Stk. 3. Grundejerforeningens udgifter, efter stk. 2, opkræves på samme måde som bidrag til grundejerforeningen.

Kapitel 5 - Grundejerforeningens ledelse og administration

§ 17

Stk. 1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2. Kun medlemmer og dennes hustru har ret til at overvære og deltage på generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen undtagelsesvis med simpelt flertal blandt de fremmødte medlemmer beslutter andet.

Stk. 3. Repræsentanter for Fredensborg Kommune har ret til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen undtagelsesvis med simpelt flertal blandt de fremmødte medlemmer beslutter andet.

§ 18

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj måned i Fredensborg Kommune. Indkaldelse sendes ud af administrator eller af bestyrelsen.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan også afvikles digitalt gennem et særligt digitalt system, hvis formål er at afvikle generalforsamlingen uden fysisk fremmøde.

Stk. 3. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 21 ugedages varsel ved skriftlig meddelelse (pr. post eller digitalt) til hvert enkelt medlem til den i medlemsprotokollen anførte adresse (eller digitale adresser).

Stk. 4. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne og reviderede årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

Stk. 5. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. marts.

Stk. 6. Forslag, der fremsættes, jf. stk. 5, skal indeholde følgende: • Motivation for forslaget • Økonomi, hvis der er nogen

Stk. 7. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan der ikke træffes afgørelse om.

Stk. 8. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Rettidigt indkomne forslag.
5. Vedtagelse af vedligeholdelsesplan.
6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og evt. indskud.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator, jf. § 23, stk. 2.
10. Eventuelt.

Under "eventuelt" kan der ikke fremsættes forslag, der kræver afgørelse.

§ 19

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst $\frac{1}{4}$ af grundejerforeningens medlemmer efter stemmeantal, der ikke er i restance til grundejerforeningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Stk. 2. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli og december måned dog ikke medregnes.

Stk. 3. Hvis ikke mindst $\frac{3}{4}$ af de medlemmer efter stemmeantal, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, eller har givet fuldmagt til en andet medlem, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

§ 20

Stk. 1. Generalforsamlingen (ordinær som ekstraordinær) vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagens behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af eller suppleant for bestyrelsen.

Stk. 2. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre dirigenten eller generalforsamlingen med simpelt flertal bestemmer, at afstemning skal være skriftlig.

Stk. 3. Et medlem kan give et andet medlem af grundejerforeningen eller dennes husstand fuldmagt til at møde op og stemme på generalforsamlingen, dog kun til personer der har folkeregisteradresse på grundejerforeningens geografiske område. Et medlem kan ikke give andre, end andre medlemmer af grundejerforeningen eller dennes husstand, fuldmagt til at møde op og stemme på generalforsamlingen.

Stk. 4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal efter antal fremmødte, medmindre vedtægten bestemmer andet, jf. stk. 5. Ved stemmelighed er forslaget ikke vedtaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

Stk. 5. Beslutninger om optagelse af lån, ændring i brugen af vedtagne midler til andre formål end de godkendte projekter i vedligeholdelsesplanerne, vedtægtsændringer og ordensreglement kræver at 2/3 af de fremmødte stemmer for.
Stk. 6. Hvis der ikke opnås flertal efter stk. 5, men mindst 1/2 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 6 uger. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 1/2 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 7. Ændring af grundejerforeningens vedtægt kræver Fredensborg Kommunes godkendelse.

Stk. 8. Der skal udarbejdes et referat af det, som besluttet og drøftes på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld bevismagt i enhver henseende.

Stk. 9. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen eller grundejerforeningens administrator til hvert enkelt medlem.

§ 21

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for grundejerforeningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

§ 22

Stk. 1. Bestyrelsen består af minimum 3 bestyrelsesmedlemmer og maksimalt 5 bestyrelsesmedlemmer og op til 2 suppleanter, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Stk. 2. Tre bestyrelsesmedlemmer vælges for to år i lige år. To bestyrelsesmedlemmer vælges første gang for et år, og derefter vælges de for to år i ulige år. Suppleanter vælges altid for et år. Såfremt bestyrelsen ikke består af fem medlemmer vælges bestyrelsesmedlemmerne forholdsmæssigt i forhold til ovenstående regel. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 23

Stk. 1. Bestyrelsen har den daglige ledelse af grundejerforeningens virksomhed, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til grundejerforeningen.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan overdrage grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

Stk. 3. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Stk. 4. Der udarbejdes et referat af det, som beslutes og drøftes på bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde. Bestyrelsesreferater er tilgængelige for ejere, lejere og brugere, medmindre bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde beslutter, at hele eller dele af et referat ikke skal være tilgængeligt.

Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller kassereren, giver møde.

Stk. 6. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 7. Grundejerforeningen tegner en bestyrelsesansvarsforsikring – inkl. forsikring for underslæb.

§ 24

Grundejerforeningen tegnes over for tredjemand af minimum 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være formanden eller kassereren.

Kapitel 6 - Regnskab og revision

§ 25

Stk. 1. Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret (1. januar til 31. december).

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger en revisor. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Regnskabet tilstilles revisor senest den 1. marts og skal af denne være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at regnskabet med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 26

Stk. 1. Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Grundejerforeningens midler indsættes i pengeinstitut i grundejerforeningens navn.

Stk. 2. Grundejerforeningen har ingen kontant

kassebeholdning. Udlæg vil mod dokumentation blive refunderet af administrator, når udlægget er godkendt af bestyrelsen.

Stk. 3. Grundejerforeningens bankindestående må ikke overstige kr. 1.240.000. Såfremt grundejerforeningen får et indestående på mere end kr. 1.240.000 skal det af generalforsamlingen besluttes, om der skal igangsættes arbejder for det overskydende beløb, eller beløbet skal udloddes ligeligt til grundejerforeningens medlemmer.

Kapitel 7 - Forskellige bestemmelser

§ 27

Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling

§ 28

Stk. 1. Det er tilladt grundejerforeningens medlemmer at holde hund og/eller kat, hvis dette kan ske uden gene for naboerne.

§ 29

Stk. 1. I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres respektive andele i grundejerforeningens formue.

Stk. 2. I forhold til grundejerforeningen hæfter medlemmerne pro rata i henhold til fordelingsnøglen nævnt i § 13, stk. 2, der gælder for deres tilsvarende bidrag til grundejerforeningen.

Kapitel 8 – Opløsning, tinglysning og tvister

§ 30

Stk. 1. Opløsningen af grundejerforeningen skal for at være gældende godkendes af Fredensborg Kommune.

Stk.2. Opløsning af grundejerforeningen kan kun finde sted med tilslutning fra 2/3 af medlemmernes stemmer af grundejerforeningen, jf. i øvrigt § 20.

Stk.3. Efter realisation af grundejerforeningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem medlemmerne ligeligt.

§ 31

Nærværende vedtægter tinglyses på grundejerforeningens medlemmers ejendomme. Tidligere gældende vedtægter aflyses.

§ 32

Stk. 1. Ved enhver tvist, vil bestyrelsen i første omgang prøve at bilægge tvisten uanset om tvisten angår to medlemmer eller et medlem og grundejerforeningen eller i øvrigt.

Stk. 2. Enhver tvist indbringes for Retten i Helsingør som 1. instans med sædvanlig ankeadgang.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 15.05.2018 og ekstraordinær generalforsamling den 30.05.2018.

Myndighed:

Navn: Fredensborg kommune
Egevangen 3B
2980 Kokkedal
Cvr-nr.: 29188335

Påtaleberettiget:

Navn: G/F Øresundshøj
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Cvr-nr.: 34639035

Påtaleberettiget:

Navn: Fredensborg kommune
Egevangen 3B
2980 Kokkedal
Cvr-nr.: 29188335
