

Vedtægter

De gældende vedtægter med de ændringer, der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2008

Ejerlav: Niverød by, Karlebo

Matr.nr.: 1 ki

Beliggenhed:

Anmelder

Advokat Ole Bernt Hasling

Algade 1

4000 Roskilde

J.nr. 02257-OBH



Vedtægter

for

GRUNDEJERFORENINGEN ØRESUNDSHØJ

Foreningens navn og hjemsted

§ 1

Foreningens navn er Grundejerforeningen Øresundshøj. Dens hjemsted er Karlebo Kommune.



Foreningens område og medlemskreds

§ 2

Foreningens område er ejendommene matr.nr. 1 ki Niverød by, Karlebo, og ejendomme som senere måtte blive udstykket fra disse ejendomme samt arealer, som senere måtte blive tillagt forannævnte ejendomme.

Foreningens medlemmer omfatter de til enhver tid værende ejere af ejendommene matr.nr. 1 ki Niverød by, Karlebo, og de til enhver tid værende ejere af de ejendomme, som udstykkes eller videreudstykket fra matr.nr. 1 ki Niverød by, Karlebo, jf. vedlagte rids udfærdiget af landsinspektørkontoret Ib Erik Nielsen & Per Chr. Nielsen A/S. Nævnte ejere er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af grundejerforeningen.

Ejerskifte af en ejendom indenfor grundejerforeningens område skal anmeldes til grundejerforeningen af den tidligere ejer og med kopi til den ny ejer senest på tidspunktet for den ny ejers overtagelse af ejendommen, og i forbindelse hermed skal grundejerforeningen oplyses om den ny ejers navn og adresse samt den tidligere ejers nye adresse.

Foreningens formål og opgave

§ 3

Grundejerforeningens formål er at forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse af de i grundejerforeningens områdes udlagte fællesarealer, herunder veje og grønne områder, og fællesfaciliteter. Herudover er grundejerforeningens formål at varetage medlemmernes fælles interesser i hele grundejerforeningsområdet.

Fællesarealet tilskødes grundejerforeningen efter dennes stiftelse vederlagsfrit af Hoffmann Ejendomme A/S, dog tidligst, når udstykning af områdets parceller er gennemført. Hoffmann Ejendomme A/S er berettiget til at afvente tilskødning af fællesarealer indtil alle 3 etaper er (etape 1 nr. 1 – 41, etape 2 nr. 42 – 85 og etape 3 nr. 86 – 124) færdigbyggede. Når etape 3 er færdigbygget har Hoffmann Ejendomme A/S pligt til at tilskøde fællesarealet til grundejerforeningen.

Uanset manglende tilskødning forestår ejerforeningen drift og vedligeholdelse af fællesarealer i den eller de etaper, der er overgået til drift.

Grundejerforeningens bestyrelse kan fremsætte indsigelser mod medlemmets vedligeholdelse og renholdelse af egne grundarealer samt medlemmers adfærd i øvrigt.

Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte et ordensreglement for benyttelse af fællesarealerne. I det omfang, der i henhold til disse vedtægter fastsættes et ordensreglement for Grundejerforeningen Øresundshøj, er foreningens medlemmer samt beboere i foreningen og disses gæster forpligtet til at følge det. Ved et medlems eller en beboers overtrædelse af ordensreglementet, kan bestyrelsen for grundejerforeningen gøre brug af de i vedtægterne anførte beføjelser.

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

Henstilling af lastvogne, campingvogne, trailere, lystfartøjer o.l. må ikke finde sted indenfor grundejerforeningens område.



Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med disse grundejerforeningsvedtægter eller grundejerforeningen i øvrigt, skal afgøres efter regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut (Danish Arbitration). Voldgiftsretten består alene af én voldgiftsdommer. Voldgiftsdommerne udnævnes af Det Danske Voldgiftsinstitut i overensstemmelse med ovennævnte regler.

Såfremt 30% af medlemmerne af grundejerforeningen fordelingsstalt anmoder om at få en tvist indbragt for voldgiftsretten, jf. ovenfor, skal grundejerforeningens bestyrelse sørge for indbringelse af sagen for Det Danske Voldgiftsinstitut inden 4 uger fra modtagelsen af anmodning herom. Indbringes sagen ikke inden nævnte frist, er vedkommende ejer/ejere berettiget til at indbringe tvisten for Det Danske Voldgiftsinstitut.

Voldgiftsretten træffer endeligt og med bindende virkning for parterne afgørelse om fordeling af alle udgifter forbundet med udpegning af den uvildige sagkyndige og gennemførelse af voldgiftssagen i øvrigt.

Grundejerforeningen er påtaleberettiget vedrørende servitutter, der måtte blive pålagt fælles arealer indenfor grundejerforeningens område.

Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.



Bebyggelsens udseende og fremtræden

§ 4

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 tagnedløb der er af zink og **vinduespartier** der er af zinkfarvede aluprofiler.



Murværket der enten skal fremtræde filtset – i en sandfarve der ligger tæt op af den patinerede zinkfarve – eller være helt hvidt.

Taget af tegltagsten der enten skal være røde eller rød/gul flammende.

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 hækkes som støtte for denne. Højden på trådhegnet må ikke overstige hækkens højde og til alle tider højst være 140 cm.

Nye **Flisebelægninger** skal svare til de oprindelige i farve og modul.

Medlemmernes forhold til foreningen



§ 5

Den til enhver tid værende ejer af en ejendom indenfor grundejerforeningens område hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor grundejerforeningen, herunder for eventuelle restancer, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer fra før den mellem tidligere ejer og erhververen aftalte overtagelsesdag. Refusionsopgørelse mellem tidligere ejer og erhververen er grundejerforeningen uvedkommende.

Ved ejerskifte indtræder den ny ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforeningen. Medlemspligt- og ret for den ny ejer indtræder på overtagelsesdagen.

Det enkelte medlem er pligtigt at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag til grundejerforeningen fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen.

Bidrag

§ 6



På den ekstraordinære generalforsamling den 11. juni 2008 blev det besluttet at udelade denne paragraf. Der henvises til § 14.

Hæftelse

§ 7

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

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne pro rata i.h.t. ovennævnte fordelingsregler, der gælder for deres tilsvær af bidrag til foreningen, jf. § 6.

Et medlem kan ikke ved afhændelse af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue, og andele i denne formue kan ikke gøres til genstand for særskilt



retsforfølgning.

Bebyggelse af ejendomme

§ 8

Ejeren / ejerne af ubebygget ejendom i foreningens område er forpligtede til at sørge for, at den pågældende ejendoms arealer til enhver tid fremstår ryddelig og vel vedligeholdt.

Ved bebyggelse af ubebygget ejendom i foreningens geografiske område skal driften af byggepladsen tilrettelægges på en sådan måde, at der tages rimeligt hensyn til beboerne i området.

Ejerne af den ejendom, hvor nyt byggeri opføres eller om- og tilbygning udføres, er således



forpligtet til at sørge for:

at transport af materiel og materialer til byggepladsen sker til mindst mulig gene for områdets beboere,

at byggepladsdriften tilrettelægges således, at støjudvikling i området, herunder sand- og jordflugt, minimeres. Adgangsvej til allerede eksisterende bebyggelse i grundejerforeningsområdet skal dagligt rengøres for eventuel jord eller andet affald, som stammer fra driften af byggepladsen,

at de fællesarealer, som henhører under grundejerforeningens driftsforpligtelse, holdes fri for affald, materialer og øvrigt materiel, som kan henføres til byggepladsens drift,

at byggeaktiviteter, som afgiver støj til omgivelserne, sker i tidsrummet fra kl. 06.00 – 17.00 på hverdage,



at byggepladsen omkranses af et tæt hegn på minimum 180 cm., således at byggepladsen er afskærmet visuelt, og at indtrængen ikke umiddelbart kan ske af børn m.v.. Hegnet kan eksempelvis opføres som et trådhegn beklædt med stilladsnet, samt

at orienteringsmøder afholdes med rimelige intervaller med grundejerforeningens bestyrelse vedrørende byggeriets stade, således at bestyrelsen kan holde beboerne orienterede om eventuelle gener m.v.

Nærværende bestemmelser gælder ikke for Hoffmann Ejendomme A/S' byggeri.

Generalforsamling

§ 9



Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed i alle foreningens anliggender.

Generalforsamling afholdes på hjemstedet, jf. § 1, og den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved brev til medlemmerne på den i medlemsprotokollen anførte adresse.

Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for regnskabsår, der følger efter året for generalforsamlingen.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest d. 15. marts forud for generalforsamlingen, for at emnet kan optages på dagsordenen for generalforsamlingen.



Forslag, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Godkendelse af revideret regnskab for det foregående regnskabsår
4. Behandling af rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
5. Vedtagelse af budget og bidrag til grundejerforeningen for den kommende regnskabsperiode
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
7. Valg af revisor og revisorsuppleant



8. Valg af administration

9. Eventuelt

Generalforsamlingen er kun beslutningsdygtig, såfremt 1/3 af de stemmeberettigede medlemmer er repræsenteret.

Hver medlemsejendom har 1 stemme.

Generalforsamlingen eller dirigenten kan bestemme, at afstemning skal være skriftlig.

Stemmeafgivning kan ske ved fuldmægtig eller skriftlig fuldmagt.

Beslutninger træffes ved almindeligt flertal blandt de fremmødte stemmeberettigede



medlemmer.

Hvis ikke 1/3 af de stemmeberettigede grundejerforeningsmedlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og generalforsamlingen derfor ikke er beslutningsdygtig, afholdes en ny generalforsamling inden 1 måned efter, og på denne kan beslutninger træffes ved stemmeflerhed blandt de på dette tidspunkt fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

Til beslutning om ændring af denne vedtægt samt forslag, som har en væsentlig økonomisk betydning for medlemmerne, herunder om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør, grundejerforeningens optagelse af lån eller om salg af væsentlige dele af disse, kan sådanne vedtægtsændringer og forslag dog kun vedtages, såfremt 2/3 af medlemmerne stemmer herfor.

Såfremt forslag til vedtægtsændringer, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 1/3 af de fremmødte, afholdes en ny generalforsamling inden 1 måned, og på denne kan bestemmelserne i disse vedtægter ændres, såfremt 2/3 af de på dette tidspunkt fremmødte medlemmer stemmer for forslaget.

Over det på generalforsamlingen passerende, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden.



Senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referat af bestyrelsen til medlemmerne på den i medlemsprotokollen anførte adresse.

Ekstraordinær generalforsamling

§ 10

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når 1 medlem af bestyrelsen ønsker det. Den ekstraordinære generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære generalforsamling, og indkaldelse skal ske seneste 30 dage efter, at bestyrelsen har modtaget anmodningen.

Bestyrelsen



§ 11

Bestyrelsen består af 3 eller 5 medlemmer, som vælges blandt grundejerforeningens stemmeberettigede medlemmer.

3 bestyrelsesmedlemmer vælges forskudt for 2 år ad gangen, således at 2 medlemmer er på valg i lige år og 1 medlem er på valg i ulige år. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år ad gangen. Der vælges 1-2 suppleanter. Suppleanter vælges for et år ad gangen.

Bestyrelsen vælger herefter selv sin formand.

Bestyrelsen vælger selv sin kasserer.

Bestyrelsen varetager grundejerforeningens daglige ledelse, og bestyrelsesmøder afholdes så



ofte, det findes påkrævet. Ethvert medlem af bestyrelsen kan ved henvendelse til formanden kræve bestyrelsesmøde afholdt.

Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, såfremt mindst 3 medlemmer af bestyrelsen er til stede.

Bestyrelsens beslutninger kræver vedtagelse ved almindelig stemmeflerhed blandt de mødende. Økonomiske beslutninger, der vedrører beløb større end kr. 50.000,00, kræver vedtagelse ved almindelig stemmeflerhed blandt alle bestyrelsens medlemmer.

Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen.

Bestyrelseserhverv er ulønnet, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet.



Tegningsregler

§ 12

Foreningen tegnes overfor tredjemand af 2 medlemmer af bestyrelsen, hvoraf det ene skal være formanden eller kassereren.

Foreningens midler

§ 13

Indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen.



Foreningens midler indsættes i en af hovedbankerne.

Bidrag

§ 14

Bidrag fastsættes af den ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen på grundlag af et af bestyrelsen forelagt budget for det pågældende regnskabsår. Bidraget indbetales årligt uden påkrav til det anviste betalingssted senest 1. januar.

Såfremt bidrag eller eventuelle andre ydelser ikke er betalt 1 måned efter forfaldstid, beregnes der morarenter i.h.t. rentelovens bestemmelser.

Hvis bidrag ikke er betalt inden 3 måneder efter forfaldstid, er bestyrelsen eller en eventuel valgt



administrator berettiget til at lade det forfaldne beløb med alle påløbne omkostninger inddrive ved retslig inkasso for restantens regning.

Regnskab og revision

§ 15

Foreningens regnskab er kalenderåret. Første regnskabsår går dog fra foreningens stiftelse og indtil årets udgang.

Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

Regnskabet tilstilles revisorerne inden d. 1. marts og skal af disse være revideret så betids, at regnskabet med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til

generalforsamlingen.

Ændring af vedtægter

§ 16

Bestemmelserne i disse vedtægter kan alene ændres efter afstemning på generalforsamlingen. Proceduren herfor fremgår af 9.

Opløsning

§ 17



Opløsning af grundejerforeningen kan kun finde sted med tilslutning fra 2/3 af medlemmerne af grundejerforeningen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem medlemmerne i forhold til de for det seneste regnskabsår gældende fordelingstal.

Disse vedtægter og eventuelle senere ændringer heraf, samt beslutning om foreningens opløsning, skal for at være gældende godkendes af Karlebo Kommune.

Når kommunalbestyrelsens godkendelse foreligger, tinglyses vedtægterne servitutstiftende på samtlige ejendomme i grundejerforeningsområdet.

Omkostningerne til foreningens stiftelse samt tinglysning af vedtægter afholdes af grundejerforeningen.



Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 22. november 2006

Karlebo, den 22. november 2006

For Hoffmann Ejendomme A/S

Gert Olsen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'G' followed by a vertical line and a small loop at the bottom.

Ovenstående vedtægter er hermed godkendt af Karlebo Kommune, Byrådet

Karlebo, den 15. november 2006

Karlebo Kommune, Byrådet

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a flourish.

Olav Aaen Anette Laigaard

Borgmester Adm. direktør

10/9/2012

Hilf mig med at
Anette Laigaard

Anne B. Søe

Olav Aaen