

- Matr.nr. 10 ax, 10 bg, 10 bh, 10 bi, 10 bk, 10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo, 10 bp, 10 bq, 10 br, 10 bs, 10 bt, 10 bu, 10 bv, 10 bx, 10 by, 10 bz, 10 bæ, 10 bø, 10 ca, 10 cb, 10 cc, 10 cd, 10 ce, 10 cf, 10 cg, 10 ch, 10 ci, 10 ck, 10 cl, 10 cm, 10 cn, 10 co, 10 cp, 10 cq, 10 cr, 10 cs, 10 ct, 10 cu, 10 cv, 10 cx, 10 cy, 10 cz, 10 cæ og 10 cø Græse By, Græse
- Beliggende: Bakkekammen 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170
Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund

Anmelder:

Landinspektørfirmaet Brühl & Boe
Gammelgårdsvej 61, 3520 Farum
Tlf. 4495 0306, Fax. 4495 6204

Email: post@bryhl-boe.dk,

Ref/wp07/7021/vedtaegter-Bakkekammen3

Vedtægter for Grundejerforeningen Fjordhusene

Indhold

- §1 Grundejerforeningens navn og område
- §2 Grundejerforeningens formål
- §3 Medlemmerne
- §4 Grundejerforeningens virksomhed, ansvar og risiko
- §5 Regnskabet
- §6 Grundejerforeningens udgifter
- §7 Grundejerforeningens indtægter
- §8 Medlemmernes ansvar og pligter
- §9 Bebyggelsens udseende og bevarelse af carporte og skure
- §10 Generalforsamling
- §11 Bestyrelsen
- §12 Revision og regnskab
- §13 Opløsning af grundejerforeningen
- §14 Påtaleberettigede og tinglysning af vedtægter

Vedtægter for Grundejerforeningen Fjordhusene

§ 1

Grundejerforeningens navn og område

Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Fjordhusene", og dens hjemsted er Frederikssund Kommune ved Hillerød ret, der er foreningens værneting.

Grundejerforeningens område omfatter delområderne B5 og B6 jf. lokalplan 77 – "Boligområde i Græse Bakkeby Nord". Grundejerforeningens område fremgår desuden af vedhæftede rids.

§ 2

Grundejerforeningens formål

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, herunder:

- A) at administrere og foranledige vedligeholdelse af de til foreningen hørende fællesarealer, herunder vej-, sti- og parkeringsarealer.
- B) at stå for drift og vedligeholdelse af de på fællesarealet beliggende ledninger, brønde m.v.
- C) at repræsentere grundejerforeningen Fjordhusene i "Fællesforeningen Græse Bakkeby"
- D) at varetage de opgaver, der i øvrigt følger af fællesskabet eller måtte blive vedtaget af en generalforsamling.

§ 3

Medlemmerne

- A) De til enhver tid værende ejere af de fra matr.nr. 10 ax Græse By, Græse pr. 8. sep. 2006 udstykkede 45 boligparceller, er forpligtede til at være medlemmer af grundejerforeningen
- B) For grundejerforeningens forpligtelser hæfter foreningens medlemmer indbyrdes pro rata overfor grundejerforeningen. Grundejerforeningen kan ikke pålægge medlemmerne solidarisk hæftelse for foreningens forpligtelser.
- C) I tilfælde af ejerskifte indtræder køberen i enhver henseende i sælgerens rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor grundejerforeningen. Refusionsopgørelsen mellem sælger og køber er grundejerforeningen uvedkommende. Ejerskifte skal anmeldes

skriftligt til bestyrelsen, som, indtil dette er sket, kan holde sig til den tidligere ejer i alle anliggender vedrørende grundejerforeningen.

- D) Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgelse.

§ 4

Grundejerforeningens virksomhed, ansvar og risiko

- A) Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde af alle fællesarealer i bebyggelsen, herunder vej-, sti- og parkeringsarealer. Fællesarealerne – udgør matr.nr. 10 bg Græse By, Græse på 7148 m², heraf vej 2699 m² og matr.nr. 10 cø på 1804 m², heraf vej 859 m². Fællesarealerne udgør en samlet fast ejendom og vil blive overdraget vederlagsfrit.
- B) Grundejerforeningen er tillige ejer af vejbelysningen samt brønde og ledninger for afvanding af vejene m.m.
Det øvrige ledningsnet og de øvrige installationer i de enkelte ejendomme er grundejerforeningens uvedkommende.
- C) Grundejerforeningen har en ejers risiko og ansvar for de ovenfor under pkt. A og B nævnte besiddelser og er herunder ansvarlig for den skade, som disse besiddelser måtte afstedkomme.
Grundejerforeningens nævnte risiko og ansvar dækkes ved tegning af forsikring i det omfang, bestyrelsen skønner det nødvendigt.

§ 5

Regnskabet

- A) Foreningens regnskabsår går fra 1. juni til 31. maj. Det afsluttede regnskab skal indeholde driftsregnskab og status.
- B) Kassereren foretager de fornødne udbetalinger. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 500,-. Overskydende beløb indsættes på bank- eller girokonto eller anbringes - med bestyrelsens tilslutning i hvert enkelt tilfælde - i obligationer, fortrinsvis kreditforeningsobligationer.
- C) Kassereren skal altid have regnskabet i en sådan orden, at bestyrelsen eller revisor til enhver tid kan kontrollere dette. Kassebeholdningen skal stedse holdes afsondret og individualiseret.
- D) Senest den 31. august afgives regnskabet af kassereren til revisor, der derpå skal foretage revisionen og forsyne det reviderede regnskab med påtegning om revisionens foretagelse og eventuelle revisionsbemærkninger senest 30 dage efter modtagelsen
- E) Revisor og revisorsuppleant skal være statsaut. eller registreret revisor

§ 6

Grundejerforeningens udgifter

Grundejerforeningens udgifter omfatter følgende poster:

Udgifter til finansiering, skatter, renovation, afgifter, forsikringer, til anlæg og vedligeholdelse m.v. af vejbelysning, fællesarealer og øvrige fællesanlæg samt opfyldelse af andre foreningen påhvilende forpligtelser. Ekstraordinære fællesudgifter i det omfang disses afholdelse er godkendt af en generalforsamling.

§ 7

Grundejerforeningens indtægter

- A) Til imødegåelse af de i § 6 omhandlede udgifter indbetaler medlemmerne a'conto beløb, hvis størrelse fastsættes af fordelingstallet 1/45 idet hver af de 45 udstykkede ejendomme ligestilles.

De samlede udgifter fastsættes af bestyrelsen.

Beløbene indbetales til anvist konto i pengeinstitut kvartalsvis og forfalder til betaling hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober og skal være indbetalt senest den 10. i forfaldsmåned.

Er betalinger ikke indgået rettidigt, sendes rykkerskrivelse, og der opkræves morarenter med 2% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdagen. Såfremt medlemmet efter 30 dage fra rykkerskrivelse stadig ikke har indbetalt restancen med rentetillæg, kan bestyrelsen bestemme, at det skyldige beløb med påløbne renter med 10 dages varsel overgives til retslig inkasso.

- B) Bestyrelsen fastsætter, hvor stor en del af de indbetalte a'conto beløb, der skal afsættes som kontingent til dækning af de under § 6 anførte udgifter samt til sikring af en rimelig likviditet for foreningen.
- D) Fordelingen af de indbetalte a'conto beløb jvf. ovennævnte pkt. B godkendes endeligt af generalforsamlingen efter bestyrelsens indstilling.
- E) Alle a'conto indbetalinger forbliver indestående i tilfælde af ejendommens salg, jvf. i øvrigt §3 pkt. D.

§ 8

Medlemmernes ansvar og pligter

- A) Medlemmerne er pligtige til at gøre sig bekendt med placeringen af den fælles regnvandsledning der afvander overfladevand fra vejene.
- B) Medfører beplantning skade på den fælles ledning, er vedkommende grundejer økonomisk ansvarlig for skaden.
- C) Grundejeren har ansvaret for stikledninger, medens foreningen alene har ansvaret for fællesledningen (regnvandsledningen for vejvand).
- D) Affald af enhver art må ikke anbringes eller opmagasineres udenfor husene.
- F) Det påhviler de enkelte medlemmer at renholde det til hver ejendom beliggende haveareal.

§ 9

Bebyggelsens udseende og bevarelse af carporte og skure

Der må ikke foretages ændringer af bebyggelsens udseende således at det sikres at området fremstår med et ensartet materiale- og farvevalg.

De på ejendommene opførte carporte og skure må ikke ændres eller nedrives uden naboen og grundejerforeningens samtykke.

Nærværende bestemmelser følger betingelser i byggetilladelse af 24. marts 2006 for byggeriet

§ 10

Generalforsamlingen

- A) Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- B) Der afholdes ordinær generalforsamling hvert år i september eller oktober måned, med følgende dagsorden:
 - a) Valg af dirigent
 - b) Formandens beretning
 - c) Kassererens fremlæggelse til godkendelse af det reviderede regnskab for det pr. 31. maj afsluttede regnskabsår
 - d) Fremlæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår
 - e) Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer
 - f) Valg af bestyrelse og 2 suppleanter
 - g) Valg af revisor og suppleant
 - h) Fastsættelse af kassererhonorar

- i) Eventuelt
- C) Der kan afholdes ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen finder det påkrævet, eller når mindst 25 % af medlemmerne fremsætter skriftlig begæring derom til bestyrelsen med angivelse af, hvad der ønskes behandlet på generalforsamlingen. Bestyrelsen er da pligtig til at foranstalte den begærede ekstraordinære generalforsamling afholdt inden én måned efter begæringens modtagelse, dog ikke i tiden 1/7 til 1/9. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med 14 dages varsel.
- D) Indkaldelse til generalforsamling sker ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem med 14 dages varsel og med angivelse af dagsorden. Har et medlem undladt at give bestyrelsen meddelelse om stedfunden adresseforandring, den være sig midlertidig eller vedvarende, er bestyrelsen berettiget til at sende indkaldelsen eller andre foreningsmeddelelser til medlemmets senest kendte adresse.
- E) Medlemmers forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må i skriftlig affattelse være tilstillet bestyrelsen senest den 15. august.
- F) Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør bl.a. alle spørgsmål om afstemningsmåden, stemmeafgivningen og dens resultater. Beslutninger kan, uanset de fremmødte medlemmers antal, gyldigt træffes med simpel stemmeflerhed med følgende begrænsninger:
 - a) Beslutning om vedtægtsændringer kan kun gyldigt vedtages, hvis mindst 50 % af medlemmerne er mødt eller lovligt repræsenteret og mindst to tredjedele af de fremmødte stemmer afgives for ændringsforslaget.
 - b) Med hensyn til opløsning af foreningen henvises til bestemmelserne i §12.
- G) Hvert medlem har én stemme for hver tilsluttet ejendom (i alt 45 stemmer). Er flere personer ejere af en ejendom, har kun én af disse stemmeret. Der kan stemmes ved fuldmagt, men ingen kan på egne og andres vegne afgive mere end 2 stemmer. Stemmeret kan kun udøves af medlemmer, der ikke er i restance med bidrag, jvf. §7.
- H) Opnås majoritet for et vedtægtsændringsforslag på en generalforsamling men ikke den i stk. F omhandlede majoritet for forslaget, indkalder bestyrelsen inden en måned til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget da kan vedtages med to tredjedele af de på denne lovligt afgivne stemmer, jfr. pkt. G.
- I) Referat af det på en generalforsamling passerede indføres i foreningens af bestyrelsen autoriserede forhandlingsprotokol. Referatet underskrives af generalforsamlingens dirigent og den til enhver tid værende formand for bestyrelsen.
- J) Vedtægtsændringer skal godkendes af Frederikssund Kommune.

§ 11

Bestyrelsen

- A) Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Valget gælder for en periode på 2 år. Ved den stiftende generalforsamling vælges 3 medlemmer for en periode på 2 år og 2 medlemmer vælges for en periode på 1 år. Afgår et medlem i løbet af en valgperiode, indtræder en af suppleanterne i den resterende del af den pågældendes valgperiode.

- B) Genvalg af et medlem af bestyrelsen kan finde sted. Har et medlem fungeret i 3 sammenhængende valgperioder, kan nyt genvalg af denne dog tidligst finde sted et år efter sidste periodes udløb. Til medlem af bestyrelsen kan foruden foreningens medlemmer vælges en grundejers ægtefælle, dog således at den pågældende grundejer ikke samtidig kan være medlem af bestyrelsen.
- C) Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær og fastsætter selv sin forretningsorden.
- D) Kassereren oppebærer et årligt vederlag, hvis størrelse fastsættes på hver ordinær generalforsamling for det følgende år. Den øvrige bestyrelse er ulønnet.
- E) Bestyrelsen, der er berettiget til at antage lønnet medhjælp, varetager den daglige ledelse og er legitimeret til med bindende virkning for samtlige medlemmer at foretage enhver for opfyldelse af foreningens formål nødvendig disposition, herunder afsættelse af varmeingeniørfirma til varmeregnskabs udarbejdelse m.v.
Enhver af bestyrelsens afgørelser kan af ethvert medlem, som den pågældende afgørelse vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- F) Bestyrelsen skal, inden den foretager dispositioner, der væsentligt forøger udgifterne for medlemmerne, forelægge spørgsmålet herom for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling og erhverve dennes godkendelse.
Optagelse af lån kan kun ske i henhold til generalforsamlingens beslutning.
- G) Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, i hvilke et flertal af bestyrelsens medlemmer skal deltage for, at gyldig beslutning kan tages. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.
- H) Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passerede indføres i foreningens af bestyrelsen autoriserede forhandlingsprotokol. Hvert referat underskrives af de i det refererede møde deltagende bestyrelsesmedlemmer.
- I) Bestyrelsen - og dermed foreningen - tegnes af formanden eller næstformanden i forbindelse med et andet bestyrelsesmedlem.
- J) Et medlem af bestyrelsen er pligtig til at afgå, når den pågældende ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt eller kommer ud af rådighed over sit bo.

§ 12

Revision af regnskab

Revision af foreningens regnskab - herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender i pengeinstitut samt foreningens øvrige aktiver og passiver - foretages af den på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen valgte revisor. Genvalg kan finde sted.