

Nivå april 2014

Forslag

Vedtægter for Nivåvænge Grundejerforening

Maj 2014 Vedtægter for Nivåvænge Grundejerforening

vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 1967 og senest revideret den xx. april 2014

Navn og formål

§ 1

Stk. 1. Grundejerforeningens navn er: "Nivåvænge Grundejerforening".

Stk. 2. Grundejerforeningens område er matr. nr. 1 br af Nivågård by, Karlebo sogn samt matr. nr. 1 fc, 1 fd, 1 fe, 1 ff, 1 fg, 1 eb, 1 ec, 1 ed, 1 ee, 1 ef, 1 eg, 1 eh, 1 ei, 1 ek, 1 el, 1 em, 1 en, 1 eo, 1 ep, 1 eq, 1 er, 1 es, 1 et, 1 eu, 1 ev, 1 ex, 1 ey, 1 ez, 1 eæ, 1 eø, 1 fa, 1 fb og 1kz.

Stk. 3. Grundejerforeningens hjemsted er Fredensborg Kommune.

§ 2

Grundejerforeningen er stiftet på generalforsamling den 11. januar 1967 i henhold til deklaration tinglyst den 27. august 1966 på de i § 1 nævnte matrikelnumre, bortset set fra 1kz, der er kommet til senere.

§ 3

Grundejerforeningen formål er at varetage medlemmernes fællesinteresser, herunder:

- 1) Administration af den fælles varmforsyning
- 2) Administration af snerydning og renovation
- 3) Administration af deklarationens § 5 om garager
- 4) Administration af deklarationens § 8 angående manglende privat vedligeholdelse af bygninger
- 5) Anlæg og vedligeholdelse af fællesarealer
- 6) Ansættelse af og tilsyn med personale
- 7) Vedligeholdelse af fælles stikledninger
- 8) Godkendelse af udvendige bygningsændringer
- 9) Forhandlinger med myndigheder, organisationer, virksomheder og privatpersoner
- 10) Behandling af andre sager der falder inden for grundejerforeningens interesseområde

§4

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse tilsluttes en hovedorganisation af grundejerforeninger. Foreningen er upolitisk.

Medlemmer

§ 5

Stk. 1. Som medlemmer skal og kan kun optages ejere af de i § 1, stk. 2. nævnte parceller.

Stk. 2. Såfremt en parcel ejes af flere i forening hæfter samtlige ejere solidarisk for forpligtelser over for foreningen. Den person, der er nævnt først på skødet, har medlemsretten, medmindre andet skriftligt er meddelt grundejerforeningen.

Stk. 3. Medlemspligten indtræder samtidig med erhvervelsen af en af de ovennævnte parceller, uanset på hvilken måde dette sker. Indtrædende medlemmer opnår anpartsvis ret til foreningens formue, ligesom de umiddelbart indtræder i den tidligere ejers økonomiske forpligtelser over for foreningen, herunder pligten til at betale kontingent, varmebidrag og bidrag til afdrag og forrentning på evt. lån.

Stk. 4. Ophører et medlem med at være ejer af en parcel, bortfalder medlemsretten fra skæringsdagen, og vedkommende udtræder af foreningen uden krav på refusion af kontingent, a conto varmebidrag eller udbetaling af andel i foreningens formue.

Stk. 5. Det påhviler såvel sælger som køber at give grundejerforeningen meddelelse om ejendommens overdragelse.

Stk. 6. Den til enhver tid værende ejers forpligtelser over for grundejerforeningen er uafhængige af, om ejendommen helt eller delvis er udlejet.

§ 6

Et medlem kan ikke ved retshandler råde over sin andel i foreningsformuen, ligesom medlemmets andel ikke kan gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.

§ 7

Bestyrelsen er berettiget til at lade foreningens vedtægter tinglyse på de enkelte ejendomme.

Generalforsamlingen

§ 8

Stk. 1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest den 15. marts og indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel.

Stk. 3. Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen.

Stk. 4. Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der vælges af forsamlingen. Dirigenten må ikke være bestyrelsesmedlem eller revisor i foreningen.

Stk. 5. På generalforsamlingen kan kun træffes afgørelser om emner, der er meddelt medlemmerne inden fristerne i vedtægterne.

Stk. 6. Bestyrelsen udsender efter generalforsamlingen referat af generalforsamlingen med angivelse af de vedtagne beslutninger og de behandlede sager. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand. Bestyrelsen opbevarer en liste over husnumre for de på generalforsamlingen repræsenterede ejendomme, samt liste over fuldmagter.

§ 9

Stk. 1. For den ordinære generalforsamling gælder følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen, derunder fastsættelse af kontingent
5. Forslag fra medlemmerne
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af suppleant (-er) til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Stk. 2. Forslag fra medlemmerne eller sager, der af medlemmerne ønskes behandlet, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen senest otte dage inden den pågældende generalforsamling.

Stk. 3. Bestyrelsen udsender senest tre dage før generalforsamlingens afholdelse meddelelse om indkomne forslag.

Stk. 4. Årsregnskabet og varmeregnskabet udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen, dvs. senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

§ 10

Stk. 1. Adgang til grundejerforeningens generalforsamlinger har kun foreningens medlemmer, deres samlever/ægtefælle, grundejerforeningens revisor samt eventuelt personer, der er indbudt af bestyrelsen.

Stk. 2. Ved afstemning på grundejerforeningens generalforsamling har hver ejendom en stemme under forudsætning af, at medlemmet før generalforsamlingen ikke står i restance med kontingent. En ejer af flere ejendomme kan hverken personligt eller ved fuldmagt afgive mere end to stemmer. For ejendomme tilhørende grundejerforeningen kan der ikke afgives stemmer. Et stemmeberettiget medlem kan give et andet medlem fuldmagt til at stemme for sig. Dog kan en stemmeberettiget person højst repræsentere to ejendomme. Fuldmagter skal udstedes på navn og skal fremlægges inden generalforsamlingens start. Ved et medlems fravær kan dennes samlever/ægtefælle stemme uden særlig fuldmagt.

§ 11

Stk. 1. På generalforsamlingen er simpelt flertal blandt de afgivne stemmer, jvf. § 10, afgørende i alle grundejerforeningens anliggender, jvf. dog stk. 2.

Stk. 2. Til vedtægtsændringer kræves at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer er mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for ændringsforslaget.

Stk. 3. Er det fornødne antal stemmeberettigede medlemmer ikke mødt, kan en ny generalforsamling, indkaldt inden en måned, med simpelt flertal vedtage forslaget uden hensyn til antallet af fremmødte.

Stk. 4. Afstemningen er skriftlig, når bestyrelsen, 20 medlemmer eller mindst 1/3 af de stemmeberettigede kræver det.

§ 12

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder det fornødent, eller når 1/3 af medlemmerne fremsætter skriftlig begæring herom.

Stk. 2. En sådan begæring skal indeholde motiveret forslag til dagsorden.

Stk. 3. Bestyrelsen er herefter forpligtet til inden 14 dage at indkalde til generalforsamling med det i § 8 stk. 2 nævnte varsel.

Bestyrelsen

§ 13

Stk. 1. Bestyrelsen består af fem medlemmer, der tillige med to suppleanter vælges på den ordinære generalforsamling og afgår efter tur.

Stk. 2. Bestyrelsen afgår efter tur i ulige årstal med tre medlemmer og en suppleant og i lige årstal med to medlemmer og en suppleant.

Stk. 3. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær.

Stk. 5. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og udarbejder referat fra bestyrelsesmøderne med angivelse af de vedtagne beslutninger og de behandlede sager.

Stk. 6. Det godkendte referat offentliggøres.

Stk. 7. Bestyrelsen kan i fornødent omfang antage lønnet arbejdskraft.

Stk. 8. Bestyrelsen kan ansætte lønnet arbejdskraft til opsyn med og drift af varmecentralen, vedligeholdelse og renholdelse af de under bebyggelsen hørende private veje og fællesarealer.

Stk. 9. Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet.

Stk. 10. Bestyrelsen kan til løsning af særlige opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer uden for bestyrelsen, idet der dog altid skal deltage et bestyrelsesmedlem.

Stk. 11. Foreningens korrespondance skal opbevares i foreningens arkiv.

§ 14

Stk. 1. Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende.

Stk. 2. Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og generalforsamlingens truffne beslutninger. Bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens godkendelse optage lån.

Stk. 3. Bestyrelsen orienterer med passende mellemrum medlemmerne om foreningens virke.

Stk. 4. Bestyrelsen er for så vidt angår fællesarealer, herunder veje, forpligtet til at tegne sædvanlig ansvarsforsikring. Bestyrelsen kan i øvrigt tegne de forsikringer som skønnes nødvendige.

Stk. 5. Foreningen tegnes af formanden - i dennes fravær af næstformanden - sammen med et af bestyrelsens øvrige medlemmer.

§ 15

Stk. 1. Bestyrelsesmøder afholdes så ofte formanden finder det nødvendigt, eller når mindst to bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsesmøder afholdes dog mindst en gang hvert kvartal.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre medlemmer er til stede, heraf enten formanden eller næstformanden. I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær næstformandens - stemme afgørende.

Stk. 3. Formanden - eller i dennes fravær næstformanden - leder bestyrelsesmøderne.

Stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af foreningen, nedlægger sit hverv, bliver umyndiggjort eller lignende, indtræder en af suppleanterne i bestyrelsen efter lodtrækning.

Kontingent og regnskabsføring

§ 16

Stk. 1. Til afholdelse af grundejerforeningens udgifter fastsættes kontingentet på generalforsamlingen med lige anparten på hver ejendom. Kontingentet fastlægges på grundlag af et af bestyrelsen forelagt budget for det kommende regnskabsår. I ekstraordinære tilfælde kan bestyrelsen påligne medlemmerne et ekstra kontingent, der dog ikke må udgøre mere end 25 % af det ordinære kontingent, og en sådan overskridelse skal skriftligt motiveres over for medlemmerne.

Stk. 2. Kontingentet indbetales som fastsat af bestyrelsen.

§ 17

Stk. 1. Det påhviler kassereren eller en af bestyrelsen bemyndiget at varetage foreningens kasse og regnskabsmæssige funktioner.

Stk. 2. Til afholdelse af småudgifter råder kassereren eller en af bestyrelsen bemyndiget over en kontant kassebeholdning, som normalt ikke må overstige kr. 2.000,00.

Stk. 3. Foreningens øvrige likvide midler skal indestå på konti i pengeinstitut eller anbringes i danske stats- eller realkreditobligationer på en sådan måde, at de normalt afkaster bedst mulig rente. Kontiene skal lyde på foreningens navn. Foreningens konti skal have påtegning om, at der kun må hæves på dem af to af bestyrelsens medlemmer i forening.

Stk. 4. Løbende indbetalinger fra medlemmerne skal ske som fastsat af bestyrelsen.

Stk. 5. Foreningens udgiftsbilag skal bære godkendelsespåtegning af to af bestyrelsens medlemmer i forening.

Stk. 6. Kassereren eller en af bestyrelsen bemyndiget skal føre et bogholderi og medlemskartotek. Dette skal ske i samråd med foreningens revisor. Bogholderi og kartotek skal holdes ajourført, således at der til enhver tid er oversigt over foreningens økonomiske forhold og over de enkelte medlemmers indbetalinger.

Stk. 7. Bestyrelsen og revisor skal kontrollere at bogholderiet føres kontinuerligt og efter de givne forskrifter.

Stk. 8. Regnskabet og varmeåret løber fra 1. januar til 31. december. Senest 1. februar skal årsregnskabet, herunder varmeregnskabet, være afsluttet og afleveret til revisionen. Regnskaberne skal med bilag senest den 15. februar tilbagesendes af revisoren og underskrives af den samlede bestyrelse. Årsregnskab og varmeregnskab udsendes senest 14 dage før generalforsamlingen.

§ 18

Stk. 1. Revisionen af foreningens regnskaber foretages af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor.

Stk. 2. Mindst en gang i årets løb skal revisor foretage eftersyn af foreningens likvide beholdninger og afstemme medlemsindbetalinger og restancer.

Stk. 3. Ved årsregnskabet skal revisor desuden påse, at regnskabet giver et retvisende udtryk for foreningens værdier og forpligtelser.

Stk. 4. Revisor skal føre en revisionsprotokol over de arbejder, der udføres. Revisor skal anføre de bemærkninger, denne måtte have. Revisionsprotokol skal forelægges på det førstkommande bestyrelsesmøde, og den skal underskrives af bestyrelsens medlemmer for at bekræfte, at de er gjort bekendt med indholdet.

Stk. 5. Revisor har adgang til referater af generalforsamling og bestyrelsesmøder og skal påse, at de beslutninger, bestyrelsen træffer af økonomisk karakter, finder rigtigt udtryk i regnskabet.

Varmeforsyningen

§ 19

Stk. 1. Grundejerforeningen driver den fælles varmecentral beliggende på fællesarealet.

Stk. 2. Grundejerforeningen er forpligtet til hele året at levere varme til bebyggelsen "Nivåvænge" bestående af 137 gårdhuse.

Stk. 3. Medlemmerne af grundejerforeningen er forpligtet til at aftage varme fra den fælles varmecentral og betale herfor i henhold til bestemmelserne nævnt nedenfor.

Stk. 4. Grundejerforeningen er ejer af hovedledningerne for varmforsyningen fra varmecentralen til stikledningerne. Ledningsnet og husinstallationer i øvrigt er grundejerforeningen uvedkommende.

Stk. 5. Grundejerforeningen har ejers risiko og ansvar med hensyn til varmecentralen og det i stk. 4 nævnte hovedledningsnet og er herunder over for ejerne af de enkelte ejendomme ansvarlig for skader forvoldt af fejl ved denne installation eller ved dennes drift, reparation eller vedligeholdelse. Bestyrelsen er pligtig at dække risikoen ved en kombineret husejerforsikring, herunder brand-, svamp, vandskade- og husbukkeforsikring. Bestyrelsen skal endvidere dække ansvaret ved brug af varmforsyningssystemet ved sædvanlig ansvarsforsikring.

Stk. 6. Udvidelser i den enkelte ejendoms centralvarmeinstallation må kun udføres efter forud indhentet skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. Enhver installation i strid med foranstående er bestyrelsen berettiget til at lade fjerne for den pågældende ejers regning.

Stk. 7. Til afholdelse af driftsudgifterne ved den fælles varmecentral indbetaler medlemmerne periodiske a contobeløb til grundejerforeningen. Bestyrelsen fastsætter a contobeløbenes størrelse.

Stk. 8. Såfremt et medlem ikke senest 14 dage efter forfaldstid har betalt skyldigt beløb, er bestyrelsen berettiget til med tre dages varsel at afbryde varmforsyningen.

Stk. 9. Ved varmeårets slutning lader bestyrelsen udarbejde et varmeregnskab med supplerende udregninger af priserne pr. MWh og varmenhed. Varmeregnskabet udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen, jf. § 9, stk. 4 med henblik på fremlæggelse til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Stk. 10. Tilbagebetaling eller efterbetaling i forhold til de indbetalte acontobeløb foretages i forbindelse med den almindelige opkrævning pr. 1.2..

Stk. 11. Udgifter til den fælles fjernvarmeinstallations drift og vedligeholdelse fordeles mellem medlemmerne, således at de faste udgifter – herunder andel i varmemesterløn og administration samt vandforbrug, skatter, forsikringer, renter, afdrag og vedligeholdelser (henlæggelser) – fordeles efter følgende fordelingstal:

- | | |
|---|-----------|
| ▪ store huse med haveindgang (lille udhus) | 84 andele |
| ▪ store huse uden haveindgang (stort udhus) | 81 andele |
| ▪ huse på ca. 126 m ² | 70 andele |
| ▪ huse på ca. 94 m ² | 52 andele |
| ▪ huse på ca. 84 m ² | 44 andele |
| ▪ husene i blok 5 på ca. 130-150 m ² | 70 andele |

De variable omkostninger, herunder udgift til indkøb af energi, fordeles i henhold til de enkelte medlemmers varmemeforbrug. Varmeforbruget konstateres ved målere installeret i samtlige ejendomme. Målerne aflæses elektronisk af grundejerforeningen pr. 31. december. I forbindelse med aflæsningen afleveres til hvert enkelt hus en skriftlig information om, at aflæsningen har fundet sted, og hvad måleren viste. I tilfælde af uenighed skal grundejerforeningen have besked senest en uge efter at medlemmet har fået information om aflæsningen. Målerne tilhører grundejerforeningen, der foretager vedligeholdelse og service på målerne. Eventuelle vedligeholdelsesomkostninger pålignes varmeregnskabet under faste omkostninger. I tilfælde hvor en ejendoms måler har været ude af drift, fastsætter bestyrelsen et rimeligt forbrug efter bedste skøn.

Stk. 12. Fejl og uregelmæssigheder ved varmeforsyningen skal omgående meddeles til varmemesteren eller i dennes fravær til et medlem af bestyrelsen. Ejerne af de enkelte ejendomme er pligtige til at give grundejerforeningen eller de af bestyrelsen bemyndigede personer adgang til at efterse eller at reparere anlæggene, når som helst grundejerforeningen måtte ønske dette, og er efter de almindelige erstatningsregler over for grundejerforeningen ansvarlig for skade på anlæggene.

Fællesanlæg

§ 20

Stk. 1. Fællesarealer er de arealer, der ikke henhører under de enkelte ejendomme, men i deres helhed tilhører grundejerforeningen såsom:

1. Alle veje og stier inklusive arealerne langs bebyggelsen
2. Lokale, frilagte pladser
3. Det centrale fællesområde
4. De omkring bebyggelsen beliggende friarealer

Stk. 2. De i stk. 1 omtalte fællesarealer beplantes og vedligeholdes på grundejerforeningens foranledning.

Stk. 3. De enkelte grundejere er pålagt at vedligeholde og renholde de beplantede arealer mellem de enkelte ejendomme og stierne. Såfremt en grundejer ikke efterfølger dette pålæg, kan grundejerforeningen lade arbejdet udføre for grundejerens regning.

Ordensbestemmelser

§ 21

Stk. 1. De enkelte ejendomme må ikke ved ombygning ændres således at bygningernes udseende forandres, uden at bestyrelsens og Fredensborg kommunes skriftlige godkendelse heraf foreligger.

Stk. 2. De enkelte bygninger må ikke males, så de derved adskiller sig fra bebyggelsens helhedspræg.

Stk. 3. Skiltning i reklamemæssigt øjemed eller skæmmende skiltning må ikke finde sted på ejendommene.

Stk. 4. Overtrædes de i stk. 1, 2 og 3 nævnte bestemmelser er bestyrelsen berettiget til at kræve ejendommen tilbageført til den før ombygningen foreliggende tilstand. Bestyrelsen kan i tilfælde af vægring lade arbejdet udføre for medlemmets regning.

§ 22

Stk. 1. Der må ikke i gårdhaverne findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til gene for naboerne.

Stk. 2. Bestyrelsen kan i tilfælde af overtrædelse heraf påbyde, at disse vækster beskæres eller om fornødent fældes for ejerens regning.

§ 23

Stk. 1. Færdsel med motorkøretøjer, herunder knallert, må ikke finde sted på stierne.

Stk. 2. Al parkering af lastbil, bus, flyttebil eller større fragtbiler er forbudt på fællesarealets parkeringsarealer. Herfra undtages dog parkering under af- og pålæsning.

Stk. 3. Al henstilling og parkering af campingvogne, trailere, anhængere og påhængsvogne af enhver art er forbudt. Herfra undtages dog parkering under af- og pålæsning.

Stk. 4. Al færdsel inden for grundejerforeningens område skal ske med størst mulig hensyntagen til gående og børn.

Beslutningers bindende virkning

§ 24

Stk. 1. De af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling truffne beslutninger samt beslutninger, der i henhold til nuværende vedtægter måtte vedtages af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte ændres i henhold til vedtægterne.

Stk. 2. Evt. indbringelse af de truffne beslutninger for domstolene har ikke opsættende virkning. Foreningens medlemmer skal, indtil endelig retsafgørelse foreligger, opfylde de pålagte pligter af økonomisk eller anden art. Foreningen er, uanset sagsanlæg eller senere appel, berettiget til at foretage retlige skridt til opfyldelse af forpligtelserne.

Opløsning af grundejerforeningen

§ 25

Stk. 1. Grundejerforeningen kan kun opløses ved beslutning på to umiddelbart på hinanden følgende generalforsamlinger. På hver af disse skal mindst 2/3 af medlemmerne være til stede, og mindst 3/4 af de afgivne stemmer skal være afgivet for forslaget om grundejerforeningens opløsning.

Stk. 2. Opløsning af grundejerforeningen kan ikke finde sted uden samtykke fra Fredensborg kommune.

Stk. 3. Ved opløsning af grundejerforeningen opgøres foreningens formue og fordeles – efter al skyldig gæld er betalt – med lige store dele til medlemmerne.

Ikrafttræden

§ 26

Nævneværende vedtægter træder i kraft den 1. januar 2015.