

Nivå april 2014

## Forslag

# Vedtægter for Nivåvænge Grundejerforening

Maj 2014~~September 2012~~

# Vedtægter for Nivåvænge Grundejerforening

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

~~Revideret på ekstraordinære generalforsamlinger 28. juni 1979, 16. august 1979, 27. april 1987, 23. november 1989, ordinær generalforsamling 13. november 1993, ekstraordinær generalforsamling 1/11 1994 og 23/9 1998, ordinær generalforsamling den 5. oktober 2005, ekstraordinær generalforsamling den 29. oktober 2009 samt på generalforsamling 27. september 2011.~~

## Navn og formål

§ 1

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

~~Stk. 2. Grundejerforeningen, dens 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 ø, 1 fa, 1 fb, og 1 kz, og evt. andre ejendomme opført af Johan Christensen & Søn og hørende til helheden.~~

Stk. ~~2~~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 1 kz, der er kommet til senere.

§ 3

Grundejerforeningen formål er at varetage medlemmernes fællesinteresser, herunder:

- 1) Administration af den fælles varmemforsyning
- 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) Forhandlinger med sælger om overdragelse af fællesanlæg samt bygningsmæssige spørgsmål af udpræget almen karakter~~
- 10) Behandling af andre sager der falder inden for grundejerforeningens interesseområde forekommende sager

§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. ~~D, men kun~~ 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 ~~hans medlemmets~~ andel ikke kan gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.

#### § 7

~~Stk. 1. For dispositioner foretaget af bestyrelsen i henhold til særlig bemyndigelse fra generalforsamlingen, hæfter medlemmerne personligt, umiddelbart, solidarisk en for alle og alle for en.~~

~~Stk. 2.~~ 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~~ ~~inden 10. oktober~~ og indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel.

Stk. 3. Generalforsamlinger ~~og møder sammen~~ 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 ~~vedr. om~~ emner, der ~~inden de i vedtægterne fastsatte frister~~ er meddelt medlemmerne inden fristerne i vedtægterne.

Stk. 6. Bestyrelsen udsender efter generalforsamlingen ~~til samtlige medlemmer~~ referat af generalforsamlingen med angivelse af de vedtagne beslutninger og de behandlede sager. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand. ~~Et eksemplar af referatet opbevares i foreningens arkiv jvf. paragraf 13, stk. 11. I referatet skal indføres~~ Bestyrelsen opbevarer en liste over husnumre for de på generalforsamlingen repræsenterede ejendomme, samt liste over ~~for ejendomme repræsenteret ved~~ fuldmagter tillige med angivelse af, til hvem fuldmagt er udstedt.

#### § 9

Stk. 1. For den ordinære generalforsamling ~~skal der gælde~~ 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 kontingenter ~~og vederlag til kasserer~~
5. Forslag fra medlemmerne
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af ~~2~~-suppleant ~~(-er)~~ til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Stk. 2. Forslag fra medlemmerne eller sager, der af medlemmerne ønskes behandlet ~~på generalforsamlinger eller møder~~, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen senest 8otte dage inden den pågældende generalforsamling.

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

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

#### § 10

Stk. 1. Adgang til grundejerforeningens ~~møder og~~ generalforsamlinger har kun foreningens medlemmer, deres samlever/ægtefæller og deres advokat eller befuldmægtigede, grundejerforeningens revisor samt ~~en repræsentant fra Fredensborg Kommunalbestyrelse og eventuelt en eller flere personer, der er indbudt af bestyrelsen indbudte personer.~~

Stk. 2. Ved afstemning på grundejerforeningens ~~møder og~~ generalforsamling har hver ejendom en stemme under forudsætning af, at ~~den medlemmet før mødet eller~~ generalforsamlingen ikke står i restance med kontingent. ~~Kvittering kan af bestyrelsen forlanges forevist.~~ En ejer af flere ejendomme kan hverken personligt eller ved fuldmægtig-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 ~~af fuldmagts giver~~ udstedes på navn og skal fremlægges ~~for bestyrelsen forinden mødet eller~~ generalforsamlingens afholdelsestart. Ved et medlems fravær kan de ~~nnesttes ægtefælle/~~ samlever/ægtefælle stemme uden særlig fuldmagt.

#### § 11

Stk. 1. På generalforsamlingen er simpelt stemme 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 lovligt 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 stemme flertal vedtage forslaget uden hensyn til antallet af ~~de mødende fremmødte~~.

Stk. 4. Afstemningen er skriftlig, når bestyrelsen, 20 medlemmer eller mindst 1/3 af de fremmødte 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 dagsordenen.

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 5 fem medlemmer, der tillige med 2 to suppleanter vælges på den ordinære generalforsamling og afgår efter tur.

Stk. 2. Bestyrelsen afgår efter tur ~~på i~~ ulige årstal med 3 tre medlemmer og 1 en suppleant og ~~på i~~ ulige årstal med 2 to medlemmer og 1 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 R~~referatet ~~offentliggøres~~ godkendes på det følgende møde og underskrives af de ~~tilstedeværende medlemmer.~~

Stk. 7. Bestyrelsen ~~er berettiget til~~ kan i fornødent omfang ~~at engagere~~ antage lønnet ~~arbejdskraft~~medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt.

Stk. 8. Bestyrelsen ~~er beføjet til~~ kan ansætte lønnet ~~arbejdskraft~~medhjælp til opsyn med og drift af varmecentralen, vedligeholdelse og renholdelse af de under bebyggelsen hørende private veje og fællesarealer, ~~ligesom den kan engagere fremmed~~ medhjælp til udførelse af andre nødvendige opgaver. ~~Generalforsamlingen kan pålægge de enkelte grundejere 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.~~

Stk. 9. Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet ~~for alle undtagen kassereren, hvis vederlag skal godkendes af generalforsamlingen. Dog kan der, dersom det efter arbejdets karakter skønnes rimeligt, tillægges et eller flere af de øvrige bestyrelsesmedlemmer et honorar efter generalforsamlingens godkendelse.~~

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

Stk. 11. ~~Formanden eller i hans forfald næstformanden er den korresponderende.~~ Foreningens korrespondance skal opbevares i foreningens arkiv, ~~og der skal tages kopi af alle afsendte skrivelser.~~

### § 14

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

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

Stk. 3. Bestyrelsen orienterer ~~forpligtet til~~ med passende mellemrum ~~at orientere~~ medlemmerne om foreningens virke. ~~Fredensborg kommune behandles i efterretningsmæssig henseende som et medlem.~~

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

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

#### § 15

Stk. 1. Bestyrelsesmøder afholdes så ofte, formanden finder det nødvendigt, eller når mindst 2 to bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsesmøder, afholdes dog mindst en gang hvert kvartal.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 tre medlemmer er til stede, heraf enten formanden eller næstformanden. I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes/hans fravær næstformandens - stemme afgørende.

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

Stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af foreningen, nedlægger sit hverv, bliver umyndiggjort eller ~~ude af rådighed over sit bopæl~~ indtræder efter lodtrækning en af suppleanterne i bestyrelsen efter lodtrækning.

### Kontingent og regnskabsføring

#### § 16

~~Stk. 1. Ved hver ejendoms første indmeldelse i grundejerforeningen erlægges et indmeldelsesgebyr på kr. 400,00.~~

Stk. 21. Til ~~bestridelse-afholdelse~~ af grundejerforeningens udgifter fastsættes kontingentet på generalforsamlingen med lige anpart på hver ~~parret~~ 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. ~~Bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens godkendelse optage lån.~~

Stk. 32. Kontingentet indbetales som fastsat af på det sted, bestyrelsen ~~fastsætter, og senest 14 dage efter forfaldstidspunktet~~.

#### § 17

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

Stk. 2. Til ~~bestridelse-afholdelse~~ af småudgifter råder kassereren eller en af bestyrelsen bemyndiget over en kontant kassebeholdning, ~~som skal holdes individualiseret~~. Kassebeholdningen må, som normalt ikke må overstige kr. 52.000,00.

Stk. 3. Foreningens øvrige likvide midler skal indestå på ~~postgirokonto i pengeinstitut, på konto i bank eller sparekasse~~ eller anbringes i danske stats- eller realkreditobligationer på en sådan måde, at de normalt afkaster bedst mulig rente. Kontiene skal lyde på foreningens navn, ~~de~~ Foreningens konti skal have påtegning om, at der kun må hæves på dem af to af bestyrelsens medlemmer i foreningkassereren i forbindelse med formanden eller i hans fravær i forbindelse med næstformanden.

Stk. 4. Løbende indbetalinger fra medlemmerne skal ske som fastsat af bestyrelsen over postgirokonto, og kun ved ekstraordinære forhold kan kassereren modtage og kvittere for indbetalinger til foreningen. I så fald skal de modtagne indbetalinger snarest derefter indsættes på en af foreningens konti.

Stk. 5. ~~Småudgifter udredes af den kontante kassebeholdning. Større udbetalinger betales over checkkonto eller girokonto. I alle tilfælde skal u~~Foreningens udgiftsbilag skal bære godkendelsespåtegning af to af bestyrelsens medlemmer i foreningformanden eller i hans fravær af næstformanden.

Stk. 6. Kassereren eller en af bestyrelsen bemyndiget skal føre ~~et af bestyrelsen i samråd med foreningens revisor godkendt~~ bogholderi og medlemskartotek. Dette skal ske i samråd med foreningens revisor, og det påhviler ham at holde dette. 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, ~~og at det til enhver tid fungerer hensigtsmæssigt efter foreningens forhold.~~

Stk. 8. Regnskabet og varmeåret løber fra 1. januarjuni til 31. majdecember. Senest 1. februarseptember skal årsregnskabet, herunder varmeregnskabet, være afsluttet og afleveret til revisionen. Regnskaberne skal med bilag senest den 15. februarseptember tilbagesendes af revisoren og underskrives af den samlede bestyrelse. Årsregnskab og varmeregnskab, således at disse kan 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, ~~som forelægges medlemmerne,~~ giver et rigtigt retvisende udtryk for foreningens værdier og forpligtelser.

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

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

## Varmeforsyningen

## § 19

Stk. 1. Grundejerforeningen driver ~~ved sin bestyrelse~~ den fælles varmecentral beliggende på fællesarealet ~~og tilskødet foreningen i forbindelse hermed.~~

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 ~~erlægge betaling~~ herfor i henhold til ~~nedennævnte~~ bestemmelser ne nævnt nedenfor.

Stk. 4. ~~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, ~~herunder opsætning af større varmtvandsbeholdere.~~

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

Stk. 7. Til ~~driften afholdelse af driftsudgifterne ved~~ den fælles varmecentral indbetaler medlemmerne periodiske acontobeløb til grundejerforeningen. Bestyrelsen fastsætter acontobeløbenes størrelse.

Stk. 8. Såfremt et medlem ikke senest 14 dage efter forfaldstid har betalt skyldigt beløb ~~i henhold til foranstående~~, er bestyrelsen berettiget til med 3re dages varsel at afbryde varmforsyningen.

Stk. 9. Ved varmeårets slutning lader bestyrelsen udarbejde et varmeregnskab med supplerende udregninger af ~~å~~priserne pr. ~~Mwh~~MWh og varmeeenhed. ~~Det~~Varmeregnskabet udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen senest den 25/8, jf. § 9, stk. 4. ~~Varmeregnskabet medtages i øvrigt som tidligere som en del af grundejerforeningens årsregnskab~~ 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 <sup>2</sup>            | 70 andele |
| ▪ huse på ca. 94 m <sup>2</sup>             | 52 andele |
| ▪ huse på ca. 84 m <sup>2</sup>             | 44 andele |



- husene i blok 5 på ca. 130-150 m<sup>2</sup> sættes hver til 70 andele

De variable omkostninger—, herunder udgift til indkøb af energi— fordeles i henhold til de enkelte medlemmers varmemeforbrug. Varmeforbruget konstateres ved ~~kalorie~~målere installeret i samtlige ejendomme. Målerne aflæses elektronisk af grundejerforeningen pr. 31. ~~maj~~december. I forbindelse med aflæsningen afleveres til hvert enkelt hus en skriftlig information om, at aflæsningen har fundet sted, og hvad måleren ~~ud~~viste. I tilfælde af uenighed skal grundejerforeningen have besked ~~inden 15. juni~~senest en uge efter at ~~medlemmet har fået information om aflæsningen.~~ Kaloriemålerne tilhører grundejerforeningen, der foretager vedligeholdelse og service på målerne. Eventuelle vedligeholdelsesomkostninger pålignes varmeregnskabet under faste omkostninger. I tilfælde, hvor en ejendoms ~~kalorie~~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 ~~hans~~dennes fravær til et medlem af bestyrelsen. Ejerne af de enkelte ejendomme er pligtige til at give grundejerforeningen eller de af ~~denne~~dertilbestyrelsen bemyndigede personer adgang til at efterse eller at reparere anlæggene, når som helst grundejerforeningen måtte ønske dette, og er efter de almindelige erstatningsregler overfor 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 ~~tilskødes~~tilhører grundejerforeningen såsom:

1. Alle veje og stier inklusive ~~et~~ ~~de~~ ~~smalle~~arealerne langs bebyggelsen
2. Lokale, frilagte pladser
3. Det centrale fællesområde
4. De omkring bebyggelsen beliggendeomgivende 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 ombygninger ændres således, at bygningernes udseende forandres, uden at bestyrelsens og Fredensborg kommunes skriftlige godkendelse heraf foreligger.

Stk. 2. De enkelte bygninger må ikke males, således ~~at~~ 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 ~~og~~ i tilfælde af vægring ~~at~~ lade arbejdet udføre for overtræderens medlemmets regning.

### § 22

Stk. 1. Der må ikke i gårdhaverne findes beplantning, der ved skygge eller ~~uhæmmet~~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 ~~knallerter~~cykler med hjælpemotor, må ikke finde sted på ~~de udlagte~~stierne.

Stk. 2. Al parkering af last~~bil~~, -omnibus-, flytte~~bil~~- eller større fragtbiler er forbudt på ~~de i fællesarealets~~udlagte parkeringsarealer. Herfra undtages dog parkering under af- og pålæsning.

Stk. 3. Al henstille~~ing~~ing 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 ~~suspensiv opsættende~~suspensiv opsættende virkning. ~~Foreningens, og medlemmerne~~erskal, indtil endelig retsafgørelse foreligger, ~~pligtige at~~opfylde de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter ~~—det være sig—~~af økonomisk eller anden art. F, ligesom foreningen ~~er,~~uanset sagsanlæg eller senere appel, skal være berettiget til at foretage ret~~lige~~lige skridt til ~~opfyldelse af~~opfyldelse af forpligtelsernes ~~opfyldelse~~opfyldelse.

## Opløsning af grundejerforeningen

§ 25

Stk. 1. Grundejerforeningen kan kun opløses ~~i henhold til~~ved beslutning på to umiddelbare~~t~~t 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, ~~så længe der i ejendommene indestår lån fra Østifternes Kreditforening, Københavns Kreditforening og Sparekassen for København og Omegn eller tilsvarende kreditinstitutioner,~~ikke finde sted uden samtykke fra ~~samtlig~~e pågældende långivere samt Fredensborg kommune, ~~jfr. deklarationen af 27. august 1966.~~

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

## Ikrafttræden

§ 26

Nærværende vedtægter træder i kraft den 1. januar 2015straks.