

VEDTÆGTER
FOR
GRUNDEJERFORENINGEN FRODES HAVE

§ 1. Navn

- 1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Frodes Have".
- 1.2 Grundejerforeningens binavn er "Grundejerforeningen Balders Have".

§ 2. Hjemsted og værneting

- 2.1 Grundejerforeningens hjemsted er Egedal Kommune.
- 2.2 Grundejerforeningens værneting er Retten i Hillerød.

§ 3. Område

- 3.1 Grundejerforeningens geografiske område omfatter ejendommene matr.nr. 12mu, 12yn, 12yo, 12yp, 12yq, 12yr, 12ys, 12yt, 12yu, 12yv, 12yx, 12yy, 12yz, 12yæ, 12yø, 12za, 12zb, 12zc, 12zd, 12ze, 12zf, 12zg, 12zh, 12zi, 12zk, 12zl, 12zm, 12zn, 12zo, 12zp, 12zq, 12zr, 12zs, 12zt, 12zu, 12zv, 12zx, 12zy og 12zz Ølstykke By, Ølstykke, samt alle parceller, der efter grundejerforeningens stiftelse udstykkes fra nævnte ejendomme.

§ 4. Formål

- 4.1 Grundejerforeningens formål er at eje, administrere og vedligeholde ejendommen matr.nr. 12mu Ølstykke By, Ølstykke, med tilhørende fællesveje, stier, fælles parkeringspladser, vej- og stibelysning, grønne fællesarealer og fællesanlæg i øvrigt inden for grundejerforeningens område samt i øvrigt varetage medlemmers fælles interesser.
- 4.2 Grundejerforeningen har pligt til at opretholde skøde på ejendommen matr.nr. 12mu Ølstykke By, Ølstykke.
- 4.3 Grundejerforeningen forestår pasning og pleje af grundejerforeningens fælles grønne områder, herunder søen, med naturlig arrondering til naboer samt vedligeholdelse, istandsættelse, renholdelse, vintertjeneste og belysning af fællesveje, stier og parkeringsarealer på grundejerforeningens areal efter grundejerforeningens nærmere bestemmelser.

- 4.4 Grundejerforeningen forestår endvidere vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af forsyningsledninger, afløbssystemer m.v. på grundejerforeningens areal i det omfang disse ikke ejes af det offentlige, er omfattet af den enkelte grundejers forpligtelser eller er overdraget til tredjemand.
- 4.5 Fællesveje, stier, parkeringsarealer, grønne fællesarealer, forsyningsledninger m.v. skal til enhver tid fremstå forsvarligt vedligeholdt og svare til den til enhver tid gældende sædvanlige standard for lignende anlæg. Istandsættelse kan ske på grundejerforeningens eget initiativ eller på begæring af offentlige myndigheder.
- 4.6 Generalforsamlingen kan helt eller delvist overdrage pligten til drift, vedligeholdelse, istandsættelse, nødvendig udskiftning, renholdelse, pasning m.v. af fællesveje, stier, parkeringsarealer, sti-belysning, grønne fællesarealer, forsyningsledninger m.v. til Egedal Kommune, anden offentlig myndighed eller et eller flere private selskaber.
- 4.7 I det omfang andet ikke er anført ovenfor, har grundejerforeningen i øvrigt til formål at varetage medlemmernes fælles interesser og repræsentere medlemmerne over for myndighederne i spørgsmål af fælles interesse.

§ 5. Medlemmer

- 5.1 Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendommene, som er beliggende inden for foreningens område, jfr. § 3.1. Flere ejere af en ejendom betragtes som ét medlem. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, dog kan en erhverver af en ejendom først udøve sin stemmeret, når grundejerforeningens bestyrelse har fået meddelelse om ejerskiftet.
- 5.2 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for grundejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for grundejerforeningen. Den tidligere ejer har ved udtræden af foreningen intet krav på en andel af foreningens formue.
- 5.3 Den til enhver tid værende ejer af en ejendom indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til grundejerforeningen af enhver art til enhver tid.
- 5.4 Uanset modstående aftale mellem den tidligere ejer og den nye ejer, foretages opkrævning til grundejerforeningen, respektivt tilbagebetaling fra grundejerforeningen, over for den til enhver tid værende ejer på betalingstidspunktet.

§ 6. Pligter

- 6.1 Ethvert medlem er underkastet grundejerforeningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af grundejerforeningen lovligt vedtagne regler og beslutninger. Der kan dog aldrig pålægges det enkelte medlem økonomiske forpligtelser ud over, hvad der følger af hensynet til medlemmernes fælles interesser. jfr. § 4.
- 6.2 Påfører et medlem grundejerforeningen udgifter, f.eks. som følge af ekstraordinære arbejder på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere grundejerforeningen udgifterne.

§ 7. Fordelingstal

- 7.1 Hvert medlem har et fordelingstal på 1/38.

§ 8. Bidrag

- 8.1 Til dækning af grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne bidrag efter fordelings-tal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget.
- 8.2 Bidraget betales forud med halvdelen hver den 1. januar og 1. juli.
- 8.3 Restance med betaling af bidrag til grundejerforeningen medfører, at det pågældende med-lemms stemmeret suspenderes, indtil restancen og eventuelle omkostninger i forbindelse med opkrævningen er behørigt betalt. Restancer kan inddrives ved inkasso.
- 8.4 Ved ikke-rettidig betaling af skyldige beløb, skal det pågældende medlem betale alle de med inddrivelsen forbundne omkostninger og tillige et rentebeløb på 2% pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

§ 9. Hæftelse

- 9.1 I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres respektive andele i grundejerforeningens formue.
- 9.2 I forholdet til grundejerforeningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata i henhold til ovennævnte fordelingstal, der gælder for deres tilsvarende bidrag til grundejerforeningen, jfr. § 7.

§ 10. Generalforsamling

- 10.1 Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.

- 10.2 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse (brev eller e-mail) til medlemmerne. Det enkelte medlem er forpligtet til at holde bestyrelsen orienteret om sin adresse og e-mailadresse, og bærer selv ansvaret for evt. fejlindkaldelser ved evt. manglende opfyldelse heraf.
- 10.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge årsregnskab samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår.
- 10.4 Generalforsamlingen afholdes i Egedal Kommune.
- 10.5 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål, der opstår under generalforsamlingens afvikling. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, bestyrelsessuppleant eller revisor for grundejerforeningen.

§11. Ordinær generalforsamling

- 11.1 Hvert år i april eller maj måned afholdes ordinær generalforsamling.
- 11.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab, herunder beslutning om anvendelse af eventuelt overskud eller dækning af eventuelt underskud
 4. Indkomne forslag
 5. Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår, herunder fastlæggelse af endeligt medlemsbidrag for indeværende regnskabsår og foreløbigt medlemsbidrag for følgende regnskabsår
 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
 8. Valg af eventuel administrator
 9. Valg af revisor
 10. Eventuelt
- 11.3 Forslag, som medlemmerne ønsker optaget under punkt 4 (indkomne forslag), skal indgives skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen. Punkter, der ikke er optaget på dagsordenen eller er medlemmerne bekendt i medfør af nærværende bestemmelse, kan ikke sættes under afstemning.

§ 12. Ekstraordinær generalforsamling

- 12.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller 1/3 af medlemmerne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 13. Beslutninger

- 13.1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte ved simpel stemmeflerhed. Hvert medlem har en stemme.
- 13.2 Ved beslutninger om væsentlige forandringer af grundejerforeningens ejendom, salg af grundejerforeningens ejendom eller dele heraf, eller om ændring af disse vedtægter kræves dog, at mindst 2/3 af grundejerforeningens samlede stemmeantal afgives til fordel herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede stemmer — vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.
- 13.3 Fordelingstallene og stemmefordelingen kan kun ændres med samtykke fra samtlige medlemmer af grundejerforeningen.
- 13.4 Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt dertil.

§ 14. Referat

- 14.1 Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne (brev eller e-mail) senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§15 Bestyrelsen

- 15.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af grundejerforeningen og udføre grundejerforeningens opgaver i henhold til vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger.
- 15.2 Bestyrelsen består af en formand og 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 15.3 Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- 15.4 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. Ved første valg til bestyrelse vælges halvdelen af de øvrige bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

- 15.5 Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 15.6 Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges grundejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller/samlevere. Et medlem og dets ægtefælle/samlever kan dog ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen. Genvalg kan finde sted.
- 15.7 Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv og bestyrelsen vælger selv sin næstformand m.v.
- 15.8 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Er der ikke en suppleant, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- 15.9 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.
- 15.10 Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt.
- 15.11 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.
- 15.12 Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet et bestyrelsesmedlem ved forfald er berettiget til at afgive skriftlig fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlems med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.
- 15.13 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 15.14 Bestyrelsen er berettiget til under ansvar over for generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp, hvor dette skønnes nødvendigt af hensyn til opfyldelse af de pligter, som påhviler grundejerforeningen.
- 15.15 Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

16. Administration

- 16.1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at varetage grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf.
- 16.2 En af generalforsamlingen valgt administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning.

- 16.3 Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke-genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.
- 16.4 Administrator er befuldmægtiget til at handle på grundejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator leder et forsvarligt regnskab under bestyrelsen og revisionens kontrol.
- 16.5 Administrators honorar afholdes af grundejerforeningen.

§ 17. Pant

- 17.1 Til sikkerhed for betaling af bidrag til grundejerforeningen og i øvrigt for ethvert krav som grundejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende med 1. prioritets panteret på hver af ejendommene, som er beliggende inden for foreningens område (dog med undtagelse af matr.nr. 12mu Ølstykke By, Ølstykke), jfr. § 3.1, for et beløb stort kr. 10.000.
- 17.2 Pantstiftelsen tjener grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til grundejerforeningen vedrørende de enkelte medlemmer, uanset om nuværende eller tidligere medlemmer måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejendom, indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.
- 17.3 Panteretten respekterer de på ejendommene påhvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen panteguld.
- 17.4 Bortfalder pantstiftelsen ved ejendommens salg på tvangsauktion som udækket, efter kvittering eller af anden grund, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra bestyrelsen eller administrator på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende med samme prioritetsstilling som den bortfaldne pantstiftelse.

§ 18. Tegningsregel

- 18.1 Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med ét andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 19. Parkeringspladser

- 19.1 Medlemmerne af grundejerforeningen har fælles brugsret til parkeringspladserne på grundejerforeningens areal.

§ 20. Forandringer af boligens ydre

- 20.1 Et medlem eller en bruger af en ejendom i grundejerforeningens område er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, herunder ændre farve på facader, vinduer, døre, solafskærmning, altan m.v., eller til at opsætte eller ændre eventuelle hegn eller carport, medmindre generalforsamlingen og Egedal Kommune inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt forandringen. Generalforsamlingen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt generalforsamlingen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, herunder virke ødelæggende på boligernes arkitektoniske udtryk, eller skønnes at ville stride mod andre medlemmers interesser.
- 20.2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 20.3 Generalforsamlingen er ikke ansvarlig for godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.
- 20.4 Generalforsamlingen kan påbyde et medlem at foretage facadebehandling, således at facader, vinduer, døre, solafskærmning, altan m.v. til enhver tid fremstår velvedligeholdt.

§ 21. Regnskabsår og revision

- 21.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret; dog løber første regnskabsår fra stiftelsen af grundejerforeningen til den 31. december 2006.
- 21.2 På hvert års ordinære generalforsamling vælges en registreret eller statsautoriseret revisor, som skal udarbejde grundejerforeningens årsregnskab, der dog ikke skal revideres. Revisor kan genvælges.
- 21.3 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 21.4 Eventuelt overskud eller underskud kan overføres til følgende regnskabsår.

§ 22. Ordensreglement

- 22.1 Samtlige medlemmer og brugere af ejendommene i grundejerforeningens område er forpligtet til at underkaste sig det til enhver tid af generalforsamlingen med simpel stemmeflerhed, jf. nærværende vedtægters § 13.1, vedtagne ordensreglement.

§ 23. Opløsning

- 23.1 Opløsning af foreningen kan kun ske ved enstemmighed.

§ 24. Påtaleberettiget

- 24.1 Påtaleberettigede er grundejerforeningen ved dennes bestyrelse og ethvert medlem af grundejerforeningen.
- 24.2 Grundejerforeningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges grundejerforeningen i servitutter m.v. Dette gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører det enkelte medlem.

§ 25. Tinglysning

- 25.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene, som er beliggende inden for foreningens område, jfr. § 3.1.
- 25.2 Vedtægternes § 17 begæres tillige lyst pantstiftende for kr. 10.000 med 1. prioritets panteret på hver af ejendommene, som er beliggende inden for foreningens område (dog med undtagelse af matr.nr. 12mu Ølstykke By, Ølstykke), jfr. § 3.1.
- 25.3 Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommernes blade i tingbogen.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 30. maj 2023.