

VEDTÆGTER

Indhold

§1	Navn og hjemsted.....	2
§2	Grundejerforeningsområde.....	2
§3	Foreningens formål.....	2
§4	Adkomstforhold.....	2
§5	Medlemskab	2
§6	Kontingent	3
§7	Hæftelse	3
§8	Ordinær generalforsamling	4
§9	Afstemninger	5
§10	Ekstraordinær generalforsamling.....	5
§11	Protokol	6
§12	Bestyrelsen	6
§13	Tegningsregel.....	7
§14	Regnskab og revision	7
§15	Administrator.....	8
§16	Forskellige bestemmelser	8
§17	Servitutstiftende tinglysning	8
	ORDENSREGLER	10

§1 Navn og hjemsted

Stk. 1

Foreningens navn er Grundejerforeningen Gurrehavegård.

Stk. 2

Foreningens adresse er den af bestyrelsen valgte persons adresse.

Stk. 3

Foreningens hjemsted er Gribskov kommune.

§2 Grundejerforeningsområde

Stk. 1

Der henvises til lokalplan 96.04 kortbilag B, hvor grundejerforeningsområdet er afmærket som områderne I, II og III.

§3 Foreningens formål

Stk. 1

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af fælles anlæg og fælles arealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

§4 Adkomstforhold

Stk. 1

De i §3 nævnte stier, veje og fællesarealer overdrages grundejerforeningen i forbindelse med udstykning af disse, idet overdragelsen sker på foranledning af de oprindelige udstykkere og for disses regning.

§5 Medlemskab

Stk. 1

Som medlem af grundejerforeningen er samtlige ejere af matrikler, hvorpå der er opført eller kan opføres en bolig inden for grundejerforeningsområdet.

Ejerne af boligerne i område III skal være kollektivt medlem af grundejerforeningen. Herved menes, at i tilfælde af, at der på den pågældende ejendom etableres ejerlejligheder, er ejerlejlighedsforeningen som sådan medlem af grundejerforeningen. Hvis der i område III i stedet opføres individuelle boliger med særskilt matrikelnummer, skal boligerne i område III danne en underordnet grundejerforening med medlemspligt for de enkelte grundejere, hvilken grundejerforening skal være medlem af nærværende grundejerforening - grundejerforeningen Gurrehavegård.

Den juridiske enhed i område III skal på generalforsamlingen i nærværende grundejerforening være repræsenteret ved ét eller flere bestyrelsesmedlemmer for ejerlejlighedsforeningen respektive den underordnede grundejerforening, som er bemyndiget til at afgive stemme på vegne af ejerlejlighedsforeningens respektive den underordnede grundejerforening.

Stk. 2

Enhver matrikelejer i område I, II og III er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

Stk. 3

Nærværende §5, Stk. 1 og Stk. 2 tinglyses servitutstiftende på matr. 1a og del af 6a Skærød by, Ramløse, samt delarealer, der udstykkes herfra.

Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere i grundejerforeningen.

Med hensyn til de på ejendommen tinglyste byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Stk. 4

Ved ejerskifte er sælger pligtig inden 3 måneder fra overtagelsesdagen at anmelde ejerskiftet til foreningens administrator. Sælger hæfter for eventuelle restancer.

Stk. 5

Et medlem kan ved salg ikke gøre krav på nogen del af foreningens formue.

§6 Kontingent

Stk. 1

Det til foreningens drift nødvendige beløb fastsættes på generalforsamlingen efter forelæggelse af budgetforslag for det kommende år, og pålignes medlemmerne som kontingent.

Stk. 2

Kontingentet er ens for samtlige medlemmer af grundejerforeningen uanset den enkelte boligenheds størrelse.

Stk. 3

Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales kontingent for hver boligenhed.

Stk. 4

Kontingentet og evt. andre ydelser betales helårligt, forud og forfalder til betaling senest den 1. februar.

Administrator foranlediger kontingentopkrævningen.

Stk. 5

Ved for sent betalt kontingent udsendes der en venlig påmindelse efter 14 dage, hvor medlemmet får 14 dage til at indbetale det skyldige beløb. Hvis administrator vurderer, at venlige henstillinger ikke kan føre til indbetaling af det skyldige beløb, meddeles ved en gentagen venlig henvendelse at fortsat undladelse af betaling vil medføre formel inddrivelse af beløbet med påligning af rykkergebyrer startende 14 dage fra dato.

Hvis beløbet efter denne tidsfrist endnu ikke er indbetalt, fremsendes en rykkerskrivelse, der tillægges et rykkergebyr på 100,00 kr. Herefter får medlemmet 14 dage til at indbetale foreningens tilgodehavende.

Herefter sendes der en 2. rykkerskrivelse der tillægges endnu et rykkergebyr på 100,00 kr. Ligeledes varsles det, at sagen herefter vil blive sendt til retslig inkasso uden yderligere varsel.

§7 Hæftelse

Stk. 1

For foreningens hæftelser hæfter medlemmerne pro rata med lige andel pr. boligenhed/ubebygget grund.

§8 Ordinær generalforsamling

Stk. 1

Grundejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2

Der afholdes generalforsamling hvert år inden 1 april.

Stk. 3

Indkaldelse sker elektronisk ved e-mail til medlemmerne samt via foreningens hjemmeside og skal være medlemmerne i hænde minimum 4 uger før den ordinære generalforsamling.

Stk. 4

Dagsorden for den ordinære generalforsamling er som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning ved formand eller bestyrelse.
3. Godkendelse af årsregnskab.
4. Godkendelse af budgetforslag.
5. Indkomne forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
6. Fastsættelse af kontingent.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer (2 personer det ene år, 3 personer det næste).
8. Valg af bestyrelsessuppleanter (op til 2 personer).
9. Valg af revisor.
10. Valg af administrator.
11. Eventuelt.

Stk. 5

Forslag til vedtagelse på den ordinære generalforsamling må for at blive behandlet være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. Herefter skal bestyrelsen foranledige, at forslagene fremsendes eller omdeles til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamling finder sted.

Stk. 6

Såfremt et forslag indbragt for generalforsamlingen påtænkes at belaste foreningen økonomisk skal det angives hvad en evt. vedtagelse vil koste. Uden beløbsangivelse kan der ikke på generalforsamlingen træffes beslutning.

Stk. 7

Over det på generalforsamlingen passerende føres protokol, der tiltrædes af dirigenten og såvel den afgående som tiltrædende formand. Dirigentens formulering er afgørende.

Stk. 8

Forslag, der bringes under generalforsamlingens agenda 11 (Eventuelt), kan ikke bringes til afstemning på den igangværende generalforsamling.

§9 Afstemninger

Stk. 1

På generalforsamlingen har hver boligenhed én stemme. For så vidt angår beboerne i område III, jf. §5, Stk. 1 betyder dette, at pågældende medlem, det være sig ejerlejlighedsforeningen eller underordnet grundejerforening, har et antal stemmer, som svarer til antallet af beboelseslejligheder respektive antallet af selvstændige matrikulerede boligenheder.

Stk. 2

Et medlem kan medtage op til 2 fuldmagter fra andre medlemmer. Det vil sige 3 stemmer i alt.

Stk. 3

Et medlem, der på et tidspunkt for generalforsamlingens afholdelse er i restance med kontingent eller gebyrer, har taleret men ingen stemmeret.

Stk. 4

a) Generalforsamlingens forhandlinger ledes af en på forsamlingen valgt dirigent. Hvor der foretages afstemning, afgøres sagerne ved simpelt flertal blandt de fremmødte.

b) Ved ændringer af vedtægterne kræves dog, at mindst halvdelen af medlemmerne er tilstede, og at mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget. Såfremt mindre end halvdelen af foreningens medlemmer deltager i generalforsamlingen, men at der er 2/3 flertal blandt de fremmødte for forslaget(ne) afholdes ekstraordinær generalforsamling om dette emne, hvor beslutning kan tages med 2/3 flertal blandt de fremmødte.

Dirigenten afgør alle tvivlsspørgsmål i forbindelse med afstemningen.

Stk. 5

Dirigenten fastsætter, om der skal ske skriftlig afstemning, ligesom 1/5 af de stemmeberettigede efter antal stemmer kan forlange det.

Stk. 6

Blanke stemmer medregnes ikke.

Stk. 7

Er generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig kan bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling efter reglerne om afholdelse af disse.

§10 Ekstraordinær generalforsamling

Stk. 1

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen eller såfremt 1/3 af medlemmerne anmoder skriftligt herom med en motiveret dagsorden.

Stk. 2

Bestyrelsen indkalder herefter inden 3 uger til den ekstraordinære generalforsamling med 14 dages varsel med angivelse af dagsorden og med tilhørende bilag. I december og juni, juli og august måned accepteres en længere indkaldelsesvarsel pga. muligt fravær i forbindelse med ferie.

Stk. 3

Den ekstraordinære generalforsamling er altid beslutningsdygtig, uanset antal fremmødte. Dette gælder dog ikke for vedtægtsændringer jævnfør §9, Stk. 4.

Stk. 4

Såfremt den ekstraordinære generalforsamling er indkaldt til behandling af et forslag på foranledning af foreningens medlemmer, kan det fremsatte forslag kun behandles, såfremt mindst 3/4 af forslagsstillerne er til stede på den ekstraordinære generalforsamling.

§11 Protokol

Stk. 1

Der udfærdiges referat efter generalforsamlingen og til samtlige bestyrelsesmøder. Referaterne offentliggøres på foreningens hjemmeside, og skal normalt være tilgængelige senest 14 dage efter afholdt møde.

§12 Bestyrelsen

Stk. 1

Grundejerforeningen ledes af en bestyrelse bestående af 5 bestyrelsesmedlemmer og op til 2 suppleanter. Disse vælges af generalforsamlingen. Derefter er bestyrelsen selvkonstituerende.

Stk. 2

Valgbare er alle stemmeberettigede medlemmer af foreningen eller disses ægtefælle/fastboende samlever. Der kan maksimalt vælges 1 person til bestyrelsen fra hver boligenhed.

Stk. 3

Bestyrelsesmedlemmer vælges for en periode på 2 år. Suppleanter vælges for 1 år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4

Bestyrelsen kan om nødvendigt supplere sig selv. Såfremt en suppleant indtræder i bestyrelsen, overtages det udtrædende medlems anciennitet.

Stk. 5

Bestyrelsen påser i samarbejde med administrator, at generalforsamlingens beslutninger effektueres, og varetager den daglige ledelse af grundejerforeningen.

Stk. 6

Bestyrelsesmøder afholdes, såfremt et medlem af bestyrelsen finder det nødvendigt. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen er til stede. Bestyrelsesmøder indkaldes med mindst 1 uges varsel.

Bestyrelsens arbejde er ulønnet, men direkte udgifter af hvervet kan refunderes fra foreningens kasse. Der kan dog som en symbolsk betaling afholdes en årlig bespisning for bestyrelsens medlemmer, idet dog udgiften hertil ikke må overstige det i budgettet fastlagte beløb.

Stk. 7

Bestyrelsen kan nedsætte udvalg, hvori der kan deltage personer udenfor bestyrelsen.

Stk. 8

Al kommunikation skal udsendes/deles med alle bestyrelsesmedlemmer og beslutninger skal som minimum drøftes med alle bestyrelsesmedlemmer. Undladelse kan dog være ved sygdom eller fravær / manglende kontakt

Stk. 9

Hvis ét eller flere bestyrelsesmedlemmer kommer i en inhabil situation, kan vedkommende blive bedt om at forlade bestyrelsesmødet, når punktet bliver belyst, og vedkommende har i sagens natur ikke stemmeret.

§13 Tegningsregel

Stk. 1

Bestyrelsen repræsenterer i enhver henseende foreningen udadtil, såvel overfor offentlige myndigheder som private. Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med disse vedtægter og de på generalforsamlinger truffne beslutninger.

Stk. 2

Foreningen tegnes overfor tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden subsidiært formandens stedfortræder og administrator i forening.

Bestyrelsen kan meddele prokura til særlige konti i pengeinstitut.

Stk. 3

Bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens samtykke råde ud over det i foreningen indestående beløb. Afhængigt af karakteren af en ikke-budgetteret udgift skal bestyrelsen ved beløb ud over det i budgettet dertil fastsatte søge generalforsamlingens subsidiært en ekstraordinær generalforsamlings godkendelse før afholdelse.

§14 Regnskab og revision

Stk. 1

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2

Administrator fører en af bestyrelsen autoriseret kassebog samt en medlemsprotokol.

Medlemsprotokol og kassebog kan være i et IT-medie.

Stk. 3

Den af generalforsamlingen valgte revisor kontrollerer regnskabet rigtighed og påser, at bestyrelsen har administreret i overensstemmelse med vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 4

Revisor har ret til kontrolgennemgang af foreningens regnskab og konti med en dags varsel.

§15 Administrator

Stk. 1

Generalforsamlingen vælger en administrator, som kan være ekstern eller et grundejerforeningsmedlem. Administrator kan være et bestyrelsesmedlem.

Stk. 2

Administrator foretager bogføring, opkrævning af kontingent og betaling af udgifter og forestår i det hele taget grundejerforeningens økonomistyring.

§16 Forskellige bestemmelser

Stk. 1

Fremkommer der spørgsmål, hvormed denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 2

Der er for foreningens område fastsat en række ordensregler, som er forpligtende for medlemmerne. Ændringer og/eller tilføjelser til disse regler skal vedtages på generalforsamlingen efter samme regler som vedtægtsændringer.

Stk. 3

Ordensreglerne er opdelt i henstillinger og egentlige påbud/forbud. Det må altid være udgangspunktet at konflikter løses direkte af de involverede parter.

Stk. 4

Foreningen har ved bestyrelsen har påtaleret i forhold til overtrædelse af de fastsatte regler.

Stk. 5

Al korrespondance mellem foreningens bestyrelse og medlemmerne sker via elektroniske medier enten e-mail eller via hjemmesiden og/eller facebook.

Medlemmer, der kan fritages for modtagelse af elektronisk post i det offentlige jf. de til enhver tid gældende regler, kan ligeledes skriftligt anmode om tilsendelse af foreningens korrespondance i papirkopi.

§17 Servitutstiftende tinglysning

Stk. 1

Nærværende grundejerforeningsvedtægter lyses servitutstiftende for så vidt angår medlemspligt, jf. §5, Stk. 1 og Stk. 2 og de til enhver tid værende medlemmer skal respektere de til enhver tid værende vedtægter i foreningen.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 3. april 2017.

I bestyrelsen:

Henrik Andersen, Gurrehavevej 20

Jørgen Bang Cramwikt, Gurrehavevej 39

Jesper Kristensen, Gurrehavevej 4

Johannes Pedersen, Gurrehavegårdsvej 54

Jesper Krogh, Gurrehavevej 11

ORDENSREGLER

Støjende arbejde

Der henstilles til ikke at benytte græsslåmaskine, hækkeklipper, buskrydder, vinkelsliber eller andet støjende værktøj udenfor tidsrummet

Hverdage: 07:00 – 20:00

Lørdage: 08:00 – 16:00

Søn- og helligdage: 08:00 – 12:00

Ved anlægsarbejder

Det er ikke tilladt at have bunker af f.eks. jord, grus, affald liggende på foreningens områder uden skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. I forbindelse med en sådan tilladelse vil bestyrelsen kunne pålægge ansøgeren at afholde udgiften til en efterfølgende udbedring af eventuelle følgeskader.

Kør forsigtigt

Det er ikke tilladt at færdes i grundejerforeningens område med en højere hastighed end 30 km i timen.

Dette gælder al færdsel i området.

Hunde

Løse hunde er ikke tilladt, medmindre de er under fuld kontrol af ejeren.

Hundeefterladenskaber skal samles op og fjernes fra området.

Vedligeholdelse af grønne områder

Foreningen har indgået kontrakt med en entreprenør, der står for ukrudtsbekæmpelse samt græsslåning i foreningens område. For at holde udgiften til dette arbejde så lav som muligt, påhviler det den enkelte grundejer selv at vedligeholde de små græsarealer, der støder umiddelbart op til egen grund, og som entreprenørens græsslåmaskine ikke kan håndtere. Der tænkes her på smalle græsrabatter og skråninger, der forbinder de fladere arealer med den enkelte grund.

De berørte områder skal i lighed med egen grund holdes i en vedligeholdelsesmæssig stand, der svarer til fællesområderne, således at ukrudtsfrø ikke spredes unødigt til nabogrunde og fællesområder og således at området samlet fremstår velordnet. Misligholdelse kan medføre, at foreningen lader arbejdet udføre for grundejerens regning.

Foreningens veje og vendepladser.

Campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer m.v. må ikke langtidsparkeres indenfor grundejerforeningens område, jf. i øvrigt lokalplan 96.04 afsnit 5.8.

Parkering uden for egen grund bør begrænses til et minimum og være forbeholdt kvarterets gæster og parkering på forbindelsesveje må kun finde sted, når der ikke er flere ledige pladser på nærmeste vendeplads.

Parkering på græsarealer er forbudt uden bestyrelsens godkendelse. Følgeskader vil kunne kræves udbedret på skadevolderens regning.

Al anbringelse af f.eks. containere på asfalterede områder og øvrige fællesarealer er forbudt uden skriftlig tilladelse fra foreningens bestyrelse. I forbindelse med tilladelsen vil grundejeren blive pålagt at afholde eventuelle udgifter til reparation af eventuelle følgeskader.

Bygninger og anlæg

Lokalplan 96.04 fastsætter regler for opførelse af bygninger, hegn og øvrige anlæg, som grundejerne skal følge.

Lokalplanen fastsætter også regler for gadebelysningen for at hindre, at den generer beboerne ved lysindfald i boliger samt blænding af trafikanter. I tilslutning til dette fastsættes, at udsmykning og facadebelysning skal være afdæmpede i udtryk og de må ikke ved deres lysstyrke og/eller lysretning genere trafikanter og/eller naboer.