Andersen & Svendsen
advokater

Jens R. Andersen (H)
Aut. bobestyrer
Anne Mette Svendsen
Advokat

20. januar 2017

VEDTÆGTER

for

GRUNDEJERFORENINGEN MAGLEHØJ

§ 1.
Navn.

1.1 Foreningens navn er "**Grundejerforeningen Maglehøj**".

§ 2.
Hjemsted

2.1 Foreningens hjemsted er Halsnæs Kommune. Retten i Hillerød er foreningens værneting.

§ 3.
Geografisk område.

3.1 Foreningens geografiske område er identisk med område C i "Lokalplan nr. 05.9 for Maglehøj og Karlsgave, vedtaget af Frederiksværk Byråd den 10.december 1996. Område C omfatter alle matrikler begyndende med 74 samt fra og med nr. 11f til og med nr. 11t af Frederiksværk Markjorder.

3.2 Samtlige ejere af ejendomme beliggende i ovennævnte lokalplanområde C, er pligtige at være medlem af grundejerforeningen i henhold til deklaration tinglyst den 3. december 1969.

§ 4.
Formål.

4.1 Foreningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art vedrørende de under foreningens område hørende ejendomme.

4.2 De beslutninger foreningen træffer til gennemførelse af ovennævnte foreningsformål, er fuldt bindende for foreningens enkelte medlemmer.

§ 5.
Medlemmer.

5.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid i h.t. tingbogen værende ejere af ejendomme, som er beliggende indenfor foreningens område.

5.2 Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet en forpligtelse til at være medlem af en grundejerforeningen, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af pant- og servitutbestemmelse herom på disse ejendommes blad i tingbogen.

5.3 Fraflytter et medlem sin ejendom uden der sker ejerskifte, er medlemmet pligtig til at meddele foreningen sin nye adresse senest 14 dage efter fraflytningen. Sker det ikke, hæfter medlemmet for foreningens udgifter ved fremskaffelse af ny adresse.

§ 6.
Medlemmernes forhold til foreningen.

6.1 Foreningens generalforsamling afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer, eller tillige ved optagelse af lån, jfr. § 8.1.

6.2 Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

6.3 Ved ikke rettidig betaling af skyldigt beløb, skal det pågældende medlem ikke alene betale de med inddrivelsen forbundne omkostninger men tillige renter fastsat efter renteloven af det skyldige beløb, regnet fra forfaldsdagen.

6.4 Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

6.5 Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen. Ejer flere medlemmer i forening en ejendom, hæfter de solidarisk for betaling af bidrag til foreningen.

6.6 Generalforsamlingen kan vedtage regulering et specielt bidrag, der skal betales for ejendommen af køber ved ejerskifte. P.t. udgør indskuddet 200 kr. ved ejerskifte, som forfalder til betaling 30 dage efter overtagelsesdagen. Overdragelse af ejendommen til en ægtefælle eller delvis overdragelse til en medejer betragtes ikke som ejerskifte.

§ 7.
Medlemmers ind- og udtræden.

7.1 Når et medlem overdrager sin parcel (ejendom) eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

7.2 Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

7.3 Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskiftet til foreningen ved dennes kasserer/administrator og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn og bopæl, email-adresse samt ejendommens adresse og matr.nr. senest pr. overtagelsesdagen.

§ 8.
Hæftelse.

8.1 I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan med 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, vedtage at optage lån til fremme af foreningens formål.

8.2 I forhold til foreningen hæfter et medlem personligt og for sin anpart af gælden, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen måtte få på enkelte medlemmer.

8.3 Til sikkerhed for de forpligtelser, der påhviler medlemmerne over for foreningen skal der være tinglyst pant for 2.000 kr. i medlemmernes ejendom.

§ 9.
Kontingent.

9.1 Hvert medlem betaler pr. ejendom, medlemmet ejer, et af generalforsamlingen fastsat kontingent til foreningen.

9.2 Indbetaling af kontingent skal ske på den af foreningens bestyrelse nærmere fastsatte måde. Kontingentet er forfaldent til betaling 14 dage efter, at opkrævning er udsendt.

9.3 Er et medlem i restance til foreningen, kan det forfaldne beløb inddrives ad retslig vej, efter der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 8 dage at berigtige restancen.

9.4 Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant, der endvidere skal betale et administrationstillæg for restancen, svarende til 25% af det fastsatte årskontingent. Administrationstillægget forfalder til betaling ved udsendelse af skriftlig påmindelse i h.t. pkt. 9.3.

§ 10.
Generalforsamling.

10.1 Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

10.2 Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme indenfor grundejerforeningens område, har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet.

§ 11.
Ordinær generalforsamling.

11.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts eller april måned i Halsnæs Kommune. Den indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages og højst 30 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem, sendt eller afleveret til den i medlemsprotokollen anførte email- eller postadresse.

11.2 Det påhviler hvert enkelt medlem i egen interesse at holde foreningen underrettet om enhver adresseforandring, herunder medlemmets email-adresse.

11.3 Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hvert enkelt medlem samtidig med indkaldelsen og lægges på foreningens hjemmeside.

11.4 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. februar forud for den ordinære generalforsamlings afholdelse.

11.5 Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

11.6 På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virke det forløbne år.
3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisor.
4. Behandling af rettidigt indkomne forslag.
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent og ejerskifteindskud..
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant.
7. Valg af revisor og revisorsuppleant.
8. Eventuelt.

11.7 Regnskab, budget, indkomne forslag samt andet bilagsmateriale til brug for generalforsamlingen udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamling eller det kan oplyses i indkaldelsen, at materialet kan ses på foreningens hjemmeside.

§ 12.
Ekstraordinær generalforsamling.

12.1 Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes så ofte som bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter at mindst 1/4 af foreningens medlemmer – der ikke er i restance til foreningen – til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring herom med angivelse af dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling. Når sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter begæringens modtagelse.

12.2 Hvis ikke mindst én repræsentant fra de af foreningens medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen efter krav fra bestyrelsen nægtes behandlet.

§ 13.
Generalforsamlingens afvikling.

13.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

13.2 Et medlem har 1 stemme pr. ejendom, medlemmet ejer. Ejes en ejendom af flere i forening, har disse ejere i forening dog alene 1 stemme.

13.3 Stemmeafgivning sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning er påkrævet. Personvalg i tilfælde af kampvalg skal altid foregå ved skriftlig afstemning.

13.4 Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemmer i henhold til mere end en fuldmagt.

13.5 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægterne bestemmer andet. Ved stemmelighed er forslaget bortfaldet. Blanke stemmer medregnes ikke.

13.6 Over det på generalforsamlingen passerede udarbejdes referat, der underskrives/godkendes digitalt af dirigenten og formanden, hvorefter referatet har fuld beviskraft i enhver henseende. Referatet lægges på foreningens hjemmeside/intranet.

13.7 Generalforsamlingen kan fastsætte et årligt honorar til formanden og/eller kassereren.

§ 14.
Bestyrelsen.

14.1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer.

14.2 Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med formand, næstformand, sekretær og kasserer.

14.3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. I lige år afgår 2 bestyrelsesmedlemmer. I ulige år afgår 3 bestyrelsesmedlemmer. Genvalg kan finde sted. Suppleanten vælges for 1 år ad gangen.

14.4 Bestyrelsen har ret til at ansætte og bestemme aflønningen m.m. af en administrator eller anden medhjælp.

14.5 Valgbar til bestyrelsen samt foreningens øvrige tillidsposter er i øvrigt alene foreningens medlemmer, medmindre de er i restance til foreningen. Formand og kasserer må ikke være fra samme husstand eller i familie med hinanden.

14.6 Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed – herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg – og varetager dens formål og interesser. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af eventuelle fælles anlæg.

14.7 Der afholdes møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt. Over det under bestyrelsesmøderne passerede udarbejdes referat, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen senest på det næstfølgende bestyrelsesmøde.

14.8 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede.

14.9 Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

14.10 Foreningens bestyrelse er berettiget til at udfærdige et ordensreglement. Ordensreglementet, der skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 majoritet (uden krav om mindste antal fremmødte) træder i kraft fra dagen efter ordensreglementets vedtagelse på en generalforsamling.

14.11 Såfremt et medlem ikke overholder ordensreglementet, modtager medlemmet pr. mail eller pr. anbefalet brev påkrav om med et varsel på 14 dage at overholde ordensreglementet. Sker det ikke, skal alle udgifter til opfyldelse af påkravet betales af medlemmet.

§ 15.
Tegning.

15.1 Foreningen tegnes overfor tredjemand af formanden alene eller næstformanden i forening med to bestyrelsesmedlemmer, hvis formanden har forfald.

15.2 Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive med bindende virkning for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

§ 16.
Revision og regnskab.

16.1 Generalforsamlingen vælger for 1 år ad gangen en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

16.2 Revisor gennemgår én gang årligt foreningens regnskab, og forvisser sig om, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede, hvorefter revisor rapporterer til bestyrelsen.

16.3 Revisor skal modtage regnskab fra bestyrelsen senest 15.februar efter regnskabsårets afslutning. Regnskabet skal være revideret senest 1. marts efter regnskabsårets afslutning.

16.4 Medlemmernes indbetalinger foretages til kassereren/administrator, der indsætter foreningens midler i et pengeinstitut på en konto i foreningens navn.

§ 17.
Regnskabsår.

17.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 18.
Vedtægtsændringer m.v.

18.1 Foreningens vedtægter og evt. ordensreglement må ikke være i strid med den for området til enhver tid gældende lokalplan. Bestemmelser i lokalplanen har fortrin forud for nærværende vedtægter og eventuelt vedtagne ordensregler.

18.2 Vedtægtsændringer kan besluttes på en generalforsamling med 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer. Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 1 måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer, uden hensyntagen til det mødendes antal, er for forslaget. Blanke stemmer regnes ikke for afgivne stemmer.

§ 19.
Afsluttende bestemmelser.

19.1 Nærværende vedtægter er vedtaget på en ordinær generalforsamling afholdt den 15. marts 2017 og en ekstraordinær generalforsamling afholdt den 19. april 2017.

Frederiksværk, den / 2017

I bestyrelsen:

…… …….

…… …… ……