

Vedtægter for Grundejerforeningen Fjordhusene

Matrikelnumre omfattet af grundejerforeningen

Matr.nr. 10 ax, 10 bg, 10 bh, 10 bi, 10 bk, 10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo, 10 bp, 10 bq, 10 br, 10 bs, 10 bt, 10 bu, 10 bv, 10 bx, 10 by, 10 bz, 10 bæ, 10 ca, 10 cb, 10 cc, 10 cd, 10 ce, 10 cf, 10 cg, 10 ch, 10 ci, 10 ck, 10 cl, 10 cm, 10 cn, 10 co, 10 cp, 10 cq, 10 cr, 10 cs, 10 ct, 10 cu, 10 cv, 10 cx, 10 cy, 10 cz, 10 cæ og 10 cø Græse By, Græse

Beliggende: Bakkekammen 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170

Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund.

Indhold

- §1 Grundejerforeningens navn og område
- §2 Grundejerforeningens formål
- §3 Medlemmerne
- §4 Grundejerforeningens virksomhed, ansvar og risiko
- §5 Regnskabet
- §6 Grundejerforeningens udgifter
- §7 Grundejerforeningens indtægter
- §8 Medlemmernes ansvar og pligter
- §9 Bebyggelsens udseende og bevarelse af carporte og skure
- §10 Generalforsamling
- §11 Bestyrelsen
- §12 Revision og regnskab
- §13 Opløsning af grundejerforeningen
- §14 Påtaleberettigede og tinglysning af vedtægter

§1 Grundejerforeningens navn og område

Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Fjordhusene", og dens hjemsted er Frederikssund Kommune ved Hillerød ret, der er foreningens værneting.

Grundejerforeningens område omfatter delområderne B5 og B6 jf. lokalplan 77 "Boligområde i Græse Bakkeby Nord". Grundejerforeningens område fremgår desuden af vedhæftede rids.

§2 Grundejerforeningens formål

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, herunder:

- A) At administrere og foranledige vedligeholdelse af de til foreningen hørende fællesarealer, herunder vej-, sti- og parkeringsarealer.
- B) At stå for drift og vedligeholdelse af de på fællesarealet beliggende ledninger, brønde m.v.
- C) At repræsentere Grundejerforeningen Fjordhusene i "Fællesforeningen Græse Bakkeby".
- D) At varetage de opgaver, der i øvrigt følger af fællesskabet eller måtte blive vedtaget af en generalforsamling.

§3 Medlemmerne

- A) De til enhver tid værende ejere af de fra matr.nr. 10 ax Græse By, Græse pr. 8. sep. 2006 udstykkede 45 boligparceller, er forpligtede til at være medlemmer af grundejerforeningen.
- B) For grundejerforeningens forpligtelser hæfter foreningens medlemmer indbyrdes pro rata overfor grundejerforeningen. Grundejerforeningen kan ikke pålægge medlemmerne solidarisk hæftelse for foreningens forpligtelser.
- C) I tilfælde af ejerskifte indtræder køberen i enhver henseende i sælgerens rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor grundejerforeningen. Refusionsopgørelsen mellem sælger og køber er grundejerforeningen uvedkommende. Ejerskifte skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, som, indtil dette er sket, kan holde sig til den tidligere ejer i alle anliggender vedrørende grundejerforeningen.

- D) Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgelse.

§4 Grundejerforeningens virksomhed, ansvar og risiko

- A) Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde af alle fællesarealer i bebyggelsen, herunder vej-, sti- og parkeringsarealer. Fællesarealerne udgør matr.nr. 10 bg Græse By, Græse på 7148 m², heraf vej 2699 m² og matr.nr. 10 cø på 1804 m², heraf vej 859 m². Fællesarealerne udgør en samlet fast ejendom og vil blive overdraget vederlagsfrit.
- B) Grundejerforeningen er tillige ejer af vejbelysningen samt brønde og ledninger for afvanding af vejene m.m. Det øvrige ledningsnet og de øvrige installationer i de enkelte ejendomme er grundejerforeningen uvedkommende.
- C) Grundejerforeningen har en ejers risiko og ansvar for de ovenfor under pkt. A og B nævnte besiddelser og er herunder ansvarlig for den skade, som disse besiddelser måtte afstedkomme. Grundejerforeningens nævnte risiko og ansvar dækkes ved tegning af forsikring i det omfang, bestyrelsen skønner det nødvendigt.

§5 Regnskabet

- A) Foreningens regnskabsår går fra 1. juni til 31. maj. Det afsluttede regnskab skal indeholde driftsregnskab og status.
- B) Kassereren foretager de nødvendige udbetalinger. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 500,-. Overskydende beløb indsættes på foreningens bankkonti.
- C) Kassereren skal altid have regnskabet i en sådan orden, at bestyrelsen eller revisor til enhver tid kan kontrollere dette. Kassebeholdningen skal stedse holdes afsondret og individualiseret.
- D) Senest den 31. august afgives regnskabet af kassereren til revisor, der derpå skal foretage revisionen og forsyne det reviderede regnskab med påtegning om revisionens foretagelse og eventuelle revisionsbemærkninger senest 30 dage efter modtagelsen.

§6 Grundejerforeningens udgifter

Grundejerforeningens udgifter omfatter udgifter til:

- Finansiering, skatter, afgifter, forsikringer, renovation, vejbelysning, saltning, snerydning, administration af regnskab og bank o.l.
- Anlæg og vedligeholdelse af vejbelysning, fællesarealer og øvrige fællesanlæg samt til opfyldelse af foreningens øvrige påhvilende forpligtelser.
- Ekstraordinære fællesudgifter i det omfang disses afholdelse er godkendt af en generalforsamling.

§7 Grundejerforeningens indtægter

- A) Til imødegåelse af de i §6 omhandlede udgifter indbetaler medlemmerne et årligt kontingent, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. De samlede udgifter fastsættes af bestyrelsen. Kontingentet indbetales som anvist via MobilePay eller til foreningens konto i et pengeinstitut og forfalder til betaling hver den 1. oktober. Er betalinger ikke indgået rettidigt, sendes rykkerskrivelse, og der opkræves morarenter med 2 % pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdagen. Har medlemmet efter 30 dage fra rykkerskrivelse stadig ikke indbetalt restancen med rentetillæg, kan bestyrelsen bestemme, at det skyldige beløb med rykkeromkostninger og påløbne renter med 10 dages varsel overgives til retslig inkasso.
- B) Bestyrelsen fastsætter, hvor stor en del af de indbetalte beløb, der skal afsættes til dækning af de under §6 anførte udgifter samt til sikring af en rimelig likviditet for foreningen.
- D) Fordelingen af de indbetalte beløb jf. ovennævnte pkt. B godkendes endeligt af generalforsamlingen efter bestyrelsens indstilling.
- E) Alle indbetalinger forbliver indestående i tilfælde af ejendommens salg, jf. i øvrigt §3 pkt. D.

§8 Medlemmernes ansvar og pligter

- A) Medlemmerne er forpligtet til at gøre sig bekendt med placeringen af den fælles regnvandsledning der afvander overfladevand fra vejene.
- B) Medfører beplantning skade på den fælles ledning, er vedkommende grundejer økonomisk ansvarlig for skaden.
- C) Grundejeren har ansvaret for stikledninger, mens foreningen alene har ansvaret for fællesledningen (regnvandsledningen for vejvand).

- D) Affald og andre af medlemmernes ejendele, må ikke anbringes eller opmagasineres udenfor matriklen.
- F) Det påhviler de enkelte medlemmer at renholde det til hver ejendom beliggende haveareal, herunder klipning af hæk og lignende.
- G) I henhold til Lokalplan 77, og hensynet til alle foreningens medlemmer, må parkeringspladser og fællesarealer ikke anvendes til parkering af campingvogne, både, trailere og lignende.

§9 Bebyggelsens udseende og bevarelse af carporte og skure

Der må ikke foretages ændringer af bebyggelsens udseende således at det sikres at området fremstår med et ensartet materiale- og farvevalg. De på ejendommene opførte carporte og skure må ikke ændres eller nedrives uden naboens og grundejerforeningens samtykke. Nærværende bestemmelser følger betingelser i byggetilladelse af 24. marts 2006 for byggeriet.

§10 Generalforsamlingen

- A) Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- B) Der afholdes ordinær generalforsamling hvert år i oktober måned, med følgende dagsorden:
 - a) Valg af dirigent
 - b) Valg af referent
 - c) Formandens beretning
 - d) Kassererens fremlæggelse til godkendelse af det reviderede regnskab for det pr. 31. maj afsluttede regnskabsår
 - e) Fremlæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår
 - f) Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer
 - g) Valg af bestyrelse og 2 suppleanter
 - h) Valg af revisor og suppleant
 - i) Fastsættelse af kassererhonorar
 - j) Eventuelt

- C) Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når bestyrelsen vurderer, at det er nødvendigt, eller når mindst 25 % af medlemmerne skriftligt anmoder herom med angivelse af de emner, der ønskes behandlet.
- Bestyrelsen er i så fald forpligtet til at indkalde til den ønskede ekstraordinære generalforsamling, som skal afholdes senest én måned efter modtagelsen af anmodningen, dog ikke i perioden 1/7 til 1/9. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med 14 dages varsel.
- D) Indkaldelse til generalforsamling sker ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem med 14 dages varsel og med angivelse af dagsorden. Indkaldelsen lægges i medlemmets postkasse og annonceres på foreningens hjemmeside.
- E) Medlemmers forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være på skrift og bestyrelsen i hænde senest den 1. oktober.
- F) Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør bl.a. alle spørgsmål om afstemningsmåden, stemmeafgivningen og dens resultater. Beslutninger kan, uanset de fremmødte medlemmers antal, gyldigt træffes med simpel stemmeflerhed med følgende begrænsninger:
 - a) Beslutning om vedtægtsændringer kan kun gyldigt vedtages, hvis mindst 50 % af medlemmerne er mødt eller lovligt repræsenteret og mindst to tredjedele af de fremmødte stemmer afgives for ændringsforslaget.
 - b) Med hensyn til opløsning af foreningen henvises til bestemmelserne i §12.
- G) Hvert medlem har én stemme for hver tilsluttet ejendom (i alt 45 stemmer). Er flere personer ejere af en ejendom, har kun én af disse stemmeret. Der kan stemmes ved fuldmagt, men ingen kan på egne og andres vegne afgive mere end 2 stemmer. Stemmeret kan kun udøves af medlemmer, der ikke er i restance med bidrag, jf. §7.
- H) Opnås flertal for et vedtægtsændringsforslag på en generalforsamling men ikke den i pkt. F nævnte kvalificerede flertal, indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget da kan vedtages med to tredjedele af de på denne lovligt afgivne stemmer, jf. pkt. G.
- I) Referat af generalforsamlingen underskrives af generalforsamlingens dirigent og foreningens formand, og offentliggøres på foreningens hjemmeside senest en måned efter generalforsamlingen.

§11 Bestyrelsen

- A) Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Valget gælder for en periode på 2 år. Ved den stiftende generalforsamling er valgt 3 medlemmer for en periode på 2 år og 2 medlemmer vælges for en periode på 1 år. Afgår et medlem i løbet af en valgperiode, indtræder en af suppleanterne i den resterende del af den pågældendes valgperiode.
- B) Genvalg af et medlem af bestyrelsen kan finde sted. Kun én grundejer pr. matrikel kan være repræsenteret i Bestyrelsen.
- C) Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær og fastsætter selv sin forretningsorden.
- D) Kassereren oppebærer et årligt vederlag, hvis størrelse fastsættes på hver ordinære generalforsamling for det følgende år. Den øvrige bestyrelse er ulønnet.
- E) Bestyrelsen, der er berettiget til at antage lønnet medhjælp, varetager den daglige ledelse og er legitimeret til med bindende virkning for samtlige medlemmer at foretage enhver, for opfyldelse af foreningens formål, nødvendig disposition. Enhver af bestyrelsens afgørelser kan af ethvert medlem, som den pågældende afgørelse vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- F) Bestyrelsen skal, inden den foretager dispositioner, der væsentligt forøger udgifterne for medlemmerne, have det godkendt på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Optagelse af lån kan ligeledes kun ske i henhold til generalforsamlingens beslutning.
- G) Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, i hvilke et flertal af bestyrelsens medlemmer skal deltage for, at gyldig beslutning kan tages. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.
- H) Referat af bestyrelsesmøder offentliggøres på foreningens hjemmeside.
- I) Bestyrelsen - og dermed foreningen - tegnes af formanden eller næstformanden i forbindelse med et andet bestyrelsesmedlem.
- J) Et medlem af bestyrelsen er forpligtet til at afgang, når den pågældende ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt.
- K) 4-øjne-princippet. For at sikre foreningens indestående i pengeinstitut, har kassereren alene adgang en driftskonto med nødvendigt rådighedsbeløb til varetagelse af daglig drift. Foreningens primære indestående kan kun tilgås i henhold til 4-øjne-princippet, hvor to personer (en fra Bestyrelsen og kassereren) skal godkende transaktioner fra kontoen.

§12 Revision af regnskab

Revision af foreningens regnskab - herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender i pengeinstitut samt foreningens øvrige aktiver og passiver - foretages af den på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen valgte revisor. Genvalg kan finde sted.

§13 Opløsning af grundejerforeningen

- A) Opløsning af foreningen kan, så længe der i ejendommen indestår lån fra kreditforeninger og tilsvarende, ikke finde sted uden samtykke fra samtlige de pågældende långivere. I øvrigt kan foreningen kun opløses i henhold til beslutning af 2 umiddelbart på hinanden følgende generalforsamlinger. På hver af disse skal mindst 23 af medlemmerne være til stede, og mindst tre fjerdedele af de afgivne stemmer være afgivet for forslaget om foreningens opløsning.
- B) Ved opløsning af foreningen opgøres og fordeles foreningens formue - efter at al gæld er betalt - med lige store anparter blandt medlemmerne.
- C) Opløsning af grundejerforeningen kan desuden kun ske med Frederikssund Byråds samtykke.

§14 Påtaleberettigede og tinglysning af vedtægter

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på matr.nr. 10 ax, 10 bg, 10 bh, 10 bi, 10 bk, 10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo, 10 bp, 10 bq, 10 br, 10 bs, 10 bt, 10 bu, 10 bv, 10 bx, 10 by, 10 bz, 10 bæ, 10 ca, 10 cb, 10 cc, 10 cd, 10 ce, 10 cf, 10 cg, 10 ch, 10 ci, 10 ck, 10 cl, 10 cm, 10 cn, 10 co, 10 cp, 10 cq, 10 cr, 10 cs, 10 ct, 10 cu, 10 cv, 10 cx, 10 cy, 10 cz, 10 cæ og 10 cø Græse By, Græse.

Påtaleberettiget i henhold til nærværende deklarationsservitutter er Grundejerforeningen Fjordhusene samt Frederikssund Byråd vedrørende § 9.

Vedtægterne kan ikke ændres eller slettes uden samtykke fra Frederikssund Byråd.

Med hensyn til de på ejendommen påhvilende servitutter, hæftelser og grundbyrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtegning i henhold til lov om planlægning

Med henvisning til § 42 i bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 883 af 18. august 2004, giver Byrådet herved sit samtykke til at omstående deklaration tinglyses på ejendommene matr.nr. 10 ax, 10 bg, 10 bh, 10 bi, 10 bk, 10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo, 10

bp, 10 bq, 10 br, 10 bs, 10 bt, 10 bu, 10 bv, 10 bx, 10 by, 10 bz, 10 bæ, 10 ca, 10 cb, 10 cc, 10 cd, 10 ce, 10 cf, 10 cg, 10 ch, 10 ci, 10 ck, 10 cl, 10 cm, 10 cn, 10 co, 10 cp, 10 cq, 10 cr, 10 cs, 10 ct, 10 cu, 10 cv, 10 cx, 10 cy, 10 cz, 10 cæ og 10 cø Græse By, Græse.

Det erklæres at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Nærværende vedtægter er godkendt på Grundejerforeningen Fjordhusenes Generalforsamling 28. oktober 2025, og med efterfølgende samtykke fra Frederikssund Byråd.