

Grundejer- og beboerforeningen Ebberød - Vedtægter pr. 24. april 2024

§1 Navn og hjemsted:

Stk 1.

Grundejerforeningens navn er "Grundejer- og beboerforeningen Ebberød". Foreningens hjemsted er Rudersdal Kommune under Lyngby Ret, der er foreningens værneting. Foreningens geografiske område omfatter ejendommene matr. Nr. 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1as Ebberødgård, Birkerød, jf. approbationsskrivelse af 10 maj 2000.

Foreningens geografiske område fremgår af vedhæftede oversigtskort. Ved evt. matrikulære ændringer, skal vedtægten alene overføres til ejendomme, der måtte blive udstykket fra en af de ovennævnte matr.nr.

§2 Formål:

Stk 1.

Foreningens formål er at eje og drive fællesarealerne på matr.nr. 1ak, 1as, 1af, 1ab, 1i, 1o, 1s, 1æ Ebberødgård, Rudersdal Kommune.

Stk 2.

Foreningen har siden stiftelsen den 8. Maj 2000 overdraget dens oprindelige forpligtelser på vedligehold og drift af diverse byfunktioner, således at:

"Norfors" ejer Varmeforsyningen

"Andel Lumen" ejer El-ledninger og vejbelysning

"Novafos" ejer den fælles del af kloakledninger

"Teledanmark (TDC) A/S" ejer Telefonledninger

"Birkerød Vandværk" ejer Vandforsyning

Rudersdal Kommune har overtaget vedligehold af "Busvejen"

- dvs. Tyringevej samt en del af Biskop Svanes Vej.

Det fulde ansvar for drift og vedligehold påhviler nu disse selskaber og er således ikke længere foreningens ansvar.

Stk 3.

Foreningen forestår pasning af de fælles grønne områder, der er tilskødet foreningen Jf § 2, stk 1, herunder parkanlæg med naturlig arrondering til naboer – og inden for rammerne af Lokalplan 233.

Stk 4.

Endvidere varetager foreningen vedligeholdelse og istandsættelse af private fællesveje samt parkeringspladser på Grundejer- og beboerforeningens ejendom, således at disse arealer til enhver tid er forsvarligt vedligeholdt og svarer til den til enhver tid gældende sædvanlige standard for lignende arealer. I øvrigt henvises til den for ejendommene gældende vejvedtægt. Istandsættelsen kan ske på foreningens eget initiativ eller på begæring af offentlige myndigheder.

Stk 5.

Generalforsamlingen kan helt eller delvist overdrage pligten til istandsættelse og vedligeholdelse af fælles vejareal til Rudersdal Kommune, anden offentlig myndighed eller et eller flere private selskaber.

Stk 6.

Med hensyn til ledningernes placering henvises til deklaration angående fælles forsynings- og afløbsledninger - tinglyst 20.maj 2000 med senere tillæg.

Stk 7.

Foreningens formål er endvidere i enhver henseende at varetage medlemmernes fælles interesser og repræsentere medlemmerne over for myndigheder og ejere af diverse byfunktioner i spørgsmål af fælles interesse, herunder at bevare Ebberøds helt særlige karakter via den tillagte påtaleret i henhold til områdets bevaringsdeklaration og Lokalplan 233.

Foreningen har desuden til opgave at understøtte aktiviteter og initiativer, der kan fremme fælles samvær i området – herunder at opretholde samarbejdet med Kriminalforsorgens Uddannelsescenter i Ebberød om beboernes adgang til brug af idrætshal, afholdelse af fællesarrangementer for beboere, m.v. Foreningen står endvidere for bevaring og udlejning af områdets "havehuse" inden for bestemmelserne for område Foreningen driver, vedligeholder og udvikler efter behov elladestandere opsat på "Torvet ved Biskop Svanes Vej 61,63,65 og 67" og på P-pladser langs Biskop Svanes Vej ud for 77C.

Stk 8.

Grundejer- og beboerforeningens medlemmer er forpligtet til at være registreret hos Grundejer- og beboerforeningens bestyrelse / administrator med en e-mailadresse, således at alt kommunikation til og fra bestyrelse og administrator kan se via internettet - med mindre medlemmet er fritaget for Mitid. Dokumentation herfor skal fremlægges for bestyrelse/administrator.

§3 Medlemmer:

Stk 1.

De til enhver tid værende ejere af de i § 1 nævnte matrikler, herunder ejerlejligheds-/andelsforeninger er berettiget og forpligtet til at være medlem af foreningen.

Stk 2.

Medlemspligten indtræder ved erhvervelsen af ejendommen og vedvarer, indtil medlemmet overdrager sin ejendom. Skæringsdag for udtrædelse er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet. Et medlem betaler bidrag fra det tidspunkt, hvor det har pligt til at være medlem af foreningen. Medlemmer frigøres, når adkomstdokumentet til ny ejer er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger og evt. gæld til foreningen er berigtiget.

Stk 3.

Refusionsopgørelse mellem køber og sælger skal indeholde en opgørelse over forpligtelserne over for foreningen. Parterne hæfter in sol solidum for skyldige beløb til foreningen pr. overtagelsesdagen. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og erhververen er i øvrigt foreningen uvedkommende.

Stk 4.

Når et medlem ved et salg af sin ejendom udtræder af foreningen, har det udtrædende medlem ingen krav på det af vedkommende erlagte kontingent eller nogen andel i foreningens formue, Nye ejere indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

§4 Pligter:

Stk 1.

Ethvert medlem er underkastet foreningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af foreningen lovlige vedtagne regler og beslutninger.

Stk 2.

Dog kan der aldrig pålægges det enkelte medlem økonomiske forpligtelser ud over, hvad der følger af hensynet til ejernes fælles interesser, jfr, § 2, Således kan et medlem ikke forpligtes økonomisk ud over det af generalforsamlingen vedtagne bidrag.

Stk 3.

Påfører et medlem af foreningen udgifter, som følge af f.eks. ekstraordinære arbejder på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere foreningen udgifterne.

§5 Bidrag:

Stk 1.

Ved stiftelsen af grundejerforeningen - nu Grundejer- og beboerforeningen - fastsættes medlemmernes indbyrdes bidragspligt forholdsmæssigt efter den enkelte ejendoms bruttoetageareal, som dog blev fraveget, hvis ejendommen blev vurderet til at have en særlig høj eller særlig lav udnyttelse af fællesfaciliteten.

Stk 2.

Bidraget er fastsat procentuelt med 2 decimaler. Den indbyrdes fordeling af bidragspligten er optaget som et appendix til vedtægten og tinglyst 18. september 2001.

§6 Betaling:

Stk 1.

Bidraget og opkrævningsterminerne fastlægges af foreningens medlemmer på en generalforsamling efter forelæggelse af budgetforslag fra foreningens bestyrelse for det kommende år.

Stk 2.

Bidraget betales senest 3 uger efter påkrav.

Stk 3.

Restance med betaling af bidrag til foreningen medfører, at det pågældende medlems stemmeret suspenderes, indtil restancen og eventuelle omkostninger i forbindelse med opkrævningen er behørigt betalt, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i bestyrelsen. Restancer kan inddrives ved inkasso.

Stk 4.

Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb, skal det pågældende medlem betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger og tidlige et rentebeløb på 2% pr påbegyndt måned af det skyldige beløb.

§7 Hæftelse:

Stk 1.

I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres respektive andele i foreningens formue.

Stk 2.

I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata i henhold til ovennævnte fordelingsregler, der gælder for deres tilsvarende bidrag til foreningen, jfr § 5.

§8 Generalforsamling:

Stk 1.

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Stk 2.

Den ordinære generalforsamling i foreningen afholdes hvert år i Rudersdal Kommune senest med udgangen af maj måned.

Stk 3.

Bestyrelsen fastsætter dato for ordinær generalforsamling senest med udgangen af december måned. Dato udsendes herefter til foreningens medlemmer ligeledes inden udgangen af december måned.

Stk 4.

Dagsorden til den ordinære generalforsamling udsendes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Sammen med dagsorden

udsendes det af revisoren underskrevne årsregnskab samt bestyrelsens forslag til budget for det følgende regnskabsår og evt. fremsendte forslag til behandling, jf §9, stk 1
Udsendelse sker jf §2, stk. 8 på email til alle ejere.

§ 9 Ordinær generalforsamling:

Stk 1.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal have følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab
4. Godkendelse af budget, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag
5. Indkomne forslag
6. Valg af forperson for bestyrelsen
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, jævnfør vedtægtens § 13
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Forslag, som medlemmerne ønsker optaget under punkt 5, skal skriftligt indgives på mail til bestyrelsen senest 4 uger før generalforsamlingen. Indkomne forslag skal udsendes til medlemmerne senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag skal i korthed rumme en motivation og angive en forventet budgetramme, hvis det er udgiftskrævende.

Punkter, der ikke er optaget på dagsordenen eller er medlemmerne bekendt i medfør af nærværende bestemmelse, kan ikke sættes under afstemning. Forslag til generalforsamlingen kan stilles på følgende måder:

Fra Grundejer- og Beboerforeningens bestyrelse eller fra medlemmer, der jf. §10 stk. 8 er tillagt stemmeret, eller fra enkeltbeboere bosiddende i lejligheder i ejer-, andels- eller lejerforening.

§10 Beslutninger:

Stk 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.

Stk 2.

Alle valg og almindeligt foreliggende sager afgøres ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal.

Stk 3.

Afstemning skal ske ved håndsoprækning, med mindre skriftlig afstemning begæres.

Stk 4.

Stemmeafgivning på vegne af en ejer-/andelsforening kan alene gives af bestyrelsesformanden eller andet medlem fra bestyrelsen, såfremt formanden ikke deltager i generalforsamlingen.

Stk 5.

Stemmeafgivere for de enkelte ejendomme skal registreres hos bestyrelsen under dirigentens tilsyn inden generalforsamlingens start og fremgå af referatet.

Stk 6.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt. Et medlem kan dog i henhold til fuldmagt maksimalt bære stemmer svarende til 30%.

Stk 7.

Fuldmagt fra ejerforeninger, der overdrages til andet medlem på generalforsamlingen, skal være underskrevet af ejerforeningsformand samt yderligere et bestyrelsesmedlem og skal afleveres til dirigenten forud for generalforsamlingens start, jf. § 10 stk 5.

Stk 8.

Adgang til generalforsamlingen har alle beboere bosat på en af de i § 1 nævnte matrikler. Stemmeberettiget er imidlertid alene ejerne af de nævnte matrikler. Stemmeret for ejer- og andelsforeninger er tillagt foreningernes bestyrelser og stemmeret for lejerforeninger er tillagt lejeboligernes ejerselskab. En ejerforening kan desuden medtage foreningens administrator ligesom enkeltejere kan medtage bisidder.

Stk 9.

Ved stemmeafgivning tildeles hvert medlem, som er defineret i § 3, et antal stemmer svarende til medlemmets andel i det samlede bidrag til foreningen, jfr. § 5 stk 2.

Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsforening, betragtes den i henhold til nærværende vedtægter som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af bestyrelsen i den pågældende ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening.

Stk 10.

Til vedtagelse af vedtægtsændringer fordres, at mindst 3/4 af foreningens samlede stemmetal afgives til fordel for forslaget. Er der på en generalforsamling ikke mødt det fornødne antal stemmeberettigede, men forslaget dog opnår den nævnte majoritet af de afgivne stemmer, indkaldes foreningens medlemmer til en ekstraordinær generalforsamling, som skal afholdes inden en måned efter den første generalforsamling.

På denne ekstraordinære generalforsamling vedtages forslaget uden hensyn til de mødendes antal, når 3/4 af de mødte medlemmer stemmer derfor.

Stk 11.

Ophævelse af foreningen kan kun ske ved enstemmighed.

§11 Referat:

Stk 1.

De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager indføres i et referat fra generalforsamlingen, der underskrives af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

Stk 2.

Bestyrelsen udsender referatet på mail, jf §2,stk5, til alle medlemmer efter generalforsamlingen og senest med udgangen af juni måned. Referatet lægges derefter på foreningens hjemmeside

§12 Ekstraordinær generalforsamling:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen skønner det formålstjenligt, eller når et eller flere medlemmer, som repræsenterer mindst 20%, jvf. § 3 og 5, skriftligt anmoder herom. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med samme varsel og på samme måde som til den ordinære generalforsamling.

Hvis den ekstraordinære generalforsamling indkaldes efter ønske af medlemmer, jf. i §3, skal disse samtidig med begæringen meddele, hvilke emner der ønskes behandlet, og bestyrelsen er herefter forpligtet til - senest 14 dage efter – at udsende indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling.

§13 Bestyrelsen:

Stk 1.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens beslutning. Medlemmer, som alene eller samlet repræsenterer mindst 20% af stemmerne, opgjort efter § 3, har krav på at være repræsenteret.

Stk 2.

Bestyrelsens forperson vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv i forhold til bestyrelsens arbejdsområder.

Stk 3.

Generalforsamlingen vælger desuden 1-2 suppleanter til bestyrelsen, såfremt der opstiller kandidater dertil.

Stk 4.

Valget af bestyrelsens forperson, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter gælder for to år. Genvalg kan finde sted.

Stk 5.

Bestyrelsen kan til løsning af særlige opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer af foreningen såvel inden for som uden for bestyrelsen. Bestyrelsen afvikler som hovedregel 2 årlige beboermøder, hvor beboere i Ebberød inviteres. Møder har til formål at understøtte inddragelse af beboerne i drøftelse, planlægning og udførelse af foreningens formål (aktiviteter, jf. § 2).

Stk 6.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

Stk 7.

Bestyrelsen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator. Ved valg af administrator skal det sikres, at administrator kan opfylde sine administrative opgaver og ansvarsmæssige forpligtelser over for foreningen. Herunder vurderes det, om der skal være tegnet ansvarsforsikring for administrators virke.

Stk 8.

Bestyrelsen afholder møde, så ofte forpersonen eller to medlemmer finder det nødvendigt. Der afholdes dog mindst 4 årlige møder.

Stk 9.

Fra hvert bestyrelsesmøde udarbejdes et beslutningsreferat, der efterfølgende udsendes til orientering for grundejerforeningens medlemmer.

Stk 10.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Stk 11.

Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er forpersonens stemme afgørende.

Stk 12.

Bestyrelsen fastsætter ved en forretningsorden nærmere regler for sit virke, såfremt et af bestyrelsens medlemmer ønsker dette.

Stk 13.

Bestyrelsen er berettiget til under ansvar overfor generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt at hensyn til opfyldelse af de pligter, som påhviler foreningen.

§14 Tegningsregel:

Stk 1.

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende, såvel over for offentlig myndighed som over for private, og råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen vedtagne beslutninger.

Stk 2.

Foreningen tegnes over for tredjemand af forpersonen i forening sammen med 2 medlemmer at bestyrelsen.

§15 Regnskabsåret:

Stk 1.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk 2.

På hvert års ordinære generalforsamling vælges en statsautoriseret revisor, som skal revidere foreningens årsregnskab.

Stk 3.

Revisor kan genvælges.

Stk 4.

Regnskabsmateriale skal være revisor i hænde inden 1. februar og skal af denne være revideret så betids, at regnskabet med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til ordinær generalforsamling.

Stk 5.

Foreningens midler placeres af bestyrelsen bedst muligt i en af hovedbankerne.

§16 Påtaleberettiget:

Stk 1.

Foreningen og de enkelte medlemmer af foreningen er påtaleberettigede.

Stk 2.

Foreningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges foreningen i servitutter m.v. Dette gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører den enkelte grundejer.

§17 Tinglysning og Pant:

Stk 1.

Foreningens vedtægter tinglyses servitutstiftende på ejendommens matr. Nr. 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1as Ebberødgård, Birkerød med respekt af servitutter, som allerede er tinglyst på tinglysningstidspunktet.

Stk 2.

Vedtægterne lyses tillige pantstiftende for i alt kr. 2 mill., som fordeles forholdsmæssigt efter de i § 5 fastsatte fordelingstal uden hensyn til midlertidig reduktion. Pantet lyses forud for al anden pantegæld, bortset fra pant, der udstedes i.h.t. placeringsreglerne i Lov om forsikringsvirksomhed og realkreditlån.

Stk 3.

Såfremt en ejendom er eller efterfølgende bliver opdelt i ejerlejligheder lyses nærværende vedtægt ikke pantstiftende, såfremt Grundejer- og beboerforeningen Ebberød i henhold til ejerforeningens vedtægter for et beløb som anført i kolonnen pantstiftende (jf. vedhæftede) har sekundær pant inden for ejerforeningens pant i hver enkelt ejerlejlighed til sikkerhed for ejerforeningens til enhver tid værende gæld til grundejerforeningen.

Vedtaget på ordinær generalforsamling 24. april 2024