

Vedtægter

for

GRUNDEJERFORENINGEN FOR TERRASSEHUSOMRÅDERNE BORUPGÅRD II OG III.

§1.

Foreningens navn er:

”Grundejerforeningen for Terrassehusområderne Borupgård II og III”.

Dens område er:

Matr. nr. 1 nh, 1 ni, 1 nk, 1 nl, 1 nm, 1 nn, 1 no, 1 np, 1 nq, 1 nr, 1 ns, 1 nt, 1 nu, 1 nv, 1 nx, 1 ny, 1 nz, 1 næ, 1 nø, 1 oa, 1 ob, 1 oc, 1 od, 1 oe, 1 of, 1 og, 1 oh, 1 oi, 1 ok, 1 ol, 1 om, 1 on, 1 oo, 1 op, 1 oq, 1 or, 1 os, 1 ot, 1 ou, 1 ov, 1 ox, 1 oy, 1 oz, 1 oæ, 1 oø, 1 pf, 1 pg, 1 ph, 1 pi, 1 pk, 1 pl, 1 pm, 1 pn, 1 po, 1 pp, 1 pq, 1 pr, 1 ps, 1 pt, 1 pu, 1 pv, 1 px, 1 py, 1 pz, 1 pæ, 1 pø, 1 qa, 1 qb, 1 qc, 1 qd, 1 qe, 1 qf, 1 qg, 1 qh, 1 qi, 1 qk, 1 ql, 1 qm, 1 qn, 1 qo, 1 qp, 1 qq, 1 qr, 1 qs, 1 qt, 1 qu, 1 qv, 1 qx, 1 qy, 1 qz, 1 qæ, 1 qø, 1 ra alle af Borupgård, Egebæksvang Sogn (nu Borupgård under Helsingør Jorder).

Dens hjemsted er Helsingør Kommune.

§2.

Grundejerforeningen er stiftet i henhold til deklARATIONER af 10/10 1978, tinglyst den 6/12 1978 og 19/9 1979, tinglyst den 6/11 1979, begge for Helsingør retskreds på matr. nr. 1 nh m.fl., udstykket fra matr. nr. 1 ir Borupgård, Egebæksvang Sogn.

Grundejerforeningens formål er at bevare et gunstigt boligmiljø for voksne og børn, samt i overensstemmelse med de på området lyste servitutter at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresser såvel udadtil som indadtil, herunder blandt andet deltagelse i administration og vedligeholdelse af fjernvarmeanlæg, vej-, sti- og fællesarealer, incl. fælles skovarealer og andre fælles faciliteter, jf. deklARATIONER af 10/10 1978 og 19/9 1979.

Det er endvidere grundejerforeningens formål på grundejernes vegne at forestå vedligeholdelse og reparation af bebyggelsens tage.

§ 3.

De til enhver tid værende ejere af de i § 1 nævnte ejendomme er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen.

Ophører et medlem at være ejer af en af de omhandlede ejendomme, bortfalder medlemskabet, og vedkommende udtræder af foreningen uden krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens renoveringsfond eller øvrige formue. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder

og forpligtelser over for foreningen. Meddelelse om ejendommens overdragelse og dermed følgende udtræden for sælgeren og indtræden for køberen skal seneste 14 dage efter handelens indgåelse fremsendes til foreningen.

§ 4.

Ethvert medlem er med hensyn til benyttelse og bebyggelse af ejendommen underkastet bestemmelserne i de på ejendommen lyste servitutter.

§ 5.

Ethvert medlem er underkastet foreningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af foreningen lovligt vedtagne regler og bestemmelser. Dog kan der aldrig pålægges det enkelte medlem økonomiske forpligtelser ud over, hvad der følger af fællesskabet, jf. § 2. Således kan bestyrelsen ikke forpligte medlemmerne økonomisk ud over det af generalforsamlingen fastsatte kontingent.

§ 6.

Der vil blive pålignet medlemmerne et bidrag til foreningens administration og drift, hensættelser til renoveringsfond, samt varetagelsen af de pligter, der påhviler foreningen, dels i henhold til deklARATIONER af 10/10 1978 og 19/9 1979 og andre deklARATIONER, der måtte være eller blive lyst på området / ejendommene i området, jf. § 1, dels som følge af krav fremsat af det offentlige.

Ved fordelingen af de på de enkelte ejendomme faldende bidrag til foreningen skal bidragsfordelingen ske med en andel pr. ejendom.

Bidraget og opkrævningsterminerne fastsættes af foreningens medlemmer på en generalforsamling efter forelæggelse af budgetforslag fra foreningens bestyrelse for det kommende år. Bidraget betales senest 40 dage efter påkrav.

Restancer med bidrag til foreningen, herunder vejbidrag mv. medfører, at det pågældende medlems stemmeret suspenderes, indtil restancen og eventuelle i forbindelse med opkrævning påløbne omkostninger er behørigt betalt. Endvidere pålignes restancer et ekspeditionsgebyr på 10 % af beløbet.

§ 7.

Medlemmer af foreningen er ikke personligt ansvarlige for foreningens økonomiske forpligtelser, og kun den til enhver tid tilstedeværende foreningsformue hæfter for disse.

§ 8.

Foreningens anliggender varetages af generalforsamlingen og bestyrelsen.

§ 9.

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Kun den kan give, ændre eller ophæve vedtægter.

Generalforsamlingen kan med bindende virkning for alle medlemmer under respekt af de på området tinglyste servitutter, fastsætte:

1. Bestemmelser om bevarelse af bebyggelsens karakter og bygningernes udseende.
2. Regler for vedligeholdelse af de enkelte ejendomme.
3. Regler for benyttelse og vedligeholdelse af fællesfaciliteter, vej-, sti-, og andre fællesarealer.
4. Ordensregler.

Ved fastsættelse af regler og bestemmelser skal det tilgodeses, at udsigtsforholdene ikke må forringes eller skæmmes for de enkelte ejendomme.

§ 10.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Medlemmerne skal indkaldes ved brev, der kan fremsendes pr. e-mail til de medlemmer, som har meddelt deres mail-adresse til foreningen med mindst 4 ugers varsel.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen.

Indkaldelsen skal indeholde meddelelse om, hvilke emner, der vil være at behandle, herunder indkomne forslag fra medlemmerne samt budgetforslag for det kommende år.

På generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger kan kun træffes afgørelser vedrørende emner, der er optaget i den medlemmerne meddelte dagsorden.

Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der vælges for forsamlingen. Dirigenten må ikke være bestyrelsesmedlem eller revisor i foreningen.

§ 11.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen måtte skønne det formålstjenligt, eller når mindst 1/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer fremsætter ønske herom. Der regnes 2 stemmeberettigede medlemmer pr. ejendom.

Indkaldelse til ekstraordinære generalforsamlinger skal ske med samme varsel og på samme måde som den ordinære generalforsamling, med angivelse af de til forhandling fastsatte emner.

Såfremt den ekstraordinære generalforsamling indkaldes efter ønske af medlemmer, skal disse samtidig med begæringens fremsættelse meddele hvilke emner, der ønskes behandlet, og bestyrelsen er herefter forpligtet til senest 14 dage efter at udsende indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12.

For den ordinære generalforsamling skal der gælde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af de reviderede regnskaber til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelsen, herunder forelæggelse af budget for det kommende år, samt fastlæggelse af bidrag fra medlemmerne.
5. Forslag fra medlemmer.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor og en revisorsuppleant.
9. Eventuelt.

Forslag fra medlemmer eller sager, der af medlemmer ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt være foreningens bestyrelse i hænde senest 2 uger inden den fastsatte generalforsamling.

§ 13.

Alle valg og almindeligt foreliggende sager afgøres ved simpelt stemmeflertal.

Afstemningen kan ske ved håndsoprækning, dog skal afstemning ske skriftligt, når mindst 10 af de tilstedeværende medlemmer eller bestyrelsen kræver det.

Der kan afgives 2 stemmer pr. ejendom. Såfremt kun en repræsentant er mødt op, tildeles denne begge stemmer, med mindre bestyrelsen skriftligt er blevet gjort opmærksom på en eventuel anden overdragelse af fuldmagt.

Til vedtagelse af vedtægtsændringer såvel som fastsættelse af ændring eller ophævelse af regler og bestemmelser i henhold til § 9 fordres, at mindst 2/3 af foreningens stemmetal afgives til fordel for forslaget. Er der på en sådan generalforsamling ikke mødt det fornødne antal stemmeberettigede, men forslaget dog opnår den nævnte majoritet af de afgivne stemmer, indvarsles inden en måned til ekstraordinær generalforsamling. På denne vedtages forslaget uden hensyn til de mødendes antal, når 2/3 af de mødte stemmer derfor.

Reglerne i de to foregående stykker finder også anvendelse ved indrømmelse af dispensation fra bestemmelser om bevarelse af bebyggelsens karakter og bygningernes udseende, fastsat i henhold til § 9 eller i deklARATIONEN pålagt med grundejerforeningens godkendelse på samtlige ejendomme i foreningens område. I tilfælde af, at samtlige ejere i en sammenhængende husgruppe ønsker at foretage overensstemmende forandringer, fordres dog kun simpelt stemmeflertal. I tilfælde af, at mindst 12 af foreningens stemmeberettigede medlemmer (der regnes 2 pr. ejendom) senest under dispensationsansøgningens behandling på generalforsamlingen, afgiver en skriftlig erklæring om, at de planlagte forandringer efter deres mening vil skæmme eller forringe udsigten mærkbart for en eller flere ejendomme, kan dispensation uanset afstemningsresultat ikke gives.

I en dispensationsansøgning skal de ønskede forandringer beskrives og specificeres nøje. Ansøgningen indgives til bestyrelsen og behandles på førstkommende generalforsamling, dog tidligst 4 uger efter. Den fremlægges til eftersyn for grundejerforeningens medlemmer i mindst 3 uger.

§ 14.

De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager indføres i foreningens forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

§ 15.

Grundejerforeningens bestyrelse vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer.

Bestyrelsens medlemmer afgår med 2 medlemmer i år med lige årstal og med 3 medlemmer i år med ulige årstal.

Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, sekretær og kasserer samt repræsentanter til fællesudvalg, jf. § 22, stk. 4.

Den fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden og fører protokol over de af bestyrelsen truffne beslutninger. Protokollen underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

Bestyrelsen kan til løsning af særlige opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer af foreningen såvel inden som uden for bestyrelsen, idet udvalgsformanden dog altid skal være et bestyrelsesmedlem.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, dog kan eventuelt honorar til formand og bestyrelsesmedlemmer i øvrigt fastsættes på den årlige generalforsamling.

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte fornøden medhjælp til arbejdets udførelse herunder også administrativ hjælp.

Bestyrelsen er berettiget til under ansvar over for generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt, f. eks, assistance af advokat, landinspektør, gartner mv.

§ 16.

Grundejerforeningens bestyrelse udøver den påtaleret, der tillægges foreningen i servitutter, og forelægger i øvrigt servitutkrænkelser for den/de påtaleberettigede.

§ 17.

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

Foreningen tegnes i alle henseender af formanden i forbindelse med et bestyrelsesmedlem eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 18.

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte, formanden finder det nødvendigt, eller når mindst ét bestyrelsesmedlem forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer, herunder formanden eller sekretæren, er til stede. Formanden – eller i hans fravær sekretæren – leder bestyrelsesmøderne og har i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme.

Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af foreningen, bliver umyndiggjort eller bliver ude af rådighed over sit bo, indtræder en af suppleanterne snarest muligt, gældende til næste ordinære generalforsamling.

Dersom formand måtte udtræde af foreningen, skal hans afløser vælges inden for de resterende bestyrelsesmedlemmer indtil førstkommende generalforsamling, og dersom ingen ønsker at modtage valg, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 19.

Kassereren modtager foreningens indtægter og udbetaler alle de tegningsberettigede anerkendte udgifter. Han fører en af bestyrelsen autoriseret kassebog samt medlemsprotokol og underskriver alle kvitteringer.

Kassebeholdningen skal henstå på konto i bank, sparekasse eller på postgiro, og hver konto skal være klausuleret, således at der kun kan hæves på den af enten kassereren alene eller formanden i forening med at bestyrelsesmedlem.

I den af kassereren opbevarede pengekasse må den kontante kassebeholdning normalt ikke overstige 1.000,- kr.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Bestyrelsen sørger for, at regnskabet fremsendes til den af generalforsamlingen valgte revisor, der har 14 dage til regnskabet gennemgang og tilbagelevering til formanden med eventuelle bemærkninger. Regnskabet skal ligge fuldt færdigt og revideret senest den 15. marts og skal udsendes til medlemmerne senest 3 uger inden generalforsamlingen.

§ 20.

De af den ordinære eller den ekstraordinære generalforsamling truffne beslutninger samt beslutninger, der i henhold til nærværende vedtægter måtte vedtages af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte ændres i henhold til vedtægterne. Eventuel indbringelse af de truffne beslutninger for domstolene har ikke suspensiv virkning, og medlemmerne er, indtil endelig retsafgørelse foreligger, pligtige

at opfylde de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter – det være sig af økonomisk eller anden art – ligesom foreningen uanset sagsanlæg eller senere appel skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

§ 21.

Alle sager mellem grundejerforeningen og de enkelte medlemmer og tidligere medlemmer skal anlægges ved retten i Helsingør med varsel som for indenbys boende.

§ 22.

Når C. G. Jensen A/S måtte ønske det, skal foreningen med bevarelse af sin status som grundejerforening for det i § 1 nævnte område lade sig repræsentere i et forretningsudvalg fælles for grundejerforeninger for forskellige dele af terrassehusområdet, Borupgård, dvs. udstykninger fra matr. nr. 1 ir Borupgård, Egebæksvang.

Grundejerforeningen er på den anden side ikke berettiget til at vedtage en udvidelse af sit område eller en indtræden i en ny grundejerforening eller deltage i en sammenslutning på grundejerforeninger uden C. G. Jensen A/S's godkendelse, så længe dette selskab endnu har usolgte ejendomme på terrassehusområdet Borupgård.

Grundejerforeningen er forpligtet til at meddele sine repræsentanter i et eventuelt forretningsudvalg, jf. ovenfor i stk. 1, kompetence til at kunne indgå aftaler, der er bindende for foreningen. Det forudsættes herved, at de pågældende repræsentanter er medlemmer af grundejerforeningens bestyrelse og kan tegne foreningen, jf. § 17, stk. 2.

§ 23.

Når C. G. Jensen A/S måtte ønske det, skal grundejerforeningen i fællesskab med grundejerforeninger for de øvrige dele af terrassehusområdet Borupgård overtage såvel fjernvarmeanlægget som vej-, sti- og fællesarealer inkl. skovarealer samt øvrige fællesfaciliteter.

Overtagelsen sker uden vederlag til og uden udgift for C. G. Jensen A/S. Det forudsættes, at det overtagne er i normal god vedligeholdelsestilstand. Eventuel uenighed om betingelserne for overdragelsen afgøres endeligt af en af dommeren i Helsingør Retskreds udpeget opmand.

§ 24.

Nærværende vedtægter oprettes i øvrigt med respekt af den godkendelsesret som den hidtidige ejer C. G. Jensen A/S har forbeholdt sig i deklARATIONER af 10/10 1978 og 19/9 1979 – det være sig med hensyn til såvel vedtægterne som grundejerforeningens øvrige forhold.

§ 25.

Til sikkerhed for de bidrag, som medlemmerne skal betale, herunder fjernvarmebidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hvert medlem et ejerpantebrev efter skødnernes bestemmelser, der håndpant sættes til grundejerforeningen / C. G. Jensen A/S, der er berettigede til i misligholdelsestilfælde at søge sig fyldestgjort via ejerpantebrevet i henhold til lovgivningens regler.

Til opfyldelse af denne sikkerhed tinglyses nærværende vedtægt pantstiftende på alle foreningen omfattede ejendomme for kr. 48.000.

Denne hovedstol gøres variabel, således at den løbende reguleres med til det af Danmarks Statistik pr. 1. kvartal beregnede byggeomkostningsindeks for boliger i alt og reguleres i takt med udviklingen i indekset, idet der afrundes til nærmeste hele tusinde kroner med udgangspunkt i et beløb stort 41.000 kr. fastsat ud fra byggeomkostningsindeks 1. kvartal 2003 jfr. § 23 stk. 6 i Bekendtgørelse 2005-12-05 nr. 1148 om realkreditinstitutters værdiansættelser og låneudmåling med senere ændringer.

Pantet gives oprykkende panteret efter den på ejendommene ved tinglysningen af nærværende bestemmelse tinglyste pantegæld. Når nærværende vedtægtpant derved kan opnå 1. prioritets pant, aflyser foreningen evt. i forvejen værende ejerpantebrev, der er lagt til sikkerhed hos foreningen.

Vedtægtpantet kan danne baggrund for udlæg i ejendommen for gæld til foreningen vedrørende pågældende ejendom iht. opgørelse fra foreningens administrator jfr. Retsplejelovens § 478 stk. 1 pkt. 6.

§ 26.

Foranstående vedtægter for grundejerforeningen for Terrassehusområderne Borupgård II og III er vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 8. februar 1979 og ændret ved senere generalforsamlinger den 22. april 1981, 26. juni 1984, den 19. juni 1991, den 9. april 2008, den 11. juni 2012 og 11. april 2013.