



## Vedtægter for grundejerforeningen "KRATBJERGHUSENE" Skovlunde

### § 1.

#### NAVN OG HJEMSTED

Foreningens navn er KRATBJERGHUSENE

Dens hjemsted er Skovlunde.

Dens område er som angivet i lokalplan 113 af 27.01.2003, planområde B og C, afgrænset af Ballerup Boulevard, Dyrehegnet og stianlæg mod nordvest.

Dens værneting er Glostrup ret.

### § 2.

#### FORMÅL

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser angående drift og vedligehold af fællesanlæg og fællesarealer inden for området. Endvidere at varetage medlemmernes interesser i de fællesanliggender, der omhandles i deklaration tinglyst 14. januar 1967 om samtlige grundejeres fælles pligt til vedligeholdelse af områdets vand- og afløbsledninger samt elkabler med pligt for grundejerforeningen til at betale for udbedring af alle brud og skader og med grundejerforeningen som påtaleberettiget.

Såfremt der måtte opstå interesse for at inddrage flere fællesanliggender end de ovenfor i omhandlede under foreningens område, kræver dette at 2/3 af samtlige medlemmer stemmer herfor, eller 2/3 af samtlige mødte medlemmer på to hinanden følgende generalforsamlinger, der holdes indenfor en måned, stemmer herfor.

### § 3.

#### MEDLEMSFORHOLD

Enhver ejer af en eller flere parceller solgt fra foreningens område skal være medlem af grundejerforeningen.

Årskontingentet pr. parcel vedtages på generalforsamlingen, og forfalder til betaling kvartalsvis den 15. i kvartalets første måned.

Hver parcel har kun én stemme.

Hvis et medlem er i restance med kontingent eller andre ydelser til foreningen i mere end to måneder og ikke herefter trods påkrav berigtiger restancen indenfor en frist af 8 dage, bortfalder medlemsrettighederne, herunder stemmeret på generalforsamlingen, hvorimod dette forhold selvfølgelig ingen indflydelse har på medlemmets forpligtelse overfor foreningen og med hensyn til foreningens lovligt besluttede fællesudgifter.

Stemmeafgivelse kan ske ved personligt fremmøde eller ved behørig fuldmagt.

Fuldmagt kan kun meddeles et andet medlem eller en advokat og intet medlem må repræsentere mere end ét medlem.



## § 4.

### YDELSER TIL FORENINGEN

Alle i henhold til nærværende vedtægter fastlagte ydelser vil være at indbetale til foreningens en hver tid gældende bankkonto. Alle ydelser vil være at betale senest 1 måned efter påkrav, og bestyrelsen vil være berettiget til, såfremt denne bestemmelse siddes overhørig, at overgive restance til retslig inkasso.

## § 5.

### ADRESSEFORANDRING OG EJERSKIFTE

Såfremt et medlem skifter adresse eller afhænder sin ejendom er han pligtig omgående at meddele formand eller kasserer dette, samt den eventuelle nye ejers navn og bopæl, ligesom han er pligtig straks at berigtige eventuelle restancer.

Sælgeren er ligeledes pligtig at meddele køberen nøje oplysninger om foreningens vedtægter samt, hvilke forpligtelser, der påhviler parcellen overfor foreningen direkte og/eller med hensyn til lån optaget af grundejerforeningen til varetagelse af foreningens fællesanliggender. Sælgeren frigøres ikke, før han overfor foreningen behørigt har dokumenteret, at køberen er gjort bekendt med og har erklæret sig indforstået med at overtage sådanne forpligtelser.

## § 6.

### UDGIFTFORDELINGEN

Drift og vedligeholdelse af fællesanlæggende, for så vidt de ikke måtte blive afholdt af det offentlige, påhviler samtlige grundejere indenfor foreningens område således at udgifterne hertil fordeles med en andel pr. parcel. Det areal som udlægges som forretningskvarter skal deltage i drift - og vedligeholdelsesudgifterne med én andel pr. parcel.

For at begrænse grundejerforeningens udgifter til reparation af skader på de i deklaration, tinglyst 14. januar 1967 omhandlede vand- og afløbsledninger samt elkabler, jævnfør vedtægternes § 2, stk. 1 andet punkt, henvises medlemmerne til at tegne rørskadeforsikring dækkende ledningerne/kablerne fra huset til tilslutningen til fællesledningerne.

Hvis et medlem undlader at tegne rørskadeforsikring som anført eller at holde den i kraft, må det pågældende medlem i tilfælde af skade på ledninger eller kabler selv betale de reparationsudgifter, som ellers ville have været dækket af forsikringen. Hvis der er selvrisiko knyttet til rørskadeforsikringen, må medlemmet også selv betale denne.

## § 7.

### ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På den årlige generalforsamling, der afholdes inden udgangen af april måned, skal foretages:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om virksomheden i det forløbne år.



3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
4. Eventuelle forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.

5. Forslag til budget, herunder fastlæggelse af kontingent til godkendelse.
6. Valg af formand og bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter.
8. Valg af 2 revisorer.

Forslag fra medlemmerne skal for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

## § 8

### GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle foreningens anliggender og er beslutningsdygtig, når den er indvarslet på lovlig måde, uden hensyn til de mødende antal. De spørgsmål, der bliver forelagt, afgøres med simpel stemmeflerhed. Ved afstemning om låntagning samt køb og salg af fast ejendom gælder dog de samme afstemningsregler som for vedtægtsændringer. Afstemningen sker ved håndsoprækning. Dog kan mindst 4 medlemmer forlange skriftlig afstemning.

### INDKALDELSE

Generalforsamlinger indkaldes med mindst 14 dages varsel ved direkte skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem indeholdende specificeret dagsorden samt vedhæftet det reviderede regnskab.

Såfremt generalforsamlingen skal træffe beslutning om optagelse af lån eller acceptere låne- eller entreprisetilbud med hensyn til udførelsen af fællesanlæg eller om vedtægtsændringer, skal indkaldelsen ske ved anbefalet brev.

## § 9

### EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når mindst 10 af foreningens medlemmer skriftligt fremsætter begæring herom ledsaget af det eller de spørgsmål, der ønskes behandlet.

### VEDTÆGTSÆNDRINGER

Til vedtagelse af ændringer i eller tilføjelser til vedtægterne kræves, at mindst 2/3 af samtlige medlemmer stemmer herfor, eller at mindst 2/3 af de mødende på 2 efter hinanden følgende, indenfor 30 dage afholdte generalforsamlinger stemmer for forslagene. Vedtægterne vil dog aldrig kunne ændres således, at de strider mod foreningens formål, jf. § 2 med mindre dette vedtages af samtlige medlemmer og godkendes af kommunalbestyrelsen for Ballerup-Kommune.

## § 10.

### BESTYRELSEN

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, som vælges direkte af generalforsamlingen.



Formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer, (efter tur) afgår hvert år.  
Kun medlemmer af foreningen kan vælges, og genvalg kan finde sted.  
Bortset fra hvervet som formand konstituerer bestyrelsen sig selv.

## **HONORARER**

Der kan kun tillægges bestyrelsen eller enkelte bestyrelsesmedlemmer honorar efter forudgående vedtagelse af generalforsamlingen, der tillige bestemmer honorarets størrelse.

## **TEGNINGSBERETTIGEDE**

Foreningen tegnes af formanden i forening med 2 bestyrelsesmedlemmer.  
Til optagelse af lån og til køb og salg af fast ejendom samt pantsætning heraf kræves generalforsamlingens samtykke, og dokumenter herom vil være at underskrive af den samlede bestyrelse.

## **PROTOKOL**

Over det ved bestyrelsesmøder og generalforsamlinger passerede føres en forhandlingsprotokol, der underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer; for generalforsamlingsprotokollatet tillige af den valgte dirigent.

## **FORRETNINGSORDEN**

Bestyrelsen udarbejder selv sin forretningsorden, der bl.a. skal indeholde følgende bestemmelser: Møde afholdes så ofte formanden eller 2 bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt og indkaldelse foretages af formanden med mindst 2 dages varsel. Alle afgørelser træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Gyldig beslutning kan ikke træffes såfremt kun 3 bestyrelsesmedlemmer er til stede, med mindre disse er enige om beslutningens indhold.

Udebliver et bestyrelsesmedlem uden lovligt forfald fra 3 på hinanden følgende bestyrelsesmøder, kan den øvrige bestyrelse beslutte, at han må udtræde som medlem af bestyrelsen, og den suppleant, der på generalforsamlingen er valgt med flest stemmer, indtræder da i hans sted.

## **§ 11.**

### **REGNSKAB**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Regnskabet føres af kassereren i en af bestyrelsen godkendt form.

Bestyrelsen fastsætter regler for kontrol med foreningens midler.

Kassereren kan gyldigt kvittere for alle indbetalinger.

Alle udgifter anvises af formanden og kassereren i forening.

Ved regnskabsårets udgang udarbejdes et driftsregnskab og en status, der underskrives af den samlede bestyrelse og tilstilles revisorerne inden 15. februar.

Senest 14 dage før den ordinære generalforsamling fremsendes det reviderede regnskab til medlemmerne.



## § 12.

### TILSYNSUDVALG

Grundejerforeningens bestyrelse er forpligtet til at påse, at de i §2 indeholdte ordensbestemmelser nøje overholdes. Endvidere kan bestyrelsen nedsætte tilsynsudvalg til at påse, at de arealer, der er udlagt som fælles til parker, legepladser m.v. holdes i behørig tilstand.

Udvalgene kan udtages blandt foreningens medlemmer. Medlemmerne er pligtige til at påtage sig sådanne hverv, dog kun for et år ad gangen. Samme person kan, når han har varetaget et udvalgs hverv tidligst genudpeges dertil uden samtykke efter 5 års forløb.

## § 13.

### MEDLEMMERNE HÆFTELSE OG FORENINGENS FORMUE

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne kun pro rata i forhold til de parceller vedkommende medlem måtte eje.

Intet medlem har ved udtrædelse af foreningen (ved salg) eller på noget andet tidspunkt krav på andel i foreningens formue.

Såfremt der af foreningen er oparbejdet en fond til fremtidig gennemførelse af et fællesanliggende har sælgeren af en parcel krav på af bestyrelsen af erholde oplysning om, hvor stor en andel af dette fond, der falder på ejendommen, og vil være berettiget til af køberen at kræve refusion heraf.

Sådant forhold mellem køber og sælger er i øvrigt foreningen uvedkommende.

Vedtaget på den ordinære generalforsamling tirsdag den 9. april 2019 og den ekstraordinære generalforsamling søndag den 5. maj 2019.