

Ejerlav:
Niverød by, Karlebo.

Matr.nr.:
8bf
Del nr. 1-34

Vedtægter

for

Grundejerforeningen Kildehusene

1. Navn og hjemsted m.m.
 - 1.1. Foreningens navn er ”Grundejerforeningen Kildehusene” (herefter kaldet Grundejerforeningen).
2. Hjemsted
 - 2.1 Foreningens hjemsted er i Fredensborg Kommune
3. Baggrund og formål
 - 3.1 Grundejerforeningen er oprettet i forbindelse med etableringen af et nyt senior villa område i den centrale del af Nivå, langs Johannes Hages Allé, som betegnes ”Kildehusene”.
 - 3.2 Grundejerforeningens formål er:
 - at være Grundejerforening for ejere af ejendomme inden for Grundejerforeningens område,
 - at varetage medlemmerne fælles interesser herunder at eje, administrere, vedligeholde, renholde, forny samt drive fællesarealer og særlige fælles indretninger,

- at sikre, at bestemmelser i lovgivningen, lokalplan nr. N101, servitutter, deklARATIONER og lignende til enhver tid overholdes,
- at sikre, at det overordnede arkitektoniske design inden for Grundejerforeningens område til enhver tid fastholdes og bevares på et ensartet og højt kvalitetsniveau, jf. pkt. 3.6-3.15.

- 3.3 Fællesarealer udgør eksempelvis fælleshuset Kilden, private fællesveje, stier og andre fællesarealer, jf. vedhæftede kortbilag.
- 3.4 Særlige fællesindretninger udgør eksempelvis fælles belysning, fælles afløbsledninger og træer, beplantninger m.v., jf. vedhæftede kortbilag.
- 3.5 Ingen af de i pkt. 3.3 og 3.4 anførte eksempler eller vedhæftede kortbilag er udtømmende.
- 3.6 Til opfyldelse af det i pkt. 3.2 anførte formål er Grundejerforeningen løbende forpligtet til at påse og sikre, at fællesarealer og særlige fælles indretninger inden for Grundejerforeningens område fremtræder i vedligeholdt og renholdt stand på et ensartet og højt kvalitetsniveau, jf. pkt. 3.7-3.15.
- 3.7 Vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsesarbejder skal gennemføres så ofte, som det er påkrævet for at sikre den i pkt. 3.6 anførte kvalitetsstandard.
- 3.8 Ved vedligeholdelse forstås almindelig vedligehold, planlagt og periodisk vedligehold af fællesarealer og særlige fælles indretninger.
- 3.9 Ved fornyelse forstås almindelig, planlagt og periodisk fornyelse og udskiftning samt hoveddistandsættelse af fællesarealer og særlige fælles indretninger.
- 3.10 Ved renholdelse forstås almindelig, planlagt og periodisk renholdelse af fællesarealer og særlige fælles indretninger herunder bl.a. fejning, snerydning, glatførebekæmpelse, græsslåning og anden pleje af beplantede arealer herunder udtynding og beskæring af træer, buske, læhegn, hække m.v.
- 3.11 I forbindelse med udførelsen af de i pkt. 3.7-3.10 anførte vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsesarbejder skal der anvendes materialetyper med samme design, kvalitet og holdbarhed, som er anvendt i forvejen.
- 3.12 Hvis vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsesarbejder vil medføre uforholdsmæssigt store udgifter, kan der undtagelsesvis anvendes materialetyper af en anden, men dog tilsvarende beskaffenhed med hensyn til design, kvalitet og holdbarhed.
- 3.13 Grundejerforeningen skal ved udførelsen af de i pkt. 3.7-3.10 anførte vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsesarbejder sikre, at den eksisterende indretningsstil for fællesarealet, eller den særlige fælles indretning bevares.
- 3.14 Ændringer i udformning, placering og anvendelse af fællesarealer eller særlige fælles indretninger kan kun ske, såfremt den eksisterende indretningsstil bevares.

- 3.15 Den enkelte ejer af en ejendom inden for Grundejerforeningens område er i øvrigt forpligtet til at renholde fortovet, som ligger i umiddelbar tilknytning til medlemmernes ejendom, herunder renholdelse af afløbsriste.
- 3.16 Grundejerforeningen har påtaleret i relation til opfyldelse af pkt. 3.15.
- 3.17 Hvis en ejendomsejer ikke efter påkrav straks opfylder sine forpligtelser i medfør af pkt. 3.15, er Grundejerforeningen berettiget og forpligtet til for den pågældende ejendoms-ejers regning enten selv eller ved tredjemand at lade renholdelsesarbejder gennemføre.
- 3.18 Med henblik på at sikre en ensartet ydre fremtræden af fællesarealer, bebyggelser m.v. bestemmes yderligere, at ethvert grundejerforeningsmedlem er uberettiget til at ændre farver, materialevalg m.v., som er anvendt udvendigt ved førstegangsopførelsen af medlemmets ejendom.

Alle udvendige ændringer og tilbygninger til boligen, samt opsætning af hegn, antenner og parabolantennener, flagstænger, markiser og lignende, skal forinden igangsættelse godkendes af bestyrelsen.

Enhver ændring eller opførelse skal efter bestyrelsens godkendelse endvidere godkendes af Fredensborg Kommune.

- 3.19 Til grundlag for administration af punkt 3.18 påhviler det Grundejerforeningen at udarbejde en registrant af bebyggelsens samlede udtryk ved førstegangsopførelsen. (Registranten kan udføres som en fotoregistrering af den samlede bebyggelse).

Det påhviler Grundejerforeningen at udarbejde registranten, når den samlede bebyggelse inkl. fællesarealer er færdiganlagt.

- 3.20 Levende hegn på fællesarealer:
Bøgehække skal klippes og holdes i en højde på ca. 1,2 m, svarende til de murede havemures højde.
- 3.21 Faste hegn omkring gårdhaver:
Murede havemure og sortmalede plankeværker må ikke ændres, jf. pkt. 3.18.
- 3.22 Hegning på egen grund:
Der må ikke opføres nogen form for hegning i gårdhaverne eller på egen grund i øvrigt.

4. Grundejerforeningens område

- 4.1 Grundejerforeningens område består af den storparcel, som fremgår af vedhæftede kortbilag.
- 4.2 Grundejerforeningen og dens medlemmer er forpligtet til:

Efter godkendelse af Grundejerforeningen (generalforsamlingen), eller efter Grundejerforeningens (generalforsamlingen) egen vedtagelse, at optage nye medlemmer og/eller at lade sig sammenlægge med en eller flere bestående grundejerforeninger fra tilgrænsende områder.

5. Medlemskab

- 5.1 Alle nuværende og kommende ejere af ejendomme beliggende inden for Grundejerforeningens område har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.
- 5.2 Ret og pligt til medlemskab indtræder på overtagelsesdagen for den enkelte ejendom, og det indtrædende medlem hæfter for det udtrædende medlems eventuelle restancer. Medlemskab af Grundejerforeningen ophører på overtagelsesdagen for en ny ejers overtagelse af ejendommen. Forpligtelsen ophører dog først, når en eventuel kontingentrestance pr. overtagelsesdagen er betalt.

6. Kontingent og forsikring

- 6.1 Grundejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag samt til at underskrive og lade tinglyse deklarationer. Grundejerforeningens udgifter fordeles ligeligt mellem alle grundejerforeningens medlemmer, uanset grund- og / eller husstørrelse på den enkelte ejendom.
- 6.2 De af foreningen til gennemførelse af formålet truffne bestemmelser er fuldt bindende for de enkelte medlemmer.
- 6.3.1 Størrelsen af det årlige kontingent fastsættes på den ordinære generalforsamling.
- 6.3.2 Med henblik på at opnå de billigst mulige forsikringer, tegner og betaler Grundejerforeningen en fælles bygningsbrand- og bygningskaskoforsikring omfattende samtlige eiendomme i Grundejerforeningen.

- | | |
|-----|---|
| 6.4 | Ved salg/overdragelse af ejendommen, betaler køber eller dennes repræsentant et gebyr på kr. 1500,- for oprettelse og registrering til Grundejerforeningen. |
|-----|---|

7. Fordelingstal

- 7.1 Foreningens udgifter fordeles ligeligt mellem alle Grundejerforeningens medlemmer uanset grund- og / eller husstørrelse på den enkelte ejendom.

8. Hæftelse

- 8.1 Medlemmerne hæfter pro rata for Grundejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand.

9. Generalforsamling

- 9.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens øverste myndighed.
- 9.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år, inden udgangen af februar måned.
- 9.3 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem.

- 9.4 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal være gengivet i indkaldelsen og skal omfatte følgende punkter:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
 - 3) Aflæggelse af regnskab, underskrevet af bestyrelse og revisor.
 - 4) Beslutning om anvendelse eller dækning af årets resultat.
 - 5) Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.
 - 6) Rettidigt indkomne forslag.
 - 7) Valg af formand og bestyrelsens medlemmer.
 - 8) Valg af kasserer.
 - 9) Valg af revisor
 - 10) Eventuelt.
- 9.5 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før afholdelse af generalforsamlingen. Forslag udsendes til medlemmerne inden generalforsamlingen.
- 9.6 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 2 af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen, til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring, med angivelse af dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling.
- 9.7 Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal bestyrelsen drage omsorg for afholdelse af generalforsamling, inden 6 uger efter begæringens modtagelse.
- 9.8 Hvis ikke mindst et af de medlemmer, der ekstraordinært har ønsket generalforsamlingen indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet.
- 9.9 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivls-spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning.
- 9.10 Hvert medlem kan møde på generalforsamlingen og har 1 stemme. Hvis ejerskabet til en bolig tilkommer flere i forening, så har samejet kun 1 stemme.
- 9.11 Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre et enkelt medlem eller dirigenten finder skriftlig afstemning påkrævet.
- 9.12 Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt.
- 9.13 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af nærværende vedtægter.

9.14 Over det på generalforsamlingen passerende føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden.

10. Økonomiske forhold og afstemningsregler mv

10.1 Afstemningsreglerne for vedtagelse på ordinær generalforsamling af særlige økonomiske transaktioner og bygningsændringer samt fælles områder, som anført nedenfor, kræver at 2/3 af det samlede fordelingstal stemmer for forslaget.

Hvis der ikke på generalforsamlingen er mødt et tilstrækkeligt antal medlemmer op til opfyldelse af dette krav, men forslaget vedtages af 2/3 af de tilstedeværende, indkaldes til en ny generalforsamling, hvor ændringen kan vedtages af 2/3 af de fremmødte.

Afstemningsreglen bringes i anvendelse ved ansøgning om f.eks.:

- Anvendelse af nye materialetyper jf. pkt. 3.11-3.12
- Ændringer i udformning, placering og anvendelse af fællesarealer eller særlige fælles indretninger, jf. pkt 3.14
- Ændring af grundejerforeningens vedtægter eller ordensregler
- Bevilling af ekstraordinære midler udover kr. 40.000, og eller træk fra egenkapitalen til grundejerforeningens normale budgetterede drift
- Pålæggelse af yderligere indskud
- Optagelse af lån udover det budgetterede beløb til administrationen af det fælles areal
- Anmodning om dispensation fra lokalplan nr. N101.
-

10.2 En vedtagelse på en generalforsamling om anvendelse af nye materialetyper, jf. pkt. 3.11-3.12 om ændringer i udformning, placering og anvendelse af fællesarealer eller særlige fælles indretninger, jf. pkt. 3.14.

10.3 Bestemmelsen om at medlemmerne hæfter pro rata for Grundejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand, kan kun ændres ved samtykke af samtlige medlemmer.

10.4 Når der på en generalforsamling er truffet gyldig bestemmelse om bevilling af midler udover det til administration af det fælles areal nødvendige, herunder ved pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side eller optagelse af lån, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

11. Bestyrelsen

11.1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Formanden og kasserer vælges direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen. Der er mulighed for genvalg.

11.2 Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand.
I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

- 11.3 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv, indtil førstkommande generalforsamling.
- 11.4 Kassereren behøver ikke at være medlem af Grundejerforeningen. Såfremt dette ikke er tilfældet, modtager kassereren for sit hverv et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen.
- 11.5 Er kassereren ikke medlem af Grundejerforeningen, har han ingen stemmeret i bestyrelsen. I øvrigt er kun medlemmer af foreningen valgbar til foreningens bestyrelse.
12. Bestyrelsens kompetence
- 12.1 Bestyrelsen har den daglige ledelse af Grundejerforeningens virksomhed og varetager dens formål og interesser.
- 12.2 Der afholdes møde, så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt.
- 12.3 Om nødvendigt udarbejder bestyrelsen selv en forretningsorden for bestyrelsens anliggender.
Over det under bestyrelsens forhandlinger passerende føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.
- 12.4 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne giver møde.
- 12.5 Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.
13. Tegning
- 13.1 Grundejerforeningen tegnes overfor tredjemand af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af formanden og kassereren i forening.
14. Revision
- 14.1 Generalforsamlingen vælger 1 revisor. Genvalg kan finde sted.
- 14.2 Revisor gennemgår mindst en gang årligt Grundejerforeningens bogføring og regnskab, der føres af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelser, og forviser sig om, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede, hvorefter revisor indgiver sine revisionsbemærkninger til bestyrelsen.
15. Regnskab
- 15.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret; første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse og indtil den 31. december 2007.
- 15.2 Udkast til regnskabet skal tilstilles revisor senest medio januar måned og skal af denne

være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, senest 14 dage efter modtagelsen, således at en ekstrakt med revisionspåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelsen til generalforsamling.

16. Grundejerforeningens etablering

16.1 Grundejerforeningen skal etableres, når 75% af de på Grundejerforeningens område beliggende ejendomme er solgt ved betinget eller endeligt skøde.

16.2 I det omfang arealer inden for Grundejerforeningens område ikke udstykkes til en enkelt ejer, har Grundejerforeningen til opfyldelse af sit formål såvel ret som pligt til, efter den til enhver tid værende ejers påkrav, at få tilskødet fællesarealer og særlige fælles indretninger som nærmere anført i pkt. 3.

16.3 Det er en forudsætning, at tilskødningen af fællesarealerne sker vederlagsfrit for Grundejerforeningen, og at fællesarealerne er færdiganlagte således, at Grundejerforeningens udgifter vedrørende disse arealer alene andrager almindelig vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse.

16.4 I det omfang et eller flere medlemmer af Grundejerforeningen i henhold til særskilt aftale er tillagt eksklusiv råderet til arealer eller særlige indretninger, vil disse ikke være omfattet af begrebet fællesarealer eller særlige fællesindretninger i pkt.3.

16.5 Den i pkt. 16.4 anførte situation overgår Grundejerforeningens formålsforpligtelser, men ikke ejerskabet, til det enkelte medlem.

17. Ordensregler

17.1 Grundejerforeningen er forpligtet til, inden for rammerne af nærværende vedtægter, at udarbejde ordensregler.

18. Opløsning

18.1 Beslutning om opløsning af Grundejerforeningen kan kun træffes efter reglerne om ændringer af vedtægterne og efter samtykke med Fredensborg Kommune.

19. Pantsikkerhed

19.1 Til sikkerhed for de enkelte medlemmers opfyldelse af deres forpligtelser overfor Grundejerforeningen tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende for kr. 10.000 på et medlems ejendom til sikkerhed for ethvert tilgodehavende, med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som foreningen optager til finansiering af foreningens udgifter.

19.2 Nærværende panteret respekterer de på ejendommene hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

19.3 En generalforsamling kan, med den efter vedtægterne krævede majoritet for vedtagelse

af vedtægtsændringer, beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

20. Værneting

- 20.1 Enhver tvist, som udspringer af nærværende vedtægter eller i anledning af grundejernes indbyrdes forhold vedrørende de omfattede ejendomme, afgøres med Københavns Byret som værneting i 1. instans.

21. Tinglysning

- 21.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene del nr.1-34 af matr. nr. 8 bf Niverød By, Karlebo.
- 21.2 Vedtægternes pkt. 19.1 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 10.000 på hver af ejendommene del 1-34 af matr. 8 bf Niverød By, Karlebo.
- 21.3 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse, ethvert medlem af Grundejerforeningen.
- 21.4 Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

KH 07.05.2018

Tillæg til vedtægter for Grundejerforeningen Kildehusene vedrørende del nr. 1-34 af matr. nr. 8 bf Niverød by, Karlebo, af 6. januar 2009

Ved Kort- og Matrikelstyrelsens skrivelse af 11. december 2008 er matr. nr. 8 bf Niverød by, Karlebo nu udstykket således:

Del nr. 1: Matr. nr. 8 eg	Niverød by, Karlebo
del nr. 2: Matr. nr. 8 eh	Niverød by, Karlebo
del nr. 3: Matr. nr. 8 ei	Niverød by, Karlebo
del nr. 4: Matr. nr. 8 ek	Niverød by, Karlebo
del nr. 5: Matr. nr. 8 el	Niverød by, Karlebo
del nr. 6: Matr. nr. 8 em	Niverød by, Karlebo
del nr. 7: Matr. nr. 8 en	Niverød by, Karlebo
del nr. 8: Matr. nr. 8 eo	Niverød by, Karlebo
del nr. 9: Matr. nr. 8 ep	Niverød by, Karlebo
del nr. 10: Matr. nr. 8 eq	Niverød by, Karlebo
del nr. 11: Matr. nr. 8 er	Niverød by, Karlebo
del nr. 12: Matr. nr. 8 es	Niverød by, Karlebo
del nr. 13: Matr. nr. 8 et	Niverød by, Karlebo
del nr. 14: Matr. nr. 8 eu	Niverød by, Karlebo
del nr. 15: Matr. nr. 8 ev	Niverød by, Karlebo
del nr. 16: Matr. nr. 8 ex	Niverød by, Karlebo
del nr. 17: Matr. nr. 8 ey	Niverød by, Karlebo
del nr. 18: Matr. nr. 8 ez	Niverød by, Karlebo
del nr. 19: Matr. nr. 8 eæ	Niverød by, Karlebo
del nr. 20: Matr. nr. 8 eø	Niverød by, Karlebo
del nr. 21: Matr. nr. 8 fa	Niverød by, Karlebo
del nr. 22: Matr. nr. 8 fb	Niverød by, Karlebo
del nr. 23: Matr. nr. 8 fc	Niverød by, Karlebo
del nr. 24: Matr. nr. 8 fd	Niverød by, Karlebo
del nr. 25: Matr. nr. 8 fe	Niverød by, Karlebo
del nr. 26: Matr. nr. 8 ff	Niverød by, Karlebo
del nr. 27: Matr. nr. 8 fg	Niverød by, Karlebo
del nr. 28: Matr. nr. 8 fh	Niverød by, Karlebo
del nr. 29: Matr. nr. 8 fi	Niverød by, Karlebo
del nr. 30: Matr. nr. 8 fk	Niverød by, Karlebo
del nr. 31: Matr. nr. 8 fl	Niverød by, Karlebo

del nr. 32: Matr. nr. 8 fm	Niverød by, Karlebo
del nr. 33: Matr. nr. 8 fn	Niverød by, Karlebo
del nr. 34: Matr. nr. 8 fo	Niverød by, Karlebo