

## **VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN BROVANGSVEJ**

### **1. NAVN OG HJEMSTED**

- 1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Brovangsvej.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Helsingør Kommune.

### **2. FORMÅL OG OPGAVER**

- 2.1 Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser i enhver henseende, herunder eje, forestå og betale for drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer, pladser, friarealer, hegnbeplantning, regnvandsbassin/søer, bevaringsværdige forhold, diger m.m.
- 2.2 Det påhviler foreningen at opfylde den til enhver tid gældende lovgivning samt den til enhver tid for området gældende lokalplan. På tidspunktet for foreningens stiftelse er området underlagt lokalplan 4.27.
- 2.3 I det omfang forsyningsselskaberne ikke har overtaget drift og vedligeholdelse af diverse ledninger, tekniske anlæg, regnvandsbassiner, vådenge og lignende, påhviler drift og vedligeholdelse heraf ligeledes grundejerforeningen.
- 2.4 Foreningen er berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve kontingent hos medlemmerne samt til at betale de med opfyldelse af foreningens forpligtelser forbundne omkostninger.

### **3. FORENINGENS OMRÅDE OG MEDLEMSKREDS**

- 3.1 Der er medlemspligt for samtlige ejere af parceller inden for lokalplanens område.
- 3.2 De til enhver tid værende ejere af parcellerne er forpligtede til at være medlemmer af foreningen.
- 3.3 Såfremt Helsingør kommune kræver det, er grundejerforeningen forpligtet til, at optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 3.4 Det enkelte medlem af foreningen skal respektere grundejerforeningens til enhver tid gældende ordensregler, vedtægter, deklarationer, servitutter, lokalplaner m.v.
- 3.5 Medlemspligten indtræder samme dag som medlemmet overtager parcellen/ejendommen.
- 3.6 Ved efterfølgende overdragelser indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser. Den tidligere ejer vedbliver at hæfte for eventuelle restancer Et ejerskifte meddeles til bestyrelsen med angivelse af navn og adresse på ny ejer og tidligere ejers nye bopæl senest 14 dage efter aftalens indgåelse.
- 3.7 Tidligere ejere har ikke krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel af foreningens formue.
- 3.8 Ovennævnte bestemmelser er gældende uanset på hvilken måde overgang af ejendomsretten måtte ske.

## Vedtægter for Grundejerforeningen Brovangsvej

### **4. VEJE, STIER, FÆLLESOMRÅDER M.M.**

- 4.1 Grundejerforeningen overtager vederlagsfrit de til foreningen hørende fælles veje, fællesarealer stier, anlæg og regnvandsbassin/søer, når udstykker anser veje, stier, fællesarealer, fællesanlæg m.m. for at være færdigudført.
- 4.2 Overdragelse af veje, stier, fællesarealer m.m. kan tidligst ske når de i lokalplan 4.27 samt et af Helsingør Kommune godkendt byggemodningsprojekt er opfyldte.
- 4.3 Foreningen er forpligtet til at medvirke til tinglysning af skøde iht. hvilket veje, stier og fællesarealer m.m. overdrages til foreningen. De hermed forbundne omkostninger betales af udstykker.

### **5. FINANSIERING**

- 5.1 Grundejerforeningen er berettiget til at optage de lån og /eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver.

### **6. HÆFTELSE**

- 6.1 I forholdet til tredjemand hæfter hvert medlem kun med sin andel af foreningens formue. Krav mod grundejerforeningen kan ikke gøres gældende over for de enkelte medlemmer,
- 6.2 I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.
- 6.3 Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet. Medlemmet er i den forbindelse forpligtet til at signere tinglysning af en sådan sikkerhedsstillelse.

### **7. FORENINGENS LEDELSE OG ADMINISTRATION**

- 7.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Eventuelle uoverensstemmelser mellem en grundejer og bestyrelsen afklares ved, at begge parter er enige om at udpege en uvildig sagkyndig, i yderste konsekvens at lade sagen afgøre ved en domstol.
- 7.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
  1. Valg af dirigent
  2. Bestyrelsens beretning
  3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning
  4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af fælles veje, stier, fællesarealerne m.m. inden for foreningens område
  5. Fastsættelse af kontingent
  6. Valg af bestyrelse:
    - a) Valg af formand
    - b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

## Vedtægter for Grundejerforeningen Brovangsvej

c) Valg af 2 suppleanter

7. Valg af revisor
8. Eventuelt valg af administrator
9. Indkomne forslag
10. Eventuelt

### **8. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer,  $\frac{1}{4}$  af medlemmerne eller evt. administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- 8.2 Ekstraordinær generalforsamling skal finde sted 3 uger efter, at anmodning om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er fremsendt skriftligt til bestyrelsen.

### **9. KOMMUNIKATION**

- 9.1 Al kommunikation sker pr. mail. Opslag om begivenheder findes på Facebook og hjemmesiden.
- 9.2 Alle medlemmer er forpligtet til at oplyse mailadresse til grundejerforeningens bestyrelse.
- 9.3 Det er endvidere medlemmets forpligtelse at holde grundejerforeningen oplyst, såfremt der sker ændringer i medlemmets mailadresse og foreningen er således uden ansvar, hvis man har fremsendt indkaldelse / information til den oplyste mailadresse.

### **10. INDKALDELSE M.V.**

- 10.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 10.2 Indkaldelse til generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling sker pr. mail.
- 10.3 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Forslag der er indkommet senere, kan ikke sættes under afstemning.
- 10.4 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller medlemmerne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Forslag, der ikke er medtaget på dagsordenen kan ikke sættes under afstemning. Ordlyden af forslaget skal fremsendes til bestyrelsen, så der på generalforsamlingen kan stemmes for eller imod vedtagelse.
- 10.5 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag, jfr. punkt 10.7, har ethvert medlem af foreningen.
- 10.6 De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der dog ikke har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Evt. administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 10.7 Adgangsberettigede medlemmer omfatter alle medlemmer, der ikke er i restance i forhold til foreningen.

## Vedtægter for Grundejerforeningen Brovangsvej

**10.8** Hvert medlem har én stemme for hver parcel medlemmet repræsenterer. Et medlem kan kun give fuldmagt til et andet medlem.

### **11. FLERTAL**

11.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i 11.2. Dog skal altid mindst  $\frac{1}{4}$  repræsenteret for, at generalforsamlingen er beslutningsdygtig. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget.

11.2 Forslag om vedtægtsændringer, om afholdelse af ekstraordinære omkostninger eller udvidelse af foreningens forpligtelser samt finansiering forudsætter, at mindst  $\frac{2}{3}$  af de repræsenterede stemmer for forslaget, og at de fremmødte udgør mindst halvdelen af foreningens medlemmer. Samme flertal kræves ved vedtagelse af sammenlægning af foreningen eller optagelse af ejere af parceller som ligger uden for foreningens område. Dette gælder dog ikke, hvis sammenlægning eller udvidelse af medlemmer fremgår af kommende lokalplaner.

### **12. DIRIGENT M.V.**

12.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

12.2 Dirigenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles medlemmerne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

### **13. BESTYRELSE**

13.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse på op til 5 medlemmer til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

13.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

13.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

13.4 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

13.5 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

13.6 Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

13.7 Såfremt der ved afstemninger i bestyrelsen er stemmelighed, er formandens stemme udslagsgivende.

13.8 Bestyrelsen udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

13.9 Bestyrelsen afholder møder, når det findes nødvendigt.

13.10 Bestyrelsens beslutningsdygtighed kræver, at mindst 3 af bestyrelsens medlemmer giver møde.

13.11 Bestyrelsen har beføjelse til at nedsætte specifikke udvalg til løsning af nærmere konkrete opgaver. Såfremt en suppleant deltager i et bestyrelsesmøde har suppleanten ikke stemmeret.

## Vedtægter for Grundejerforeningen Brovangsvej

### 14. MØDER

- 14.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er nært beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 14.2 Sekretæren skriver referat for bestyrelsesmøder, hvor der fremgår hvem der var tilstede og hvem der var fraværende.
- 14.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### 15. TEGNINGSRET

- 15.1 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening. Bestyrelsen kan meddele prokura.

### 16. ADMINISTRATION

- 16.1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå foreningens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 16.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen foreningens administration. Reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- 16.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning på en særskilt bankkonto m. tilhørende kort skal foreningens midler indsættes på separat konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved digital signatur fra to bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Indbetalinger til foreningen skal ske direkte til denne konto, dog undtaget betalinger i forbindelse med arrangementer der går via Mobilepay el. andet til foreningens betalingskort.
- 16.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af kontingent og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut eller en advokat. I det omfang dette ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger og periodiske udbetalinger.
- 16.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen og tredjemand, kan foreningen tegne sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.
- 16.6 Kontingentet skal dække udgifterne til vedligeholdelse af fælles veje, stier og fællesarealer, beplantning og vedligeholdelse af fællesarealer, udgifter til oprensning m.m. af regnvands-bassin/søer samt udgifter til dækning af opfyldelse af de formål, som måtte blive besluttet på generalforsamlingen eller pålagt foreningen af offentlig myndighed.
- 16.7 Der udarbejdes et budget for det kommende år. Det kommende års kontingent fastsættes på baggrund af budgettet.
- 16.8 Kontingent opkræves for et år. Medmindre generalforsamlingen bestemmer andet betales kontingentet en gang årligt pr. en af bestyrelsen fastsat dato.

## Vedtægter for Grundejerforeningen Brovangsvej

- 16.9 Er kontingentet ikke betalt senest 14 dage efter et skriftligt påbud, mister medlemmet stemmeretten på den førstkommende generalforsamling, medmindre kontingentet betales forinden.
- 16.10 Tages foreningens tilgodehavende af enhver art hos et medlem til inkasso, betaler medlemmet de inddrivelse af foreningens tilgodehavende forbundne omkostninger. Medlemmet betaler ligeledes de med evt. tinglysning af sikkerhed/udlæg forbundne omkostninger.
- 16.11 Manglende betaling medfører, at foreningens tilgodehavende tilskrives rente iht. den til en hver tid gældende rentelov.

### 17. REGNSKAB

- 17.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af evt. administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret. Foreningens første regnskabsår løber dog fra stiftelsen indtil kalenderårets udløb.
- 17.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejder bestyrelsen forslag til budget.
- 17.3 Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen.

### 18. REVISION

- 18.1 Generalforsamlingen vælger en intern eller ekstern revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 18.2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget, udsendes til medlemmer samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### 19. VINTERVEDLIGEHOLDELSE OG RENHOLDELSE

- 19.1 Det påhviler bestyrelsen at sikre, at vintervedligeholdelse og renholdelse af fælles veje og stier sker i henhold til de til enhver tid gældende regler/regulativer for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og pladser. Medmindre andet besluttet på en generalforsamling afgør bestyrelsen hvor ofte der skal ske snerydning m.m.
- 19.2 Bestyrelsen sørger for nødvendig forsikring af de af foreningen ejede arealer.
- 19.3 Bestyrelsen er bemyndiget til at antage entreprenører til at udførelse af de i budgettet medtagne opgaver i forhold til vintervedligeholdelse og renholdelse af foreningens veje, stier m.m.

### 20. FÆLLESAREALER

- 20.1 Såfremt medlemmer forvolder skade på fællesarealer, regnvandsbassin/søer eller de hertil hørende installationer eller beplantninger påhviler det skadevolder at udbedre sådanne skader og foretage fornødent reetablering. De hermed forbundne omkostninger betales af skadevolder.

## Vedtægter for Grundejerforeningen Brovangsvej

- 20.2 Har et medlem opført bygninger eller andre faste installationer på fællesarealerne m.m. eller for tæt på skel, påhviler det ligeledes medlemmet at fjerne sådanne bygninger eller installationer og foretage fornødent reetablering. De hermed forbundne omkostninger betales af medlemmet.
- 20.3 Måtte medlemmet ikke udbedre skaderne, kan foreningen lade skaderne udbedre for med-lemmets regning. Det samme er tilfældet, hvis medlemmerne undlader at foretage fornødent reetablering.
- 20.4 Udbedring af skader på veje, stier, fællesarealer m.m., som forvoldes af håndværkere/andre som er antaget af medlemmet betales ligeledes af medlemmet iht. de ovenfor anførte bestemmelser. Det samme er tilfældet, hvis medlemmer af medlemmets husstand eller gæster hos medlemmet forvolder sådanne skader.
- 20.5 De steder, hvor overkørslen til de enkelte matrikler ligger på et fællesareal, er medlemmerne berettiget til at lægge egen belægning. Belægningen skal være identisk med den belægning, der er valgt i egen indkørsel, og niveauerne i området skal bevares, således at der fastholdes et ens udtryk i området. Vedligehold og fornyelse af pågældende overkørsler til matrikler, der ligger på fællesareal, påhviler den til enhver tid værende ejer af den respektive matrikel, og grundejerforeningen kan således ikke pålægges udgifter til vedligeholdelse eller fornyelse af dette areal. Belægningen, eller udførelse af arbejder, på førnævnte arealer må ikke medføre skader på det, der henhører under Grundejerforeningens ansvar.

### **21. VEDTÆGTSÆNDRING**

- 21.1 Vedtægterne kan ændres på en ordinære eller en ekstraordinære generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer. Ændringer af foreningens vedtægter kræver samtidig godkendelse fra Helsingør Kommune.
- 21.2 Forslag til vedtægtsændringer skal udsendes senest 2 uger før generalforsamlingen og skal være formanden i hænde inden dette tidspunkt.
- 21.3 Udgør de fremmødte medlemmer ikke min. ½ af foreningens medlemmer, indkaldes til ny generalforsamling, hvis min. 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget. Ny generalforsamling afholdes senest 3 uger efter.
- 21.4 På den efterfølgende generalforsamling anses forslaget for vedtaget, hvis 2/3 af de frem-mødte medlemmer stemmer for forslaget. Dette er tilfældet uanset, hvor stor en del af foreningens medlemmer, som deltager i generalforsamlingen.

### **22. UREGULEREDE FORHOLD**

- 22.1 Forekommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er grundejerforeningens bestyrelse pligtig til – efter bedste evne – at afgøre og afklare sådanne spørgsmål.
- 22.2 Bestyrelsen er dog forpligtet til at forelægge spørgsmål om indgåelse af aftale om udvidelse af foreningens forpligtelser, optagelse af lån, sammenlægning med anden grundejerforening eller optagelse af nye medlemmer på en ekstraordinær generalforsamling.
- 22.3 Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 1. marts 2019 og ændret på generalforsamling den 9. marts 2022.