

**VEDTÆGTER FOR**  
**"GRUNDEJERFORENINGEN RAVNSBJERG GÅRD"**

**§1.**

**Foreningens navn og formål:**

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Ravnsbjerggård", med hjemsted i Fredensborg Kommune og med værneting ved Retten i Helsingør.
- 1.2 Foreningen er stiftet i henhold til den i lokalplan F31 fastsatte bestemmelse i § 12, pkt. 1, om, at såfremt et eller flere af delområderne I-V opdeles i selvstændige ejendomme, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i delområdet. I henhold til lokalplanens § 2, pkt. 6, skal foreningen oprettes, senest når byrådet kræver det.

**Foreningens formål er**

- at være medlem af grundejerforenings-sammenslutningen, der oprettes i henhold til lokalplanens § 12, pkt. 3,
- at betale kontingent til grundejerforenings-sammenslutningen til anlæg, drift og vedligeholdelse af veje, fælles friarealer og fælles anlæg herunder ledninger og hegn mv. i området markeret som delområdet VI i planbilag 4 til lokalplanen, samt forhandlinger herom med kommunen, jf. lokalplan F31, § 12, stk. 4,
- at betale tillægsbidrag til grundejerforenings-sammenslutningen til vedligeholdelse af den af kommunen i henhold til lokalplan F31, § 4, pkt. 1, anlagte private fællesvej, markeret som boligvej A-B i planbilag 4 til lokalplanen,
- at varetage foreningens og foreningsmedlemmernes interesser over for grundejerforenings-sammenslutningen for delområdet I-V i de ovennævnte forhold,
- at tage skøde på de i lokalplan F31 nævnte fælles friarealer og fællesanlæg inden for det som delområde IV markerede område i planbilag 4 til lokalplanen, og

at forestå drift og vedligeholdelse af veje, fælles friarealer og fællesanlæg, herunder ledninger og hegn m.v. samt forhandlinger herom med kommunen inden for det som delområde IV markerede område i planbilag 4 til lokalplanen.

## § 2.

### **Medlemmer:**

- 2.1 Foreningen omfatter, jf. lokalplan nr. F31, matr.nr. 10 ce samt matr.nr. 10 cf, Asminderød by, Asminderød, samt alle parceller, der udstykses herfra. Enhver nuværende og fremtidig ejer af en parcel, der er udstykket fra ovennævnte matrikelnummer, har ret og pligt til at være medlem af foreningen.
- 2.2 Medlemmerne er pligtige til at udrede kontingent m.m. som foreningen pålægger dem i henhold til nærværende vedtægters beslutninger. I øvrigt henvises til de på arealet tinglyste deklARATIONER og servitutter m.v.
- 2.3 Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af skøde på ejendommen eller dele heraf, være sig betinget eller ubetinget, og vedvarer indtil den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og den sælgende ejer har honoreret sin eventuelle gæld til foreningen. Et medlem er pligtigt at betale kontingent for det tidspunkt, på hvilket der har pligt til at være medlem af foreningen. Først fra overtagelsesdagen af den pågældende parcel kan den enkelte grundejer udøve medlemsrettigheder. Indtil da hæfter såvel det indtrædende, som det udtrædende medlem solidarisk over for foreningen for de den erhvervede ejendom påhvilende forpligtelser.
- 2.4 Meddelelse om ejerskifte, og deraf følgende udtræden for den tidligere ejer og indtræden af den nye ejer i foreningen skal senest 14 dage efter overtagelsesdagen sendes til foreningen ved dennes formand.

Den nye ejer indtræden fra underskrift af skøde i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, og fra overtagelsesdagen i den tidligere ejers rettigheder. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle forpligtelser over for foreningen, herunder, men ikke begrænset til eventuel gæld og restancer til foreningen, også selv om forpligtelsen er opstået i en tidligere ejers tid.

Når et medlem overdrager eller på anden måde ophører med at være ejer af hele eller dele af sin ejendom, bortfalder de til medlemskabet hørende rettigheder, derunder krav på andel af foreningens formue.

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

### §3.

#### **Brug af ejendommen:**

3.1 Ethvert medlem er med hensyn til ejendommens benyttelse underkastet bestemmelserne i de på ejendommen tinglyste servitutter samt bestemmelserne i lokalplan nr. F31.

3.2 Der må inden for Foreningens område ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser samt ved sit udseende eller på anden måde efter Byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

Der er tilladt, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der beboder pågældende bolig, og når virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o. lign.). Det indgår heri også, at kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede i eller ved den pågældende bolig.

3.3 Hegn mod de fælles friarealer skal bestå af vildtvoksende roser, egepur eller sargentsæble - hegn må ikke fremtræde som klippede hække. Hegning mod vej og mellem de enkelte parceller skal være med klippede bøgehække.

Grundejerne er desuden pålagt at efterleve grundejerforeningens katalog, når det er godkendt af generalforsamlingen og kommunen.

## § 4.

### **Kontingent o.a. acontobetaling:**

4.1 Foreningens er pligtig til grundejerforenings- sammenslutningen at betale det til enhver tid af repræsentantskabet fastsatte kontingent.

Årskontingent til grundejerforenings-sammenslutningen fastsættes på grundejerforenings-sammenslutningens ordinære årsmøde i april. Årskontingentet til grundejerforenings-sammenslutningen fordeles mellem medlemsgrundejerforeningerne på grundlag af antallet af boliger i de enkelte medlemsgrundejerforeningen I-V.

Betaling af foreningens samlede kontingent til grundejerforenings-sammenslutningen skal ske inden 1. maj.

4.2 Foreningen er derudover pligtig at betale bidrag til vedligeholdelse af den af kommunen anlagte privat fællesvej, markeret som boligvej A-B i planbilag 4 til lokalplanen med fordelingsnøgletal 35/165, hvilket bidrag opkræves som et tillægskontingent, baseret på særskilt budget herom fra grundejerforeningssammenslutningen. Tillægskontingentet for foreningen fordeles med lige store beløb på antallet af boliger i foreningen.

Kontingentindbetaling til grundejerforenings-sammenslutningen foretages til det sted, som angives af forretningsudvalget. Indbetalingen skal også dække tillægskontingent til vedligeholdelse af den af Kommunen anlagte privat fællesvej.

4.3 Foreningens medlemmer betaler forud det i pkt. 4.1 og 4.2 anførte kontingent samt tillægskontingent til grundejerforenings-sammenslutningen samt tillægskontingent et årligt kontingent til foreningens administration og udførelse af foreningsopgaver og foreningsformål, hvilket kontingents størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer.

4.4 Kontingent i henhold til pkt. 4.3 betales halvårligt forud med forfald hver den 1. april og den 1. oktober. Al opkrævning sker over giro eller den efter bestyrelsens overbevisning bedst anvendelige måde.

Kontingent i henhold til pkt. 4.1 og 4.2 betales helårligt forud med forfald hver den 1. april på det af forretningsudvalget anviste betalingssted.

4.5 Hvis et medlem af foreningen ikke rettidigt betaler kontingent til foreningen og/eller til grundejerforenings-sammenslutningen m.v. til forfaldsdagen, rykkes medlemmet skriftligt med en frist på 14 dage for modtagelsen af påkravet. Herfor kan der pålægges et rykkergebyr på 250 kr. Finder betaling ikke sted inden fristens udløb, overgives kravet uden yderligere varsel til inkasso for medlemmets egen regning og risiko i enhver

henseende. Medlemsbeføjelser kan ikke udøves af det enkelte medlem fra udløbet af ovennævnte frist og indtil samtlige restancer er indbetalt til foreningen.

Ved ikke rettidig betaling af skyldigt foreningskontingent til grundejerforenings-sammenslutningen, vil forretningsudvalget kunne iværksætte tvangsinddrivelse, hvormed foreningen hæfter for alle inddrivelsesomkostninger.

## §5.

### **Pligter/hæftelser:**

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

Foreningen er underkastet grundejerforenings-sammenslutningens til enhver tid gældende vedtægter samt de for grundejerforenings-sammenslutningen lovligt vedtagne regler og beslutninger.

5.2 I forhold til 3. mand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres respektive andel i foreningens formue.

5.3 I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata.

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

## §6.

### **Generalforsamlingen:**

6.1 Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed i henhold til vedtægterne og som sådan beslutningsdygtig uanset de fremmødtes antal.

6.2 Ethvert medlem er berettiget til at afgive en stemme pr. matr.nr.

6.3 Er et medlem forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan medlemmet ved skriftlig fuldmagt delegere sin stemme til en anden person, som imod fremlæggelse af den fornødne dokumentation, kan stemme for den pågældende.

6.4 Den ordinære generalforsamling i foreningen afholdes hvert år i Fredensborg Kommune i februar måned.

## § 7.

### **Generalforsamlingens afholdelse, forslag samt forslag til ændringer i vedtægterne:**

7.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal som minimum have følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af formandens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab for det forløbne regnskabsår og godkendelse heraf.
4. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf, herunder fastsættelse af kontingent m.m.
5. Valg af bestyrelse samt 1 suppleant hertil.
6. Valg af 1 intern revisor samt 1 suppleant hertil.
7. Eventuelt

7.2 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Elektronisk meddelelse betragtes som skriftlig meddelelse.

7.3 Dagsorden, jf. § 7, punkt 7.1 skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår.

7.4 Forslag til ændring af vedtægterne skal være fremsendt til formanden senest den 1. januar forud for den ordinære generalforsamling. Indkomne forslag udsendes til medlemmerne sammen med den skriftlige indkaldelse af generalforsamlingen. Beslutninger om vedtægtsændring kan kun træffes, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for.

7.5 Ændring i grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

7.6 Andre forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være fremsendt til bestyrelsens formand senest 1. januar forud for den ordinære generalforsamling. Indkomne forslag udsendes til medlemmerne sammen med den skriftlige indkaldelse til generalforsamlingen. Indkomne forslag kan vedtages, såfremt forslaget opnår simpelt stemmeflerhed blandt de fremmødte. For sent fremkomne forslag kan behandles under eventuelt, med ikke vedtages.

7.7 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når mindst 10 medlemmer til bestyrelsen (formanden) indgiver skriftlig anmodning herom, med klar angivelse af det eller de forslag, der ønskes behandlet. 3/4 af de underskrivende medlemmer skal være repræsenteret på generalforsamlingen.

Eventuelle beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer, dog kræver vedtægtsændringer tilslutning fra 2/3 af de fremmødte.

7.8 En ekstraordinær generalforsamling skal afholdes senest 1 måned efter, at begæringen er kommet bestyrelsen (formanden) i hænde med det fornødne antal underskrifter.

7.9 Når forholdene gør det nødvendigt, kan bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med 6 dages varsel.

7.10 Ophævelse af foreningen kan kun ske ved énstemmighed og med Fredensborg-Humlebæk Kommunes samtykke. Bestyrelsen med nødvendigt supplement fra medlemmerne forestår den endelige opgørelse af foreningen, dens eventuelle formue, og hvorledes denne fordeles/anvendes.

7.11 Foreningen vælger samtidig en suppleant hertil.

## § 8.

### **Generalforsamlingens ledelse:**

8.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer eller revisor for foreningen.

8.2 Alle valg og almindeligt foreliggende sager afgøres ved simple stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formanden stemmeudslaget. Afstemningen sker ved håndsoprækning. Dog skal afstemningen ske skriftligt, når et medlem eller bestyrelsen kræver dette.

8.3 Over de på generalforsamlinger, bestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøder, såvel som de med enkeltpersoner og andre førte forhandlinger, føres en forhandlings- og beslutningsprotokol, som underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem. Dirigenten underskriver referatet af de på generalforsamlingen førte forhandlinger.

## §9

### **Foreningens valgte ledelse:**

9.1 Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på 3-5 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen, Bestyrelsen konstituerer sig selv, således at der af bestyrelsen vælges en formand, en næstformand og en kasserer. Der vælges samtidig 1 suppleant.

Er det ikke lykkedes at vælge bestyrelsen på frivillig basis træder ”rotationsprincippet” i kraft: Foregår ved simpel lodtrækning blandt de husstande, der ikke har været medlem af bestyrelsen.

Når alle husstande har været medlem af bestyrelsen én gang, deltager alle husstande igen i lodtrækningen og så fremdeles.

9.2 Foreningens interesser i grundejerforenings-sammenslutningen varetages af et repræsentantskab på 3 medlemmer, der vælges for 1 år ad gangen. De 3 medlemmer vælges af bestyrelsen efter konstituering.

9.3 Til at revidere foreningens regnskaber vælges 1 revisor for 1 år ad gangen. Der vælges samtidig 1 suppleant.

9.4 Genvalg kan finde sted.

9.5 Et foreningsmedlem kan samtidig være valgt som bestyrelsesmedlem og medlem af repræsentantskabet for foreningen.

## § 10.

### **Ledelse af foreningen:**

10.1 Bestyrelsen har den daglige ledelse i alle foreningens anliggender og er den højeste myndighed imellem generalforsamlingerne.

Repræsentantskabet varetager foreningens anliggender over for grundejerforenings-sammenslutningen for delområderne I-V. For repræsentantskabets virke henvises til vedtægterne for Grundejerforening-sammenslutningen.

10.2 Formanden er den daglige leder og korresponderende i foreningen.

10.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når flertallet af denne er fremmødt.

Bestyrelsen fastsætter selv sin mødeorden.

10.4 Bestyrelsen leder foreningen i overensstemmelse med foreningens vedtægter og formålsparagraf og står herfor til ansvar overfor generalforsamlingen.

10.5 Bestyrelsen træder sammen mindst 2 gange årligt og i øvrigt så ofte formanden finder det nødvendigt, ligesom 2 bestyrelsesmedlemmer kan forlange ekstraordinært bestyrelsesmøde afholdt.

Foreningens repræsentantskab mødes 2 gange årligt forud for repræsentantskabsmøderne i grundejerforenings-sammenslutningen, hvilke repræsentantskabsmøder afholdes i april og oktober, idet mødet i april er ordinært årsmøde for grundejerforenings-sammenslutningen.

10.6 Ved formandens eventuelle afgang, fungerer næstformanden indtil den ordinære generalforsamling, eller hvis bestyrelsen træffer beslutning herom – indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

10.7 Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse i forening.

## § 11.

### **Foreningens regnskab og økonomi:**

11.1 Regnskabsåret følger kalenderåret - og regnskabet skal forinden forelæggelse på den ordinære generalforsamling være revideret af den valgte revisor, som med sin underskrift bekræfter regnskabets rigtighed, samt kontrollerer, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede.

11.2 Kassereren aflægger på hvert bestyrelsesmøde en kort beretning over foreningens økonomi og aktiver.

11.3 Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 3.000,00 og indgåede midler skal hurtigst muligt indsættes på foreningens konti.

11.4 Bestyrelsen skal ved hvert bestyrelsesmøde kontrollere regnskabsbilag og stemple disse, ligesom det reviderede årsregnskab forelægges bestyrelsen forinden det udsendes, jf. § 7, punkt 7.3.

11.5 Foreningens midler anbringes på en bankkonto i foreningens navn, og der kan kun hæves på foreningens konti af kassereren og formanden i forening, eller ved forfald, af en af dem ved et andet bestyrelsesmedlems underskrift.

## § 12.

### **Påtaleberettigede.**

12.1 Fredensborg Kommune og foreningen er påtaleberettigede i henhold til nærværende vedtægter.

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

## §13

### **Foreningens ophævelse:**

13.1 Foreningen kan ikke opløses uden Fredensborg Kommunens samtykke.

13.2 Den ordinære generalforsamling kan ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer beslutte, at bestyrelsen med supplement fra generalforsamlingen skal forestå den endelige afgørelse og eventuelle aktivers anvendelse, efter generalforsamlingens anvisning, hvorefter der indkaldes til en afsluttende generalforsamling.

--ooOoo--

Således endeligt vedtaget på den stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Ravnsbjerggård den 30.08.2004.

1. ændring af vedtægterne er godkendt på den ekstraordinære generalforsamling den 16.11.2006.

2. ændring af vedtægterne er godkendt på den ordinære generalforsamling den 27.02.2007

3.ændring af vedtægterne er godkendt på den ordinære generalforsamling den 23.02.2011, og godkendt af Fredensborg Kommune, den 17.05.2011

4. ændring er godkendt på den ordinære generalforsamling 2020-02-05

Fredensborg, den  
03.03.2020

For bestyrelsen:

Som formand

---

Helle Røhl

Godkendt af Fredensborg-Humlebæk Kommune, den 05.05.2020