

Vedtægter for:
Grundejerforeningen Riskær Huse II

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	1
1 - Foreningens navn og hjemsted.....	2
2 - Foreningens område og medlemskreds.....	2
3 - Foreningens formål og opgaver.....	2
4 - Medlemmernes forpligtelser og hæftelser.....	3
5 - Medlemmernes forhold til Foreningen.....	5
6 - Ejerskifte.....	5
7 - Stemmeret.....	5
8 - Generalforsamling.....	6
9 - Dagsorden for Generalforsamling.....	7
10 - Ledelse og Administration / Bestyrelsen.....	8
11 - Regnskab og revision.....	9
12 - Forskellige bestemmelser.....	9
13 - Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægter).....	9

1 - Foreningens navn og hjemsted

1.1

Foreningens navn er: "Grundejerforeningen Riskær Huse II".

1.2

Foreningens hjemsted er Riskær 9, Smørumnedre i Egedal Kommune.

2 - Foreningens område og medlemskreds

2.1

Foreningens geografiske område og ejendomme er afgrænset til matr. nr. 8DX, Smørumnedre by, Smørum, samt udstykkede parceller herfra, omfattet af lokalplan nr. 10 af 25.01.2012 i Egedal Kommune.

2.2

Foreningens medlemmer består af ejere af ejendomme, som ligger inden for Grundejerforeningens område. Ejendomme defineres her som matrikler. Foreningen er en selvstændig forening, hvor hvert medlem samtidig er pligtig til at være medlem af Grundejerforening Stangkjær, jf. pantstiftende servitut, tinglyst den 20.03.1965 for kr. 6.000,00.

2.3

Enhver, som har tinglyst adkomst til fast ejendom inden for Foreningens geografiske område, jf. punkt 2.1, er forpligtet til at være medlem og til at betale sin andel af Foreningens udgifter.

2.4

Medlemmer har pligt til at aflede spildevand, tag- og overfladevand omfattet af Foreningens ansvar, j f. punkt 3.3, fra medlemmers ejendomme til Foreningens Spildevandsanlæg.

3 - Foreningens formål og opgaver

3.1

Foreningen ejer og forestår drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, fællesarealer og tager vare på Foreningens Spildevandsanlæg og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til Foreningen i medfør af lovgivningen.

Foreningens Spildevandsanlæg består af anlæg til vandtilførsel, anlæg til regnvandsopsamling af tag- og overfladevand samt afledning af spildevand.

Foreningen varetager samtlige medlemmers fælles interesser som ejere af ejendomme inden for Foreningens område.

3.2

Foreningen forestår vedligeholdelse, renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på fællesområdet og reparationer, som følge af normal brug af fællesområdet, som består af:

- Fællesarealet med indkørsel ved nr. 15, herunder 4 carporte og den fælles miljøstation
- Gangstien fra fællesarealet, som løber fra nr. 15A til nr. 15D, herunder belysning langs stien

De enkelte medlemmer forestår dog renholdelse (fejning, fjernelse af ukrudt, snerydning og glatførebekæmpelse mv.) på stier og hækketklipping i egen have.

Enhver grundejer er forpligtet til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet.

3.2.1

Al normal vedligeholdelse, modernisering og fornyelse Foreningens fællesanlæg og fællesarealer foranstaltes af Foreningen for dennes regning og afholdes af medlemmerne som en fællesudgift.

3.2.2

Istandsættelse, der skyldes kørsel med tunge køretøjer i forbindelse med nybyggeri eller lign., foretages for bygherrens regning.

3.3

Foreningens formål er ligeledes at eje, drive, vedligeholde og i fornødent omfang forny et fælles privat spildevandsanlæg til afledning af spildevand, overfladevand fra befæstede parkeringsarealer på privat grund, fra private fællesveje og tag- og overfladevand fra ejendomme.

3.3.1

Foreningen skal sikre, at Foreningens Spildevandsanlæg til enhver tid har og opfylder vilkår i gældende tilladelser til udledning af spildevand, tag- og overfladevand fra arealer omfattet af Foreningens ansvar, i overensstemmelse med miljøbeskyttelsesloven og regler udstedt i medfør heraf. I det omfang lovgivningen i øvrigt fastsætter regler for Spildevandsanlægget, skal Foreningen sikre overholdelsen heraf.

3.3.2

Foreningen skal hvile i sig selv. Endvidere skal Foreningen sikre opfyldelse af sine forpligtelser til lavest mulige bidrag fra medlemmerne, dog skal driften af anlæg ejet af Foreningen ske med fokus på forsyningssikkerhed og miljø-, sundheds- og afstrømningsmæssige forhold.

3.4

Foreningen skal ansøge om tilladelse til udledning af spildevand, tag- og overfladevand fra Foreningens Spildevandsanlæg i overensstemmelse med reglerne i miljøbeskyttelsesloven og regler udstedt i medfør heraf.

3.4.1

Foreningen skal forestå drift, vedligeholdelse og evt. nødvendige fornyelser af anlæg ejet af Foreningen.

3.4.2

Foreningen har ansvaret for at aftage og sikre korrekt håndtering af spildevand, tag- og overfladevand fra arealer indenfor Foreningens område. Forpligtelsen dækker spildevand, overfladevand fra parkeringsarealer på ejendommen, fra private fællesveje og tag.

3.4.3

Anlæg ejet af Foreningen skal drives og vedligeholdes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning på området.

4 - Medlemmernes forpligtelser og hæftelser

4.1

Foreningen er berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, betale fællesudgifter og sørge for fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter forholdene må anses for påkrævet.

4.1.1

Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af Foreningen.

4.1.2

Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder.

4.1.3

I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for Foreningens forpligtelser med andet end deres andel i Foreningens formue.

4.2

De enkelte medlemmer står selv for betaling af eget kontingent til Grundejerforening Stangkjær.

4.2

Foreningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning herom, medlemmernes fælles interesser som ejere af ejendomme inden for Foreningens område.

4.3.1

Foreningen har ret til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af Foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

4.3.2

Foreningen skal være uafhængig af partipolitiske og religiøse interesser.

4.4

For enhver af Foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne alene med den i Foreningen indbetalte kapital.

4.5

Ethvert medlem skal betale sin del af Foreningens udgifter som følgende:

4.5.1

Anlægsomkostninger:

Ved anlægsomkostninger forstås nødvendige omkostninger til nye anlæg samt omkostninger til større renovering af gamle anlæg.

Anlægsomkostninger for anlæg ejet af Foreningen deles ligeligt mellem medlemmerne.

4.5.2

Driftsomkostninger:

Ved driftsomkostninger forstås alle andre nødvendige omkostninger end anlægsomkostninger. Årlige omkostninger til drift og vedligeholdelse af Foreningens anlæg deles således mellem medlemmerne.

4.5.3

Betaling:

Bestyrelsen fastsætter en betalingsfrist for anlægs- og driftsomkostninger. Ved uenighed om fordelingen af anlægs- eller driftsomkostninger træffer kommunalbestyrelsen i Egedal Kommune afgørelse om fordelingen, j f. § 5, stk. 2, i lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v.

4.6

Ethvert medlem skal ved sin indtræden lade Foreningens vedtægter tinglyse på sin ejendom. Påtaleberettiget er såvel Foreningens bestyrelse som Egedal Kommune.

4.7

I forhold til Foreningen hæfter medlemmerne personligt og i henhold til ejerandelen(e) i Foreningens område. Det gælder også for tab, som Foreningen måtte få på enkelte medlemmer.

4.7.1

Det enkelte medlem har pligt til efter generalforsamlingens beslutning at stille sikkerhed for Foreningens lån over for långivende pengeinstitut.

4.7.2

Det enkelte medlem har endvidere, efter generalforsamlingens beslutning, pligt til at stille sikkerhed for Foreningens krav mod medlemmet.

5 - Medlemmernes forhold til Foreningen

5.1

Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til Foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

5.2

Det enkelte medlem har pligt til at betale de bidrag, som generalforsamlingen fastsætter.

5.2.1

Betaler et medlem ikke det fastsatte bidrag rettidigt, skal medlemmet betale alle omkostninger ved inddrivelsen. Derudover skal der betales et rentebeløb pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb 7 dage efter modtagelse af første rykker. Rente beløbet fastsættes i overensstemmelse med renteloven.

5.2.2

Et medlem, der er i restance til Foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i Foreningen.

6 - Ejerskifte

6.1

Den nye ejer indtræder i rettigheder og forpligtelser på dagen for overdragelse af ejendommen.

6.2

Når et medlem overdrager sin ejendom, er vedkommende fra dette tidspunkt ikke længere medlem af Foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

6.3

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Foreningen. Den tidligere ejer bliver dog ved med at hæfte for eventuelle restancer overfor Foreningen, medmindre den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

6.4

Omkostninger til udtræden afholdes af det udtrædende medlem. Anlægsomkostninger tilbagebetales ikke, og der kan ikke udloddes andel i Foreningens evt. formue.

7 - Stemmeret

7.1

Et medlem har på generalforsamlingen 1 stemme for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

7.1.1

Hvert medlem har én stemme. Afstemninger skal finde sted skriftligt, såfremt blot ét tilstedeværende medlem ønsker det. Der kan stemmes ved fuldmagt. Fuldmagt kun kan gives til ét andet gyldigt medlem af foreningen, og hvert fremmødt medlem kan kun medbringe én fuldmagt.

7.2

Der kan kun træffes beslutning om forhold, der er optaget på dagsordenen, eller er indkommet som anført, medmindre samtlige stemmeberettigede er til stede og tiltræder andet.

7.2.1

Generalforsamlingens beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal.

7.2.2

Forslag til vedtægtsændringer kan kun vedtages, når mindst 4/5 af de stemmeberettigede er til stede, og når mindst 4/5 af disse stemmer for. Er kun den anden af disse betingelser opfyldt, indkalder bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling til afholdelse inden 2 måneder, på hvilken forslaget kan vedtages ved $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer, uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede.

7.3

En ny ejer (køber), jf. punkt 6.3, har ret til at overvære generalforsamlingen, hvis den afholdes før overtagelsesdagen. Køber har taleret, men ingen stemmeret.

8 - Generalforsamling

8.1

Generalforsamlingen er Foreningens højeste myndighed.

8.2

Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for Foreningens område, har ret til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for Egedal Kommune.

8.3

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

8.3.1

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem til den adresse eller den e-mailadresse, der står i medlemsprotokollen.

8.4

Dagsordenen skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne og reviderede årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

8.4.1

Forslag, som medlemmer ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 1 uge efter indkaldelsen og dermed senest 2 uger før afholdelsen af den ordinære generalforsamling. Forslag skal derefter udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

8.4.2

Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes til afstemning på generalforsamlingen.

8.5

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære generalforsamling. Den afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst 2/5 af Foreningens medlemmer, der ikke er i resistance til Foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

8.5.1

Når ønsket om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger efter dennes modtagelse, idet juli og december måned dog ikke medregnes.

8.5.2

Hvis de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, skal generalforsamlingen nægte at behandle dagsordenen.

9 - Dagsorden for Generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og evt. indskud.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
7. Valg af revisor og revisorsuppleant.
8. Evt. valg af administrator
9. Eventuelt. Under "eventuelt" kan der ikke sættes forslag under afstemning.

9.1

På den stiftende generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af vedtægter for Grundejerforeningen Riskær Huse II.
3. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
4. Valg af en revisor og revisorsuppleant.

9.2

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagens behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

9.2.1

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

9.2.2

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

9.2.3

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed forkastes forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

9.2.4

Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

9.2.5

Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem til den adresse eller den e-mailadresse, der står i medlemsprotokollen.

9.3

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for Foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning

10 - Ledelse og Administration / Bestyrelsen

10.1

Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

10.1.1

Bestyrelsen samt 1 suppleant vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

10.1.2

Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleant er tiltrådt, bliver mindre end 2, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv blandt Foreningens medlemmer indtil førstkommande generalforsamling.

10.2

Vælger generalforsamlingen en administrator til at udføre Foreningens opgaver, er medlemmer af Foreningen pligtige at modtage valg som medlemmer af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for hver femårsperiode.

10.3

Bestyrelsens hverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

10.3.1

Bestyrelsen har den daglige ledelse af Foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til Foreningen.

10.4

Generalforsamlingen kan overdrage Foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

10.4.1

Bestyrelsen har ret til at ansætte og bestemme aflønningen mv. af medarbejdere til drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

10.5

Bestyrelsen afholder møde, når formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

10.5.1

Bestyrelsen skal føre en beslutningsprotokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næste møde.

10.5.2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2 medlemmer giver møde.

10.5.3

Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

10.5.4

Bestyrelsen kan til specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af Foreningens medlemmer uden for bestyrelsen.

10.6

Foreningen tegnes overfor tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

11 - Regnskab og revision

11.1

Foreningens regnskabsår følger kalenderåret. Første regnskabsår er dog fra Foreningens stiftelse og til 31. december samme år.

11.2

Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

11.3

Regnskabet tilstilles revisorerne og skal være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, tids nok til, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

11.4

Medlemmernes indbetalinger sker til det sted, som angives af bestyrelsen. Foreningens midler indsættes på konto i anerkendte pengeinstitut i Foreningens navn.

12 - Forskellige bestemmelser

12.1

Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse vedtægter intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommande generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

12.2

Generalforsamlingens beslutning om ændring af Foreningens vedtægter kræver $\frac{4}{5}$ majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af Foreningens medlemmer.

12.3

Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.

13 - Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægter)

13.1.

Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 15.000. der reguleres med udviklingen i byggeomkostningsindekset for boliger, hvor indekset 1. kvartal 2015 = 100, i hver ejendom til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som grundejerforeningen måtte få hos et medlem

13.2.

Panteretten efter stk. 13.1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejendomme på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Således godkendt på den stiftende generalforsamling, Smørum, d. XXX 2025