

# Vedtægter for Grundejerforeningen Frugthaven

## Kap. 1. Foreningens navn og hjemsted.

- §1. Stk. 1. Foreningens navn er: Grundejerforeningen Frugthaven.
- §2. Stk. 1. Foreningens hjemsted er Allerød kommune under Hillerød ret, der er foreningens værneting.

## Kap. 2. Foreningens område og medlemskreds

- §3. Stk. 1. Foreningens geografiske område er området for lokalplanerne nr. 227 og nr. 261 for Allerød kommune, dog kun arealerne nord for Enghave Parkvej og syd og vest for Hammersholt Byvej. Området er afgrænset som i bilag 1.

Stk. 2. Det umatrikulerede baneareal mellem Hammersholt Byvej og jernbane indgår ikke i foreningens område. Såfremt der, af hensyn til foreningens medlemmer, på det nævnte areal etableres støjvolde, overdrages vedligeholdelsen af arealet til foreningen.

- §4. Stk. 1. Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, herunder ubebyggede parceller herefter kaldt ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område.

Stk. 2. Der er medlemspligt i henhold til lokalplanernes §11.  
For følgende ejendomme er der dog ikke medlemspligt:

Matr.nr. 32 b Lillerød By, Lillerød, Enghave Nord 12, Allerød  
Matr.nr. 4 fu Lillerød By, Lillerød, Blommevej 1, Allerød  
Matr.nr. 4 ft Lillerød By, Lillerød, Blommevej 2, Allerød.

- §5. Stk. 1. Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutninger om,
- at foreningens område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger uden for foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen,
  - at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder,
  - og at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

**Stk. 2.** Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

### **Kap. 3. Foreningens formål og opgaver**

**§6. Stk. 1.** Grundejerforeningen forestår etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanernes bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

**Stk. 2.** Drift og vedligeholdelse af områdets veje, fællesanlæg og fællesarealer skal i øvrigt udføres i henhold til separat aftale vedrørende plejeplan mellem Allerød kommune og grundejerforeningen. I samme aftale vil det ligeledes fremgå, hvornår de enkelte delområder overdrages til grundejerforeningen.

**Stk. 2a.** Den enkelte grundejer er pligtig til at foretage almindelig vedligeholdelse af ejendommens omkransende arealer, dvs. rabatter, plantebælter, parkeringspladser og lignende i overensstemmelse med områdets plejeplan og lokalplanen i øvrigt. Større vedligeholdelsesopgaver, der er opstået som følge af f.eks. slitage, skader, hærværk o.lign, samt evt. genetablering af beplantning er ikke omfattet af denne pligt, men varetages af grundejerforeningen.

**Stk. 2b.** Grundejerforeningens græsområder passes efter en fast turnusordning. En repræsentant fra hver ejendom er pligtig til at deltage i denne græsturnusordning

**Stk. 2c.** Grundejerforeningens større pasnings- og anlægsopgaver udføres på fælles arbejdsdage evt. med hjælp udefra. En repræsentant fra hver ejendom er pligtig til at deltage i de af bestyrelsen indkaldte arbejdsdage. Der afholdes i alt 2 arbejdsdage hvert år. Arbejdsdagene afholdes i maj og oktober måned. På arbejdsdagen i maj måned flyttes grundejerforeningens store og små fodboldmål efter en af bestyrelsen fastlagt rokeringsordning, således at belastning af græs og naboer fordeles. Grundejerforeningens medlemmer skal senest i november måned informeres om datoerne for næste års arbejdsdage.

**Stk. 2d.** Hvis generalforsamlingen vedtager, at vedligehold beskrevet i §6 stk. 2a, stk. 2b eller stk. 2c skal varetages af ekstern assistance, bortfalder den enkelte grundejers forpligtigelser overfor foreningen i henhold til §6 stk. 2a, stk. 2b eller stk. 2c som relevant. Den enkelte grundejers forpligtigelser i henhold til §6 stk. 2a, stk. 2b eller stk. 2c som relevant bortfalder så længe, at vedligeholdelsesopgaverne varetages eksternt.

- Stk. 3.** Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesse i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.
- Stk. 4.** Grundejerforeningen er berettiget 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.
- Stk. 5.** Hvis en ejendom etableres på en måde, der medfører større afledningskapacitet end forudsat ved regn- og spildevandsanlæggets etablering, kan grundejerforeningen påbyde ejeren af den pågældende grund at etablere nødvendige anlæg, herunder et forsinkelsesanlæg. For god ordens skyld skal det understreges, at bestyrelsen ikke har ansvar for eller pligt til løbende eller proaktivt at vurdere afledningskapacitet for foreningens ejendomme.
- §7. Stk. 1.** Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

## **Kap. 4. Medlemmernes forhold til foreningen**

- §8. Stk. 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.
- Stk. 2.** Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag. Bestyrelsen fastsætter forfaldsdag. Sidste rettidige betaling er 8 dage efter forfaldsdag.
- Stk. 3.** Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb svarende til rentelovens bestemmelser om morarenter.
- Stk. 4.** Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen. Et medlem i tillidshverv i foreningen, som er i restance til foreningen, udtræder af sit tillidshverv i foreningen.
- §9 Stk. 1.** Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.
- Stk. 2.** Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.
- Stk. 3.** Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder.
- Stk. 4.** Generalforsamlingen fastsætter et begrundet indskud, der skal betales for ejendomme og boligenheder, når bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.
- §10. Stk. 1.** I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.
- Stk. 2.** I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.
- Stk. 3.** Det enkelte medlem er pligtig efter generalforsamlingens beslutning overfor långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån. Sikkerhed kan alene kræves stillet pro rata.
- Stk. 4.** Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.
- §11. Stk. 1.** Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

- Stk. 2.** Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.
- Stk. 3.** Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen senest 14 dage efter handlens indgåelse og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.
- §12. Stk. 1.** Et medlem har på generalforsamlingen to stemmer for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.
- Stk. 2.** Såfremt bidragene er forskellige, afgør generalforsamlingen, hvilke konsekvenser dette skal have for stemmeretten.
- Stk. 3.** Såfremt en andelsbolig- eller ejerlejlighedsforening er medlem af grundejerforeningen, skal stemmeretten udøves af indehaveren af de enkelte boligenheder. Stemmeretten kan ikke overdrages til en andelsbolig- eller ejerlejlighedsforening.

## **Kap. 5. Foreningens ledelse og administration**

- §13. Stk. 1.** Generalforsamlingen er grundejerforenings højeste myndighed.
- Stk. 2.** Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.
- §14. Stk. 1.** Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned i Allerød kommune.
- Stk. 2.** Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.
- Stk. 3.** Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.
- Stk. 4.** Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før den af bestyrelsen fastsatte dato for den ordinære generalforsamling. Indkomne forslag omdeles til foreningens medlemmer senest 7 dage før den ordinære generalforsamling.

**Stk. 5.** Der kan kun stemmes om de forslag, der står på dagsorden, og som de står der.

**Stk. 6.** På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent og referent.
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 indskud.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt valg af administrator, jfr. §19, stk. 2.
10. Eventuelt.

Under "eventuelt" kan der ikke sættes forslag til afstemning.

**§15. Stk. 1.** Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling afgives.

**Stk. 2.** Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter denne modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

**Stk. 3.** Hvis ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

**§16. Stk. 1.** Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

**Stk. 2.** Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

**Stk. 3.** 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.

**Stk. 4.** Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

- Stk. 5.** Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.
- Stk. 6.** Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.
- §17. Stk. 1.** Når der på generalforsamling 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.
- §18. Stk. 1.** Bestyrelsen består af mindst 5, maksimalt 7 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv. Valgbar til bestyrelsen er ejer og ægtefælle/samlever. Der kan højst være 1 medlem af hver husstand i bestyrelsen.
- Stk. 2.** Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3.** Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 5, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.
- Stk. 4.** Hvis generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens opgaver, er medlemmer af grundejerforeningen pligtige at modtage valg som formand og som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for hver femårsperiode.
- Stk. 5.** Bestyrelshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.
- §19. Stk. 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.
- Stk. 2.** Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.
- Stk. 3.** Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.
- Stk. 4.** Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.
- Stk. 5.** Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

**Stk. 6.** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 medlemmer giver møde.

**Stk. 7.** Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

**Stk. 8.** Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

**Stk. 9.** Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være bestyrelsesmedlem.

**§20. Stk. 1.** Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

## **Kap. 6. Regnskab og revision**

**§21. Stk. 1.** Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

**Stk. 2.** Budgetterede udgifter til

- Vedligeholdelse af arealer,
- Snerydning,
- Vedligeholdelse af veje,

der ikke er realiseret i et regnskabsår, overføres ved regnskabsårets afslutning til hensættelseskonti for disse udgifter.

Generalforsamlingen kan dog beslutte, at hensættelserne kan anvendes til andre formål.

**Stk. 3.** Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

**Stk. 4.** Regnskabet tilstilles revisorerne inden den 1. marts og skal af disse være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

**§22. Stk. 1.** Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen. Foreningens midler indsættes i pengeinstitut.

**Stk. 2.** Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 2000,00.

## **Kap. 7. Forskellige bestemmelser**

**§23. Stk. 1.** Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved



førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

**§24. Stk. 1.** Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

**Stk. 2.** Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden 6 uger. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.

**Stk. 3.** Ændring af foreningens vedtægt kræver byrådets samtykke.

**Vedtaget på den stiftende generalforsamling i grundejerforeningen Frugthaven den 17. december 1997 med ændringer vedtaget på ekstraordinære generalforsamlinger den 27. oktober 1999, den 16. maj 2009, den 1. juni 2016 og den 6. februar 2018:**

Bestyrelsen: *20/2-2018*



Formand Torben Nørgaard, Cortlandvej 3



Carsten Gjede, Conferencevej 7



Peter Møller-Andersen, Guldborgvej-2



Jens Wissing, Filippavej 3



Klaus Gottenborg, Clara Frijs Vej 5