

# VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ÅHAVEN

Dette er en uautoriseret sammenskrivning af de oprindelige vedtægter for Grundejerforeningen Åhaven vedtaget på stiftende generalforsamling den 9. oktober 2007 og efterfølgende godkendte vedtægtsændringer foretaget den 19. maj 2009 samt den 27. maj 2019. Sammenskrivningen er udelukkende sket for at sikre overblik og vil være at finde på foreningens hjemmeside. De oprindelige versioner findes i foreningens arkiv.

## § 1

### Navn og hjemsted

- 1.1. Foreningens navn er: Grundejerforeningen Åhaven.
- 1.2. Grundejerforeningens hjemsted er: Vallensbæk Kommune.

## § 2

### Formål

- 2.1. Grundejerforeningens formål er at varetage opgaver af fælles interesse, rettigheder og forpligtelser i fællesanliggender for boligejerne i bebyggelsen "Åhaven".  
  
Endvidere er det Grundejerforeningens formål at forestå drift, ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af udenomsarealer (de arealer der er beliggende udenfor de enkelte ejerlejlighedsejendomme og rækkehuses matrikelnumre, herunder fællesarealer, såsom interne veje, adgangsstier, parkeringspladser, legepladser m.v.) samt ren- og vedligeholdelse af interne arealer, snerydning, glatførebekæmpelse af arealerne i bebyggelsen "Åhaven".
- 2.2. De interne veje anlægges i takt med, at de enkelte etaper opføres og omkostningerne ved anlæg af samtlige interne veje i Grundejerforeningens område afholdes af Sjælsø Åhaven A/S, eller den til hvem Sjælsø Åhaven A/S måtte have overdraget byggeretten, således at de interne veje anlægges uden udgift for Grundejerforeningen Åhaven.
- 2.3. Grundejerforeningen Åhaven er pligtig til at tage skøde på den på vedhæftede kortbilag 1 anviste parces del nr. I af matr.nr. 5s og 5t Vallensbæk by, Vallensbæk samt eventuelle tilstødende parceller i efterfølgende etaper ligeledes udlagt til fællesareal, når Sjælsø Åhaven A/S eller den til enhver tid værende ejer af restarealet af matr.nr. 5s og 5t Vallensbæk by, Vallensbæk eller tilstødende parceller fremsætter krav herom.
- 2.4. Det er for Grundejerforeningen Åhaven en forudsætning, at overdragelsen sker uden omkostninger for Grundejerforeningen Åhaven.

### § 3

#### Medlemskab

- 3.1. Ved Grundejerforeningens stiftelse omfatter Grundejerforeningens område den på vedhæftede kortbilag 1 anviste parcel del nr. 1-29, 44-61 og 80-146; ejerlejlighed nr. 1-96, etape I, II, III og IV af matr.nr. 5s og 5t Vallensbæk by, Vallensbæk, jf. bilag 1.

Grundejerforeningen er forpligtet til at udvide Grundejerforeningens område, såfremt Sjælsø Åhaven A/S eller den til enhver tid værende ejer af restarealet af matr.nr. 5s og 5t Vallensbæk by, Vallensbæk eller tilstødende parceller fremsætter påkrav herom.

- 3.2. Der er medlemspligt for samtlige nuværende samt fremtidige ejerlejlighedsejere i bebyggelsen Åhaven samt for alle nuværende og kommende ejere af ejendomme udstykket som rækkehusene i bebyggelsen Åhaven. Boligejerne er således berettigede og forpligtede til at være medlem af Grundejerforeningen Åhaven.
- 3.3. For samtlige boligejere indtræder medlemspligt og -ret på overtagelsesdagen for den enkelte boligejers overtagelse af rækkehuset eller ejerlejligheden og det indtrædende medlem hæfter for det udtrædende medlems eventuelle restancer. Medlemskab af Grundejerforeningen Åhaven ophører på overtagelsesdagen for den nye ejers overtagelse af boligen. Forpligtelsen ophører dog først, når Grundejerforeningen Åhaven har modtaget eventuelle kontingentrestancer pr. overtagelsesdagen.

### § 4

#### Udgiftsfordeling

- 4.1. Grundejerforeningens udgifter fordeles forholdsmæssigt mellem alle Grundejerforeningens medlemmer således, at udgifterne fordeles forholdsmæssigt og for rækkehusejerne opgøres efter BBR-arealet beregnet efter BR-S 98, og for ejerlejlighederne opgøres efter det tinglyste ejerlejlighedsareal.

### § 5

#### Ændringer af bebyggelsens udseende

- 5.1. Enhver ændring af bebyggelsens udseende, herunder de enkelte boligens udseende og karakter, kan alene ske efter forudgående beslutning på generalforsamlingen. De enkelte medlemmer er pligtige til at sørge for, at deres bolig samt eventuelle tilhørende have altid fremstår velvedligeholdt.

Den enkelte boligejer er ikke berettiget til at foretage ændringer af boligens udvendige udseende og karakter, herunder ændring af farver, etablering af udestuer, parabler eller lignende samt ved nogen form for oplagring i de tilhørende haver, terrasser eller altaner.

Det er tilladt at etablere markise på et rækkehus, der ikke ved købet havde en sådan. Markisen skal side på havesiden af huset, have alukasse og hvid dug og i øvrigt følge de specifikationer til type og opsætning, der har været gældende for de markiser, der var opsat på flere rækkehuse ved opførelse. Bestyrelsen ligger inde med en specifikation heraf.

Det er endvidere ikke tilladt at henstille eller opmagasinere større genstande, herunder men ikke begrænset til både, lastbiler, anhængere/trailere, campingvogne m.v. på foreningens område.

## § 6

### Hæftelse

- 6.1. For Grundejerforeningen Åhavens forpligtelser hæfter medlemmerne pro rata.
- 6.2. Grundejerforeningen Åhavens vedtægter tinglyses servitutstiftende på de enkelte boliger i bebyggelsen Åhaven, matr.nr. 5s og 5t Vallensbæk by, Vallensbæk.
- 6.3. Til sikkerhed for de enkelte medlemmers opfyldelse af sine forpligtelser overfor Grundejerforeningen Åhaven tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende for et beløb stort kr. 10.000,00 forud for al pantegæld. For så vidt angår ejerlejlighedsejerne tinglyses hæftelsen dog med respekt af Ejerforeningen Åhavens vedtægter.
- 6.4. Tinglysning af vedtægterne respekterer de på de enkelte boliger i bebyggelsen Åhaven, matr.nr. 5s og 5t Vallensbæk by, Vallensbæk påhvilende servitutter, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen. Endvidere respekterer nærværende Grundejerforeningsvedtægter færdelsret på grunden for nuværende og fremtidige brugere af den på matr.nr. 5s og 5t Vallensbæk by, Vallensbæk pr. udlagte spejderhytte.
- 6.5. Ved overdragelse af en bolig indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser vedrørende panteretten.

## § 7

### Generalforsamling, stemmeret m.v.

- 7.1. Grundejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 7.2. Alle generalforsamlinger skal afholdes i Vallensbæk Kommune.
- 7.3. Alle generalforsamlinger ledes af en af generalforsamlingen ved simpel majoritet valgt dirigent.
- 7.4. Hvert medlem har en stemme, der ved afstemning kan afgives ved personligt fremmøde eller ved fuldmagt til et andet medlem eller til bestyrelsen. Bortset fra bestyrelsen, kan intet medlem benytte mere end én fuldmagt. Fuldmagt kan gives til et eller flere konkrete punkter på dagsordenen.
- 7.5. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år i løbet af april måned. Alle generalforsamlinger indkaldes med mindst 14 dages varsel ved almindeligt brev eller e-mail til de enkelte medlemmer efter bestyrelsens valg.
- 7.6. Indkaldelsen til generalforsamlinger skal indeholde en dagsorden.
- 7.7. Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal indeholde følgende dagsorden:
  1. Bestyrelsens beretning om Grundejerforeningens virke det forløbne år samt udsigterne for det kommende år.
  2. Forelæggelse af regnskab med revisionspåtegning til godkendelse.
  3. Forelæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse.
  4. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
  5. Valg af formand.
  6. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

I den udsendte dagsorden til den ordinære generalforsamling skal forslag kort refereres.

7.8. Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når det besluttet af bestyrelsen, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når det begæres af medlemmer, der repræsenterer mindst 30 % af samtlige stemmer med angivelse af et bestemt emne til behandling.

Fremkommer der en sådan begæring om ekstraordinær generalforsamling, er bestyrelsen forpligtet til at afholde denne senest 4 uger efter begæringens modtagelse.

7.9. Såfremt der måtte komme forslag i perioden efter udsendelse af indkaldelse til generalforsamlingen, men inden 8 dage før afholdelsen af generalforsamlingen, skal disse gøres tilgængelige på Grundejerforeningen Åhavens hjemmeside senest 3 dage før generalforsamlingen.

## § 8

### Indkaldelse

8.1. Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages og højst 8 ugers varsel. Ordinær generalforsamling skal afholdes inden udløbet af april måned.

Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for den pågældende generalforsamling.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

Samtidig med udsendelse af indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal den af bestyrelsen udfærdigede og af revisor reviderede årsrapport med budgetforslag for det indeværende regnskabsår gøre tilgængelig på Grundejerforeningen Åhavens hjemmeside.

## § 9

### Emner m.v. på generalforsamlingen

9.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

9.2. Begæringen om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. april. Forslag, der ønskes behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, skal fremsendes sammen med begæringen om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling. Såfremt ekstraordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen eller af en generalforsamling, skal forslag, der ønskes behandlet på den pågældende ekstraordinære generalforsamling, fremsendes til bestyrelsen senest 1 uge forud for generalforsamlingen.

## § 10

### Bestyrelsen

10.1. Grundejerforeningen ledes af en bestyrelse bestående af 5-7 medlemmer, hvoraf minimum 2 medlemmer skal vælges blandt medlemmer, der er ejere af en ejerlejlighed i Ejerforeningen

Åhaven, og minimum 2 medlemmer skal vælges blandt medlemmer, der er ejere af et rækkehus i bebyggelsen Åhaven.

- 10.2. Bestyrelsen konstituerer sig selv med sekretær, kasserer samt andre hverv efter behov. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen (forhøjet) afgår i lige årstal og den anden halvdel i ulige årstal. På første ordinære generalforsamling afgøres det ved lodtrækning, hvem der skal fratræde på førstkommande generalforsamling. Generalforsamlingen vælger derudover én suppleant for 1 år ad gangen.
- 10.3. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- 10.4. Bestyrelsen kan kommunikere med foreningens medlemmer ved udveksling af digitale dokumenter via e-mails og via Grundejerforeningen Åhavens hjemmeside. Når der i denne vedtægt anvendes udtryk, som at dokumenter skal "vedlægges", "fremsendes", "udsendes" eller lignende, opfyldes kravet, når dokumenterne gøres tilgængelig elektronisk via e-mail eller via førnævnte hjemmeside. Det er det enkelte medlems ansvar at holde foreningen opdateret med gældende e-mailadresse. Meddelelser og dokumenter afsendt til denne e-mailadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen for fremkommet til medlemmet.

## **§ 11**

### **Revisor**

- 11.1. Foreningens årsrapport revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, dog således at generalforsamlingen på den stiftende generalforsamling kan bestemme, at regnskabet, for så vidt angår det første regnskabsår, revideres af en af Sjælsø Åhaven A/S valgt revisor.
- 11.2. Generalforsamlingen vælger revisor for 1 år ad gangen.

## **§ 12**

### **Tegningsregler**

- 12.1. Foreningen tegnes af formanden og kassereren i forening eller formanden eller kassereren i forening med et andet bestyrelsesmedlem.

## **§ 13**

### **Regnskab**

- 13.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december det pågældende år.
- 13.2. Årsrapporten udarbejdes af bestyrelsen og revideres af den af generalforsamlingen valgte revisor.

## **§ 14**

### **Opløsning/ændring af vedtægter**

- 14.1. Beslutning om opløsning af Grundejerforeningen eller ændring af Grundejerforeningens vedtægter kan kun træffes, såfremt mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer er

fremmødt på generalforsamlingen, og at 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget om opløsning eller vedtægtsændring.

Opnås der på generalforsamlingen ikke kvalificeret flertal som nævnt, men opnås dog et flertal af de fremmødte stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden én måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmer.

- 14.2. Skulle Grundejerforeningen blive ude af stand til at fungere, træffer kommunalbestyrelsen de afgørelser, som det ellers påhviler og tilkommer Grundejerforeningen at træffe.

## § 15

### Tinglysning

- 15.1. Nærværende vedtægter vil være at tinglyse på matr.nr. 5s og 5t Vallensbæk by, Vallensbæk, med respekt af tidligere tinglyste byrder og pantehæftelser.
- 15.2. Vedtægterne begæres endvidere tinglyst pantstiftende for kr. 10.000,00 forud for al pantegæld på de ejendomme, der frastykkes matr.nr. 5s og 5t Vallensbæk by, Vallensbæk. For så vidt angår ejerlejlighederne tinglyses hæftelsen dog med respekt af Ejerforeningen Åhavens vedtægter.
- 15.3. Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse, hvert medlem af Grundejerforeningen samt Vallensbæk Kommune.
- 15.4. Med hensyn til de ejendommene påhvilende byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Foranstående vedtægter er vedtaget på stiftende generalforsamling den 9. oktober 2007 og godkendt af Vallensbæk Kommune med henblik på senere tiltrædelse af Vallensbæk Kommune.

Vallensbæk Kommune er påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter.

Således vedtaget på Grundejerforeningens stiftende generalforsamling den 9. oktober 2007.

### Ændringslog

Ændring af § 5.1 vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 19. maj 2009.

Ændring af § 7.5, 7.9, 8.1, 9.3 og 10.4 vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 27. maj 2019.