

**VEDTÆGTER**

---

Grundejerforeningen Strandlunden, CVR-nr.: 74 03 96 18

## **1. Navn**

- 1.1. Foreningens navn er "Grundejerforeningen Strandlunden", beliggende Vejledalen 134, 2635 Ishøj.

## **2. Hjemsted og værneting**

- 2.1. Foreningens hjemsted er Ishøj Kommune.
- 2.2. Foreningens værneting er retten i Glostrup for alle tvistigheder i ejendomsanliggender, såvel mellem ejendommenes ejere indbyrdes som mellem foreningen og ejendomsjerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

## **3. Formål og baggrund**

- 3.1. Foreningens formål er at varetage alle forhold, som vedrører foreningens ejendom, matr.nr. 15a, Tranegilde By, Ishøj, og forhold som har fælles interesse for ejerne af ejendomme udstykket fra ejendommen matr.nr. 15a, Tranegilde By, Ishøj, herunder især overtagelse og drift af fælles varmecentral, vedligeholdelse og fornyelse af bl.a. veje, stier, fællesarealer og øvrige anlæg i det omfang, sådanne foranstaltninger efter arealernes samlede karakter må anses for påkrævet.
- 3.2. Foreningen repræsenterer medlemmerne, jf. pkt. 4. nedenfor, ved forhandling om fælles anliggender for området og bestyrelsen skal kunne træffe bindende aftaler med byrådet og andre myndigheder herom.
- 3.3. Foreningen er stiftet på baggrund af deklaration tinglyst den 4. april 1977 på foreningens ejendom og ejendomme udstykket herfra, jf. pkt. 3.1. ovenfor.
- 3.4. Foreningen er upolitisk, og kan med generalforsamlingens samtykke af bestyrelsen tilsluttes en eventuel sammenslutning af grundejerforeninger i området, såvel som en hovedorganisation af grundejerforeninger.

## **4. Medlemskab**

- 4.1. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme udstykket fra ejendommen matr.nr. 15a, Tranegilde By, Ishøj, aktuelt i form af rækkehusene beliggende Vejledalen 82-414, 2635 Ishøj, og alene sådanne kan være medlemmer. Ejes en ejendom/rækkehus af to eller flere personer, betragtes disse samlet set som ét medlem. I bilag 1 til nærværende vedtægter er opregnet samtlige matrikelnumre omfattet af foreningens område.
- 4.2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager rækkehuset forinden ovennævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

- 4.3. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskifte. Skriftlig meddelelse om ejerskifte skal senest på 14. dagen efter købsaftalens indgåelse, tilstillet bestyrelsen.
- 4.4. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.5. Ved ejerskifte overgår alle den tidligere ejers forpligtelser og rettigheder, herunder blandt andet også kontingentbetaling- og eventuel anpart i foreningens formue, til den nye ejer.
- 4.6. Den nye ejer hæfter for alle den tidligere ejers påhvilende forpligtelser over for foreningen, herunder også skyldige fællesbidrag m.m. fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen.
- 4.7. Enhver ejer har pligt til at oplyse elektronisk postadresse/e-mail til bestyrelsen/administrator, medmindre en ejer - begrundet - anmoder om at blive fritaget for kravet om elektronisk korrespondance med foreningen, i hvilken forbindelse bestyrelsen alene vil meddele dispensation, når der foreligger særlige grunde herfor.
- 4.7.1. En ejer har selv ansvaret for, at den oplyste e-mailadresse kan modtage beskeder/information fra bestyrelsen eller administrator. Hvis en ejer skifter e-mailadresse, skal ejeren straks give bestyrelsen/administrator besked herom. Hvis ejeren ikke opfylder sine forpligtelser hertil, eller undlader at oplyse en elektronisk e-mailadresse, da bærer ejeren selv ansvaret for, at korrespondance fra bestyrelsen/administrator ikke kommer frem til ejeren.
- 4.7.2. Bestyrelsen/administrator er berettiget til at korrespondere elektronisk med ejerne og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser, varslinger mv., elektronisk.
- 4.7.3. Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvide til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform.

## **5. Hæftelsesforhold**

- 5.1. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan dog med kvalificeret majoritet, jf. pkt. 9.9. vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.
- 5.2. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og forholdsmæssigt (1/177), hvilket også gælder for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

## **6. Generalforsamling**

- 6.1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2. Bestyrelsens afgørelser kan indbringes for generalforsamlingen af ethvert medlem, som afgørelsen vedrører.

- 6.3. Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 6.4. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned vedrørende det regnskabsår, som afsluttes den 31. december året før.
- 6.5. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
  3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
  4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
  5. Indkomne forslag:
    - a. fra medlemmer
    - b. fra bestyrelsen
  6. Valg af formand og 2 bestyrelsesmedlemmer (ulige år).  
og/eller  
Valg af kasserer og 1 bestyrelsesmedlem (lige år).
  7. Valg af 2 suppleanter.
  8. Valg af ekstern revisor.
  9. Valg af intern bilagskontrollant.
  10. Eventuelt.
- 7. Indkaldelse til generalforsamling, forslag på generalforsamlingen mv.**
- 7.1. Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling skal ske med brev eller elektronisk post – på den i pkt. 4.7. angivne måde – med mindst 14 dages varsel.
- 7.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen.
- 7.3. Med indkaldelse skal medfølge revideret regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år, herunder budget for varmeregnskab, jf. pkt. 15.
- 7.4. Endvidere skal med indkaldelsen følge indkomne forslag. Såfremt der er tale om forslag til vedtægtsændringer, skal indkaldelsen eller bilag hertil angive disse ændrings fulde ordlyd.
- 7.5. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være begrundet og være bestyrelsens formand i hænde senest den 1. marts enten via brev eller elektronisk fremsendelse.
- 8. Ekstraordinær generalforsamling**
- 8.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et givet emne begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter antal ejendomme, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 8.2. Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

8.3. Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling med tilhørende motiveret dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling.

## **9. Beslutninger på generalforsamlingen, stemmeret mv.**

9.1. Samtlige foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Et medlem, der er i restance, har ikke stemmeret på generalforsamlingen.

9.2. På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme.

9.3. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person fra medlemmets husstand, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til.

9.5. Et medlem kan give et andet medlem skriftlig fuldmagt til at give møde og afgive stemme. Et medlem kan kun møde med én fuldmagt.

9.6. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges af blot én enkelt deltager.

9.7. Over generalforsamlingens forhandlinger føres referat, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

9.8. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed.

9.9. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at minimum halvdelen af foreningens medlemmer er mødt og mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

9.10. Generalforsamlingen fastsætter kontingent og godkender varmebidrag på baggrund af budgetter, der fremsendes til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

## **10. Bestyrelsen**

10.1. Foreningen ledes af en bestyrelse på 3-5 medlemmer. Bestyrelsen består af en formand, en kasserer og 1-3 bestyrelsesmedlemmer.

10.2. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at valg af formand og 1-2 bestyrelsesmedlemmer finder sted i ulige årstal og valg af kasserer og 0-1 bestyrelsesmedlem finder sted i lige årstal.

10.3. Bestyrelsen konstituerer sig efter hver generalforsamling med sekretær og evt. fornødne udvalg.

- 10.4. I tilfælde af formandens eller kassererens afgang i en generalforsamlingsperiode, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, med valg af formand eller kasserer som punkt på dagsordenen.
- 10.5. Der vælges hvert år 2 suppleanter til bestyrelsen.
- 10.6. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. pkt. 7.3. og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for fællesanliggender, når det findes påkrævet, og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.
- 10.7. Bestyrelsen kan ansætte en administrator til varetagelse af foreningens daglige drift.
- 11. Bestyrelsesmøder, administration mv.**
- 11.1. Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøder, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 11.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden, er til stede.
- 11.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 11.4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet på efterfølgende bestyrelsesmøde. Samtlige referater nummereres og opbevares på overskuelig og forsvarlig vis.
- 11.5. Kassereren eller administrator modtager kontingent og foretager fornødne, af formanden i forening med 1 bestyrelsesmedlem eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening godkendte, udbetalinger. Godkendelse skal ske skriftligt.
- 12. Tegningsret**
- 12.1. Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med ét bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura, enkel eller kollektiv.
- 13. Årsregnskab**
- 13.1. Foreningens regnskabsår følger kalenderåret.
- 13.2. Senest den 1. marts skal bogføringen/regnskabsaflæggelsen for det forgangne år være afsluttet og afleveret til revisionen.
- 13.3. Regnskabet underskrives af den samlede bestyrelse og påtegnes af revisor forinden afholdelse af den ordinære generalforsamling.

## **14. Revision**

- 14.1. Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.
- 14.2. På den ordinære generalforsamling vælges endvidere én intern bilagskontrollant.
- 14.3. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 14.4. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og kan bl.a. således ikke vælges som kasserer.
- 14.5. Revision skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

## **15. Varmecentral, drift og budget for varmebidrag og kloaksystem**

- 15.1. Ejendommen forsynes med varme og varmt vand fra en fælles varmecentral.
- 15.2. Driften og vedligeholdelsen af den fælles varmecentral forestås af foreningen. Drifts- og vedligeholdelsesudgifterne til fælles rørsystem fordeles mellem foreningens medlemmer i overensstemmelse med pkt. 15.4. nedenfor.
  - 15.2.1. Ved fælles rørsystem forstås rør frem til og med individuel måler, idet rør efter individuel måler og videre i de enkelte ejendomme, tilhører de respektive grundejere og henhører således under deres vedligeholdelsesforpligtelse.
- 15.3. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget for varmeregnskabet, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 15.4. Alle udgifter i forbindelse med varmecentralen, dennes drift og fælles forsyning til medlemmerne føres som varmeudgift, der fordeles af et af bestyrelsen valgt varmemaalermålerfirma efter de sædvanlige, alment anerkendte og hidtil benyttede beregningsregler, som henholdsvis faste udgifter efter  $m^2$ (fordelingsnøgle)/haneandele og forbrug efter målere. Medlemmernes a conto varmebidrag kan af bestyrelsen reguleres individuelt efter forventet forbrug.
- 15.5. A conto varmebidrag betales månedsvis forud eller efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 15.6. Drift og vedligeholdelse af fælles kloaksystem forestås af foreningen og udgifterne hertil afholdes af foreningen.
  - 15.6.1. Ved fælles kloaksystem forstås kloak fra stikledning og frem til hovedkloak, herunder omfattende hovedkloak, idet kloaksystem fra og med stikledning og frem til de respektive ejendomme, tilhører de respektive grundejere og henhører således under deres vedligeholdelsesforpligtelse.



## **16. Ekstraordinære udgifter**

- 16.1. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25 pct. af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte budget.

## **17. Indskud og øvrige gebyrer**

- 17.1. Generalforsamlingen fastsætter et indskud, som pt. udgør 500 kr.
- 17.2. Ved indtrædelse i foreningen erlægges hvert medlem et indskud, pt. kr. 500. Medlemmer som er indtrådt i foreningen på et tidspunkt, hvor indskuddet var 300 kr., og således forud for indskudsforhøjelsen til 500 kr., skal ikke efterbetale forhøjelsen. Indskud erlægges i tilfælde af ejerskifte af den nye ejer. Medlemmer, der overdrager sin ejendom, har ikke krav på refusion eller tilbagebetaling af indskud. Har et medlem solgt sin ejendom og senere erhverver en ejendom i foreningen, betragtes pågældende som et nyt medlem, således at indskud skal erlægges. Udebliver indskud har bestyrelsen ret til, om fornødent ved søgsmål at inddrive hos medlemmet det forfaldne beløb plus rente fra forfaldsdagen.
- 17.3. Foreningens bestyrelse, eller administrator, hvis arbejdet udføres af denne, opkræver et passende administrationsgebyr for udarbejdelse og besvarelse af grundejerforeningsskema.

## **18. Panteret**

- 18.1. Enhver ejer, både nuværende og kommende, er forpligtet til at respektere, at nærværende vedtægter lyses pantstiftende på hvert medlems ejendom i Strandlunden, beliggende Vejledalen 82-414, 2635 Ishøj med **kr. 25.000** til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos det pågældende medlem.
- 18.2. Ved førstkommande salg efter vedtagelsen af nærværende vedtægt, er enhver ejer af den pågældende ejendom forpligtet til at sikre, at eventuelle retsanmærkninger knyttet til tinglysningen af vedtægterne som pantstiftende, jf. pkt. 18.1., slettes, således at panteretten opnår førstprioritet. Panteretten efter pkt. 18.1. rykker ikke for omprioriteringer, konverteringer eller nye lån. Først når panteretten har opnået førstprioritet aflyses eventuelle eksisterende pantessikkerheder, som tidligere måtte være tinglyst, herunder hånd- eller underpantsat til sikkerhed for foreningen.
- 18.3. I tilfælde hvor foreningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse skal udskrift af foreningens regnskab og et af foreningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 18.4. For foreningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har karakter og funktion som et skadesløsbrev og kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.
- 18.5. Generalforsamlingen kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte, at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.



- 18.6. Hvis foreningens panteret fortabes ved tvangsauktion, er tvangsauktionskøber pligtig at lade vedtægterne tinglyse pantstiftende med henblik på retablering af ejendommens pant stillet til fordel for foreningen.
- 18.7. Ved fremsendelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200. Gebyret fastsættes af bestyrelsen og kan reguleres én gang årligt med indtil 10 %, dog således at reguleringen ikke behøves foretaget hvert år, men kan opsamles i en samlet stigning efter udløbet af en årrække, når bestyrelsen i øvrigt anser det for hensigtsmæssigt.
- 18.8. Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkomende første i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid værende rentesats i medfør af rentelovens § 5.

## **19. Ejendommenes benyttelse, vedligeholdelse og ydre fremtræden**

- 19.1. Foreningens medlemmers forpligtelser ved benyttelse af deres ejendomme m.m. er nærmere fastlagt ved en for foreningen gældende husorden, hvis indhold kun kan ændres ved beslutning af generalforsamlingen.
- 19.2. Foreningens medlemmer er forpligtet til at vedligeholde deres respektive ejendomme udvendigt i overensstemmelse med retningslinjer for udvendig vedligeholdelse udarbejdet af bestyrelsen, hvis indhold kun kan ændres ved beslutning af generalforsamlingen.
- 19.3. Foreningens medlemmer må ikke på ejendommene opføre synlige, udvendige antenner.
- 19.4. Foreningens medlemmer skal tillige overholde bestemmelserne i den i pkt. 3.3. angivne deklaration.

## **20. Påtaleret**

- 20.1. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse, ethvert medlem i foreningen samt Ishøj Kommunalbestyrelse.

## **21. Tinglysning**

- 21.1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende og pantstiftende på de ejendomme, som er oplistet i bilag 1.
- 21.2. Med hensyn til de på ejendommen og parcellerne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommenes og parcellernes blade i tingbogen.

## **22. Underskrifter**

Signeres digital via Penneo