
Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Vedtægter for Åbrinkens Grundejerforening i Brede, udkast 2025

§1 Navn, hjemsted, medlemmer og formål

Stk. 1

Grundejerforeningens navn er "Åbrinkens Grundejerforening i Brede".

Stk. 2

Dens hjemsted er Lyngby-Tårnbæk Kommune

Stk. 3

Medlemmerne er de til enhver tid værende ejere af rækkehusene beliggende på Åbrinken i Brede, som er udstykkede parceller fra matr.nr. 2 k og 2 af Lundtofte by og sogn. Medlemskabet er obligatorisk. Såfremt en ejendom ejes af flere ejere i forening, kan de kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den nye ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer uanset stiftelsestidspunkt. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye ejer er grundejerforeningen uvedkommende. Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom eller på noget andet tidspunkt gøre krav på udbetaling af nogen andel af grundejerforeningens formue, jf. dog § 11.

Forpligtelsen til at anmelde ejerskifte til grundejerforeningen påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer.

Stk. 4

Grundejerforeningen er oprettet med det formål at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder navnlig

- at sikre tilførslen af fjernvarme til brug for boligopvarmning og varmt brugsvand til rækkehusene,
- at forvalte de fællesarealer, der hører til rækkehusene,
- at forestå vedligeholdelse og fornyelse af fælles vandforsyningsledninger,
- at forestå vedligeholdelse af grundejerforeningens private fællesveje,
- at forestå drift og vedligeholdelse af grundejerforeningens belysningsanlæg
- at kunne yde hel eller delvis finansiering af grundejerforeningens jubilæer, årlige fastelavnsfest og sommerfest samt andre fællesarrangementer vedtaget på en generalforsamling,
- at kunne yde hel eller delvis finansiering af grundejerforeningens legeplads på grundejerforeningens fællesareal, således at denne er vedligeholdt til forsvarlig stand og udbygget i det omfang, generalforsamlingen har bemyndiget til, og
- at kunne yde hel eller delvis finansiering af fælles værktøj i det omfang generalforsamlingen har bemyndiget hertil.

§2 Forpligtelser

Stk. 1

De til enhver tid værende medlemmer er berettigede og forpligtede til at lade deres rækkehus' forsyning med varme ske gennem den opvarmningsløsning, grundejerforeningen leverer.

Stk. 2

For grundejerforeningens forpligtelser hæfter foreningens medlemmer indbyrdes pro rata over for grundejerforeningen, således at grundejerforeningens kreditorer ikke kan rette krav mod de enkelte medlemmer.

Stk. 3

Grundejerforeningen opkræver hos medlemmerne bidrag, der er nødvendige for udførelsen af grundejerforeningens opgaver.

Stk. 4

Bestyrelsen for grundejerforeningen kan optage fælleslån med en passende afvikling af gælden til hel eller delvis finansiering af byggeprojekter og andre udgifter, som er omfattet af grundejerforeningens formålsbestemmelse og er godkendt på en generalforsamling. Medlemmerne hæfter pro rata for gælden.

§3 Levering af varme

Stk. 1

Grundejerforeningen ejer og driver varmeinstallationerne i Åbrinken 78 og 195 i henhold til deklarationer tinglyst på rækkehusene.

Stk. 2

Ved grundejerforeningens foranstaltning opsættes varmemålere i samtlige rækkehuse. Det påhviler foreningen at sørge for vedligeholdelse og udskiftning af målerne.

Bestyrelsen skal - i overensstemmelse med almindelig praksis og gældende lovgivning på varmeforsyningsområdet - sikre at varmemålerne fungerer og opretholder varmemålernes specifikationer hvad angår målenøjagtighed og -præcision. Målere, der ikke overholder kravene, skal repareres eller udskiftes.

Stk. 3

Grundejerforeningen er ejer af hovedledningerne for varmeforsyningen fra varmeinstallationerne i Åbrinken 78 og 195, hvad enten disse er placeret uden for eller inden for de enkelte rækkehuses område, af varmemålere (betjeningspanel), af rørføring med snavsfilter og temperaturføler m.v. frem til (og inklusiv) efterfølgende afspærringsventil på fremløb samt fra (og inklusiv) afspærringsventil før flowmåler og temperaturføler m.v. på returløb i de enkelte rækkehuse. Det øvrige ledningsnet og de øvrige installationer i de enkelte rækkehuse er grundejerforeningen uvedkommende.

Stk. 4

Grundejerforeningen har en ejers risiko og ansvar med hensyn til varmeinstallationerne i Åbrinken 78 og 195, hovedledninger, varmemålere og afspærringsventiler, og er herunder over for det enkelte medlem ansvarlig for skade på vedkommendes rækkehus, der måtte følge af sprængninger eller lignende eller som en følge af reparation eller vedligeholdelse af nævnte installationer m.m.

Stk. 5

De enkelte medlemmer er pligtige at tåle, at de i stk. 3 nævnte anlæg er installeret som sket i de enkelte rækkehuse og er pligtige at give grundejerforeningen eller de af denne dertil bemyndigede personer adgang til at efterse og reparere anlæggene, aflæse målere eller lignende, når som helst grundejerforeningen måtte ønske dette, og er efter de almindelige erstatningsregler over for grundejerforeningen ansvarlig for skade på anlæggene. Fejl eller uregelmæssigheder ved de i stk. 3 nævnte anlæg og installationer, herunder navnlig målere, skal straks anmeldes til bestyrelsen.

Stk 6

De enkelte medlemmer er pligtige til at sikre, at de fornødne adgangsforhold til betjening og vedligehold af de fælles installationer, herunder afspærringsventiler, flowmåler og temperaturfølere til enhver tid og efter gældende regler opretholdes. I tilfælde af tvister om hvorvidt adgangsforhold er tilstrækkelige fastsætter bestyrelsen – evt. med bistand fra arbejdstilsynet – de fornødne adgangsforhold.

§4 Vandforsyningsledninger

Grundejerforeningen forestår vedligeholdelse og fornyelse af fælles vandforsyningsledning fra det installationspunkt, hvor vandværkets vedligeholdelsespligt ophører, gennem bl.a. ingeniørgangen frem til (men ikke med) ventil før vandmåleren i det enkelte rækkehus.

§5 Afregning af varmemeforbrug og kontingent

Stk. 1

Medlemmerne betaler varme efter registreret forbrug (varmeenergi opgjort i kWh og gennemløb af fjernvarmevand aflæst i m³) hver 3. måned, mens alle medlemmer betaler samme kontingent til foreningen hver måned.

Udgifter, der fordeles efter varmemeforbrug:

- Udgifter til fjernvarmeforsyning fra fjernvarmeværket.

Kontingentet dækker følgende udgifter:

- Drift og vedligeholdelse af grundejerforeningens varmemeforsyningsanlæg.
- Anlæg og vedligeholdelse mv. af fællesarealer
- Vedligeholdelse af fælles vandforsyningsanlæg.
- Elektricitetsforbrug til og vedligeholdelse af vejbelysningsanlæg.
- Administrationsudgifter i øvrigt, herunder til kontorhold, forsikring, medhjælp mv.
- Henlæggelse til investeringer, planlagte hovedstandsættelser og fornyelse af fælles anlæg.
- Opfyldelse af andre forpligtelser, foreningen måtte have.

Stk. 2

Bestyrelsen fastsætter tariffer for afregningen af varmemeforbrug, der skal hvile i sig selv. Generalforsamlingen fastsætter kontingentets størrelse i henhold til det vedtagne budget.

Stk. 3

Foreningens regnskabsår går fra 1. juni til 31. maj. Regnskabet skal indeholde et separat regnskab for varmemeforbrug, ligesom samtlige udgifter vedrørende drift og vedligeholdelse af varmeinstallationerne skal fremgå eksplicit af regnskabet. Regnskabet skal foreligge i revideret form senest den 15. august, hvorefter det skal godkendes af bestyrelsen. Foreningens regnskab godkendes endeligt af generalforsamlingen efter bestyrelsens indstilling.

§6 Manglende betaling

Stk. 1

Bestyrelsen fastlægger betalingsfrister, rykkerforløb og rykkergebyrer, samt tager endelig beslutning om at sende krav til inkasso, herunder eventuel indgivelse af begæring om tvangsauktion over et medlems rækkehus.

Alle omkostninger, som foreningen påtager sig som følge af manglende betaling, påhviler restanten.

Stk. 2

Ved manglende betaling af varme er bestyrelsen berettiget til at afbryde tilførslen af varme mod forudgående varsel herom på mindst 14 dage og efter fremsendelse af 1. rykker.

§7 Generalforsamling

Stk. 1

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Stk. 2

Der afholdes ordinær generalforsamling hvert år inden udgangen af november. På den ordinære generalforsamling skal foretages:

- a. Valg af dirigent.
- b. Formandens beretning.
- c. Revideret regnskab for det forgangne år fremlægges til godkendelse.
- d. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
- e. Budget for indeværende regnskabsår fremlægges til godkendelse.
- f. Valg til bestyrelsen.
- g. Valg af ekstern revisor og evt. intern revisor
- h. Eventuelt.

Stk. 3

Der kan afholdes ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen finder det påkrævet, eller når mindst 40 af medlemmerne fremsætter skriftlig begæring derom til bestyrelsen med angivelse af, hvad der ønskes behandlet på generalforsamlingen. Bestyrelsen er da pligtig at foranstalte den begærede ekstraordinære generalforsamling afholdt inden to måneder efter begæringens modtagelse.

Bortset fra de i stk. 8 nævnte tilfælde kan et emne, der er behandlet på en ekstraordinær eller en ordinær generalforsamling eller ved medlemsafstemning, jf. § 8, stk. 5, først behandles på en ny ekstraordinær generalforsamling eller ved en ny medlemsafstemning efter afholdelse af næstkommende ordinære generalforsamling, medmindre bestyrelsen ønsker emnet behandlet forinden.

Stk. 4

Varsling af dato for generalforsamling sker ved digital meddelelse til hvert enkelt medlem med 35 dages varsel og med oplysning om frist for indsendelse af forslag. Medlemmers forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må i skriftlig form være tilstillet bestyrelsen seneste 21 dage før generalforsamlingen.

Stk. 5

Indkaldelse til generalforsamling med dagsorden og samtlige bilag skal være udsendt 7 dage før generalforsamlingen.

Stk. 6

Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør bl.a. alle spørgsmål om afstemningsmåden, stemmeafgivningen og dens resultater. Beslutninger kan, uanset de fremmødte medlemmers antal, gyldigt træffes med simpel stemmeflerhed med følgende begrænsninger:

- Beslutning om vedtægtsændringer kan kun gyldigt vedtages, hvis mindst to tredjedele af medlemmerne er mødt eller lovligt repræsenteret og mindst to tredjedele af de fremmødte stemmer afgives for ændringsforslaget.
- Med hensyn til opløsning af foreningen henvises til bestemmelserne i § 11.

Stk. 7

Hvert medlem har én stemme for hvert tilsluttet rækkehus. Er flere personer ejere af ét rækkehus, har kun én af dem stemmeret. Der kan stemmes ved skriftlig fuldmagt, men ingen kan på egne og andres vegne afgive mere end 2 stemmer.

Stk. 8

Opnås på en generalforsamling vel majoritet for et vedtægtsændringsforslag, men ikke den i stk. 6 omhandlede kvalificerede majoritet for forslaget, indkalder bestyrelsen inden en måned til en ny — ekstraordinær - generalforsamling, hvor forslaget da kan vedtages med to tredjedele af de på denne lovligt afgivne stemmer, jf. stk. 7, uanset antallet af fremmødte eller repræsenterede medlemmer.

Stk. 9

Referat af det på en generalforsamling passerende underskrives af generalforsamlingens dirigent og referent og godkendes af bestyrelsen, hvorefter det arkiveres i foreningens digitale arkiv.

§8 Bestyrelsen og medlemsafstemning

Stk. 1

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5-7 medlemmer.

Til medlem af bestyrelsen kan foruden foreningens medlemmer vælges en grundejers ægtefælle eller samlever, dog således at den pågældende grundejer ikke samtidigt kan være medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 1 år ad gangen. Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.

Stk. 2

Bestyrelsen vælger selv formand blandt bestyrelsens medlemmer og fastsætter selv sin forretningsorden.

Stk. 3

Bestyrelsesarbejdet er som udgangspunkt ulønnet. Dog kan bestyrelsen honorere bestyrelsesmedlemmer, der udover det ordinære bestyrelsesarbejde udfører særlige opgaver for foreningen. Sådanne honorarer skal særskilt medtages i regnskabet. Bestyrelsens medlemmer kan med generalforsamlingens godkendelse tildeles godtgørelse for sine omkostninger og tidsforbrug indenfor de af Skat fastsatte rammer for skattefrie godtgørelser.

Stk. 4

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse og er legitimeret til at foretage enhver nødvendig disposition for at opfylde foreningens formål. Dette sker med bindende virkning for samtlige medlemmer. Bestyrelsen kan antage lønnet medhjælp.

Stk. 5

Bestyrelsen skal, forinden den foretager dispositioner, der væsentligt forøger udgifterne for medlemmerne, forelægge spørgsmålet herom for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling og erhverve dennes godkendelse.

Bestyrelsen kan dog vælge at gennemføre sådanne beslutninger ved skriftlig medlemsafstemning i stedet for generalforsamlingsgodkendelse, dog med undtagelse af de beslutninger, som iflg. vedtægterne skal forelægges på ordinær generalforsamling samt vedtægtsændringer, beslutning om optagelse af lån og beslutning om opløsning af foreningen.

Hvis bestyrelsen således foretager medlemsafstemning, skal medlemmerne modtage en grundig beskrivelse af beslutningstemaet.

Medlemmerne skal indrømmes en frist på ikke under 14 dage til at stemme. Forslaget anses for vedtaget, hvis et flertal af de medlemmer, der deltager i afstemningen, stemmer for forslaget, og desuden mindst 50% af medlemmerne deltager i afstemningen.

Stk. 6

Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsens medlemmer deltager. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 7

Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passerede fremsendes digitalt til bestyrelsens medlemmer for kommentarer og godkendes på det efterfølgende bestyrelsesmøde. Herefter arkiveres det i foreningens digitale arkiv.

Stk. 8

Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med to medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen kan dog give 3 af sine medlemmer bemyndigelse til 2 i forening at disponere med hensyn til foreningens konti i pengeinstitutter.

Stk. 9

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer i en valgperiode falder til under 5, men mindst 3, kan bestyrelsen vælge at udsætte nyvalg til næste ordinære generalforsamling. Falder antallet af bestyrelsesmedlemmer til mindre end 3, skal nyvalg finde sted på en ekstraordinær generalforsamling.

§ 9 Forsikring

Bestyrelsen er pligtig til at tegne følgende forsikringer for at afdække grundejerforeningens risiko og ansvar:

- Vedrørende varmeinstallationerne i Åbrinken 78 og 195, hovedledninger, varmemålere og afspærringsventiler: Sædvanlig frostskaade-, brand- og ansvarsforsikring.
- Vedrørende fællesarealer: Sædvanlig ansvarsforsikring.
- Vedrørende bestyrelsesarbejde: Ansvarsforsikring.

§10 Revision

Revision af foreningens regnskaber - herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavende i pengeinstitutter samt foreningens øvrige formue - foretages af den eksterne revisor, der er valgt på generalforsamlingen. Revisor vælges for 1 år ad gangen og skal være statsautoriseret. Genvalg kan finde sted.

Generalforsamlingen kan derudover vælge en intern revisor blandt foreningens medlemmer. En intern revisor skal føre kontrol med, at bestyrelsens dispositioner er i overensstemmelse med intentionerne i generalforsamlingens beslutninger.

§11 Opløsning

Stk. 1

Opløsningen af foreningen kan kun ske i henhold til beslutning af to umiddelbart på hinanden følgende generalforsamlinger. På hver af disse skal mindst to tredjedele af medlemmerne være til stede, og mindst tre fjerdedele af de afgivne stemmer skal være afgivet for forslaget om foreningens opløsning.

Opløsning af grundejerforeningen kan alene finde sted med Lyngby-Tårnbæk Kommunes godkendelse.

Stk. 2

Ved opløsning af foreningen opgøres foreningens formue og fordeles - efter at al skyldig gæld er betalt - med lige store anparter blandt medlemmerne.



§12 Kommunikation

Stk. 1

Bestyrelsen er berettiget til at fremsende alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenterne kan uploades på den webløsning, der er besluttet af bestyrelsen.

Stk. 2

Medlemmet er forpligtet til at benytte den kommunikationsform, som bestyrelsen har besluttet efter stk. 1, samt at oplyse bestyrelsen og administrator en e-mailadresse. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator ved ændring af e-mailadresse.

Stk. 3

Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse, som medlemmet har oplyst, anses for fremkommet til medlemmet. Bestyrelsen og administrator er, uanset stk. 1 og stk. 2, berettiget, men ikke forpligtet til at give meddelelser mv. med fysisk post.

Stk. 4

Bestyrelsen er berettiget til at dispensere fra kravet og give alle meddelelser med fysisk brev til medlemmer, der grundet alder, helbred eller andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail eller webløsning.

§13 Ikrafttrædelse

Disse vedtægter, der træder i kraft straks, er lovligt vedtaget på en den 16. september 1955 afholdt generalforsamling og ændret på ekstraordinære generalforsamlinger afholdt den 11. oktober 1962, 25. oktober 1973, 10. oktober 1974, 25. oktober 1979, 26. november 1990, 5. december 1995, 15. december 1999, 29. november 2005, 27. november 2008, 18. januar 2024, 4. november 2024 samt 17. november 2025 (eller: ordinær generalforsamling den 22. september 2025).

Underskrevet af foreningens bestyrelse