



## VEDTÆGTER for Grundejerforeningen Ullerødpark, Kokkedal

### § 1 - Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er Grundejerforeningen Ullerødpark, Kokkedal. Dens hjemsted er Fredensborg Kommune.

Foreningens område er: Matr.nr. 1 yr, 1 yæ, 1 yø, 1 za, 1 zb, 1 zc, 1 zd, 1 ze, 1 zf, 1 zg, 1 zh, 1 zi, 1 zk, 1 zl, 1 zm, 1 zn, 1 zo, 1 zp, 1 zq, 1 zr, 1 zs, 1 zt, 1 zu og fællesarealerne 1 zv, 1 zx (byggeafsnit I), matr.nr. 1 uo, 1 zy, 1 zz, 1 zæ, 1 zø, 1 æa, 1 æb, 1 æc, 1 æd, 1 æe, 1 æf, 1 æg, 1 æh, 1 æi, 1 æk, 1 æl, 1 æm, 1 æn, 1 æo, 1 æp, 1 æq og fællesarealerne 1 æs, 1 æt, (byggeafsnit II), samt matr.nr. 1 aag, 1 aah, 1 aai, 1 aak, 1 aal, 1 aam, 1 aan, 1 aao, 1 aap, 1 aaq, 1 aar, 1 aas, 1 aat, 1 aau, 1 aav, 1 aax, 1 aay, 1 aaz og fællesarealerne 1aaæ, (byggeafsnit III), Jellerødgård by, Karlebo Sogn.

### § 2 - Foreningens formål

Grundejerforeningen er stiftet i henhold til deklaration tinglyst på de i § 1 nævnte ejendomme.

Foreningens formål er i overensstemmelse med den i forrige stykke nævnte deklaration at administrere de til foreningen hørende områder, herunder varetage ren- og vedligeholdelsen af samtlige fælles anlæg samt de fælles vej-, sti- og parkeringsarealer, der ikke er overtaget af kommunen som offentlige anlæg, og at varetage tilsvarende opgaver, som natur-

ligt henhører under Grundejerforeningens område.

### § 3

Foreningen er upolitisk. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse tilslutte sig en hovedorganisation af grundejerforeninger, som også skal være upolitisk.

### § 4 - Foreningens medlemmer og disses forhold til foreningen

Foreningens medlemmer er de retsmæssige ejere af de i § 1 nævnte parceller. Medlemskab af foreningen er pligtmæssigt.

Medlemskab for ejere af de nævnte parceller indtræder ved erhvervelsen, uanset på hvilken måde denne finder sted. Indtrædende medlemmer erhverver ved indtrædelsen anpartsvis ret til foreningens formue.

Såfremt en parcel ejes af flere i forening, hæfter samtlige disse ejere solidarisk for forpligtelserne over for foreningen, men højst to af samejerne har medlemsret. Dersom der ikke senest to uger efter opfordring fra bestyrelsen gives meddelelse til denne om, hvem af samejerne der udøver medlemsretten, kan dette spørgsmål afgøres af bestyrelsen.

Ophører et medlem at være ejer af en af de omhandlede parceller, bortfalder

medlemsretten på skæringsdagen, og vedkommende udtræder af foreningen uden krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue. Betalt indskud kan ikke kræves tilbagebetalt.

Ved salg af en parcel påhviler det såvel sælger som køber, at give foreningen meddelelse om ejendommens overdragelse senest to uger efter handlens indgåelse. Sælger har tillige pligt til at give foreningen meddelelse om sin nye adresse.

Et medlem kan ikke ved retshandler råde over sin andel af foreningsformuen, ligesom hans/hendes anpart ikke kan gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.

### § 5 - Indskud og kontingent

Ved ejerskifte - bortset fra overdragelse eller overgang til ægtefælle, livsarvinger eller samejer - betaler den ny ejer et indskud på 25 procent af det for det pågældende regnskabsår fastsatte årskontingent.

Generalforsamlingen fastsætter størrelsen af kontingentet på grundlag af et af bestyrelsen udarbejdet budget for det kommende regnskabsår. Kontingentet fordeles med lige store andele til hver parcel. I ekstraordinære tilfælde kan bestyrelsen påligne medlemmerne et ekstra kontingent, der dog ikke må udgøre mere end 25 procent af det årlige kontingent.

Kontingentet, der fastsættes for et år ad gangen, betales i et antal rater, der fastsættes af generalforsamlingen. Disse rateløb forfalder hver den 1. i betalingsmåneden med sidste rettidige indbetalingsdag den 5. i måneden. Ved betaling efter dette tidspunkt er foreningen berettiget til at kræve morarente i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser.

Såfremt et medlem er i restance, er foreningen berettiget til at inddrive det pågældende beløb ad retslig vej. Alle om-

kostninger i forbindelse med inddrivelsen skal betales af restanten, der tillige skal betale et administrationsgebyr. Størrelsen af dette gebyr fastsættes af bestyrelsen.

Restance med kontingent medfører suspension af det pågældende medlems stemmeret og valgbarhed.

### § 6 - Hæftelse

Foreningens medlemmer hæfter solidarisk én for alle og alle for én for dispositioner foretaget af bestyrelsen inden for rammerne af den nærværende vedtægt givne bemyndigelse eller i henhold til særlig bemyndigelse efter generalforsamlingsbeslutning. Denne hæftelse kan dog højst andrage 2 procent af den sidste offentlige vurdering pr. parcel, jf. fællesdeklarationens punkt 2.7.

### § 7 - Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Ordinær generalforsamling holdes hvert år inden den 15. februar.

Bestyrelsen indkalder foreningens medlemmer med mindst tre ugers varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden. Revideret regnskab for det forløbne regnskabsår og budgetforslag for det kommende regnskabsår skal offentliggøres senest én uge før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der vælges af forsamlingen. Dirigenten må ikke være bestyrelsesmedlem eller foreningens revisor.

På generalforsamlingen kan kun træffes afgørelser vedrørende emner, der er optaget på dagsordenen, og hvorom der er givet medlemmerne underretning jf. § 8.

## § 8

På den ordinære generalforsamling skal følgende dagsordens punkter behandles:

1. Valg af dirigent
2. Formandens aflæggelse af beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af revideret regnskab for det forløbne regnskabsår
4. Indkomne forslag fra bestyrelsen og medlemmerne
5. Forelæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent for det kommende regnskabsår
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder valg af formand og kasserer
7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af en revisor og en revisorsuppleant til bestyrelsen
9. Eventuelt

Forslag fra medlemmerne eller sager, som medlemmerne ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest to uger inden afholdelsen af den pågældende generalforsamling.

Bestyrelsen offentliggør senest én uge før generalforsamlingen meddelelser om indkomne forslag.

Indkaldelse til generalforsamling samt øvrige informationer til grundejerforeningens medlemmer sker via foreningens hjemmeside.

Hvis grundejerforeningens medlemmer ønsker, at modtage en orienterende mail, når der er ændringer og/eller nyheder på foreningens hjemmeside, er det medlemmernes eget ansvar, at sende aktuell mailadresse til formanden.

## § 9

Ekstraordinære generalforsamlinger holdes, når bestyrelsen skønner det formålstjenligt, eller når mindst  $\frac{1}{4}$  af forenin-

gens stemmeberettigede medlemmer skriftligt fremsætter ønske herom over for bestyrelsen, eller når det er besluttet af en tidligere generalforsamling.

Såfremt en ekstraordinær generalforsamling indkaldes efter ønske fra medlemmerne, skal medlemmerne samtidig med begæringens fremsættelse skriftligt meddele, hvilke emner der ønskes behandlet.

Ekstraordinære generalforsamlinger skal holdes senest tre uger efter, at skriftligt ønske herom er kommet frem til bestyrelsen. Enhver indkaldelse skal angive de til behandling fremsatte emner og skal udsendes med mindst én uges varsel.

## § 10

Adgang til generalforsamlingen har kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller eller samejere.

## § 11

De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager indføres i foreningens forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten og de tilstedeværende hidtidige og nyvalgte bestyrelsesmedlemmer. En udskrift heraf fremsendes til foreningens medlemmer. Forhandlingsprotokollen skal efter forudgående aftale være tilgængelig for medlemmerne.

## § 12 - Stemmeret

Hver parcel har to stemmer. Der kan stemmes ved fuldmagt i henhold til skriftlig fuldmagt, men ingen kan på andre medlemmers vegne afgive stemmer for mere end én anden parcel.

Til vedtagelse af nyindretninger og udvidelser af fælles installationer kræves kvalificeret majoritet, idet det kræves, at mindst  $\frac{2}{3}$  af foreningens samtlige

stemmeberettigede medlemmer stemmer for forslaget vedtagelse.

Er der ikke mødt 2/3 stemmeberettigede, men 2/3 af de mødte stemmer for ændringen, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling, som skal holdes inden fire uger og med mindst to ugers varsel. På en sådan generalforsamling kan 2/3 af de fremmødte, uanset antallet, vedtage ændringen.

Valg og andre foreliggende sager afgøres ved simpel stemmeflerhed.

Afstemning sker ved håndsoprækning, med mindre dirigenten eller et medlem kræver skriftlig afstemning.

### § 13 - Vedtægtsændringer

Ændringer af foreningens vedtægter kan kun ske, når mindst 2/3 af de stemmeberettigede er repræsenterede, og 2/3 heraf stemmer for ændringen. Er der ikke mødt 2/3 stemmeberettigede, men 2/3 af de mødte stemmer for ændringen, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling, som skal holdes inden fire uger og med mindst to ugers varsel. På en sådan generalforsamling kan 2/3 af de fremmødte, uanset antallet, vedtage ændringen.

Fuldmagter til at stemme ved 1. generalforsamling skal også gælde ved den ekstraordinære generalforsamling, med mindre fuldmagtsgiveren forinden har tilbagekaldt den overfor bestyrelsen.

Beslutning om foreningens opløsning sker efter samme regler som i stk. 1 omhandlet vedrørende vedtægtsændringer. Beslutning om ophævelse af grundejerforeningen skal forelægges kommunen til godkendelse. Såfremt det ved ophævelse af grundejerforeningen skulle vise sig, at der eksisterer en nettoformue, når samtlige forpligtelser er opfyldt, tilfalder denne nettoformue de på det pågældende tidspunkt værende ejere af de 62 ejendomme med lige andele.

Alle vedtægtsændringer skal forelægges kommunen til godkendelse.

### § 14

De på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling truffne beslutninger samt beslutninger, der i henhold til de nugældende vedtægter måtte vedtages af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt ændres.

Eventuel indbringelse af de truffne beslutninger for domstolene har ikke opsættende virkning. Medlemmerne er, indtil endelig retsafgørelse foreligger, pligtige at opfylde de i henhold til sådanne beslutninger pålagte pligter af økonomisk eller anden art, ligesom foreningen uanset sagsanlæg eller senere appel skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsernes opfyldelse.

### § 15 - Bestyrelsen

Bestyrelsen består af fem medlemmer, der vælges af generalforsamlingen blandt foreningens medlemmer. Valget gælder for to år. Der skal være mindst et medlem i bestyrelsen fra hvert af de tre vænner. Hvis det ikke er muligt at skabe repræsentation fra et vænge, fordi der ikke er en kandidat, der er villig til valg, kan en ledig bestyrelsespost besættes af en kandidat fra et af de øvrige vænner. Formand og kasserer vælges af generalforsamlingen, jf. § 8.

Bestyrelsesmedlemmerne afgår skiftevis efter tur, således at formand og to bestyrelsesmedlemmer afgår i lige år, medens kassereren og et bestyrelsesmedlem afgår i ulige år.

På generalforsamlingen vælges endvidere to suppleanter til bestyrelsen. Valget af suppleanter gælder for et år.

I tilfælde af, at der på en generalforsamling ikke er medlemmer der kandiderer til ledige bestyrelsespladser, foretages

lodtrækning blandt samtlige foreningens medlemmer. Det/de medlemmer, der således vælges ved lodtrækning, har pligt til at påtage sig hvervet.

Afgående bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan genvælges.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, dog vælges som nævnt formand og kasserer direkte af generalforsamlingen.

## § 16

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende såvel over for offentlige myndigheder som over for private.

Foreningen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen truffene lovlige beslutninger, jf. herved fællesdeklarationen.

Bestyrelsen er forpligtet til med passende mellemrum at orientere medlemmerne om foreningens virke.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet. Dog kan der dersom det skønnes rimeligt tillægges et eller flere medlemmer et mindre honorar efter generalforsamlingens nærmere beslutning. Udgifter i forbindelse med bestyrelsens arbejde for foreningen dækkes af foreningens kasse.

Bestyrelsen kan i fornødent omfang engagere lønnet medhjælp i sager, hvor det skønnes nødvendigt bl.a. til vedligeholdelse og renholdelse af stier, fællesarealer m.v.

Bestyrelsen kan nedsætte arbejdsudvalg bestående af ikke-bestyrelsesmedlemmer med henblik på bestyrelsens ansvar at løse praktiske konkrete opgaver. Udgifterne til sådanne opgavers løsning kan kun afholdes med bestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsen er for så vidt angår fællesarealer, herunder veje og stier forpligtet til at tegne sædvanlig ansvarsforsikring.

Bestyrelsen skal sørge for behørig kautionsforsikring for foreningens likvide formue. Omkostningerne betales af foreningen.

## § 17

Bestyrelsesmøder holdes så ofte, formanden finder det nødvendigt, eller når mindst to bestyrelsesmedlemmer skriftligt forlanger det. Dog holdes bestyrelsesmøde mindst en gang hvert kvartal. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre medlemmer, hvoraf formanden/næstformanden skal være den ene, er til stede. Der kan stemmes ved fuldmagt. Ved stemmelighed er formandens/næstformandens stemme udslagsgivende.

Over det på bestyrelsesmøderne passende, herunder de af bestyrelsen truffene beslutninger, føres til protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer.

Bestyrelsens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens gæld udover, hvad der er anført i § 6.

## § 18 - Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden - i hans frafald af næstformanden - sammen med et bestyrelsesmedlem. Ved salg eller pantsætning af fast ejendom skal bestyrelsens beslutning forelægges på en ekstraordinær generalforsamling og dér godkendes af mindst 2/3 af de stemmeberettigede for at være gyldig.

## § 19 - Revision og regnskab

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

## § 20

Generalforsamlingen vælger to revisorer og to revisorsuppleanter, således at hver revisor har sin suppleant. Valget gælder for to år. Den ene af de to valgte revisorer kan være en ekstern revisor.

De af de valgte revisorer reviderede regnskaber skal forelægges for bestyrelsen forud for generalforsamlingen.

De valgte revisorer kan når som helst og skal mindst én gang årligt foretage uanmeldt kasseeftersyn og kontrol af foreningens midler. Beretning herom skal indføres i forhandlingsprotokollen og underskrives af revisorerne.

## § 21

Alle indbetalinger i henhold til vedtægterne foretages til foreningens bankkonto og kan ikke foretages direkte til kassereren.

Alle udbetalinger foretages fra foreningens driftskonto, og udgiftsbilagene attesteres af formanden, i hans fravær næst-

formanden, og kassereren i forening. Til at flytte penge fra foreningens indbetalingskonto til foreningens driftskonto kræves underskrift af formanden, i hans fravær næstformanden, og kassereren i forening. Saldoen på driftskontoen må ikke være større end foreningens forsikringsmæssige forhold dækker.

Kassereren fører en af bestyrelsen autoriseret bogføringsjournal, der skal være ajourført.

Kassereren er pligtig på forlangende at fremlægge bogføringsjournaler for bestyrelse eller revisor.

Kassereren er berettiget til bestridelse af sædvanlige administrationsudgifter at ligge inde med en kontant kassebeholdning, hvis størrelse ikke må overstige 1/4 af det til enhver tid årlige kontingent pr. parcel.

## § 22

Nærværende vedtægt er vedtaget på stiftende generalforsamling den 29. november 1971 og senere ændret den 24. oktober 1972, den 27. april 1976, den 19. maj 1981, den 12. maj 1982, den 23. april 1985, den 5. februar 2009 samt den 2. marts 2014.

Under henvisning til § 13 i vedtægterne godkendes den reviderede udgave af grundejerforeningens vedtægter.



Michael Schmidt Nielsen



Marianne Winning



Birthe Næs



Allan Nielsen



Charlotte Hundstrup