

VEDTÆGTER

FOR

GRUNDEJERFORENINGEN MØLLEDAMMEN

Godkendt på ordinær generalforsamling den 17. maj 2018

Navn

§ 1

Foreningens navn er Grundejerforeningen Mølledammen, beliggende Mølledammen, 2980 Kokkedal.

Hjemsted og værneting

§ 2

Foreningens hjemsted er Fredensborg Kommune.

Alle spørgsmål om forståelsen af, indholdet i eller konsekvenserne af nærværende vedtægter samt alle øvrige mulige tvister afgøres ved de almindelige domstole.

Formål

§ 3

Foreningens formål er at forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, parkeringsarealer og friarealer, herunder ledninger og installationer i jord samt tegne sædvanlige forsikringer inden for grundejerforeningsområdet.

Grundejerforeningsområdet omfatter ejendommene matr. nr. 4 HG, 4 HI, 4 HK, 4HL, 4 HM, 4 HN, 4 HO, 4 HP, 4 HQ, 4 HR, 4 HS, 4 HT, 4 HU og 4 HV, 4 HX, 4 HY, 4 HZ, 4 HÆ, 4HØ Brønsholm by, Karlebo.

Grundejerforeningens formål er i det hele taget at varetage medlemmernes fælles interesser, rettigheder, og forpligtelser.

Medlemmer

§ 4

Grundejerforeningens medlemmer er Ejerforeningen Mølledammen og de til enhver tid værende ejere matr. nr. 4 HI, 4 HK, 4HL, 4 HM, 4 HN, 4 HO, 4 HP, 4 HQ, 4 HR, 4 HS, 4 HT, 4 HU og 4 HV Brønsholm by, Karlebo, som alle har ret og pligt til at være medlemmer af grundejerforeningen.

Alle ejere af ejerlejligheder i Ejerforeningen Mølledammen har medlemsrettigheder og optræder enkeltvis i forhold til foreningen. Ejerforeningen som sådan ved dens bestyrelse har ikke særskilte medlemsrettigheder. Kontingentopkrævninger mv. sker dog via Ejerforeningen Mølledammen.

Ved ejerskifte ophører den tidligere ejers medlemskab samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for grundejerforeningen ophører dog først, når samtlige den tidligere ejers eventuelle forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt. Ved overtagelsen indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

Et medlem kan ikke ved salg af en ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af foreningens formue.

Hæftelsesforhold – fordelingstal - kontingent

§ 5

For foreningens forpligtelser og over for tredjemand hæfter primært foreningens formue og subsidiært medlemmerne pro rata i henhold til fordelingstal.

Medlemmerne betaler medlemsbidrag til foreningen, hvilket bidrag fordeles i forhold til det opførte etageareal på medlemmernes respektive ejendomme, således at fordelingstallet for det enkelte medlem fastsættes med det enkelte medlems etageareal i tælleren og det samlede reelt opførte etageareal på opgørelsestidspunktet for bidragsberegningen i nævneren.

Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til at opkræve fællesbidrag fra medlemmerne og er forpligtet til at sørge for drift af de fælles anlæg, herunder sørge for fornøden renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.

Forsyning

§ 6

Ejere og brugere af ejendomme i grundejerforeningsområdet er pligtige at respektere etablering og tilstedeværelse af ledninger, anlæg og installationer, der er nødvendige med henblik på forsyning af ejendomme i grundejerforeningsområdet, ligesom ejerne uden særskilt påtegning skal tåle sædvanlige forsynings- og afløbsdeklarationer, der berettiget begæres tinglyst af forsyningsvirksomheder, offentlige myndigheder eller vedkommende leverandører.

Grundejerforeningen skal til enhver tid have fri og uhindret adgang til alle ledninger, anlæg og installationer med henblik på inspektion, reparation eller fornyelse. Grundejerforeningen er forpligtet til at foretage og bekoste efterfølgende retablering på den pågældende matrikel.

Generalforsamling

§ 7

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Der afholdes ordinær generalforsamling én gang årligt inden udgangen af maj måned.

Generalforsamlingen afholdes i foreningens hjemstedskommune.

§ 8

Indkaldelse sker ved omdeling af indkaldelse til samtlige medlemmer eller ved fremsendelse af almindeligt brev. Der skal dog fremadrettet være mulighed for særskilt aftale, at indkaldelsen sker elektronisk.

Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 4 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt en dagsorden.

Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Forslag til vedtagelse på den ordinære generalforsamling må for at blive behandlet være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen, og herefter skal bestyrelsen foranledige, at forslagene fremsendes, omdeles, eller efter særskilt aftale udsendes elektronisk til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen finder sted. Forslag, der ikke er kommet frem til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen, kan ikke behandles.

Ændringsforslag som ligger i naturlig tilknytning til allerede fremsatte forslag kan dog efter dirigentens beslutning sættes til afstemning, selvom disse først fremsættes under selve generalforsamlingen, såfremt dirigenten skønner, at dette er ubetænkeligt.

§ 9

Ekstraordinær generalforsamling afholdes;

- når et flertal i bestyrelsen finder anledning dertil,
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- når administrator forlanger det,
- når en fjerdedel af foreningens medlemmer fremsætter ønske derom.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst to uger.

Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 10

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a) Valg af dirigent.
- b) Bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år.
- c) Godkendelse af årsregnskab.
- d) Godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- e) Valg af formand, kasserer og øvrige medlemmer til bestyrelsen.
- f) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- g) Valg af revisor.

- h) Behandling af indkomne forslag
- i) Eventuelt.

§ 11

Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og leder generalforsamlingen. Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat samt lader udfærdige referat.

§ 12

Samtlige foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. De enkelte ejere af ejerlejligheder i Ejerforeningen Mølledammen har ligeledes stemmeret, jf. § 4. Stemmeretten kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt.

Ethvert medlem kan møde med en rådgiver, som har taleret.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed, idet hvert medlem og hver ejerlejlighedsejer har en stemme.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Bestyrelsen

§ 13

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer, herunder formanden og kassereren, der vælges særskilt. Desuden vælges 1-2 suppleanter.

Formand og kasserer vælges for to år ad gangen. Formanden afgår i ulige år og kassereren afgår i lige år. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for et år ad gangen.

Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv.

Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller og andre myndige husstandsmedlemmer, der bebor ejendommen.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 14

Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsens medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol, der kan føres elektronisk, optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet.

Administrator

§ 15

Bestyrelsen kan indgå aftale med en administrator, der forestår foreningens daglige administration. Administrator skal have tegnet underslæbsforsikring.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrator kan kun opsiges i henhold til en generalforsamlingsbeslutning.

Tegningsret

§ 16

Foreningen forpligtes ved underskrift af to medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Årsregnskab

§ 17

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Revision

§ 18

Foreningens årsregnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Kapitalforhold

§ 19

Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages med kvalificeret flertal, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages med kvalificeret flertal, at foreningen optager lån.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Budget og medlemsbidrag

§ 20

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for medlemmerne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

Ved fremsættelse af skriftlig påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr.

I tilfælde af et medlem er i gæld til foreningen, forrentes gælden uden særskilt påkrav fra forfaldsdagen og til betaling sker med den til enhver tid gældende morarentesats i h.t. renteloven.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

Ordensforskrifter

§ 21

Der må ikke på grundejerforeningsområdet udøves virksomhed, der ved støj, lugt, oplag, udseende eller på anden måde er geneforvoldende for omgivelserne.

Grundejerforeningsområdet er beplantet i henhold til beplantningsplan.

Grundejerforeningsområdets fremtoning må ikke efterfølgende væsentligt ændres, medmindre de foretagne ændringer foretages i hele grundejerforeningsområdet, således at dette til stadighed har et ensartet præg. Ændringer af bebyggelsens udseende skal til enhver tid stemme overens med bestemmelserne i lokalplan 86A, § 7 om bebyggelsens fremtræden.

Den ydre fremtoning af de enkelte bebyggelser i grundejerforeningsområdet må ikke væsentlig ændres eller afviges fra den oprindelige udformning ved opførelsen, med mindre de foretagne ændringer foretages ved samtlige bebyggelser i hele grundejerforeningsområdet, således at den samlede bebyggelse i området til stadighed har et ensartet præg. Således skal bebyggelserne med hensyn til bemaling og materialevalg fremstå ensartede.

Foreningen kan bestemme, at dele af vedligeholdelsen sker ved eget arbejde, og foreningen kan ved generalforsamlingsbeslutning med almindeligt flertal pålægge medlemmer, der ikke deltager i fællesarrangementer (arbejdsweekender) at betale et gebyr til foreningen.

De til enhver tid værende medlemmer af grundejerforeningen er forpligtet til at påse, at bygning og have skal fremtræde velvedligeholdt. Såfremt et medlem efter påkrav fra bestyrelsen ikke udfører pålagte vedligeholdelsesarbejder, er bestyrelsen berettiget til at kontakte Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed med anmodning om, at nævnet udpeger en sagkyndig, som bindende for parterne fastslår, hvilke vedligeholdelsesarbejder den pågældende ejer skal udføre, og angiver frist derfor. Såfremt de pågældende arbejder ikke er udført inden fristens udløb, kan grundejerforeningen iværksætte de pågældende arbejder for medlemmets regning.

Gyldighed

§ 22

Ændringer til nærværende vedtægt, herunder vedtagelse af ny vedtægt skal for at være gyldig godkendes af Byrådet i henhold til lokalplan 86A, § 11.

Påtaleberettiget er grundejerforeningen ved dennes bestyrelse og Byrådet.