

Vedtægter for Grundejerforeningen Lillerød Park

Hjemsted: Allerød Kommune

§ 1. Indledning.

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling m.v.

I øvrigt henvises til bekendtgørelse af 14.12.2004 om normalvedtægt for ejerforeninger.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitut- og pantstiftende på matrikler anført nedenfor i §3.

Der henvises til den enkelte ejendoms blad i tingbogen for så vidt angår servitutter og panthæftelser.

§ 2. Formål.

Foreningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmene, der er samtlige ejere og lejere af ejerboliger i ejendommen.

§ 3. Medlemmer.

Foreningen omfatter følgende matr.nr.:

7mø, 7na, 7nb, 7nc, 7nd, 7ne, 7nf, 7ng, 7nh, 7ni, 7nk, 7nl, 7nm, 7nn, 7no, 7np, 7nq, 7nr, 7ns, 7nt, 7nu og 7nv Lillerød By, Lillerød.

Stk. 2. Samtlige 22 ejere af boliger i grundejerforeningen LILLERØD PARK har pligt til at være medlemmer. Medlemskabet indtræder ved parcelejerens overtagelse af boligen.

Stk. 3. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Stk. 4. Udtræden sker ved vedkommende medlems afståelse af sin parcel og regnes fra det tidspunkt, da afståelsen dokumenteres for foreningen, efter at vedkommende har berigtiget enhver skyld, som han/hun måtte stå i til foreningen. Udtrædende medlemmer kan ikke fordre nogen del af foreningens formue tilbagebetalt.

§ 4. Hæftelse.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmene indbyrdes solidarisk. Dog kan hvert enkelt medlem som maksimum for sit vedkommende kun komme til at hæfte med 43.000 kr., jf. § 19

§ 5. Generalforsamling.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning til godkendelse.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse herunder fastsættelse af medlemmernes a conto indbetalinger frem til næste ordinære generalforsamling.
6. Forslag
7. Valg af bestyrelse.
8. Eventuelt valg af administrator
9. Valg af revisor.
10. Valg af tilsynsførende og stedfortræder vedr. Fælleshuset.
11. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsesmedlemmer eller ¼ af foreningens medlemmer eller foreningens revisor eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 6. Generalforsamlingens indkaldelse m.v.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 28 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kannedsættes til 14 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være et bestyrelsesmedlem i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen, eller medlemmene ved opslag eller på lignende måde senest 8 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til at deltage og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har hvert medlem og dennes ægtefælle¹ og myndige husstandsmedlemmer. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på en generalforsamling.

Stk. 4. Hver bolig giver én stemme. Et medlem kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til et andet medlem. Et medlem kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 7. Generalforsamlingens flertalsafgørelser.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal mindst 2/5 af foreningens medlemmer være til stede eller repræsenteret ved fuldmagt.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- a. Regulering af medlemsafgift til foreningen
- b. Iværksættelse af arbejder, hvis finansieringen kræver en forhøjelse af medlemsafgiften med mere end 25%.
- c. Salg eller udlejning af foreningens ejendom eller del deraf
- d. Vedtægtsændringer
- e. Foreningens opløsning

kræver, at mindst 2/3 af medlemmene er til stede eller repræsenteret ved fuldmagt, og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmene til stede eller repræsenteret ved fuldmagt, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

§ 8. Generalforsamlingens dirigent og referat.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af foreningen.

Stk. 2. Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen trafte beslutninger sendes til medlemmene senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 9. Bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen består af 5-6 medlemmer, som vælges af den ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter med angivelse af deres rækkefølge. Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med kasserer, sekretær og hvilke andre poster bestyrelsen finder relevante for sit arbejde. Derudover udarbejder og godkender bestyrelsen en opgavefordeling for bestyrelsen.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3. Såvel bestyrelsesmedlemmer som bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen.

Stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 5, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Note: 1: I denne vedtægt er ægtefælle også partner eller sambo!

§ 10. Bestyrelsens pligter og arbejde.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af grundejerforeningens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring).

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 5, og at det føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de fra grundejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 5, og Husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

(Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.)

Stk. 5. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 6. Bestyrelsesmøde indkaldes af et bestyrelsesmedlem, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 7. Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Stk. 8. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsen, er til stede.

Stk. 9. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

§ 11. Tegning af foreningen.

Foreningen tegnes af tre medlemmer af bestyrelsen.

§ 12. Administration.

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3 - 5.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på en konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og eventuelle lejere skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes på kontoen.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen en kautionforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen.

§ 13. Regnskab.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jfr. § 12

Stk. 2. Regnskabsåret er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og indtil udgangen af det efterfølgende kalenderår.

Stk. 3. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 4. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb henlæggelse i en fond som ensærlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen.

Stk. 5. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 14. Revision.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 15. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond).

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal, skal dertil bestridelse af fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparringens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af opsparringen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparring i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 16. Fælles vedligeholdelse og fornyelse.

Foreningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af Fælleshus, fællesarealer, parkeringspladser, stisystemer, faskiner og andet, som måtte tilhøre medlemmerne i fællesskab. Vedligeholdelsen og fornyelsen omfatter også fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte boliger.

Stk. 2. Foreningen betaler for udbedring af evt. skader i ejerboligerne, der skyldes forhold, som er omfattet af foreningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når foreningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 3. Hvis en ejerbolig groft forsømmes, og hvis forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerboligen i stand for medlemmets regning.

Stk. 4. Med hensyn til opsætning af antenner, skilte og reklamer m.m. henvises til gældende bestemmelser i lokalplan 242 A.

§ 16 A. Husorden.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer vedtage en Husorden, som bl.a. fastlægger regler for al udvendig vedligeholdelse af de enkelte ejerboliger samt diverse generelle forpligtelser.

Stk. 2. Overtrædelse af regler og forpligtelser i Husordenen kan gøres til genstand for sanktioner efter generalforsamlingens nærmere bestemmelse.

§ 18. Udlejning.

Ved udlejning af en bolig til beboelse i sin helhed skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til et medlem af bestyrelsen. En bolig må kun udlejes til beboelse.

§ 19. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten).

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 43.000 i hver bolig til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som grundejerforeningen måtte få hos et medlem.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte boliger på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

§ 20. Opløsning.

Opløsningen ved likvidation forestås af likvidator, det vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue ligeligt mellem de til enhver tid værende medlemmer.

§ 21. Ikrafttræden.

Ovenstående vedtægter træder i kraft, når der foreligger anmærkningsfrit skøde for alle grundejere af boligerne. Samtidigt ophæves indtil da gældende vedtægter for Andelsboligforeningen Lillerød Park.

Vedtøget pà den stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen LILLERØD PARK den 22. møj 2006.

Nærværende vedtægter til Grundejerforeningen Lillerød Park er godkendt af Allerød Kommune jf. udstykningstilladelse af 03.04.2006 of § 42 i Lov om Planlægning.

Ændret på Grundejerforeningen Lillerød Parks generalforsamling den 16. juli 2020.

Ændret på Grundejerforeningen Lillerød Parks generalforsamling den 30. møj 2023.