

VEDTÆGTER FOR

GRUNDEJERFORENINGEN FOR LAVESKOV VILLABY

1 NAVN OG HJEMSTED

- 1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen for Laveskov Villaby.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Fredensborg Kommune.

2 FORMÅL OG EJERSKAB TIL FÆLLESAREALER

- 2.1 Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser i forbindelse med de matrikler, som hører til foreningens område, herunder vedligeholdelse af foreningens fællesarealer med tilhørende søer, stier, veje, diger, beplantninger og vejbrønde samt de opgaver, som i øvrigt henlægges til grundejerforeningen af lovgivningen.
- 2.2 Foreningen er ejer af fællesarealer beliggende Dageløkke by, matr. nr. 3c og 52a, i øvrigt i henhold til vedhæftede bilag 1.

3 OMRÅDE OG MEDLEMSKREDS

- 3.1 Foreningens område er det på kortbilag 2 omfattede areal, idet ejendomme omfattet af dette areal er medlem af grundejerforeningen i henhold til tinglyste skøder og servitutter. Medlemskab er pligtmæssigt og omfatter i alt 35 ejendomme (fordelt på 34 matrikler beliggende Dageløkke matr. nr. 3av (dobbelthus), 3ao, 8q, 8v, 3at, 3as, 3ai, 3ab, 3u, 3ak, 3z, 3r, 3y, 3ac, 3al, 3n, 3q, 3ap, 3o, 3ae, 3ø, 3s, 3t, 3p, 3ay, 3am, 3ah, 3ag, 3aø, 3aa, 3ax, 3bc, 3ar, 3aq).
- 3.2 Medlemskab har virkning fra overtagelsesdagen, men erhververen af en matrikel kan først udøve stemmeretten, når bestyrelsen har fået meddelelse om ejerskiftet. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers adkomst er lyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen. Den til enhver tid værende ejer af en matrikel indtræder i en tidligere ejers rettigheder og forpligtelser og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen.
- 3.3 Foreningen skal være berettiget til med 2/3 af de på en generalforsamling fremmødte medlemmer, jf. pkt. 7.3, at optage andre matrikler, der ligger i foreningens hjemsted

og tæt på foreningens område, som passive medlemmer af foreningen. Et passivt medlemskab giver ikke medejerskab, men brugsret, til foreningens arealer, jf. pkt. 2.2, ligesom der ved et passivt medlemskab ikke opnås stemmeret på generalforsamlinger. Et passivt medlemskab er gældende fra tidspunktet for betaling af kontingent og indtil udløbet af regnskabsåret.

4 KONTINGENT OG VEDLIGEHOLDELSESBIDRAG

- 4.1 Foreningen er berettiget til at fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål. Medlemmer er pligtige til at deltage i udgifter, som ifølge lovgivningen eller disse vedtægter måtte blive pålagt medlemmerne. Det til foreningens normale drift nødvendige beløb fastsættes på generalforsamlingen for det kommende regnskabsår og pålignes medlemmerne ligeligt som kontingent. Såfremt der måtte være behov for særligt bidrag for at kunne vedligeholde fællesarealerne, jf. pkt. 2.2, pålignes dette medlemmerne som et vedligeholdelsesbidrag efter beslutning af 2/3 af de på en generalforsamling stemmeberettigede medlemmer, jf. pkt. 7.4.
- 4.2 Kontingent betales helårligt forud og forfalder til betaling den 1. april, dog forudsat at opkrævning er udsendt minimum otte dage før forfald. Indbetaling af kontingent skal ske til foreningens konto eller til et andet af foreningen angivet sted. Eventuelt vedligeholdelsesbidrag betales efter generalforsamlingens nærmere bestemmelse og kan opdeles i rater, hvoraf første rate, medmindre andet aftales, skal erlægges senest en måned efter vedtagelsen på generalforsamlingen.
- 4.3 Er et medlem mere end én måned i restance til foreningen, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej efter, at inkassolovens regler om påkrav er behørigt varetaget. Alle omkostninger som følge af inddrivelsen betales af medlemmet, der endvidere skal betale et administrationstillæg til foreningen svarende til ¼ af det årlige kontingent. Såfremt restancen ikke er indbetalt senest otte dage før en generalforsamling, så fortabes medlemmets ret til at deltage i og lade sig repræsentere på denne generalforsamling samt ejerens valgbarhed til bestyrelse.

5 FORPLIGTELSE OG HÆFTELSE

- 5.1 Foreningen hæfter overfor tredjemand med sin til enhver tid værende formue. Foreningens medlemmer hæfter i henhold til tredjemand ikke solidarisk. Hvis foreningen til opfyldelse af sit formål, jf. pkt. 2.1, er nødsaget til at optage lån hos tredjemand, så kan generalforsamlingen dog med en beslutning af 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer forpligte hvert medlem pro rata over for tredjemand, jf. pkt. 7.4. I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne pro rata, hvilket også gælder for tab som foreningen har på enkelte medlemmer.

- 5.2 Medlemmer er pligtige til at efterkomme de på generalforsamlinger truffne beslutninger og bestyrelsens anvisninger samt efterleve disse vedtægter og foreningens eventuelle leveregler, jf. pkt. 5.3. Disse forpligtelser gælder for alle ejere og brugere af en matrikel på foreningens område.
- 5.3. Foreningens bestyrelse kan udfærdige leveregler for medlemmernes adfærd på foreningens område. Levereglerne og ændringer heri skal godkendes på en generalforsamling af 2/3 af de fremmødte medlemmer, jf. pkt. 7.3. Levereglerne og ændringer heri træder i kraft fra det tidspunkt, hvor de er gjort tilgængelige for medlemmerne på foreningens hjemmeside.

6 INDKALDELSE AF GENERALFORSAMLING

- 6.1 Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen. Hvert år inden udgangen af maj måned afholdes ordinær generalforsamling på foreningens hjemsted.
- 6.2 En generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst tre og højst fem ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden og årsregnskab. Indkaldelsen skal være skriftlig eller elektronisk til alle medlemmer til den i medlemsfortegnelsen anførte adresse eller registrerede e-mail adresse. Medlemmer, som via angivelse af en e-mail adresse har accepteret at blive indkaldt elektronisk til generalforsamlinger, bliver alene indkaldt alene via e-mail. Det påhviler det enkelte medlem at meddele ændringer af e-mail adresse til bestyrelsen, som herefter opdaterer medlemsfortegnelsen.
- 6.3 Forslag, der ønsket stillet på en generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest to uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslag fremsat rettidigt, herunder bestyrelsens egne forslag, udsendes af bestyrelsen til foreningens medlemmer senest en uge før generalforsamlingens afholdelse.
- 6.4 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal mindst omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab.
 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
 5. Fastsættelse af kontingent for det kommende regnskabsår.
 6. Behandling af indkomne forslag.
 7. Valg af bestyrelse.
 8. Valg af revisor.
 9. Eventuelt.

- 6.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, det begæres skriftligt af mindst ¼ af medlemmerne, eller efter beslutning på en tidligere generalforsamling.

7 AFHOLDELSE AF GENERALFORSAMLING

- 7.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, som ikke kan være medlem af bestyrelsen. Dirigenten afgør alle spørgsmål om sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.
- 7.2 Hvert medlem har én stemme, idet ejendomme i sameje kun kan afgive én stemme. Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre et medlem eller dirigenten ønsker skriftlig afstemning. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt, dog således at et medlem højst kan stemme på tre fuldmagter.
- 7.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed, jf. dels dog pkt. 3.3, 5.3, 8.3 og 10.3, hvor der kræves et flertal på 2/3 af stemmerne fra de fremmødte medlemmer, dels dog de beslutninger, der er beskrevet i pkt. 7.4, hvor der kræves særlig majoritet.
- 7.4 Til beslutning om (a) væsentlige forbedringer eller vedligeholdelse, jf. pkt. 4.1 og 5.1, (b) om væsentlige ændringer i fællesarealernes afgrænsning, (c) om salg af fællesarealerne eller (d) om ændringer af disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel dog på generalforsamlingen har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer på generalforsamlingen skal bestyrelsen indkalde til ny generalforsamling, der skal afholdes inden fem uger. På denne generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af stemmerne fra de fremmødte medlemmer.
- 7.5 Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og gøres tilgængeligt for medlemmerne senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

8 BESTYRELSEN

- 8.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af fem medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, kasserer og sekretær. Valgbare er alle ejere eller beboere af en matrikel, der er omfattet af foreningens område. Ægtefæller, samboende eller hjemmeboende børn over 18 år kan dog ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 8.2 Bestyrelsesmedlemmer vælges for ét år. Genvalg kan finde sted. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder sit hverv i en valgperiode vurderer den resterende bestyrelse om det er nødvendigt at indkalde til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlem. Så-

fremt mere end ét bestyrelsesmedlem fratræder, skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

- 8.3 Bestyrelsesmedlemmer modtager ikke vederlag for deres arbejde, men har ret til en årlig betalt middag på foreningens regning. Generalforsamlingen kan med tilslutning af 2/3 af de fremmødte medlemmer træffe beslutning om at honorere bestyrelsesmedlemmers arbejde, når det findes hensigtsmæssigt og rimeligt. Bestyrelsen er berettiget til for foreningens regning at tegne ansvarsforsikring for sit arbejde.
- 8.4 Bestyrelsen forestår ledelsen af foreningen. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af foreningens fælles anliggender, herunder vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter foreningens karakter må anses for påkrævet.
- 8.5 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge eller når to medlemmer begærer det. Formanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst tre bestyrelsesmøder i løbet af et regnskabsår. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når tre medlemmer er til stede, hvoraf en skal være formanden. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

9 REPRÆSENTATION OG TEGNINGSRET

- 9.1 Bestyrelsen repræsenterer i enhver henseende foreningen udadtil, herunder over for offentlige myndigheder som andre. Foreningen kan efter bestyrelsens beslutning være medlem af områdeforeninger eller landsdækkende sammenslutninger af grundejerforeninger.
- 9.2 Foreningen forpligtes ved underskift af formanden for bestyrelsen i forening med ét andet bestyrelsesmedlem.

10 REVISION

- 10.1 Foreningens regnskab revideres af en generalforsamlingsvalgt revisor. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Valgbare er alle ejere af en ejendom, der er omfattet af foreningens område, idet revisor ikke kan være medlem af bestyrelsen. Revisor bør være regnskabskyndig.
- 10.2 Ved sin revision skal revisor undersøge, om bestyrelsens forretningsgang er betryggende. 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. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende, herunder angive om de i regnskabet anførte aktiver er til stede.
- 10.3 Foreningen kan på en generalforsamling efter beslutning fra 2/3 af de fremmødte medlemmer træffe beslutning om, at foreningens regnskab også i en given periode skal re-

videres af en ekstern statsautoriseret eller registreret revisor, der skal have de rettigheder, som fremgår af pkt. 10.2. Denne revisor skal udarbejde en separat revisionsprotokol, der skal fremlægges for generalforsamlingen.

11 ÅRSREGNSKABET OG BOGFØRING

- 11.1 Foreningens regnskabsår løber fra den 1. april. til den 31. marts. Det aflagte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, idet revisor skal have adgang til dette så betids, at revisors påtegning kan udsendes til medlemmer sammen med indkaldelsen til ordinær generalforsamling, jf. pkt. 6.2.
- 11.2 Indbetalinger foretages til kassereren. Foreningens midler skal henstå i et pengeinstitut på en konto, der tilhører foreningen, idet alene kassereren i forening med formanden har prokura til at disponere. Den kontante kassebeholdning kan ikke overstige 5.000 kr. Bestyrelsen er berettiget til at foretage anbringelse af foreningens formue i værdipapirer med lav risiko. Bestyrelsen kan beslutte, at kassereren skal være kautionsforsikret, idet kautionens størrelse bestemmes af bestyrelsen og udgiften afholdes af foreningen.
- 11.3 Foreningens formue bør ikke overstige 170.000 kr. (svarende til 5.000 kr. pr. medlem), medmindre bestyrelsen har vurderet, at der til et konkret vedligeholdelses- eller fornyelsesprojekt er behov for (etablering af) en større formue. Såfremt formuen ikke skal øges, bortfalder pligten til at indbetale kontingent i en periode, indtil foreningens formue er under det angivne beløb, forudsat beslutning herom vedtages på en generalforsamling.

12 OPLØSNING

- 12.1 Foreningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af foreningens medlemmer og kan kun vedtages i overensstemmelse med pkt. 7.4. Forslaget skal indeholde bestemmelse om anvendelse af foreningens formue, idet der kan henvises til pkt. 12.2.
- 12.2 Opløsning ved likvidation forestås af én likvidator, der vælges af generalforsamlingen. Medmindre generalforsamlingen har bestemt andet, så udloddes foreningens formue efter realisation af foreningens aktiver og betaling af eventuel gæld ligeligt mellem foreningens pligtige medlemmer (med fradrag af eventuel gæld til foreningen).

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling afholdt 1. juli 2015.

Som dirigent:

Henrik Dorn-Jensen