

VEDTÆGTER
FOR
DEN FÆLLES GRUNDEJERFORENING ØRBÆKGÅRD

Kapitel 1. Foreningens navn og hjemsted.

- § 1. Foreningens navn er "Den fælles grundejerforening Ørbækgård".
- Stk. 2. Foreningens hjemsted er Hørsholm kommune.

Kapitel 2. Foreningens område og medlemskreds.

- § 2. Foreningens geografiske område er identisk med delområde 10 i lokalplan 74 "Ørbækgård - Mariehøj" med grænse, som denne fremgår af matrikelkort.

- § 3. Grundejerforeningens medlemmer er ejerne af storparcellerne 1-9 som fastlagt i lokalplan 74.

Ved matrikulær opdeling af storparceller skal der etableres særskilte grundejerforeninger for hver storparcel, og disse særskilte grundejerforeninger indtræder umiddelbart som medlemmer af den fælles grundejerforening i stedet for den hidtidige grundejer, jf. § 10.

Sker den matrikulære opdeling af storparcellen i ejerlejligheder skal der etableres en ejerforening, som umiddelbart indtræder i den fælles grundejerforening i stedet for den hidtidige ejer jf. § 10.

Stk. 2

Hvor en storparcel har en eller flere ejere og består af én matrikel, som ikke er opdelt, skal ejerne vælge én repræsentant, som er medlem af den fælles grundejerforening jf. § 10.

§ 4. Foreningens generalforsamling kan, efter samme regler som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om,

at foreningens område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger uden for foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen, og at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Stk. 2. Generalforsamlingens beslutning kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 3. Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

Kapitel 3. Foreningens formål og opgaver.

§ 5. Grundejerforeningen skal overtage ejendomsretten vederlagsfrit til delområde 10 efter påkrav fra Hørsholm Kommune.

Stk. 2. Grundejerforeningen forestår indenfor delområde 10 drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og de i medfør af lokalplanen godkendte planer for færdsels- og friarealer. Grundejerforeningen udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

Stk. 3. Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

Stk. 4. Hørsholm Kommune forestår inden for delområde 10 drift og vedligeholdelse af de offentlige stier med tilhørende belysning og inden for områderne 1-10 drift og vedligeholdelse af vejbelysningerne på private fællesveje jf. matrikelkortet. Endelig varetager kommunen drift og vedligeholdelse af spildevands- og regnvandsledninger incl. faskiner inde for områderne 1-10, bortset fra afløbsanlæg på privat grund. De afløbsanlæg som kommunen driver og vedligeholder defineres i detaljer i deklARATIONER, der vil blive tinglyst på berørte ejendomme til opfyldelse af vilkår i byggetilladelser for område 1 - 10.

Kapitel 4. Medlemmernes forhold til foreningen.

§ 6. Det enkelte medlem er pligtig til at betale de til enhver tid af

generalforsamlingen fastsatte bidrag til finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver. Grundejerforeningen er berettiget til at kræve fornøden sikkerhed herfor. Der kan dog ikke kræves sikkerhed af almennyttige boligorganisationer.

Stk. 2.

Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb efter rentelovens bestemmelser.

Stk. 3.

Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

§ 7.

Et medlem betaler bidrag for sin storparcel. *Bidraget fastsættes på grundlag af det etagearealet jf. byggetilladelse i forhold til det maksimale etageareal for hele området jf. Lokalplanen i nedenstående fordelingsnøgle:*

Storparcel 1 -	3.216 / 39.900
Storparcel 2 -	6.256 / 39.900
Storparcel 3 -	3.653 / 39.900
Storparcel 4 -	4.175 / 39.900
Storparcel 5 -	5.280 / 39.900
Storparcel 6 -	5.851 / 39.900
Storparcel 7 -	5.677 / 39.900
Storparcel 8 -	4.573 / 39.900
Storparcel 9 -	1.219 / 39.900

Når etagearealet for storparcel 2 er fastlagt ved byggetilladelse fastsættes fordelingsnøglen (faktisk etageareal i forhold til totalt etageareal for områderne) endeligt af bestyrelsen.

§ 8.

I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue, der er tilvejebragt gennem den i § 7 angivne forholdsmæssige indbetaling af bidrag i henhold til deres fordelingstal.

Stk. 2.

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne i forhold til deres fordelingstal, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

§ 9.

Når et medlem overdrager sin storparcel eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

Stk. 2.

Den nye ejer/den særskilte grundejerforening for storparcellen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for

foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer/den særskilte grundejerforening har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Stk. 3. Både den tidligere og den nye ejer/den særskilte grundejerforening er pligtig til at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.

§ 10. Et medlem har på generalforsamlingen 1 stemme pr. storparcel.

Stk. 2. Medlemsbeføjelserne i Den fælles Grundejerforening Ørbækgård udøves - når der er etableret grundejerforening eller ejerforening for den enkelte storparcel - af foreningens formand eller stedfortræder.

Når der ikke er etableret grundejerforening eller ejerforening for den enkelte storparcel - udøves medlemsbeføjelserne af én repræsentant eller dennes stedfortræder valgt af den enkelte storparcels ejere.

Kapitel 5. Foreningens ledelse og administration.

§ 11. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2. Beboere og andre brugere af ejendomme inden for grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen. Ovennævnte har ikke stemmeret på generalforsamlingen.

§ 12. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Stk. 2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 21 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.

Stk. 3. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 4. Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, udsendes senest 8 dage før generalforsamlingen tillige med det underskrevne årsregnskab, forslag til budget for indeværende regnskabsår samt indkomne forslag fra medlemmerne.

Stk. 5. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordnen, kan ikke sættes under afstemning.

Stk. 6. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget for indeværende år og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt valg af administrator.
10. Eventuelt.

§ 13. Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst 1/4 af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Stk. 2. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter begæringens modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

Stk. 3. Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har foranlediget den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen eller repræsenteret ved fuldmagt, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

§ 14. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, kasserer eller revisor for foreningen.

Stk. 2. Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stk. 3. Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem.

- Stk. 4.* Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Blanke stemmer medregnes ikke.
- Stk. 5.* Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.
- Stk. 6.* Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.
- § 15. Bestyrelsen består af 4 medlemmer foruden formanden.
- Stk. 2.* Valgperioden er 1 år. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3.* Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanter er tiltrådt, bliver mindre end 4, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling. Hvis formanden afgår i valgperioden, vælger bestyrelsen et bestyrelsesmedlem til ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
- Stk. 4.* Bestyrelsens hverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.
- § 16. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, der er henlagt til foreningen.
- Stk. 2.* Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.
-
- Stk. 3.* Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.
- Stk. 4.* Når generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, er medlemmer af grundejerforeningen pligtige til at modtage valg som formand og som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst 1 år inden for hver femårsperiode.
- Stk. 5.* Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.
- Stk. 6.* Bestyrelsen afholder møde så ofte formanden eller et flertal af medlemmerne finder det nødvendigt.

- Stk. 7. Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen senest på næstfølgende bestyrelsesmøde.
- Stk. 8. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når *flertallet af bestyrelsens medlemmer er til stede. (bestemmelsen om at formanden skulle være en del af flertallet er slettet)*
- Stk. 9. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- Stk. 10. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.
- § 17. Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Kapitel 6.

Regnskab og revision.

- § 18. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- Stk. 2. Generalforsamlingen vælger en revisor. Genvalg kan finde sted. Revisor skal være statsautoriseret eller registreret revisor.
- Stk. 3. Regnskabet tilstilles revisor så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med udsendelse af dagsorden til ordinær generalforsamling.
- § 19. Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank eller sparekasse i foreningens navn. Evt. større beløb kan placeres i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for placering af kommunale midler.

Kapitel 7.

Forskellige bestemmelser.

- § 20. Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning af afgøre og afklare disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.