

# Vedtægter for Grundejerforeningen Sjølund 2013

## §1

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Sjølund". Dens områder er parceller, der er udstykket fra matr. nr. 2<sup>p</sup> m.fl. Hellebækgård, Hellebæk, beliggende Sjølundsparken 1-74, Hellebæk.

## §2

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresser indadtil såvel som udadtil overfor myndigheder, vandværk, el-værk og andre lokale grundejerforeninger m.v. samt at administrere de fællesanliggende, der vedrører medlemmernes rettigheder og forpligtelser som ejere af parceller i det i §1 omhandlede område, herunder administration af veje, fællesarealer, fællesantenne, fælles varmecentral og andre fælles indretninger i området.

## §3

Enhver ejer af parceller i foreningens område er ifølge tinglyst servitut forpligtet til at være medlem af foreningen, uanset om den pågældende er skødehaver eller ej. Medlemskabet begynder straks fra underskrift af slutseddel eller skøde. Køberen hæfter for sælgerens eventuelle kontingent- og varmerestancer.

## §4

Ethvert medlem er undergivet foreningens love, således som de til enhver tid er lovligt vedtagne på foreningens generalforsamlinger. For dispositioner foretaget af bestyrelsen indenfor den bestyrelsen ved nærværende vedtægter givne bemyndigelse eller i henhold til særlig bemyndigelse eller generalforsamlingsbeslutning hæfter medlemmerne solidarisk – en for alle og alle for en.

## §5

A: Foreningens daglige ledelse varetages af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på fem medlemmer, heraf en kasserer. Evt. vederlag til et eller flere bestyrelsesmedlemmer fastsættes på generalforsamlingen. Kassereren vælges af generalforsamlingen, og den øvrige bestyrelse konstituerer sig selv, således at den vælger en formand, samt udvalgsformænd for følgende områder:

1. Lov og økonomi,
2. Det grønne område,
3. Teknik,
4. Kommunikation.

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Valg til bestyrelsen gælder for to år, således at bestyrelsesmedlemmerne afgår skiftevis hvert andet år.

Som suppleanter til bestyrelsen vælger generalforsamlingen hvert år to medlemmer. Alle bestyrelsesmedlemmerne samt suppleanter kan genvælges.

Generalforsamlingen vælger to revisorer og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisorerne gennemgår mindst en gang halvårligt foreningens regnskab, der føres af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelser og forvisser sig om, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede, hvorefter de indgiver deres revisionsbemærkninger til bestyrelsen. Revisorerne kan når som helst foretage kasseeftersyn.

B: Bestyrelsen har den daglige ledelse af alle foreningens anliggende og antager fornøden juridisk og evt. revisionsteknisk samt anden faglig bistand – samt udarbejder eventuelt en regnskabsinstruks til brug for foreningens kasserer og revisorer. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at ansætte og bestemme aflønning m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fælles anlæg. Bestyrelsen kan ikke forpligte foreningen ved optagelse af lån uden generalforsamlingens bemyndigelse. Alle foreningens retshandlinger kan gyldigt foretages af to bestyrelsesmedlemmer i forening, efter at sagen på lovlig vis er vedtaget på et bestyrelsesmøde. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede.

C: Er et bestyrelsesmedlem uden anmeldt lovligt forfald udeblevet fra tre på hinanden følgende bestyrelsesmøder, er han/hun udgået af bestyrelsen og erstattes af den suppleant, der er valgt med størst stemmeflerhed. Er der i givet fald ikke flere suppleanter, kan bestyrelsen selv supplere sig blandt medlemmerne, men sådanne ekstraordinære suppleanter er automatisk på valg på den først følgende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

D: Bestyrelsesmøde skal afholdes mindst to gange årligt, eller når begæring herom fremsættes af mindst to bestyrelsesmedlemmer.

Afgørelser indenfor bestyrelsen træffes ved simpel stemmeflerhed.

Møderne dokumenteres af et referat, som på efterfølgende bestyrelsesmøde godkendes eller justeres og lægges herefter på grundejerforeningens webside, som alle medlemmer har adgang til.

## §6

A: Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Ordinær generalforsamling afholdes en gang årligt i november måned, og indkaldes med 4 ugers skriftligt varsel til hvert enkelt medlem. Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter beslutning enten af bestyrelsen, eller når mindst 25% af foreningens medlemmer overfor bestyrelsen skriftligt fremsætter begæring herom. Fremkommer en sådan begæring, vil ekstraordinær generalforsamling være at afholde senest 1½ måned efter. Bestyrelsen orienterer snarest medlemmerne om datoen. Indkaldelse af ekstraordinær generalforsamling skal ske med mindst 14 dages varsel.

B: Indkaldelser til generalforsamlinger skal indeholde oplysninger om dagsorden. Kun de emner, der er optaget i denne, kan komme til behandling og afgørelse. Forslag fra medlemmer må for at komme til behandling og afgørelse på generalforsamlingen skriftligt være formanden i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag skal for at blive behandlet på generalforsamlingen desuden indeholde en skriftlig motivering samt et realistisk estimat over de økonomiske konsekvenser for foreningens økonomi. Forslag, der skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling må indgives på samme måde og skal være støttet enten af bestyrelsen eller af mindst 25% af foreningens medlemmer.

C: Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og endeligt afgør alle spørgsmål om sagernes behandling og stemmeafgivning. Stemmeafgivning finder sted ved håndsoprækning, med mindre bestyrelsen eller 1 medlem forlanger skriftlig afstemning. Adgang til og stemmeret på foreningens generalforsamlinger er betinget af, at der ikke er restance til foreningen. Sidste gyldige kvittering skal medbringes og på forlangende forevises. Hver parcel har 2 stemmer og kan lade sig repræsentere ved 2 repræsentanter, der hver har 1 stemme. En parcel kan lade sig repræsentere ved fuldmagt. Et medlem kan dog højst repræsentere én ejendom yderligere. Bestyrelsen bestemmer stedet for generalforsamlingens afholdelse.

## §7

A: Dagsorden til den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent og optælling af fremmødte stemmeberettigede.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab for det forløbne år med revisionspåtegning.
4. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og foreningens medlemmer.
5. Valg af kasserer når valgperioden er udløbet.
6. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer og to bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af to revisorer og en revisorsuppleant.
8. Fremlæggelse og godkendelse af budget for næste regnskabsår.
9. Fastsættelse af kontingent og restancegebyr.
10. Eventuelt.

Alle beslutninger, bortset fra de under B og C nævnte punkter på generalforsamlingen, afgøres ved simpel stemmeflerhed blandt de fremmødte. Kun Ja og Nej stemmer tæller.

B: Til vedtagelse på generalforsamlingen af beslutninger, der går ud på anvendelse af fællesarealer, bevilling af midler (udover det til administration, drift og vedligeholdelse af fælles anlæg nødvendige), pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side og optagelse af lån kræves, at beslutningerne vedtages med mindst to tredjedele af de afgivne stemmer. Kun Ja og Nej stemmer tæller.

C: Ændring af foreningens vedtægter samt ændring af servitutter fordrer, at mindst to tredjedele af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at ændringerne vedtages af mindst to tredjedele af de afgivne stemmer. Er det fornødne antal parceller ikke repræsenteret, indkaldes inden otte dage med sædvanligt varsel en ny generalforsamling, der skal afholdes senest 9 uger efter den første generalforsamling. Anden generalforsamling er da beslutningsdygtig ved almindelig stemmeflerhed, uanset antallet af de repræsenterede parceller. De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger indføres i foreningens forhandlingsprotokol og underskrives af dirigenten og formanden.

## §8

Det af den ordinære generalforsamling fastsatte kontingent indbetales kvartalsvis forud til foreningen tillige med det af bestyrelsen fastsatte á conto varmebidrag. Såfremt indbetalingen sker senere end 14 dage efter forfald, pålignes medlemmet et af generalforsamlingen fastsat restancegebyr på den efterfølgende opkrævning. Medlemmer, som er i restance, opfordres skriftligt til at betale. Sker betalingen herefter ikke inden én måned, vil restancen blive overdraget til inkasso.

Medlemmer, der overdrager deres ejendom i løbet af foreningens regnskabsår, og som derved ophører med at være medlemmer, har intet krav på tilbagebetaling af medlemskontingent, varme eller udbetaling af nogen andele af foreningens formue.

Alle medlemmer er pligtige til uopfordret at foretage aflæsning af deres varmeforbrug på de af bestyrelsen herfor fastsatte tidspunkter, og til at foretage indberetning af forbruget til bestyrelsen på den af denne

herfor fastsatte måde. Bestyrelsen er selv eller via en af den udpeget repræsentant berettiget til at kontrollere aflæsningen og indberetningen. Modtages sådan indberetning ikke uanset påkrav, er bestyrelsen forpligtet til at foranledige aflæsning foretaget ved rettens hjælp. Omkostningerne hertil afholdes af medlemmet.

I tilfælde af enten aflæsning af måleren ikke kan finde sted, eller at måleren konstateres at være defekt, eller at der konstateres en åbenlys og ikke begrundet afvigelse på over 25% i forhold til ejendommens varmekonsum de foregående to år, fastsættes forbruget skønsmæssigt af bestyrelsen. Bestyrelsen er herved altid berettiget til at beregne det pågældende års varmekonsum som medlemmets forholdsmæssige andel af det samlede forbrug, målt i forhold til samtlige medlemmers forbrug igennem de sidste tre år.

### **§9**

Foreningens kasserer fører et medlemskartotek, der indeholder oplysninger om medlemmernes navne og adresser. Medlemmerne opgiver ved indmeldelse deres bopæl og er forpligtet til at meddele kassereren enhver forandring af adresse.

### **§10**

Foreningens regnskabsår går fra 1. oktober til 30. september. Bestyrelsen udsender til hvert enkelt medlem et eksemplar af det reviderede regnskab senest 8 dage inden generalforsamlingen. Revisorerne skal have mindst 8 dage til revision af regnskabet.

### **§11**

Bortset fra en kontant kassebeholdning, der ikke må være over 500,00 kr, indsættes foreningens pengemidler i banken. Midler fra konti kan kun hæves ved elektronisk godkendelse af formanden (eller ved dennes forfald næstformanden) og kasserer i forening.

### **§12**

Udover at varetage foreningens daglige ledelse påhviler det bestyrelsen at påse, at bebyggelsen i foreningens område samt parcellernes anvendelse, beplantning og vedligeholdelse ikke strider mod de på området tinglyste servitutter og deklarationer.

Grundejerforeningen forbeholder sig ret til at foranledige bebyggelse og anvendelse af grundene i strid med servitutter og deklarationer ændret således, at de opfylder bestemmelserne, og enhver udgift og bekostning hertil sker for den pågældende grundejers regning. Foreningens bestyrelse skal i denne anledning forsøge at opnå en aftale med kommunen om, at enhver ansøgning om bebyggelse og lignende i strid med servitutterne skal forelægges bestyrelsen, forinden kommunens tilladelse gives. Medlemmerne skal forelægge planer, der ikke er i overensstemmelse med servitutter og deklarationer, til generalforsamlingens godkendelse.

Ændringer til det af generalforsamlingen vedtagne ordensreglement kan kun ske med generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen skal påse, at de i reglementet optagne bestemmelser overholdes.

### **§13**

Uanset hvad der i disse vedtægter måtte være bestemt om ændring af vedtægterne, kan den herved stiftede forening ikke opløses, så længe der påhviler foreningen som sådan gældsforpligtelser.

Forslag til foreningens opløsning kan kun fremsættes af bestyrelsen eller mindst 25% af foreningens medlemmer. Afstemning om foreningens opløsning finder i øvrigt sted efter reglerne for vedtægtsændringer.

I tilfælde af beslutning i overensstemmelse med foranstående om foreningens opløsning træffes der samtidig beslutning om anvendelse af foreningens eventuelle formue.

Tilsvarende gælder, hvis foreningen skal opløses for at indtræde i eller sammensluttes med en eller flere andre grundejerforeninger. Dog kan der i så fald af generalforsamlingen træffes beslutning vedrørende et arrangement med hensyn til den nye forenings overtagelse af eventuel formue eller gæld.

Eventuel opløsning af foreningen skal godkendes af Helsingør kommune.

Vedtægterne på generalforsamlinger af:

1. 4. november 1981,
2. 16. december 1992,
3. 24. november 1995.
4. 12. december 2013