

**VEDTÆGTER**  
for  
**GRUNDEJERFORENINGEN**  
**ULLERØDBYEN SYD (LOKALPLAN 334)**

**Navn, hjemsted og værneting**

§ 1

Foreningens navn er "Grundejerforeningen ULLERØDBYEN SYD (LOKALPLAN 334)", beliggende Ullerødbyen Syd, Bykvarter Øst og Vest, 3400 Hillerød.

Foreningens hjemsted er Hillerød Kommune.

Værneting er retten i Hillerød.

**Formål**

§ 2

Grundejerforeningens formål er at forestå drift og vedligeholdelse af det store fælles landskab og det forstbotaniske anlæg, jf. delområde I og III som anført i kortbilag B til lokalplan nr. 334, herunder naturstier, brøer, naturlegeplads, boldbaner og allé langs Frederiksværksgade. Der er udarbejdet kvalitetsprogram og vedligeholdelsesplan for delområderne ("Fælleden" og "Det forstbotaniske anlæg"). Grundejerforeningen skal dog tåle de anlægs- og indretningsændringer, som måtte forekomme.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen er pligtig – når Hillerød Kommune, Skanska Koncernen eller NCC Koncernen fordrer dette – at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg som nærmere beskrevet i lokalplan nr. 334, nr. 335 og nr. 336. Grundejerforeningen er dog forpligtet til vederlagsfrit at tåle alle former for arealændringer i de ejendomme, der skal overdrages til grundejerforenin-

gen, herunder arealoverførsler til ejendomme, som Skanska Bolig A/S, NCC Enfamiliehuse A/S og/eller offentlige myndigheder måtte ønske eller forlange i forbindelse med udstykningen og overdragelse af fællesarealerne.

Fælles landskab og forstbotanisk anlæg kan afleveres etapevis. Arbejdet udføres af entreprenør, som afleverer over for Skanska Bolig A/S, NCC Enfamiliehuse A/S og Hillerød Kommune. Aflevering over for grundejerforeningen anses for at have fundet sted, når grundejerforeningen har fået meddelelse om, at aflevering fra entreprenøren har fundet sted, dog senest når de(t) pågældende anlæg er taget i brug af en eller flere boliger inden for grundejerforeningsområdet. For beplantning gælder dog, at beplantning anses for afleveret, når de enkelte planter/træer/buske/græs/frø m.v. er plantet/sået.

NCC Koncernen, Skanska Koncernen og Hillerød Kommune har indgået aftale om, at der afsættes et beløb til det fælles landskab og forstbotanisk anlæg. Når sidste etape/forstbotanisk anlæg og fælles landskab er anlagt, indbetaler NCC Koncernen, Skanska Koncernen og Hillerød Kommune (forholdsmæssigt i henhold til byggerets-m<sup>2</sup>) restbeløbet op til det med Hillerød Kommune aftalte beløb til grundejerforeningen, hvilket beløb står til disposition til afsluttende beplantning m.v. af fælles landskab og forstbotanisk anlæg. Yderligere krav kan herefter ikke stilles over for NCC Koncernen, Skanska Koncernen og Hillerød Kommune.

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

### Medlemmer

#### § 3

De to bydelskvarterforeninger, som er omfattet af henholdsvis lokalplan nr. 335 (dvs. inkl. nordlig del af center (delareal 10 og 11) og delareal 12) og lokalplan nr. 336, har ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Ifølge lokalplan nr. 334 skal grundejerforeningen efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Grundejerforeningsmedlemmerne er repræsenteret af bestyrelsen i de pågældende bydelskvarterforeninger.

Pligten for en bydelskvarterforening til at være medlem af nærværende grundejerforening indtræder, når bydelskvarterforeningen er stiftet, og udtræden af grundejerforeningen kan kun ske med kommunens samtykke.

Pligten til at betale kontingent indtræder samtidig med det tidspunkt, hvor bydelskvarterforeningen bliver medlem.

Det præciseres således, at de enkelte ejere/lejere/beboere inden for grundejerforeningsområdet omfattet af lokalplan nr. 334 hverken har ret eller pligt til at være medlem af nærværende grundejerforening.

**Hæftelse – medlemsbidrag**

§ 4

Stk. 1:

Medlemmerne hæfter subsidiært over for tredjemand med de respektive medlemmers andel i grundejerforeningens formue.

Stk. 2:

Grundejerforeningens generalforsamling skal hvert år godkende budget, som skal modsvare de udgifter, som foreningen har inden for sin formålsparagraf.

Kontingentet opkræves hos det enkelte medlem i henhold til medlemmets fordelingstal.

Fordelingstallet er fastsat således:

Tælleren er det enkelte medlems mulige byggeret (dvs. den samlede byggeret inden for det areal, som er omfattet af den pågældende grundejerforening, der er medlem af nærværende grundejerforening) sammenholdt med den samlede mulige byggeret for det samlede grundareal, der er omfattet af de grundejerforeninger, der er medlem af nærværende grundejerforening.

På denne baggrund og på baggrund af den nuværende lokalplan kan fordelingstallene for de to medlemmer opgøres således:

Bydelskvarterforening 335	48868/89072
Bydelskvarterforening 336	40204/89072

Stk. 3:

Det årlige medlemsbidrag forfalder kvartalsvis forud og indbetales til foreningens bankkonto eller eventuelt til ejendømmens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.

Betalinger indrømmes 7 løbedage, og i tilfælde af manglende eller forsinket betaling betaler medlemmet – ud over de med inddrivelsen forbundne omkostninger – tillige renter med den til enhver tid i henhold til renteloven gældende morarentesats.

Stk. 4:

Det præciseres, at Hillerød Kommune, NCC Construction Danmark A/S, NCC Enfamiliehuse A/S og Skanska Bolig A/S eller koncernrelevante selskaber til disse hverken har ret eller pligt til at være medlem af nærværende grundejerforening. De nævnte parter har endvidere hverken direkte eller indirekte forpligtelse til at betale kontingent eller anden betaling til grundejerforeningen. Det er således kun medlemmer, der er forpligtet til at betale kontingent eller anden indbetaling til nærværende grundejerforening.

## Ordinære generalforsamlinger

### § 5

Grundejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Der afholdes ordinær generalforsamling én gang årligt inden udgangen af marts måned, dog første gang tidligst marts 2008.

Indkaldelsen sker ved almindeligt brev, som sendes til de enkelte bydelskvarterforeningers repræsentanter, og varslet skal være minimum 4 uger.

På generalforsamlinger er hvert medlem repræsenteret ved det pågældende medlems bestyrelse, dog maksimum 3 personer. Det er således alene 3 bestyrelsesmedlemmer fra de enkelte medlemmers bestyrelser, der er berettiget til at give møde på generalforsamlinger ud over administrator, revisor og eventuelle af grundejerforeningen særligt tilvarslede rådgivere og lignende.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling er som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelse eller administrator.
3. Godkendelse af årsregnskab.
4. Vedtagelse af budget for indeværende og kommende år og opkrævning af kontingent.
5. Registrering af bestyrelsesmedlemmer.
6. Registrering af bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

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 eller omdeles til medlemmerne senest 7 dage, før generalforsamlingen finder sted.

Hvert medlem, jfr. ovenfor, er repræsenteret ved 3 bestyrelsesmedlemmer. Afstemning sker ved, at hvert bestyrelsesmedlem, der er registreret som bestyrelsesmedlem i nærværende grundejerforening, har én stemme. I tilfælde af stemmelighed skal parterne udpege en opmand til at afgøre uenigheden.

Uanset Hillerød Kommune, NCC Construction Danmark A/S, NCC Enfamiliehuse A/S og Skanska Bolig A/S eller koncernrelevante selskaber til disse ikke er medlemmer af foreningen, er disse dog uigenkaldeligt bemyndiget til at foretage ændringer i nærværende vedtægter, i det omfang dette af de nævnte parter skønnes at være nødvendigt og hensigtsmæssigt, herunder bringe vedtægterne i overensstemmelse med faktiske forhold og intentionerne med grundejerforeningen og/eller myndighedskrav. Fuldmagten bortfalder, når grundejerforeningsområdet er færdigudbygget.

Samtlige beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed, medmindre andet fremgår af nærværende vedtægter. Et medlem er dog berettiget til – hvis ikke der kan opnås almindelig stemmeflerhed – at iværksætte en beslutning/et anlægsarbejde, under forudsætning af at det pågældende medlem selv afholder alle udgifter i forbindelse med den pågældende beslutning, herunder eventuelle anlægsudgifter og fremtidige driftsudgifter, og under forudsætning af at den pågældende beslutning ikke medfører gener eller ulempe for den/de eventuelle øvrige medlemmer i grundejerforeningen. Såfremt der ikke er enighed om, hvorvidt et medlem kan træffe en sådan beslutning, idet de øvrige medlemmer påberåber sig, at den pågældende beslutning vil indebære gener eller ulemper, afgøres tvisten endeligt af en opmand, som udpeges af voldgiftsretten omfattet af lov om voldgift.

Dirigenten afgør alle tvivlsspørgsmål i forbindelse med afstemningen.

Til ændring af foreningens vedtægter kræves, at dette vedtages med mindst 2/3 af samtlige stemmer. Hvis der ikke på generalforsamlingen er det nødvendige flertal, men såfremt 2/3 af de fremmødte medlemmer stemmer for vedtægtsændringen, skal der med 14 dages varsel indkaldes til ny generalforsamling, hvor vedtægtsændringen herefter kan gennemføres, såfremt denne godkendes af 2/3 af de fremmødte medlemmer.

Så længe Hillerød Kommune, NCC Construction Danmark A/S, NCC Enfamiliehuse A/S og Skanska Bolig A/S eller koncernrelevante selskaber til disse er grundejere inden for lokalplan nr. 334 området, kan nærværende vedtægter dog ikke ændres uden skriftligt samtykke fra de nævnte tre parter. Derudover fremgår det af lokalplanen, at Hillerød Kommune stedse skal godkende ændringer til vedtægterne.

### **Ekstraordinære generalforsamlinger**

#### § 6

Der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med minimum 8 dages varsel, når et medlem, et flertal af bestyrelsen eller administrator ønsker dette.

### **Bestyrelsen - tegningsret**

#### § 7

Stk. 1:

Grundejerforeningen ledes af en bestyrelse bestående af 6 medlemmer.

Hvert grundejerforeningsmedlem er berettiget til at udpege 3 medlemmer til bestyrelsen, som herefter registreres som bestyrelsesmedlemmer, jfr. § 5.

Bestyrelsen påser, at generalforsamlingens beslutninger effektueres, og varetager den daglige ledelse af grundejerforeningen.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

Stk. 2:

Grundejerforeningen tegnes af et flertal af bestyrelsen, hvoraf den ene dog skal være formand eller næstformand.

Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator i nødvendigt omfang.

Stk. 3:

Indtil grundejerforeningsområdet er udbygget, varetages ledelsen af foreningen – medmindre Hillerød Kommune, NCC Construction Danmark A/S, NCC Enfamiliehuse A/S, Skanska Bolig A/S eller koncernrelaterede selskaber til disse træffer anden beslutning – af en interimbestyrelse på 3 medlemmer, hvor ét medlem udpeges af NCC Koncernen, ét medlem af Skanska Koncernen og ét medlem af Hillerød Kommune. Hvis en koncern eller kommunen ikke ønsker at vælge en repræsentant, reduceres den midlertidige bestyrelse til 2 medlemmer. Der vælges desuden suppleanter for den pågældende interimbestyrelse.

### **Administrator**

#### § 8

Generalforsamlingen vælger en administrator, som godt kan være en af grundejerne i grundejerforeningsområdet.

Administrator udarbejder budget i samarbejde med bestyrelsen, foretager bogføring, økonomistyring og opkrævning af kontingent.

Administrator skal have tegnet underslæbsforsikring, hvis administrator ikke er et advokatfirma.

### **Årsregnskab og revision**

#### § 9

Stk. 1:

Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2:

Til at revidere grundejerforeningens regnskab vælger generalforsamlingen en revisor, der skal være statsautoriseret eller registreret. Revisor fungerer, indtil generalforsamlingen vælger en ny.

Det af generalforsamlingen godkendte årsregnskab for grundejerforeningen underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

### **Kapitalforhold**

#### § 10

Stk. 1:

Grundejerforeningen 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.

Stk. 2:

Generalforsamlingen kan dog med almindelig majoritet vedtage, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, eller at foreningen optager lån, hvis ydelser indgår i fastsættelsen af medlemsbidragene.

Stk. 3:

Grundejerforeningens kontante midler skal være anbragt i anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede stats- eller realkreditobligationer. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

### **Opsparing til vedligeholdelse og forbedring**

#### § 11

Når det begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en opsparing til vedligeholdelse og forbedring, hvortil medlemmerne årligt skal bidrage med 10% af de ordinære fællesbidrag.

### **Overgangsbestemmelser**

#### § 12

Stk. 1:

Grundejerforeningens beslutningskompetencer som fastsat i nærværende vedtægt omfatter ikke restarealer, hvor byggeri kan finde sted og således ikke tilhører grundejerforeningen, så længe sådanne består. Det er således alene de til enhver tid værende ejere af restarealer, der kan disponere over disse, ligesom de pågældende ejere afholder samtlige omkostninger vedrørende restarealernes vedligeholdelse. Det bemærkes herved, at ejere af restarealer er forpligtet til at sørge for, at disse med forbehold for almindelig byggeaktivitet henligger renholdt, ryddeligt og sømmelig stand. Øvrige grundejere/grundejerforeninger har ikke rettigheder over restarealer.

Stk. 2:

De i nærværende grundejerforeningsvedtægter anførte bestemmelser, som vedrører restarealer, kan ikke ændres uden samtykke fra de til enhver tid værende ejere af restarealer.

---oo0oo---

Som godkendt på grundejerforeningens stiftende generalforsamling den 1. oktober 2007.

Den 1. oktober 2007

I bestyrelsen:



Søren Hansen



Peter Anker Olsen

**Skanska Bolig A/S**

Baltorpevej 158  
2750 Ballerup  
Tlf. 4477 9999  
[www.skanska.dk](http://www.skanska.dk)

Godkendt af Hillerød Kommune.

Den 9/10 2007

