

**VEDTÆGTER FOR**  
**“BYDELSKVARTERFORENINGEN 336”**

**§ 1.**

Foreningens navn og formål:

- 1.1 Foreningens navn er “Bydelskvarterforeningen 336” (herefter benævnt ”foreningen”) med hjemsted i Hillerød Kommune og med værneting ved Retten i Hillerød.

Foreningen er stiftet i henhold til § 11.1 i lokalplan nr. 336, i henhold til hvilken bestemmelse der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

Foreningens formål er;

- (1) at varetage foreningens og medlemmernes interesser og i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen,
- (2) at forestå drift, herunder ren- og vedligeholdelse samt fornyelse, af de på delområderne 1-11 syd for Frederiksværkgade, jf. lokalplan 336, kortbilag B, værende adgangsveje, boligveje, stipassager og boligstier med tilhørende rabatter, belysning med tilhørende ledninger og tekniske installationer, indre grønne byrum m.v., fra overtagelsesdagen i henhold til skødet anført i § 1.2, afsnit (3).
- (3) at tage skøde på de foreningen i henhold til lokalplan nr. 336 tilhørende adgangsveje, boligveje, lokale stier og indre grønne byrum med stipassager, når Skanska Bølig A/S, NCC Enfamiliehuse A/S/NCC Construction Danmark A/S, Hillerød Kommune eller ordre måtte begære det. Foreningen er ikke pligtig og har ikke ret til at tage skøde på indre grønne byrum med stipassager, såfremt det pågældende indre grønne byrum med stipassager ejes af et boligselskab, en andelsboligforening, en ejerforening eller af en grundejerforening.
- (4) at være medlem af og betale kontingent til den overordnede grundejerforening, der oprettes i henhold til rammelokalplan nr. 334.

Foreningen er pligtig i de i § 1.2, afsnit (3), anførte arealer at tåle arealændringer, som Skanska Bolig A/S, NCC Enfamiliehuse A/S/NCC Construction Danmark A/S, eller ordre og/eller offentlige myndigheder måtte ønske eller forlange i forbindelse med arealernes udstykning.

Foreningen er endvidere pligtig at modtage de i § 1.2, afsnit (3) anførte arealer opdelt i etaper efter Skanska Bolig A/S's eller NCC Enfamiliehuse A/S's eller ordres valg.

## § 2.

### Medlemmer:

- 2.1 Enhver nuværende som fremtidig ejer af ejendommene matr.nr. 3-x Ullerød by, Ullerød, matr.nr. 3 f Freersvang, Ullerød (del af oprindelig matr.nr. 3 a Freersvang, Ullerød), matr.nr. 11 og 12 Freersvang, Ullerød, og matr.nr. 13 Freersvang, Tjæreby, jfr. kortbilag A i lokalplan nr. 336, samt alle parceller, der udstykkes herfra, har ret og pligt til at være medlem af foreningen. Såfremt en parcel ejes af et boligselskab, en andelsboligforening og/eller er bebygget med ejerlejlighedsejendom, udøves medlemsrettighederne af boligselskabet/andelsboligforeningen/ejerforeningen. De enkelte ejerlejlighedsejere, andelshavere og lejere inden for lokalplanområdet har hverken ret eller pligt til at være medlem af foreningen, idet deres interesser varetages af boligselskabet/ bestyrelsen i andelsboligforeningen eller ejerforeningen, idet deres interesser varetages af bestyrelsen i boligselskabet/andelsboligforeningen/ejerforeningen.
- 2.2 Medlemmerne er pligtige at udrede kontingent m.m., som foreningen pålægger dem i henhold til nærværende vedtægters beslutninger, jfr. dog § 4.3.
- 2.3 Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af skøde på de i § 2, pkt. 2.1, anførte ejendomme eller parceller heraf, være sig betinget eller ubetinget, dog senest på overtagelsesdagen, og vedvarer indtil en ny ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Først fra overtagelsesdagen af den pågældende parcel kan den enkelte grundejer udøve medlemsrettigheder. Indtil det udtrædende medlem har honoreret sin eventuelle gæld til foreningen hæfter såvel det indtrædende, som det udtrædende medlem solidarisk over for foreningen for de den erhvervede ejendom påhvilende forpligtelser.
- 2.4 Meddelelse om ejerskifte, og deraf følgende udtræden for den tidligere ejer og indtræden af den nye ejer i foreningen skal senest 14 dage efter overtagelsesdagen sendes til foreningen ved dennes formand.

Den nye ejer indtræder fra underskrift af skøde i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, og fra overtagelsesdagen i den tidligere ejers rettigheder. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle forpligtelser over for foreningen, herunder men ikke begrænset til eventuel gæld og restancer til foreningen, også selv om forpligtelsen er opstået i en tidligere ejers tid.

Når et medlem overdrager eller på anden måde ophører med at være ejer af hele eller dele af sin ejendom, bortfalder de til medlemskabet hørende rettigheder, derunder krav på andel af foreningens formue.

Refusionsopgørelse mellem køber og sælger skal indeholde en opgørelse over forpligtelserne over for foreningen. Parterne hæfter in solidum for skyldige beløb til foreningen pr. overtagelsesdagen. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og erhververen er i øvrigt foreningen uvedkommende.

### § 3.

#### Brug og vedligeholdelse m.v. af fællesarealer - brændeovne:

- 3.1. Ved forpligtelse til "drift" i § 1.2, (2), forstås blandt andet renholdelse, pasning samt tegning af sædvanlige forsikringer, herunder kombineret grundejer- og brandforsikring.

Ved forpligtelsen til "renholdelse" i § 1.2, afsnit (2), der er en del af driften, forstås blandt andet fejning, snerydning, græsslåning og anden pleje af beplantede arealer, afrensning af installationer, f.eks. i forbindelse graffiti eller lignende.

Ved forpligtelsen til "vedligeholdelse", i § 1.2, afsnit (2), der er en del af driften, forstås blandt andet almindeligt vedligehold, planlagt og periodisk vedligehold, fornyelse og hovedstandsættelse.

- 3.2. Generalforsamlingen eller bestyrelsen – hvis denne har fået bemyndigelse dertil fra generalforsamlingen, fastsætter, hvilke typer brændeovne, der må installeres i boligerne i grundejerforeningsområdet. I tvivlstilfælde skal der således indhentes samtykke fra grundejerforeningens bestyrelse.

Generalforsamlingen eller dennes bestyrelse kan endvidere fastsætte retningslinier for, hvilket brænde der må anvendes i brændeovne.

Under alle omstændigheder må brændeovne ikke være til gene for øvrige beboere/grundejere i grundejerforeningsområdet.

Bestyrelsen er således bemyndiget til at pålægge en boligejer at ændre brændeovnstype, hvis denne ikke er i overensstemmelse med de retningslinier, generalforsamlingen og/eller bestyrelsen har fastsat, eller hvis den pågældende brændeovn er til gene for øvrige beboere i grundejerforeningen.

#### § 4.

##### Kontingent og acontobetaling:

- 4.1. Generalforsamlingen fastsætter et halvårligt kontingent til foreningens administration og udførelse af foreningsopgaver. Medlemmerne er til enhver tid bidragspligtig i samme forhold, som det pågældende medlem har stemmeret i foreningen, jf. nedenfor i § 6.5.

For tiden før fastlæggelsen af det endelige fordelingstal, jf. § 6.5, foretages der ikke refusion af kontingentbetalinger mv. medlemmerne imellem. Fordeling og betaling af kontingent ændres derimod udelukkende med hensyn til fremtidige betalinger.

- 4.2 Den på den stiftende generalforsamling valgte midlertidige ledelse/bestyrelse er berettiget til at fastsætte et årligt eller halvårligt foreningskontingent. Kontingentet skal tillige omfatte foreningens kontingent til Grundejerforeningen Ullerødbyen Syd (lokalplan 334).
- 4.3. Selvom NCC Enfamiliehuse A/S, NCC Construction Danmark A/S, Skanska Bolig A/S og Hillerød Kommune er medlem af foreningen, kan disse selskaber og kommunen ikke pålægges eller tilpligtes at indbetale kontingent eller anden indbetaling til foreningen.
- 4.4. Kontingent m.m. betales halvårligt med forfald hver den 1. juli og den 1. januar. Al opkrævning sker over giro eller den efter bestyrelsens/ledelsens overbevisning bedst anvendelige måde. Den på den stiftende generalforsamling valgte bestyrelse kan opkræve et bidrag med anden forfaldsdato.
- 4.5. Hvis et medlem af foreningen ikke rettidigt betaler kontingent m.v. til forfaldsdagen, rykkes medlemmet skriftligt med en frist på 14 dage for modtagelsen af påkravet. Herfor kan der pålægges et rykkergebyr, som er forud fastsat af bestyrelsen. Finder betaling ikke sted inden fristens udløb, overgives kravet uden yderligere varsel til inkasso for medlemmets egen

regning og risiko i enhver henseende. Medlemsbeføjelser kan ikke udøves af det enkelte medlem fra udløbet af ovennævnte frist og indtil samtlige restancer er indbetalt til foreningen.

## § 5.

### Pligter/hæftelser:

- 5.1. Ethvert medlem er underkastet foreningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af foreningen lovligt vedtagne regler og beslutninger.
- 5.2. I forhold til 3. mand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres respektive andel i foreningens formue.
- 5.3. Påfører et medlem af foreningen foreningen udgifter som følge af f.eks. ekstraordinære arbejder på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere foreningen udgifterne.

## § 6.

### Generalforsamlingen:

- 6.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed i henhold til vedtægterne og som sådan beslutningsdygtig uanset de fremmødtes antal.
- 6.2. Alle medlemmer er berettiget til at give møde på generalforsamlingen. For så vidt angår almene boligselskaber, andelsboligforeninger, ejerforeninger og lignende juridiske personer repræsenteres disse på generalforsamlingen alene af tegningsberettigede for de pågældende juridiske personer.
- 6.3. Er et medlem forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan medlemmet ved skriftlig fuldmagt delegere sin stemme til en anden person, som imod fremlæggelse af den fornødne dokumentation, kan stemme for den pågældende.
- 6.4. Den ordinære generalforsamling i foreningen afholdes hvert år i Hillerød Kommune i maj måned, dog første gang tidligst maj 2008.

- 6.5. Indtil der er fastsat endeligt fordelingstal for medlemmerne, er ethvert medlem berettiget til at afgive stemmer i henhold til et foreløbigt fordelingstal, hvor tælleren er det enkelte medlems bolig eller – hvis der er tale om en flerhed af boliger, f.eks. ejerforeninger – det forventede antal boliger og nævneren det forventede totale antal boligenheder.

Bestyrelsen påser, at der løbende sker regulering af fordelingstal, indtil området er udbygget.

## § 7.

### Generalforsamlingens afholdelse, forslag samt forslag til ændringer i vedtægterne:

- 7.1. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal som minimum have følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
  2. Aflæggelse af formandens beretning.
  3. Forelæggelse af foreningsregnskab for det forløbne regnskabsår og godkendelse heraf.
  4. Forelæggelse af budget og vedtagelse heraf.
  5. Indkomne forslag.
  6. Valg af bestyrelse på 3 medlemmer.
  7. Valg af en suppleant til bestyrelsen.
  8. Valg af revisor og administrator.
  9. Eventuelt.
- 7.2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne.
- 7.3. Dagsorden, jf. § 7, pkt. 7.1, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår. Dette gælder dog ikke for den stiftende generalforsamling.
- 7.4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal i henhold til fordelingstal, medmindre vedtægterne bestemmer andet. Blanke stemmer medregnes ikke.

- 7.5. Generalforsamlingens eventuelle beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgør halvdelen af foreningens medlemmer.

Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men er mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyntagen til de mødendes tal er for forslaget.

- 7.6. Ændring af foreningens vedtægter skal godkendes af Hillerød Kommune. Så længe Skanska Bolig A/S, NCC Enfamiliehuse A/S/NCC Construction Danmark A/S eller ordre ejer én eller flere ejendomme inden for grundejerforeningsområdet, skal de af generalforsamlingen vedtagne ændringer af foreningens vedtægter tillige efterfølgende kunne godkendes af hvert af de nævnte selskaber. Kan ændringen af foreningens vedtægter ikke godkendes af Hillerød Kommune og/eller de anførte selskaber, bortfalder det af generalforsamlingen vedtagne forslag til ændring af foreningens vedtægter uden videre.
- 7.7. Andre forslag, herunder forslag til udtalelser m.m. skal være fremsendt til formanden senest 10 dage før generalforsamlingens afholdelse. Sådanne forslag udleveres senest ved indgangen til generalforsamlingsstedet og kan vedtages, såfremt forslaget opnår simpel stemmeflerhed blandt de fremmødte.
- 7.8. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når mindst 25% af medlemmerne til bestyrelsen (formanden) indgiver skriftlig anmodning herom, med klar angivelse af det eller de forslag, der ønskes behandlet.
- 7.9. En ekstraordinær generalforsamling skal afholdes hurtigst muligt og senest 1 måned efter, at begæringen er kommet bestyrelsen (formanden) i hænde med det fornødne antal underskrifter.
- 7.10. Når forholdene gør det nødvendigt, kan bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med 6 dages varsel.
- 7.11. Opløsning af foreningen kan kun ske ved énstemmighed.

§ 8.

Generalforsamlingens ledelse:

- 8.1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivls-  
spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning. Dirigenten må ikke  
være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer eller revisor for foreningen.
- 8.2. Afstemningen sker ved håndsoprækning. Dog skal afstemningen ske skriftligt, når et med-  
lem eller bestyrelsen kræver dette.
- 8.3. Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives  
af dirigenten og formanden, hvorefter referatet er fuldt beviskraftigt i enhver henseende.

§ 9.

Foreningens valgte ledelse og administration:

- 9.1. Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på 3 medlemmer, der vælges for 1 år ad  
gangen. Valgbar til foreningens bestyrelse er enhver beboer inden for foreningsområdet,  
som dette er afgrænset i § 2.1.

Så længe NCC Enfamiliehuse A/S/NCC Construction Danmark A/S, Skanska Bolig A/S el-  
ler ordre eller Hillerød Kommune er medlem af foreningen, har de nævnte parter eller ordre  
ret til at udpege ét af bestyrelsesmedlemmerne.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og sekretær.

Indtil grundejerforeningsområdet er udbygget, varetages ledelsen af foreningen – med-  
mindre 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 1-3 medlemmer, hvor ét medlem udpeges af NCC Koncernen, ét  
medlem af Skanska Koncernen og ét medlem af Hillerød Kommune. Hvis en koncern el-  
ler kommunen ikke ønsker at vælge en repræsentant, reduceres den pågældende interim-  
bestyrelse tilsvarende. Der vælges desuden suppleant(er) for interimbestyrelsesmedlem-  
merne.

- 9.2. Til at revidere foreningens regnskaber vælges 1 revisor for 1 år ad gangen.



- 9.3. Genvalg kan finde sted.
- 9.4. Foreningen skal administreres af en af generalforsamlingen valgt administrator, som skal bistå med den daglige drift af foreningen. Administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning. Administrator må ikke være medlem af grundejerforeningen og ej heller revisor for denne.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrators honorar afholdes som en fælles udgift af foreningen.

## § 10.

### Ledelse af foreningen:

- 10.1. Bestyrelsen har den daglige ledelse i alle foreningens anliggender og er den højeste myndighed imellem generalforsamlingerne.

Bestyrelsen varetager samtidig foreningens interesser i den overordnede grundejerforening – Grundejerforeningen Ullerødbyen Syd (lokalplan 334).

- 10.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når flertallet af denne er fremmødt.

Bestyrelsen fastsætter selv sin mødeorden.

Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed.

- 10.3. Bestyrelsen leder foreningen i overensstemmelse med foreningens vedtægter og formålsparagraf og står herfor til ansvar overfor generalforsamlingen.

- 10.4. Bestyrelsen træder sammen mindst 2 gange årligt og i øvrigt så ofte formanden finder det nødvendigt, ligesom et flertal af bestyrelsesmedlemmer kan forlange ekstraordinært bestyrelsesmøde afholdt.

- 10.5. Ved formandens eventuelle afgang, fungerer et andet bestyrelsesmedlem indtil den

ordinære generalforsamling, eller hvis bestyrelsen træffer beslutning herom - indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

- 10.6. Foreningen tegnes af et flertal af bestyrelsesmedlemmerne, hvoraf det ene skal være formanden.
- 10.7. Over det på bestyrelsesmøder passerede føres en protokol, som underskrives af bestyrelsesmedlemmerne.

### § 11.

#### Foreningens regnskab og økonomi:

- 11.1. Regnskabsåret følger kalenderåret, og regnskabet skal forinden forelæggelse på den ordinære generalforsamling være revideret af den valgte revisor, som med sin underskrift bekræfter regnskabet rigtighed, samt kontrollerer, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede. Første regnskabsperiode løber dog fra den stiftende generalforsamling og til udløbet af det kalenderår, i hvilket der første gang opkræves foreningskontingent.
- 11.2. Den af generalforsamlingen valgte administrator foranstalter regnskab udarbejdet.

### § 12.

#### Påtaleberettigede:

- 12.1. Foreningen og Hillerød Kommune er hver især påtaleberettigede i henhold til nærværende vedtægter.
- 12.2. Foreningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges foreningen i servitutter m.v. Dette gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører den enkelte grundejer.

### § 13.

#### Foreningens opløsning:

- 13.1 Foreningen kan ikke opløses uden Hillerød Kommunes samtykke.
- 13.2 Den ordinære generalforsamling kan ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer beslutte, at bestyrelsen med supplement fra generalforsamlingen skal forestå den

endelige afgørelse og eventuelle aktivers anvendelse, efter generalforsamlingens anvisning, hvorefter der indkaldes til en afsluttende generalforsamling.

--00000--

Således endeligt vedtaget på den stiftende generalforsamling i Bydelskvarterforeningen 336, den 1/10 2007.

Den 1. oktober 2007

I bestyrelsen:



Søren Hansen



Peter Anker Olsen

**Skanska Bolig A/S**

Baltorpvej 158

2750 Ballerup

Tlf. 4477 9999

[www.skanska.dk](http://www.skanska.dk)

Godkendt af Hillerød Kommune.

Den 9/10 2007

