

## Vedtægter for Grundejerforeningen Nivåpark

### A. Foreningens navn og hjemsted

#### § 1.

##### Stk. 1.

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Nivåpark"

##### Stk. 2.

Foreningens hjemsted er Fredensborg Kommune under Retten i Helsingør, der er foreningens værneting.

### B. Foreningens område og medlemskreds

#### § 2.

##### Stk. 1.

Foreningens geografiske område er beliggende inden for Fredensborg Kommunes Lokalplan 14. Foreningen omfatter adresserne Nivåpark nr. 1 til Nivåpark nr. 48. **Matr.nr. 1yp – 1zn, 1zp-1æn samt 1æg, alle Nivågård, Karlebo. (§ 1. stk. 3)**

##### Stk. 2.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for foreningens geografiske område, som ifølge Lokalplan 14 er pligtig til at være medlemmer af grundejerforeningen. (§ 1. stk. 4)

##### Stk. 3.

Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder. (§ 2. stk. 2)

#### § 3.

##### Stk. 1.

Foreningens vedtægter skal godkendes af Fredensborg Kommune,

##### Stk. 2.

Senere vedtagne ændringer i vedtægterne, herunder beslutning om ophævelse af foreningen, skal ligeledes godkendes af Fredensborg Kommune før ændringerne er gyldige. (§ 2. stk. 1)

##### Stk. 3.

Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om, at grundejerforeningen kan slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder. (§ 3. stk. 1) Generalforsamlingens beslutning kræver Fredensborg Kommunes godkendelse. (§ 3. stk. 2)

### C. Foreningens formål og opgaver

#### § 4.

##### Stk. 1.

Grundejerforeningen varetager i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme og fællesarealer, herunder navnlig:

- at vedligeholde og forny de til grundejerforeningen hørende private fællesveje og stier
- at foretage snerydning og vintervedligeholdelse på de til grundejerforeningen hørende private fællesveje og stier
- at foretage vedligeholdelse og fornyelse af foreningens fælles græs- og plantningsarealer

##### Stk. 2.

På de vej- og fællesarealer, der er tilskødet grundejerforeningen, er nedgravet diverse forsyningsledninger og -kabler. Forsyningsledninger og kabler er ejet af diverse offentlige og private ledningsejere.

### D. Medlemmernes forhold til foreningen

#### § 5. Hæftelse

##### Stk. 1.

Grundejerforeningen er berettiget til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, og som er vedtaget på en generalforsamling; samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.

##### Stk. 2.

I forholdet til trediemand hæfter foreningens medlemmer personligt og pro rata (1/48), hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer. Foreningens kreditorer kan dog først gøre krav gældende overfor de enkelte medlemmer, efter at det måtte have vist sig umuligt at opnå dækning hos foreningen.

##### Stk. 3.

De enkelte medlemmers hæftelse er begrænset til kr. 10.000 pr. medlem.

#### § 6. Kontingent

##### Stk. 1.

Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

##### Stk. 2.

Det enkelte medlem er pligtig til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag (kontingent).

##### Stk. 3.

Med mindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme.

##### Stk. 4.

Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb på 2 % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb. Der opkræves desuden gebyr pr. rykkerskrivelse.

##### Stk. 5.

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

#### § 7. Overdragelse af ejendom

##### Stk. 1.

Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer, er han med overdragelsesdagen som skæringsdagen ophørt med at være medlem af foreningen og kan herefter intet krav rette mod dennes formue.

##### Stk. 2.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog hæfter for restancer, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

##### Stk. 3.

Nye ejere skal betale et indskud til foreningen på 3 måneders kontingent. Indskud forfalder til betaling ved erhvervelse af én under foreningen hørende ejendom. Indskud tilbagebetales ikke ved udtrædelse af foreningen.

##### Stk. 4.

Både den tidligere og den nye ejer er pligtig til at anmelde ejerskifte til foreningen ved dennes kasserer og oplyse den nye ejers navn, evt. stilling og bopæl.

#### § 8.

##### Stk. 1.

Hvert medlem er underkastet foreningens vedtægter, således som disse er eller senere til enhver tid på lovlig måde måtte blive ændret.

##### Stk. 2.

Foreningens anliggender besluttet på generalforsamlingen og administreres af bestyrelsen.

# 3 \* GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

## Stk. 3.

De af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling truffne beslutninger samt beslutninger, der i henhold til nærværende vedtægter måtte vedtages af bestyrelsen er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte ændres i henhold til vedtægterne. Evt. indbringelse af de truffne beslutninger for domstolene har ikke opsættende virkning. Medlemmerne er, indtil endelig retsafgørelse foreligger, forpligtet til at opfylde de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter, det være sig af økonomisk karakter eller anden art. Foreningen skal, uanset sagsanlæg eller senere appel opfylde de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter, det være sig af økonomisk eller anden art. Foreningen skal, uanset sagsanlæg eller senere appel, være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsernes opfyldelse.

## **E. Generalforsamling**

### **§ 9.**

#### Stk. 1.

Generalforsamlingen er, indenfor de i vedtægten fastsatte grænser, den højeste myndighed i alle foreningens anliggender.

#### Stk. 2.

Ordinær generalforsamling afholdes én gang årligt inden den 15. april. (§ 10. stk. 1) (ændret)

## **F. Ordinær generalforsamling**

### **§ 10. Indkaldelse**

Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal ske med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem efter den til foreningens bestyrelse opgivne adresse. (§ 11. stk. 1) Indkaldelsen skal være ledsaget af bestyrelsens forslag til dagsorden, revideret og underskrevet årsregnskab samt forslag til budget for næste regnskabsår.

#### Stk. 2.

Forslag til vedtagelse på ordinære generalforsamlinger må, for at blive behandlet, være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage inden generalforsamlingen. Rettidigt indleverede forslag udsendes senest 7 dage inden generalforsamlingen til gennemsyn. (§ 10. stk. 3)

## **§11. Dagsorden**

#### Stk. 1.

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for det foregående år underskrevet af revisoren og bestyrelsen
4. Behandling af indkomne forslag
5. Vedtagelse af budget og kontingent for det kommende år
6. Valg af formand (Ulige år). Valg af kasserer (Lige år). Valg af bestyrelsesmedlemmer
7. Valg af to suppleanter
8. Valg af revisor og en revisorsuppleant
9. Eventuelt (§ 10. stk. 1)

## **§ 12. Adgang**

#### Stk. 1

Ethvert af foreningens medlemmer med ægtefælle, værge eller kurator har adgang til generalforsamlingen enten personligt eller ved fuldmægtig, der må være forsynet med fuldmagt. Fuldmagt er ikke fornøden, såfremt et medlem giver møde ved ægtefælle eller advokat. (§ 13. stk. 1)

#### Stk. 2.

Fuldmagt overleveres dirigenten, forinden stemmeafgivning finder sted. Ingen husstand kan dog have mere end én fuldmagt. (§ 13. stk. 1)

#### Stk. 3.

En repræsentant for Fredensborg Kommune kan uden stemmeret deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. (§ 13. stk. 2)

## § 13. Ledelse

### Stk. 1.

På enhver generalforsamling vælges en dirigent til at lede forhandlingerne og afgøre alle spørgsmål vedrørende den indre orden og afstemningen. (§ 15. stk. 1)

### Stk. 2.

Dirigenten skal, når mindst 1/3 af de fremmødte stemmeberettigede forlanger det, lade foretage skriftlig afstemning om fremsatte forslag. (§ 15. stk. 2)

### Stk. 3.

Valg af medlemmer til bestyrelsen og af revisor skal ske ved skriftlig afstemning, såfremt der på generalforsamlingen fremsættes begæring herom fra en enkelt stemmeberettiget. (§ 15. stk. 2)

## § 14. Afstemninger

### Stk. 1.

Generalforsamlingen er, når den er lovligt indvarslet, beslutningsdygtig uden hensyn til hvor mange, der har givet møde. (§ 14. stk. 1)

### Stk. 2

Hver parcel har én stemme. Uanset ejerforhold kan ingen ejer have mere end 2 stemmer. (§ 14. stk. 1)

### Stk. 3.

For så vidt andet ikke er udtrykkeligt bestemt, træffer generalforsamlingen beslutning om fremsatte forslag ved simpelt flertal, hvorved blanke stemmer ikke medregnes. (§ 9. stk. 2) I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget. (Ny)

### Stk. 4

Ved valg til bestyrelsen anses den eller de kandidater som valgt, der opnår flest afgivne stemmer. (§ 9. stk. 2) I tilfælde af stemmelighed trækkes lod.

## § 15. Afstemning, vedtægtsændringer

### Stk. 1.

Til vedtagelse af ændringer af foreningens vedtægter eller dennes eventuelle opløsning, fordres dog, at mindst 3/4 af foreningens stemmeberettigede medlemmer giver møde og at 2/3 af de fremmødte medlemmer stemmer for forslaget. (§ 14. stk. 2)

Stk. 2. Såfremt der ved en sådan første behandling ikke er mødt det fornødne antal stemmeberettigede medlemmer, skal der inden 3 uger indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget sættes til behandling. På denne vedtages forslaget uden hensyn til de mødendes antal, når 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede stemmer for forslaget. (§ 14. stk. 2)

## § 16. Referat (§ 16)

### Stk. 1.

På enhver generalforsamling skal alle beslutninger, stemmetal og ved behov også oplysninger af væsentlig betydning om forsamlingens forhandlinger føres til referat af den valgte referent og underskrives af dirigenten og referenten samt af bestyrelsens medlemmer, herunder nyvalgte, men ikke afgående medlemmer hvorefter referatet er officielt.

### Stk. 2.

Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse omdøles/udsendes referatet til hvert enkelt medlem.

## G. Ekstraordinær generalforsamling

### § 17. Indkaldelse

#### Stk. 1.

Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes i følgende situationer:

- Når bestyrelsen finder det fornødent. (§ 12. stk. 1)
- Når mindst 1/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer overfor bestyrelsen fremsætter skriftlig begæring herom, ledsaget af en motiveret dagsorden. (§ 12. stk. 1)
- Når vedtægtsændringer, grundet utilstrækkeligt fremmøde, ikke har kunnet behandles ved en tidligere afholdt generalforsamling jvf. § 15. Stk. 1 og 2. (§ 14. stk. 2)

#### Stk. 2.

Ekstraordinær generalforsamling på begæring fra foreningens medlemmer skal afholdes senest 6 uger efter begæringens modtagelse. (§ 12. stk. 1) (Frist ændret)

# 5 \* GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

## Stk. 3

Ekstraordinære generalforsamlinger skal indkaldes med samme varsel som ordinære generalforsamlinger (mindst 3 uger). (§ 12. stk. 1)

## Stk. 4.

Hvis ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede ved generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen. (Ny)

## §18 Dagsorden, ledelse etc.

### Stk. 1.

Dagsorden skal udsendes sammen med indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling. Dagsorden skal som min. indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Behandling af forslag til behandling

### Stk. 2.

Vedr. adgang ledelse afstemninger og referat henvises til §§ 12 – 16.

## H. Bestyrelsen

### § 19. Medlemmer, konstituering (§ 17)

#### Stk. 1.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, som vælges af generalforsamlingen. Formand og kasserer vælges direkte af generalforsamlingen. (Ændret. Min.3 og max. 5)

#### Stk. 2.

Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand og sekretær. I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

#### Stk. 3.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen forskudt. Formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer vælges i ulige år. Kassereren og 1 bestyrelsesmedlem vælges i lige år. Suppleanter og revisor vælges for eet år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

#### Stk. 4.

Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra 3 på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må, hvis blot eet bestyrelsesmedlem kræver det, udgå af bestyrelsen og en af suppleanterne må da indtræde i dennes sted.

#### Stk. 5.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanter er indtrådt, bliver mindre en 5, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv eller fortsætte reduceret indtil førstkommande generalforsamling. Får kassereren forfald, udpeges en midlertidig kasserer af bestyrelsen.

#### Stk. 6.

Bestyrelseshverv er ulønnede, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Alle direkte udlæg refunderes efter regning.

## § 20. Arbejdsgang (§ 18)

### Stk. 1.

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift, fornyelse og vedligeholdelse af fællesareal, og varetager dens formål og interesser. Bestyrelsen er berettiget til at entrere og herunder at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligehold af fællesareal.

### Stk. 2.

Der indkaldes og afholdes bestyrelsesmøde, så ofte formanden eller 2 øvrige medlemmer anser det for nødvendigt. Forhandlinger og beslutninger føres til referat. Referat fra et bestyrelsesmøde fremlægges til godkendelse af bestyrelsen på det efterfølgende bestyrelsesmøde.

### Stk. 3.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer giver møde. (Ændret fra 2 til 3)

### Stk. 4.

Bestyrelsens beslutninger træffes ved afstemning efter almindeligt flertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

## Stk. 5.

Foreningen tegnes overfor tredjemand af formand og et andet medlem af bestyrelsen i forening.

## **§ 21. Regnskab (§ 19)**

### Stk. 1.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

### Stk. 2.

Generalforsamlingen vælger revisor og revisorsuppleant.

### Stk. 3.

**Regnskabet med alle bilag overdrages til foreningens revisor inden den 15. februar.** Regnskabet skal være revideret så betids, at det officielle regnskab med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling. (Afleveringsfrist til revisor ændret).

## **§ 22. Økonomi, kontingent (§ 20)**

### Stk. 1.

Medlemmernes kontingent og andre betalinger opkræves kvartalsvis forud.

### Stk. 2.

På foreningens konti kan kun hæves af kassereren i forbindelse med enten formanden eller næstformanden.

### Stk. 3.

Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 1.000,00

### Stk. 4

Foreningen fører en separat konto, tilsluttet netbank til de løbende udbetalinger. Saldoen må ikke overstige kr. 25.000,-. Kassereren kan som enkeltperson hæve på denne konto, men ikke før bilag er påtegnet af formand (næstformand) og kasserer.

Der kan ikke gives tilladelse til overtræk.

## **§ 23. (§21)**

### Stk. 1.

Pligt til at svare kontingent indtræder ved medlemskab af foreningen.

### Stk. 3.

Kontingent betales kvartalsvis forud eller på anden måde efter generalforsamlingens beslutning. Generalforsamlingen vedtager kontingentet. Regulering for januar kvartal opkræves sammen med kontingentet for april kvartal, og betales omkostningsfrit for foreningen til kassereren.

### Stk. 4.

Undlader noget medlem rettidigt at betale indskud eller kontingent, ordinært eller ekstraordinært, er bestyrelsen berettiget til at overgive det således forgæves afkrævede beløb til retslig inkasso skadesløst for foreningen.

### Stk. 5.

I tilfælde af tvistigheder mellem foreningen og et nuværende, eller tidligere medlem, danner Retten i Helsingør i begge tilfælde værneting.

## **I. Øvrige forhold**

## **§ 24. (§22)**

### Stk. 1.

Ethvert medlem har pligt til at benytte sin ejendom således, at benyttelsen ikke medfører røg -, støj -, eller lugtgener, ligesom ejendommen skal vedligeholdes sømmeligt.

### Stk. 2.

Der må ikke på ejendommen have andre husdyrhold end almindelige husdyr såsom hund og kat m.v.

### Stk. 3.

I hele bebyggelsen er der adgang til kabel-TV fra You See. Individuelle parabolantener og lignende må kun opsættes på husene lavere end tagrendehøjde, og ikke på synlige husgavle. (præcisering)

# 7 \* GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 17. maj 1982,  
og senere ændret på ekstraordinær generalforsamling den. 25. jan. 1987.  
Revideret og justeret på ekstraordinær generalforsamling d. 05. maj 2003.  
Justeret på ekstraordinær generalforsamling d. 31. marts 2005.  
Justeret på ekstraordinær generalforsamling d. 30. august 2007.

Nyt forslag udarbejdet januar 2008

Godkendes under henvisning til vedtægternes § 2

**Fredensborg Kommunen, den 15-10-2007**

**Fredensborg Kommune  
Rådhuset  
Egevangen 3 B  
2980 Kokkedal  
Underskrevet Frode Andersen / Byplanlægger**