

VEDTÆGTER

for

Grundejerforeningen Ammendrup Park

1 Navn

- 1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Ammendrup Park".

2 Formål og hjemsted

- 2.1 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser i forbindelse med de ejendomme, der hører under grundejerforeningens område, herunder drift og vedligeholdelse af de fælles frie opholdsarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringspladser, vej- og stibelysning, ledningsanlæg og regnvandsbassiner, der ligger inden for grundejerforeningens område og som ikke overtages af forsyningsselskaber eller overtages af kommunen.
- 2.2 Grundejerforeningen er pligtig vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealer, der er beliggende inden for dens område dog bortset fra som anført under punkt 4.4.
- 2.2.1 De til grundejerforeningen hørende fællesarealer og anlæg overdrages til grundejerforeningen evt. etapevis, når Ammendrup Park ApS anser veje, fællesarealer og anlæg for færdiggjorte.
- 2.2.2 De med overdragelse forbundne omkostninger betales af Ammendrup Park ApS.
- 2.3 Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer hertil skal godkendes af kommunen.
- 2.4 Grundejerforeningens hjemsted er Gribskov kommune.
- 2.5 Foreningens adresse er den til enhver tid værende formands adresse.

3 Grundejerforeningens område og medlemskreds

- 3.1 Med undtagelse af matr.nr. 4a, Ammendrup By, Helsingør svarer grundejerforeningens område til området for Lokalplan (tillæg) nr. 511.05 for Ammendrup Park samt matr. Nr. 13. Ammendrup By, Helsingør og de ejendomme, der senere måtte blive udstykket derfra. Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for dette område af lokalplanen. Medlemskab er pligtmæssigt jf. Lokalplan 106.05.
- 3.2 Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejendom kan først udøve stemmeretten, når grundejerforeningens bestyrelse eller grundejerforeningens administrator har fået meddelelse om ejerskiftet.
- 3.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidigt med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser over for grundejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for grundejerforeningen.
- 3.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejendom indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til grundejerforeningen af enhver art til enhver tid.
- 3.5 Tidligere ejer har ikke krav på refusion af indbetalt bidrag eller udbetaling af andel af grundejerforeningens formue.

4 Vedligeholdelse af fællesarealer

- 4.1 Grundejerforeningen er forpligtet til at drive og vedligeholde de i punkt 2.1. anførte arealer og anlæg. Al fornøden ren-, vedligeholdelse og fornyelse påhviler således grundejerforeningen.
- 4.2 Grundejerforeningen skal forstå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg inden for lokalplanområdet. Desuden skal grundejerforeningen forestå nødvendig snerydning og glatførebekæmpelse af fællesarealer og fællesanlæg inden for lokalplanområdet.

- 4.3 Uanset foreningens formål og evt. beslutning om indførelse af intern snerydningsordning er det de enkelte medlemmers ansvar at forestå de pligter, der er pålagt dem jf. de til enhver tid gældende bestemmelser for vintervedligeholdelse i Lov om private fællesveje (Privatvejsloven) og Gribskov Kommunes nærmere bestemmelser herom.
- 4.4 Uanset det ovenfor anførte er det konkret aftalt, at drift og vedligeholdelse af fællesarealerne på de ejendomme, hvor der er opført tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, ikke dobbelthuse) til enhver tid skal foranstalles og betales af den til enhver tid værende ejer deraf. Det drejer sig om fællesarealerne med matr. Nr. 5cc, 5cd, 5ce og 5cf, samt det fællesareal der senere opstår på matr. Nr. 13, alle Ammendrup By, Helsingør. Af samme årsag betaler ejeren af rækkehusene et mindre bidrag, jf. nedenfor.

5 Medlemsbidrag

- 5.1 50% af foregående års kontingent opkræves hvert år 1. januar.
- 5.2 Størrelsen af det samlede årlige bidrag til grundejerforeningen vedtages på den ordinære generalforsamling i forbindelse med godkendelsen af grundejerforeningens budget for det kommende år. Beløbet forfalder til betaling den 1. maj, fratrukket de under punkt 5.1 anførte aconto beløb.
- 5.3 Hver Parcelhusgrund (åben lav bebyggelse) tæller med 2 betalingsenheder, hver grund med dobbelthus (tæt-lav bebyggelse) tæller med 1 betalingsenhed, og hver grund med enkelt rækkehus (tæt lav bebyggelse) tæller med $\frac{1}{2}$ betalingsenhed.
- 5.4 Grundejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere ejendommejere medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsesbeslutning kan anses for konstateret.

6 Generalforsamling

- 6.1 Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem af grundejerforeningen indbringes for generalforsamlingen.
- 6.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed jf. dog pkt. 6.3, 6.4 og 6.5.

- 6.3 Ejerer af hver Parcelhusgrund (åben lav bebyggelse) har 2 stemmer, ejeren af hver grund med dobbelthus (tæt-lav bebyggelse) har 1 stemme, og ejeren af hver grund med enkelt rækkehus (tæt lav bebyggelse) har $\frac{1}{2}$ stemme.
- 6.4 Til beslutninger om ændring i disse vedtægter, kræves dog, at mindst $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede i grundejerforeningen har stemt for forslaget.
- 6.5 Er generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig jf. 6.4, kan bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling efter reglerne for afholdelse af disse. Såfremt $\frac{2}{3}$ af de fremmødte repræsenterede stemmer på generalforsamlingen stemmer for forslaget, skal bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling. Indkaldelsen må først foretages, når den første generalforsamling er afholdt, og det skal i indkaldelsen angives, hvilken beslutning den første generalforsamling har truffet.
- 6.6 Et medlem, der er i restance til grundejerforeningen har ikke stemmeret og er ikke valgbar.

7 Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling

- 7.1 Hvert år inden udgangen af marts måned afholdes ordinær generalforsamling.
- 7.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
 4. Indkommende forslag, jf. pkt 8.3
 5. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 7. Valg af 2 suppleanter.
 8. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
 9. Eventuelt.
- 7.3 Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.

Ekstraordinær generalforsamling

- 7.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes:
- 7.4.1 når bestyrelsen finder anledning dertil,
- 7.4.2 når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af grundejerforeningens medlemmer efter antal stemmer, eller
- 7.4.3 når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 7.4.4 Generalforsamlingen skal finde sted tidligst 2 uger og senest 5 uger efter.
- 7.4.5 Generalforsamlingen skal varsles senest 14 dage før.

Referat fra generalforsamlingen

- 7.5 Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

8 Indkaldelse til ordinær generalforsamling

- 8.1 En generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved mail til hvert enkelt medlem.
- 8.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen.
- 8.3 Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til grundejerforeningens medlemmer senest en uge før generalforsamlingen.

9 Bestyrelsen

- 9.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. I lige år er 3 på valg og i ulige år 2. Desuden vælges to suppleanter. Det er kun grundejerforeningens medlemmer, der er valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter.
- 9.2 Bestyrelsens medlemmer og suppleanter vælges for to år. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Er der ikke tilstrækkelige suppleanter, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 9.3 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær senest 14 dage efter generalforsamlingen.
- 9.4 Bestyrelsen skal følge og agere ud fra den gældende forretningsorden.
- 9.5 Så længe udlejningsejendommene beliggende på grundejerforeningens område er ejet af samme ejer, har denne ejer krav på 2 årlige møder med bestyrelsen for at drøfte koordinering af arbejder mv.

10 Bestyrelsens opgaver

- 10.1 Bestyrelsen har ledelsen af grundejerforeningens anliggender.
- 10.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (inkl. Bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, glatførebekæmpelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet. Bestyrelsen skal sikre, at administrationen foregår forsvarligt, og at der føres forsvarligt regnskab og udarbejdes budgetter over grundejerforeningens indtægter og udgifter.

11 Bestyrelsesmøder

- 11.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst 2 årlige bestyrelsesmøder. Der føres beslutningsreferat af bestyrelsens møder.
- 11.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede, hvoraf en skal være formand eller næstformand.
- 11.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller stedfortræders (næstformanden) stemme udslaget.

12 Administration

- 12.1 Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og -anlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

13 Tegningsret

- 13.1 Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med et andet bestyrelsesmedlem.

14 Revision

- 14.1 En generalforsamlingsvalgt revisor foretager en kritisk gennemgang af Grundejerforeningens regnskab.
- 14.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- 14.3 I forbindelse med den kritiske gennemgang skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.
- 14.4 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

15 **Årsregnskab**

- 15.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 15.2 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af den af grundejerforeningen udpegede revisor.

16 **Medlemmernes hæftelse**

- 16.1 For grundejerforeningens forpligtelser over for tredjemand hæfter hvert medlem alene med sin andel af grundejerforeningens formue beregnet ud fra indbetalte bidrag jf. pkt. 5.2. Krav overfor grundejerforeningen kan ikke gøres gældende overfor de enkelte medlemmer jf. dog pkt. 17.2.
- 16.2 I forhold til grundejerforeningen hæfter medlemmerne pro rata.
- 16.3 Krav mod grundejerforeningens medlemmer kan først søges gennemført over for det enkelte medlem, når betaling forgæves er søgt opnået hos grundejerforeningen.
- 16.4 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for grundejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende på hver selvstændigt matrikulerede Parcelhusgrund (åben-lav bebyggelse) for et beløb stort kr. 25.000 og for så vidt angår de matrikler, hvorpå der er opført Dobbeltthus (tæt-lav bebyggelse) med kr. 12.500 pr. dobbeltthus, ved matrikler hvorpå der er opført rækkehus (tæt-lav bebyggelse) med kr. 6.250 pr. rækkehus.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 25. januar 2021 og ændret på ordinær generalforsamling d. 30. maj 2022 samt på ordinær generalforsamling d. 22. Maj 2023 og ekstraordinær generalforsamling d. 28. november 2024.