

Ubberød-Brådebæk Grundejerforening  
Vedtægter af 10. maj 1999 med seneste ændringer endeligt vedtaget den 17. april 2012  
og den 11. Juni 2012 .

### **Foreningens navn og hjemsted**

**§ 1.** Foreningens navn er Ubberød-Brådebæk Grundejerforening.

**§ 2.** Foreningens hjemsted er Rudersdal Kommune under Lyngby ret, der er foreningens værneting.

### **Foreningens medlemskreds og område**

**§ 3.**

**Stk. 1.** Pligt til at være medlem af grundejerforeningen har de til enhver tid værende ejere af de ejendomme, der er udstykket fra ejendommen matr. nr. 2 I Høsterkøb By og matr. nr. 2 a af Ubberød, Birkerød Sogn, samt enhver ejer af en ejendom af udstykningen af matr. nr. 4 h Høsterkøb By, Birkerød Sogn.

**Stk. 2.** Ret til at være medlem har enhver ejer af en ejendom beliggende ved Toftebjergvej, Brådebæksvej samt Hørsholm Kongevej ned til Brådebæk Sø.

**Stk. 3.** Hvis en ejer af en ejendom, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af denne grundejerforening, melder sig ind i foreningen, skal et således opnået medlemskab, være bindende for de fremtidige ejere af den pågældende ejendom, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

### **Udvidelse/opdeling af foreningens område**

**§ 4.** Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om,

**at,** foreningens område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger uden for foreningens område, men som grænser op til dette, kan optages som medlemmer af foreningen, og

**at,** grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

### **Foreningens formål og opgaver**

**§ 5.**

**Stk. 1.** Grundejerforeningen forestår etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

**Stk. 2.** Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område tilhørende ejendomme.

**Stk. 3.** Udgifter til etablering og/eller vedligeholdelse af de til konvertering af området fra sommerhus- til helårsområde nødvendige fællesanlæg, hvad enten disse er ejet af foreningen eller foreningen har påtaget sig en etablerings- og/eller vedligeholdelsesforpligtelse, afholdes af foreningen.

§ 6. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

### Finansiering

§ 7. Grundejerforeningen er berettiget til at optage lån/kassekredit og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.

### Medlemmernes forhold til foreningen

§ 8.

**Stk. 1.** Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

**Stk. 2.** Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rykkergebyr pr. rykker i henhold til gældende lovgivning.

**Stk. 3.** I tilfælde af søgsmål er medlemmerne pligtige til at give møde ved retten i Lyngby uden hensyn til, hvor de til den tid måtte bo eller opholde sig.

### Indbetaling af bidrag

§ 9.

**Stk. 1.** Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i et pengeinstitut i foreningens navn.

**Stk. 2.** Bidraget består dels af et beløb til afholdelse af foreningens almindelige udgifter og dels af et beløb, der alene skal anvendes til vedligeholdelse af veje. Generalforsamlingen fastsætter bidragets fordeling for de to formål.

### Pantstiftende tinglysning af vedtægter

§ 10.

**Stk. 1.** For bidrag og andre ydelser har foreningen panteret i grundene med bygninger og tilbehør.

**Stk. 2.** På ejendomme, hvor vedtægterne for Ubberød Grundejerforening allerede er lyst pantstiftende for kr. 2.000, skal nærværende vedtægter tillige lyses pantstiftende for kr. 18.000, således af foreningen har sikkerhed for i alt kr. 20.000 med bedst mulig prioritet og med oprykning efter foranstående hæftelser.

**Stk. 3.** For ejendomme, hvor nærværende vedtægter ikke endnu er lyst pantstiftende, skal vedtægterne lyses pantstiftende for kr. 20.000 med bedst mulig prioritet og med oprykning efter foranstående hæftelser.

**Stk. 4.** Ved salg af ejendomme, jf. stk. 2 og 3, er køberen forpligtet til i forbindelse med erhvervelsen at foranledige, at de tinglyste pantstiftende vedtægter samlet erhverver pantesikkerhed for kr. 20.000 på 1. prioritet.

## Bidrag pr. ejendom/boligenhed

### § 11.

**Stk. 1.** Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer.

**Stk. 2.** Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme.

## Hæftelse overfor tredjemand.

### § 12.

**Stk. 1.** I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan dog med 2/3 majoritet, jfr. § 23, stk. 1, vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.

**Stk. 2.** I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

**Stk. 3.** Det enkelte medlem er pligtig efter generalforsamlingens beslutning overfor långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån.

**Stk. 4.** Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.

## Bidragspligtens ophør ved salg af ejendommen

### § 13.

**Stk. 1.** Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

**Stk. 2.** Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

**Stk. 3.** Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskifte til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.

**Stk. 4.** I forbindelse med erhvervelse af ejendommen er køber forpligtet til at betale et ejerskiftegebyr til grundejerforeningen. Gebyrets størrelse fastsættes på den årlige generalforsamling. Gebyret refunderes ikke ved salg af ejendommen.

## Bidrag til konverteringsudgifterne

### § 14.

**Stk. 1.** Et medlem, der ønsker at konvertere fra sommerhus- til helårsstatus, skal for at kunne iværksætte konvertering af sin ejendom indbetale sit forholdsmæssige bidrag til fællesanlæg til foreningen eller til et af foreningen anvist pengeinstitut. Størrelsen af bidraget fastsættes af bestyrelsen. Bidragets størrelse kan dog ikke overstige kr. 55.000 for den enkelte ejendom uden generalforsamlingens godkendelse.

**Stk. 2.** Det forholdsmæssige bidrag til fællesanlæg for en ejendom, hvis ejer ikke har ønsket konvertering, og dermed ikke har indbetalt bidrag til fællesanlæg inden den 5. januar 2000 (eller en senere af bestyrelsen fastsat dato), kan forhøjes med en forholdsmæssig del af finansieringsomkostningerne.

Endvidere kan bidraget forhøjes med en løbende rente beregnet af såvel bidraget som den forholdsmæssige del af finansieringsomkostningerne.

**Stk. 3.** Hvorvidt bidraget skal forhøjes med en forholdsmæssig del af finansieringsomkostningerne og/eller en løbende rente beslattes af bestyrelsen, ligesom størrelsen af den forholdsmæssige andel af finansieringsomkostningerne eller løbende rente fastsættes af bestyrelsen.

**Stk. 4.** Erhververen af en ejendom, hvis tidligere ejer ikke har bidraget med et forholdsmæssigt bidrag til fællesanlæg, er i forbindelse med eventuel fremsættelse af anmodning om helårstilladelse for boligen forpligtet til at indbetale det forholdsmæssige bidrag til fællesanlæg med tillæg af omkostninger jf. stk. 2.

### **Individuelle boligforbedringsudgifter**

**§ 15.** Udgifter nødvendige for at opnå godkendelse af boligen som helårsbeboelse afholdes af den enkelte grundejer.

### **Foreningens ledelse og administration**

**§ 16.**

**Stk. 1.** Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

**Stk. 2.** Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder repræsentanter fra kommunen.

### **Ordinær generalforsamling**

**§ 17.**

**Stk. 1.** Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest i april måned.

**Stk. 2.** Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.

**Stk. 3.** Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

**Stk. 4.** Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. marts.

**Stk. 5.** Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

**Stk. 6.** På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne

5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og indskud
6. Valg af formand
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
9. Eventuelt valg af administrator, jf. § 28, stk. 2
10. Eventuelt

Under "eventuelt" kan der ikke sættes forslag til afstemning.

### **Ekstraordinær generalforsamling**

#### **§ 18.**

**Stk. 1.** Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst 1/4 af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

**Stk. 2.** Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

**Stk. 3.** Hvis ikke mindst 1/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

### **Valg af dirigent**

**§ 19.** Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvistspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

### **Stemmeret på generalforsamlingen**

#### **§ 20.**

**Stk. 1.** Et medlem har på generalforsamlingen én stemme for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

**Stk. 2.** Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

**Stk. 3.** På generalforsamlingen kan et medlems stemmeret ved fremlæggelse af skriftlig fuldmagt udøves af samlever eller andet familiemedlem over 18 år eller et andet medlem. Hvert medlem må højst afgive 2 stemmer ved fuldmagt.

### **Generalforsamlingens beslutningsdygtighed**

**§ 21.** Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uanset de mødendes antal. Ved vedtægtsændringer gælder dog bestemmelsen i § 23.

## Afstemning på generalforsamlingen

### § 22.

**Stk. 1.** Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

**Stk. 2.** Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

**Stk. 3.** Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægterne bestemmer andet. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Blanke stemmer medregnes ikke.

**Stk. 4** Beslutninger der vedrører afgivelse af dele af fællesarealet til brug for daginstitutioner, fælleshus, sportsfaciliteter, detailhandel o.lign. skal sendes til urafstemning blandt foreningens medlemmer. Beslutningen kræver at mindst 2/3 af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen, stemmer for det udsendte forslag.

Stemmesedlerne afleveres til administrator/hvis en sådan ikke er ansat til en på generalforsamling udpeget person der ikke er medlem af foreningen. Resultatet af afstemningen/gennemgang af stemmesedlerne foretages af en af generalforsamlingen udpegede advokat.

## Vedtægtsændring

### § 23.

**Stk. 1.** Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre 40% af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. Fuldmagter medregnes ved optællingen af de fremmødte.

**Stk. 2.** Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden to måneder.

Bestyrelsen kan, ved indkaldelse til ordinær generalforsamling, hvor der stilles forslag om vedtægtsændringer, samtidig med denne indkaldelse indkalde til en fortsættende generalforsamling til afholdelse i forlængelse af den ordinære generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.

## Referat af generalforsamlingen

### § 24.

**Stk. 1.** Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

**Stk. 2.** Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsender bestyrelsen referatet til hvert enkelt medlem.

## Bemyndigelse til bestyrelsen

**§ 25.** Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

## Ordensreglement

### § 26.

**Stk. 1.** Foreningens bestyrelse udfærdiger et ordensreglement.

**Stk. 2.** Generalforsamlingen godkender reglementet, der herefter kan håndhæves af bestyrelsen.

## Bestyrelsen

### § 27.

**Stk. 1.** Til at varetage foreningens formål og interesser vælger generalforsamlingen en bestyrelse. Det skal så vidt muligt tilstræbes, at bestyrelsen kommer til at bestå af 7 medlemmer og 2 suppleanter. Såfremt der ikke opstiller et tilstrækkeligt antal kandidater, kan bestyrelsen bestå af færre, dog ikke under 5 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant. Det skal så vidt muligt tilstræbes, at der fra hvert af følgende områder: matriklerne nord for Ubberødvej, matriklerne syd for Ubberødvej og matriklerne vest for Kongevejen vælges 2 medlemmer til bestyrelsen. Fordelingen kan fraviges, såfremt der ikke opstiller et tilstrækkeligt antal kandidater hertil. Formanden og eventuelle suppleanter kan vælges fra alle matriklerne. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv.

**Stk. 2.** Bestyrelsen og suppleanter vælges for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Hvis bestyrelsen består af mindre end 7 medlemmer kan der på den følgende generalforsamling vælges yderligere medlemmer til de ledige pladser. Hvis bestyrelsen består af 7 medlemmer, der alle er valgt på samme generalforsamling, er der ikke valg til bestyrelsen førend efter to år, medmindre der opstår ledige pladser, eller et medlem fremsætter forslag om valg til bestyrelse jf. § 17, stk. 4.

**Stk. 3.** Bestyrelsesmedlemmer og/eller suppleanter kan suppleres/udskiftes ved valg på ekstraordinære generalforsamlinger. Suppleanter kan indtræde i bestyrelsen ved afgang af siddende bestyrelsesmedlemmer midt i en periode.

**Stk. 4.** Til formanden, næstformanden og kassereren ydes der efter bestyrelsens indstilling et vederlag, der skal godkendes af generalforsamlingen.

**Stk. 5.** Bestyrelsens øvrige medlemmer oppebærer ikke løn, men som godtgørelse for udgifter ved rejser og lignende samt for tab af indtægt i forbindelse med foreningsarbejdet, kan der ydes disse medlemmer et fast årligt vederlag, der fastsættes af generalforsamlingen.

## Daglige ledelse

### § 28.

**Stk. 1.** Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

**Stk. 2.** Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

**Stk. 3.** Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

### **Bestyrelsesmøder**

#### **§ 29.**

**Stk. 1.** Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

**Stk. 2.** Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

**Stk. 3.** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne giver møde.

**Stk. 4.** Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

**Stk. 5.** Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

### **Tegningsregel**

**§ 30.** Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

### **Regnskab og revision**

#### **§ 31.**

**Stk. 1.** Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

**Stk. 2.** På den årlige generalforsamling vælges 2 revisorer, nemlig én ekstern revisor, som skal være statsautoriseret eller registreret revisor, samt én intern revisor og én revisorsuppleant, som begge vælges blandt foreningens medlemmer. Revisorerne, der har adgang til foreningens protokoller, korrespondance og arkiv, kan afkræve ethvert bestyrelsesmedlem såvel som foreningens eventuelle administrator skriftlige og mundtlige oplysninger vedrørende regnskabet. Revisorerne indgiver deres revisionsbemærkninger til bestyrelsen.

**Stk. 3.** Regnskabet revideres af revisor, såvel talmæssigt som kritisk, således at regnskabet udviser et retvisende billede af foreningens økonomi. Regnskabet udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

### **Forhold ikke reguleret i vedtægten**

**§ 32.** Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.



## Foreningens ophør

### § 33.

**Stk. 1.** Foreningen kan kun ophøre hvis:

- a. 3/4 af foreningens medlemmer stemmer herfor,
- b. samtlige de på ejendommene hvilende forpligtelser, der administreres af foreningen, er berigtigede, og
- c. der ved tinglyst deklaration er sikret vedligeholdelse af vejene samt renholdelse og snekastning, medmindre vejene overtages af det offentlige.

**Stk. 2.** Ved foreningens ophør fordeles foreningens formue efter generalforsamlingens bestemmelse.

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 10. maj 1999. Revideret på ekstraordinær generalforsamling den 11. april 2001. Revideret på ekstraordinær generalforsamling den 1. juni 2006. Revideret på ordinær generalforsamling den 10. April 2008 samt på ordinær generalforsamling den 16. April 2009. Revideret på ordinær generalforsamling den 17. april 2012 samt ekstraordinær generalforsamling den 11. juni 2012.