



VEDTÆGTER

for

Grundejerforeningen Gartnervænget

—ooo0ooo—

Lokalplan nr. 2-312, Allerød Kommune

"Tæt-lav Boligbebyggelse ved Allerød Planteskole"

—ooo0ooo—



**Kap. 1.
Foreningens navn og hjemsted.**

§ 1.

Foreningens navn er **Grundejerforeningen Gartnervænget**.

§ 2.

Foreningens hjemsted er Allerød Kommune under Retten i Hillerød, der er foreningens værneting.

**Kap. 2.
Foreningens område og medlemskreds.**

§ 3.

Stk. 1. Foreningens geografiske område består af del af matr.nr. 12g, Lyng By, Lyng, jf. kortrids dateret 11. august 2015 udarbejdet af Landinspektørfirmaet Hyldegaard I/S (bilag 1), og herunder de ejendomme der udstykkes herfra. Området udgør lokalplanområdet i h.t. lokalplan nr. 2-312, Allerød Kommune, "Tæt-lav Boligbebyggelse ved Allerød Planteskole".

Stk. 2. Byrådet kan bestemme, at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Stk. 3. Efter byrådets beslutning kan grundejerforeningen optage nabogrundejerforeninger eller lade sig sammenlægge med sådanne.

Stk. 4. Byrådet kan endvidere bestemme, at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger, ligesom byrådet kan kræve, at der stiftes grundejerforeninger indenfor lokalplanens enkelte delområder med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor det enkelte delområde. Dette fritager dog ikke for forpligtelsen til at være medlem af grundejerforeningen for hele området. Stiftes der grundejerforeninger for de enkelte delom-

råder, skal de forestå drift og vedligeholdelse af pladser, torve, stier, veje, fælleshuse mv. inden for de enkelte delområder.

§ 4.

Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område.

§ 5.

Stk. 1. 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 til dette, kan optages som medlemmer af foreningen,

at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, og

at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 2. Generalforsamlingens beslutning kræver byrådets godkendelse.

Stk. 3. Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.



**Kap. 3.
Foreningens formål og opgaver, herunder
funktion som varmelaug.**

§ 6.

Stk. 1. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af bl.a. fælles friarealer, sø, beplantning, belysning, veje, stier, parkeringspladser, faskiner og brønde inden for lokalplanområdet samt fælles varmecentral placeret i fælles udhus, jf. § 7. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fælles anlæg, herunder friarealer veje, stier, og ledningsanlæg, som naturligt tilhører bebyggelsen i fællesskab.

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

Stk. 3. Grundejerforeningen er berettiget til, ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 7.

Stk. 1. Ejerskabet til fælles varmecentral overgår til foreningen, som tillige forestår funktionen som varmelaug og varetager i den forbindelse drift, vedligeholdelse og fornyelse af den fælles varmecentral samt de til denne installerede og tilknyttede anlæg af enhver art. Til den fælles varmecentral hører bl.a. fælles hovedledninger frem til stopventiler i de enkelte ejendomme. I øvrigt henvises til foreløbigt materiale – der tages forbehold for ændringer – med angivelse af placeringen af den fælles varmecentral (bilag 2), monterings- og vedligeholdelsesvejledning (bilag 3) samt betjeningsvejledning* (bilag 4).

Stk. 2. Ethvert medlem er pligtigt og berettiget til at aftage sin forsyning af varme fra den fælles varmecentral. Varmecentralens driftsudgifter til naturgas deles efter forbrug, idet der i hver ejendom installeres de til gennemførelse heraf nødvendige måleinstrumenter. Alle øvrige udgifter vedrørende varmecentralen fordeles ligeligt mellem ejendommene/medlemmerne.

Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter de nærmere retningslinjer for aflæsning af målere, opkrævning/indbetaling samt årsafregning, herunder om opkrævning sker månedsvis/kvartalsvis/årligt, hvortil indbetaling skal finde sted og størrelsen af gebyr ved for sen indbetaling. Bestyrelsen antager om nødvendigt professionel assistance vedrørende grundejerforeningens/varmelaugets administration samt pasning og vedligeholdelse af det fælles varmeanlæg.

Stk. 4. Foreningen er berettiget til at foretage nødvendige reparationer til enhver tid, og er i den forbindelse berettiget til i nødvendigt omfang at færdes på private grunde i området. Foreningen er berettiget til at påbyde fjernelse af træer, og buske med dybtgående rødder, der befinder sig i en afstand af mindre end 1,0 m fra den fælles varmecentralens midte. Efterkommes påbuddet ikke inden for en rimelig frist, er foreningen beføjet til at udføre arbejde for grundejerens regning. Tilsvarende beføjelser har foreningen for så vidt angår øvrige forhold, der efter foreningens skøn er egnet til at hindre varmecentralens funktion.

Stk. 5. Generalforsamlingen kan bestemme, at der skal udarbejdes separat regnskab vedrørende driften af varmecentralen.

§ 8.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.



**Kap. 4.
Medlemmernes forhold til foreningen.**

§ 9.

Stk. 1. Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Stk. 2. Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

§ 10.

Stk. 1. Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen. Bidrag betales dog først fra det tidspunkt, hvor boligen er indflytningsklar.

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

Stk. 3. Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for ejendomme, når bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.

§ 11.

I forholdet til tredjemand hæfter medlemmeme ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.

§ 12.

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.

§ 13.

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

Stk. 2. Såfremt bidragene er forskellige, afgør generalforsamlingen, hvilke konsekvenser dette skal have for stemmeretten.

Kap. 5.

Foreningens ledelse og administration.

§ 14.

Stk. 1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2. Medlemmerne af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendommen inden for



grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.

§ 15.

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned i Allerød Kommune.

Stk. 2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse.

Stk. 3. Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelse 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 15. 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. Bestyrelsens 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 eventuelt indskud.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt to suppleanter.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt valg af administrator, jfr. § 20, stk. 2.
10. Eventuelt.

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

§ 16.

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

§ 17.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

Stk. 2. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stk. 3. 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. 4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Blanke stemmer medregnes ikke.

Stk. 5. Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

Stk. 6. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referat af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

§ 18.

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 nødvendig til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

§ 19.

Stk. 1. Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv. Valgbar til bestyrelsen er ejer og ægtefælle/samlever. Der kan højst være 1 medlem af hver husstand i bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvælg kan finde sted.

Stk. 3. Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Medlemmer af grundejerforeningen er pligtige at modtage valg som formand og som med-

lem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion.

Stk. 5. Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 20.

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

Stk. 2. Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf – herunder den fælles varmecentral, jf. § 7 – 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.

Stk. 4. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Stk. 5. Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Stk. 7. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 8. 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.



§ 21.

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

Kap. 6. Regnskab og revision.

§ 22.

Stk. 1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse og til kalenderårets udløb.

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvælg kan finde sted.

Stk. 3. Regnskabet tilstilles revisorerne inden den 15. februar og skal af disse være revideret såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 23

Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på girokonto i foreningens navn.

Kap. 7. Forskellige bestemmelser.

§ 24.

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.

§ 25.

Stk. 1. Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

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 en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.

Stk. 3. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer af disse skal godkendes af byrådet.

DOKUMENTER:

Bilag 1. Kortrids dateret 11. august 2015 – revideret 21. august 2015 – udarbejdet af Landinspektørfirmaet Hyldegaard I/S.

Bilag 2: Foreløbig situationsplan/tegn.nr. 1.1, facadeopstalter hus nr. 17-19/tegn.nr. 3.2.6, hovedsnit 25 gr/tegn.nr. 4.2V, gavlopstalter hus nr. 17 & 19/tegn.nr. 3.2.6A samt stueplan varmecentral/tegn.nr. 2.1V, alle af 1. marts 2015. Foreløbigt tryk, der tages forbehold for ændringer.

Bilag 3: Monterings- og vedligeholdelsesvejledning.

Bilag 4: Betjeningsvejledning.



Således vedtaget på generalforsamlingen, den

I bestyrelsen:

B. Porsild N. T. T. S.

Nærværende vedtægt godkendes herved af byrå-
det, den - **3 SEP. 2015**

Tru Skov
Helge