

VEDTÆGTER

FOR

GRUNDEJERFORENINGEN KIRKESTIEN

§ 1.

Navn

(1.1) Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Kirkestien".

§ 2.

Hjemsted og værneting

(2.1) Grundejerforeningens hjemsted er Allerød Kommune.

(2.2) Grundejerforeningens værneting er Retten i Hillerød.

§ 3.

Område

(3.1) Grundejerforeningens geografiske område udgør Rammelokalplan 1-134 Det nye Blovstrød med undtagelse af matr.nr. 5g, 1c, 1d, 1e, 11cg og 11o alle Blovstrød By, Blovstrød, jf. **(bilag 1)**.

§ 4.

Formål

(4.1) Grundejerforeningens formål er at eje, administrere, drifte og vedligeholde fællesveje og stier, vej- og stibelysning, overordnede grønne fællesarealer, regnvandssystemer, søer, åer, vådområder og fællesanlæg i øvrigt, herunder fælles forsynings- og afløbsledninger, belysnings- og ledningsanlæg, inden for grundejerforeningens geografiske område men uden for delområderne B.1, B.2, B.3 og B.4, jf. bilag 1, såfremt driften af disse ikke er overdraget til anden ansvarlig myndighed. Fællesarealerne udgør delområderne A.1, A.2, A.3 og A.4, jf. bilag 1. Grundejerforeningen skal i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser samt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til grundejerforeningen.

(4.2) Allerød Kommune ejer foreløbigt delområderne A.2 og A.3, jf. bilag 1, og forestår administration, drift og vedligehold af disse områder i overensstemmelse med intentionerne i Rammelokalplan 1-134 Det nye Blovstrød, dog undtaget søer og tørbassiner på delområde A.2.

Såfremt Allerød Kommune ikke længere ønsker at eje og forestå administration, drift og vedligehold af delområderne A.2 og A.3, kan Allerød Kommune, når som helst byrådet måtte ønske det, dog med minimum 12 måneders frist til en 1. januar, overdrage et eller begge arealer til grundejerforeningen. Ved overdragelsen overtager grundejerforeningen administration, drift og vedligehold af delområderne samt udgifterne hertil uden at modtage vederlag fra Allerød Kommune herfor. Forud for en eventuel overdragelse vil Allerød Kommune tinglyse en detaljeret plejeplan for delområderne.

(4.3) Allerød Kommune ejer og forestår, uanset det under pkt. 4.2 anførte, til enhver tid drift, vedligeholdelse, istandsættelse, renholdelse, herunder vintertjeneste, og belysning af Kirkestien, som løber fra den sydlige ende af grundejerforeningens område op til Kongevejen (stistrækning a, jf. bilag 1), samt den tværgående del af Kirkestien beliggende vest herfor, (stistrækning b, jf. bilag 1).

(4.4) Grundejerforeningerne Frugtlunden og Grønningen forestår og afholder udgifter til drift og vedligehold af søer og tørbassiner med dertilhørende tekniske anlæg beliggende indenfor delområderne A.1 og A.2, jf. bilag 1.

(4.5) Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de ejendomme, som udgør fællesareal for grundejerforeningen, herunder delområde A.1 og A.4 samt eventuelt senere delområderne A.2. og A.3, jf. pkt. 4.2, andet afsnit. Ejendommene tilskødes grundejerforeningen vederlagsfrit af ejeren. Omkostningerne til skødningen afholdes af ejeren. Delområde A.1 til-

skødes grundejerforeningen så snart dette er udstykket og grundejerforeningen er stiftet. Delområde A.4 tilskødes grundejerforeningen så snart grundejerforeningen er stiftet.

(4.6) Grundejerforeningen overtager ejendommene, som de er og forefindes med fællesveje og stier, vej- og stibelysning, grønne fællesarealer, regnvandssystemer, søer, åer, vådområder og fællesanlæg m.v.

(4.7) Grundejerforeningen forestår drift, vedligehold, istandsættelse, renholdelse, herunder vintertjeneste, og belysning af fællesveje og stier, grønne fællesarealer med naturlig afrunding til naboer på grundejerforeningens ejendom samt drift og vedligehold af grundejerforeningens regnvandssystemer, søer, åer og vådområder beliggende indenfor delområderne A.1, A.2, A.3 og A.4, jf. bilag 1, dog med den modifikation, der fremgår af pkt. 4.2, 4.3 og 4.4.

(4.8) Grundejerforeningen forestår vedligeholdelse, istandsættelse og nødvendig udskiftning af fællesanlæg m.v., herunder fælles forsynings- og afløbsledninger, belysnings- og ledningsanlæg, indenfor grundejerforeningens ejendom, i det omfang disse ikke ejes af det offentlige eller er overdraget til tredjemand.

(4.9) Fællesveje og stier, vej- og stibelysning, grønne fællesarealer, regnvandssystemer, søer, åer, vådområder og fællesanlæg i øvrigt, herunder fælles forsynings- og afløbsledninger, belysnings- og ledningsanlæg, skal til enhver tid fremstå forsvarligt vedligeholdt og svare til den til enhver tid gældende sædvanlige standard for lignende anlæg. Istandsættelse kan ske på grundejerforeningens eget initiativ eller på begæring af offentlig myndigheder.

(4.10) Generalforsamlingen kan helt eller delvist overdrage pligten til drift, vedligeholdelse, istandsættelse, nødvendig udskiftning, renholdelse, herunder vintertjeneste, pasning m.v. af fællesveje og stier, vej- og stibelysning, grønne fællesarealer, regnvandssystemer, søer, åer, vådområder og fællesanlæg i øvrigt, herunder fælles forsynings- og afløbsledninger, belysnings- og ledningsanlæg, til Allerød Kommune, anden offentlig myndighed eller et eller flere private selskaber efter given lovgivning.

(4.11) Grundejerforeningen træder i kraft senest den 1. oktober 2017.

§ 5. Medlemmer

(5.1) Grundejerforeningens medlemmer er undergrundejerforeningerne beliggende inden for grundejerforeningens geografiske område, jf. pkt. 3.1.

Indenfor grundejerforeningens geografiske område etableres følgende undergrundejerforeninger:

Indenfor delområde B.1 etableres Grundejerforeningen Drabæk Huse

Indenfor delområde B.2 etableres Grundejerforeningen XX (efter Kommunens salg af B.2)

Indenfor delområde B.3 etableres Grundejerforeningen Frugtlunden

Indenfor delområde B.4 etableres Grundejerforeningen Grønningen

(5.2) Medlemskab er pligtmæssigt og medlemskabet har virkning fra grundejerforeningen træder i kraft.

(5.3) Matr.nr. 5g, 1c, 1d, 1e, 11cg og 11o alle Blovstrød By, Blovstrød har til en enhver tid ret til at være medlem af grundejerforeningen mod at betale bidrag efter nærmere aftale.

§ 6. Pligter

(6.1) Ethvert medlem er underkastet grundejerforeningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af grundejerforeningen lovligt vedtagne regler og beslutninger.

§ 7. Fordelingstal

(7.1) Medlemmerne har følgende fordelingstal:

Delområde B.1: Grundejerforeningen Drabæk Huse 1/4

Delområde B.2: Grundejerforeningen XX 1/4

Delområde B.3: Grundejerforeningen Frugtlunden 1/4

Delområde B.4: Grundejerforeningen Grønningen 1/4

Indtil der er etableret en grundejerforening indenfor delområde B.2, har de øvrige medlemmer hvert fordelingstal 1/3.

Fordelingstallene er i øvrigt faste og ændres ikke, med mindre medlemmerne er enige herom og Allerød Kommune godkender dette, jf. § 13.3.

§ 8.

Bidrag

(8.1) Til dækning af grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne acontobidrag efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget. Bidragspligten indtræder, når grundejerforeningen træder i kraft.

(8.2) Bidraget betales årligt forud.

Restance med betaling af bidrag til grundejerforeningen medfører, at det pågældende medlems stemmeret suspenderes, indtil restancen og eventuelle omkostninger i forbindelse med opkrævningen er behørigt betalt. Restancer kan inddrives ved inkasso.

(8.3) Ved ikke-rettidig betaling af skyldige beløb, skal det pågældende medlem betale alle de med inddrivelsen forbundne omkostninger samt renter efter Lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling.

§ 9.

Hæftelse

(9.1) I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres respektive andele i grundejerforeningens formue.

(9.2) I forhold til grundejerforeningen hæfter medlemmerne pro rata i henhold til det fordelingstal, der gælder for deres tilsvarende bidrag til grundejerforeningen, jf. § 7.1.

§ 10.

Generalforsamling

(10.1) Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.

(10.2) Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 6 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge det reviderede årsregnskab samt budget for indeværende regnskabsår.

(10.3) Medlemmerne er på generalforsamlingen repræsenteret ved to repræsentanter fra hvert medlems bestyrelse.

(10.4) Generalforsamlingen afholdes i Allerød Kommune.

(10.5) Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivls- spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål, der opstår under generalforsamlingens afvikling. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, bestyrelsessuppleant eller revisor for grundejerforeningen.

§ 11.

Ordinær generalforsamling

(11.1) Hvert år i juni måned afholdes ordinær generalforsamling.

(11.2) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede årsregnskab, herunder beslutning om anvendelse af eventuelt overskud eller dækning af eventuelt underskud
4. Indkomne forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag for indeværende regnskabsår.
6. Registrering af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af eventuel administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

(11.3) Forslag, som medlemmerne ønsker optaget under punkt 4, skal indgives skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til medlemmerne senest 4 uger før

generalforsamlingen. Punkter/forslag, der ikke er optaget på dagsordenen eller er medlemmerne bekendt i medfør af nærværende bestemmelse, kan ikke sættes under afstemning.

§ 12.

Ekstraordinær generalforsamling

(12.1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 13.

Beslutninger

(13.1) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte ved simpel stemmeflerhed. Hvert medlem har stemmeret i henhold til fordelingstal.

(13.2) Ved beslutninger om væsentlige forandringer af grundejerforeningens ejendom, salg af grundejerforeningens ejendom eller dele heraf, eller ændring af disse vedtægter kræves dog, at mindst 2/3 af grundejerforeningens samlede stemmeantal afgives til fordel herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 5 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede stemmer – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Vedtægtsændringer skal godkendes af Allerød Kommune. Så længe Bonava Danmark A/S og Land Development A/S ejer jord og/eller en eller flere ejendomme inden for grundejerforeningens geografiske område, skal vedtægtsændringer tillige godkendes af Bonava Danmark A/S og Land Development A/S.

(13.3) Fordelingstallene og stemmefordelingen kan kun ændres med samtykke fra samtlige medlemmer af grundejerforeningen og Allerød Kommune. Ændring af nærværende bestemmelse kræver samtykke fra samtlige medlemmer af grundejerforeningen og Allerød Kommune. Så længe Bonava Danmark A/S og Land Development A/S ejer jord og/eller en eller flere ejendomme inden for grundejerforeningens geografiske område, skal ændring af fordelings-tallene og stemmefordelingen og ændring af nærværende bestemmelse tillige godkendes af Bonava Danmark A/S og Land Development A/S.

(13.4) Opløsning af grundejerforeningen kræver samtykke fra samtlige medlemmer af grundejerforeningen og Allerød Kommune. Ændring af nærværende bestemmelse kræver samtykke

fra samtlige medlemmer af grundejerforeningen og Allerød Kommune. Så længe Bonava Danmark A/S og Land Development A/S ejer jord og/eller en eller flere ejendomme inden for grundejerforeningens geografiske område, skal opløsning af grundejerforeningen og ændring af nærværende bestemmelse tillige godkendes af Bonava Danmark A/S og Land Development A/S.

§ 14.

Referat

(14.1) Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 15.

Bestyrelsen

(15.1) Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af grundejerforeningen og udfører grundejerforeningens opgaver i henhold til vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger.

(15.2) Bestyrelsen består af 1 medlem fra hver undergrundejerforening inden for grundejerforeningens geografiske område.

(15.3) Bestyrelsen i hver undergrundejerforening har ret og pligt til blandt deres medlemmer at udpege 1 bestyrelsesmedlem og 1 suppleant for denne til grundejerforeningens bestyrelse.

(15.4) Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse udpeges for 2 år ad gangen. Genudpegning kan finde sted.

(15.5) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en næstformand.

(15.6) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder den respektive suppleant i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Er der ikke en suppleant, udpeger den, der har udpeget det fratrædende bestyrelsesmedlem, en ny suppleant, der indtræder i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt formanden fratræder sit hverv i valgperioden, fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

(15.7) Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 16.

Bestyrelsesmøder

(16.1) Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt.

(16.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

(16.3) Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet et bestyrelsesmedlem ved forfald er berettiget til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde.

(16.4) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

(16.5) Bestyrelsen er berettiget til under ansvar over for generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp, hvor dette skønnes nødvendigt af hensyn til opfyldelse af de pligter, som påhviler grundejerforeningen.

(16.6) Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 17.

Administration

(17.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at varetage grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf.

(17.2) En af generalforsamlingen valgt administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning.

(17.3) Efter beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke-genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.

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

(17.5) Administrators honorar afholdes af grundejerforeningen.

§ 18.

Tegningsregel

(18.1) Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med ét andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 19.

Regnskabsår og revision

(19.1) Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, dog løber første regnskabsår fra stiftelsen af grundejerforeningen til den 31. december 2018.

(19.2) På hvert års ordinære generalforsamling vælges en statsautoriseret eller registreret revisor, som skal revidere grundejerforeningens årsregnskab. Revisor kan genvælges.

(19.3) Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

(19.4) Eventuelt overskud eller underskud kan overføres til følgende regnskabsår.

(19.5) Grundejerforeningens midler placeres af bestyrelsen bedst muligt i et anerkendt pengeinstitut.

§ 20.

Påtaleberettiget

(20.1) Påtaleberettiget er såvel grundejerforeningen ved dennes bestyrelse som enhver af undergrundejerforeningerne hver for sig ved deres respektive bestyrelse.

(20.2) Allerød Kommune er påtaleberettiget for så vidt angår §§ 13.2, 13.3 og 13.4.

(20.3) Bonava Danmark A/S og Land Development A/S er påtaleberettiget for så vidt angår §§ 13.2, 13.3 og 13.4, så længe Bonava Danmark A/S og Land Development A/S ejer jord og/eller en eller flere ejendomme inden for grundejerforeningens geografiske område.

(20.4) Grundejerforeningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges grundejerforeningen i servitutter m.v. Dette gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører det enkelte medlem.

§ 21.

Tinglysning

(21.1) Nærværende vedtægter tinglyses servitutstiftende på delområderne B.1, B.2, B.3 og B.4.

(21.2) Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

oooOooo

Således vedtaget på grundejerforeningens stiftende generalforsamling den xxx

Bilag:

Bilag 1: GF Kirkestien