

# Sortemose Skov Grundejerforening



## Vedtægter

26. november 2013

1.

Grundejerforeningens navn er Sortemose Skov Grundejerforening, dens område er matr.nr. 1bt, 1dv, 1dx, 1dy, 1h, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1cv, 1cx, 1bu, 1bv, 1bx, 1by, 1bz, 1bæ, 1bø, 1cy, 1cz, 1cæ, 1cø, 1da, 1db, 1dc, 1cq, 1cp, 1co, 1cn, 1cm, 1cl, 1ck, 1ci, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch Tokkekøb Hegn, Blovstrød.  
Dens hjemsted er Allerød kommune, jfr. § 3.

2.

Grundejerforeningen er stiftet i henhold til servitutter, lyst på matr.nr. 1 h og 1 bt af Tokkekøb hegn, Blovstrød sogn og parceller udstykket af disse grunde den 26/1 1963, og har til formål blandt andet i overensstemmelse med nævnte servitutter at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresser, såvel indadtil som udadtil, herunder blandt andet administrere og vedligeholde anlæg og friarealer, private veje, varmecentral, forsyningsledninger samt renholdelse af anlæg, private veje og friarealer.

3.

Grundejerforeningen er upolitisk og kan tilsluttes en eventuel sammenslutning af grundejerforeninger.

Som medlemmer kan og skal optages grundejere, som er retmæssige ejere af ejendomme, der er omfattet af grundejerforeningens område, jfr. § 1.

Ophører et medlem at være ejer af en af de omhandlede ejendomme bortfalder medlemsretten, og vedkommende udtræder af grundejerforeningen uden krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel i grundejerforeningens formue.

Medlemspligten for ejere af ovennævnte ejendomme indtræder samtidig med erhvervelsen, uanset på hvilken måde denne sker, og indtrædende medlemmer tilkommer anpartsvis ret til grundejerforeningens formue.

4.

Meddelelse om en ejendoms overdragelse, og dermed følgende udtræden for sælgeren og indtræden for køberen, skal senest 14 dage før overtagelsesdagen fremsendes til grundejerforeningen.

Medlemskabet er først effektivt, når forfaldent kontingent er betalt. Et indtrædende medlem, der erhverver en ejendom, hvor sælgeren er i kontingentrestance, er pligtig til at udrede det skyldige beløb og opnår først de til medlemskabet knyttede rettigheder, når dette er sket.

5.

Medlemmerne er med hensyn til benyttelse og bebyggelse af parcellerne underkastet bestemmelserne i de på ejendommene lyste servitutter samt den tinglyste lokalplan 2-298 for området. Grundejerforeningen udøver den påtaleret, der er tillagt i servitutter og lokalplan.

6.

Der vil blive pålignet medlemmerne et bidrag til grundejerforeningens drift, herunder varetagelse af de i § 2 nævnte opgaver. Yderligere kan bidrag pålignes medlemmerne til dækning af udgifter, der måtte blive påført medlemmer som følge af det dem påhvilende solidariske ansvar.

Bidraget fastsættes af grundejerforeningens medlemmer på en generalforsamling efter forelæggelse af budgetforslag fra grundejerforeningens bestyrelse for det kommende år. Bidraget betales forud for 1 kvartal ad gangen.

Yderligere er medlemmerne forpligtet til at betale bidrag til fælles varmecentral, herunder vedligeholdelse af samtlige fælles installationer, betjening af varmecentralen m.v. samt i øvrigt at betale forbrug af varme.

For varmecentralen udarbejdes selvstændigt regnskab, der skal foreligge til godkendelse samtidig med grundejerforeningens øvrige regnskaber.

Grundejerforeningens bestyrelse skal være berettiget til at ansætte fornøden medhjælp til pasning af varmecentralen, samt om nødvendigt til administration af denne.

Der henvises i øvrigt til særskilt bilag, der specificerer vedligeholdelsesforpligtelsernes fordeling mellem den enkelte grundejer, grundejerforeningen og tredje part.

Restancer med bidrag til grundejerforeningen, herunder ydelser til varmecentralen, medfører, at det pågældende medlems stemmeret er suspenderet, indtil restancen og hermed eventuelle forbundne omkostninger er behørigt indbetalt.

#### 7.

Bidrag til grundejerforeningen skal fordeles ligeligt (1/36) pr. beboelsesejendom. Dog kan generalforsamlingen vedtage bidragsfritagelse til et eller flere af bestyrelsens medlemmer. Fordeling af bidrag sker da i forhold hertil.

Fordeling af varmeforbrug, opvarmning af varmt vand og vandforbrug sker efter fordelingsnøgler vedtaget på en generalforsamling.

#### 8.

Medlemmerne af grundejerforeningen er pligtige til, såfremt der sker vedtagelse herom på en generalforsamling, at medvirke til at grundejerforeningens vedtægter tinglyses pantstiftende på hver beboelsesejendom til sikkerhed for forpligtelser overfor grundejerforeningen.

#### 9.

Medlemmerne hæfter solidarisk for dispositioner bestyrelsen har foretaget inden for den bemyndigelse, der følger af nærværende vedtægter eller ved særlig bemyndigelse efter beslutning på en generalforsamling.

#### 10.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling, således at formanden vælges hvert år for 1 år, og 2 medlemmer hvert år for 2 år. Suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Den fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden og fører referat af bestyrelsesmøder og de af bestyrelsen truffne beslutninger.

Bestyrelsen er berettiget til i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp, fx advokat eller revisor. Det tilkommer tillige bestyrelsen at drage omsorg for i fornødent omfang at ansætte lønnet medhjælp til vedligeholdelse og renholdelse af de til bebyggelsen hørende arealer, herunder også privat vej, legeplads samt pasning af varmecentral m.v.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, jfr. dog § 7 om mulig kontingentfritagelse.

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af grundejerforeningsmedlemmer uden for bestyrelsen, idet udvalgets formand dog altid skal være et bestyrelsesmedlem.

#### 11.

Bestyrelsen repræsenterer grundejerforeningen udadtil i enhver henseende. Bestyrelsen råder over grundejerforeningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen truffne beslutninger.

Grundejerforeningen tegnes i alle anliggender af formanden i forening med et af bestyrelsens medlemmer.

12.

Bestyrelsesmøder afholdes, så ofte formanden finder det nødvendigt, eller når mindst 1 bestyrelsesmedlem forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

Formanden - eller i hans fravær næstformanden - leder bestyrelsesmøderne og har i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme.

Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af grundejerforeningen, skal bestyrelsen snarest muligt ved selvvalg, gældende til næste ordinære generalforsamling, supplere sig selv.

Dersom formanden eller næstformanden efter ovenstående måtte udtræde af grundejerforeningen, skal hans afløser vælges indenfor de resterende

bestyrelsesmedlemmer. Dersom ingen ønsker at modtage valg som formand, skal bestyrelsen foranledige indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til valg af ny formand.

13.

Kassereren varetager og fører regnskab med grundejerforeningens indtægter og udgifter. Grundejerforeningens kassebeholdning skal henstå på konto i anerkendt pengeinstitut. På kontoen kan alene disponeres af formanden eller kassereren.

Grundejerforeningens regnskabsår er 1. september til 31. august. Årsregnskabet aflægges af kassereren på bestyrelsesmøde senest den 1. oktober. Kassereren afleverer herefter det af bestyrelsen godkendte regnskab til den af generalforsamlingen valgte revisor, der har 14 dage til regnskabet gennemgang og tilbagelevering til kassereren med eventuelle bemærkninger.

Regnskabet skal foreligge fuldt færdigt og revideret senest 15. oktober og skal udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamling senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse, jfr. § 14.

14.

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed. Ændringer i vedtægterne kan alene ske på en generalforsamling.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af november måned.

Ordinær generalforsamling skal varsles mindst 5 uger før og indkaldes ved brev eller elektronisk post med mindst 2 ugers varsel.

Generalforsamlinger og møder indkaldes af bestyrelsen.

Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der vælges af forsamlingen. Dirigenten må ikke være bestyrelsesmedlem, revisor eller suppleant i foreningen.

Indkaldelsen skal indeholde meddelelse om, hvilke emner der vil være at behandle samt budgetforslag til det kommende år, og på generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger kan kun træffes afgørelser vedrørende emner, der er optaget i den medlemmerne meddelte dagsorden.

15.

Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når bestyrelsen måtte skønne det formålstjenligt, eller når mindst 1/3 af grundejerforeningens stemmeberettigede medlemmer fremsætter ønske herom.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med mindst 2 ugers varsel med angivelse af de forslag, der ønskes behandlet.

Såfremt den ekstraordinære generalforsamling indkaldes efter ønske fra medlemmerne, skal medlemmerne samtidig med begæringen fremsætte de forslag, der ønskes behandlet. Bestyrelsen er herefter forpligtet til senest 14 dage efter at udsende

indkaldelser til den ekstraordinære generalforsamling.

16.

For den ordinære generalforsamling gælder følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen om grundejerforeningens virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af de reviderede regnskaber til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Forslag fra medlemmerne
6. Godkendelse af budget
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleant
  - a. Valg af formand for 1 år
  - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
  - c. Valg af 1 suppleant for 1 år
8. Valg af revisor
9. Valg af revisorsuppleant
10. Valg af målerudvalg
11. Eventuelt

Forslag fra medlemmerne eller sager, der af medlemmer ønskes behandlet på ordinære generalforsamlinger, skal sendes skriftligt til bestyrelsen inden den frist, der er angivet af bestyrelsen i varslet om generalforsamlingen. Bestyrelsen medtager forslagene på generalforsamlingens dagsorden jfr. § 14.

Forslagene fremsættes personligt af forslagsstiller på generalforsamlingen eller af en af denne bemyndiget person.

17.

Alle valg og almindeligt foreliggende sager afgøres ved simpel stemmeflerhed.

Afstemningen kan ske ved håndsoprækning. Der kan afgives stemme ved fuldmagt til bestyrelsen. Afstemning skal ske skriftligt, når 1/3 af de tilstedeværende medlemmer eller bestyrelsen kræver skriftlig afstemning.

Til vedtægtsændringer fordres, at mindst halvdelen af medlemmerne er til stede og afgiver stemme, og at beslutningen vedtages med mindst to tredjedele af de afgivne stemmer.

Blanke stemmer regnes for ikke givne. Er det foreskrevne antal medlemmer ikke til stede, indkaldes inden en måned med mindst 8 dages varsel til en ny generalforsamling, hvor der uanset antal fremmødte medlemmer kan træffes gyldig beslutning, såfremt to tredjedele af de fremmødte medlemmer stemmer for forslaget.

18.

Beslutninger truffet på generalforsamlingen skal fremgå af referatet, der underskrives af referent og dirigent og udsendes til foreningens medlemmer.

19.

Alle generalforsamlingsbeslutninger samt beslutninger, der i henhold til nærværende vedtægter måtte vedtages af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte ændres.

## **Bilag til vedtægternes § 6 vedr. fordeling af vedligeholdelsesforpligtelser mellem den enkelte grundejer, grundejerforeningen og tredje part.**

### Veje, stier og fællesarealer

Selve vejen "Sortemosen", stien nord for blok D og stien til trappen er offentlig vej, hvor vedligeholdelsen påhviler kommunen.

Stikvejene ved blok A og B er private fællesveje, hvor vedligeholdelsen påhviler grundejerforeningen.

Vej- og stibelysningen er offentlig og vedligeholdes af kommunen / DONG.

Fælles friarealer og fælles parkeringspladser ejes af grundejerforeningen og ren- og vedligeholdelsen påhviler grundejerforeningen.

### Ledningsanlæg

Hovedkloakker og hovedvandleddninger generelt:

Over de til bebyggelsen nedlagte hoved kloaker og hovedvandleddninger må der ikke plantes træer og større vækster i en afstand af 2,5 m til hver side af ledningens midte af hensyn til uhindret adgang til eftersyn og reparation af ledningerne.

Hovedledninger, for spildevand, tagvand og vejafvanding inkl. olieudskillere, er offentlige og vedligeholdes af kommunen.

Stikledninger til spildevandskloak, tagrender, nedløb, tagvandsbrønde og stikledninger til tagvandskloak på den enkelte parcel tilhører denne, og vedligeholdelsen påhviler den enkelte grundejer.

Kommunen og grundejerforeningen er til enhver tid berettiget til at kontrollere at den enkelte grundejer overholder sin forpligtelse vedr. stikledninger og brønde, og kan ved misligholdelse lade nødvendige vedligeholdelsesarbejder udføre for ejers regning.

### Brugsvand

Hovedvandleddning frem til varmecentral inkl. vandmåler og afspærringsventiler ejes og vedligeholdes af Lillerød Andels Vandværk.

Grundejerforeningen ejer og vedligeholder vandforsyningsledninger fra varmecentral, i jord og ingeniørgange, frem til afgrening til den enkelte parcel.

Fra afgrening på den enkelte parcel påhviler vedligehold og udskiftninger den enkelte ejer.

### Varmeledninger

De fra varmecentralen udgående varmeledningskanaler med deri værende rørintallationer til og med afspærringsventil under de enkelte huse tilhører grundejerforeningen.

Grundejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde ledningerne og er som følge heraf berettiget til når som helst at skaffe sig adgang til at kontrollere og reparere ledningerne, uanset om det kræver, at der skaffes adgang til de enkelte huse.

Varmeinstallationerne i de enkelte huse fra afspærringsventil tilhører den enkelte grundejer som derved har pligt til at vedligeholde installationen.

Grundejerforeningen er berettiget til når som helst at foretage kontroleftersyn af anlægget, og parcelejere er forpligtet til at efterkomme givne anvisninger og uopholdeligt udføre krævede vedligeholdelsesarbejder.

Såfremt parcelejeren ikke efterkommer pålæg fra grundejerforeningen, er denne berettiget til for ejers regning at lade arbejdet udføre.

Grundejerforeningen vedligeholder eksisterende varmemålere og overtager ved udskiftning ejerskabet til varmemålerne, afholder udgifterne til udskiftning af målere og til fremtidig vedligeholdelse af målerne. Eventuelle modifikationer af rørføring i forbindelse med udskiftning afholdes af den enkelte parcel.

### Varmecentral

Den fælles varmecentral ejes af grundejerforeningen, der har pligt til at vedligeholde samtlige installationer heri, tilrettelægge det daglige arbejde samt afholde alle med driften forbundne omkostninger.

Samtlige parcelejere er som tvungne medlemmer af grundejerforeningen forpligtet til at aftage varme, varmt og koldt vand fra varmecentralen og berettiget hertil med det forbehold, at parcelejeren opfylder de af grundejerforeningen pålagte pligter og ydelser. Grundejerforeningen er som ejer af varmecentralen ansvarlig for alle skader, der måtte opstå i de enkelte huse og haver som følge af sprængninger på ledningsnettet, der tilhører grundejerforeningen.

### Gasledning

Nedgravet gasledning frem til måler og afspærringsventil ved varmecentral ejes og vedligeholdes af DONG.

### EI-forsyning

Stikledninger frem til tavle/måler på den enkelte parcel ejes og vedligeholdes af ejer, medmindre den enkelte ejer særskilt har overdraget denne til NESA/DONG.

### Antenner

Der er i bebyggelsen etableret et fællesantenneanlæg.

Alle grundejere er via medlemskab af grundejerforeningen forpligtet til at aftage radio og tv-grundmodul. Yderligere moduler kan købes hos udbyderen.

Vedligeholdelse af fællesantenneanlægget påhviler Net-udbyderen.

Foranstående vedtægter stadfæstet på stiftende generalforsamling den 24. april 1963.

København, den 14. juni 1963.  
Sven O. Larsen  
Landsretssagfører

Godkendt af Bloustrød kommune med tilføjelse til § 15:  
"Til enhver ordinær eller ekstraordinær generalforsamling skal Bloustrød kommune indvarsles".

Ændring af § 10 stk.1 og § 13 stk. 2 og 3 vedtaget på generalforsamling den 16. oktober 1964.

Ændring af § 14 4. punktum, § 15 2. punktum og § 16 sidste stykke vedtaget på generalforsamling den 23. november 1978.

Ændring af § 7 fra 3. komma vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 4. januar 2000.

Ændring af § 1 vedr. hjemsted og § 14 vedr. regnskabet udsendelse vedtaget på generalforsamling den 22. november 2001.

Ændring af § 10 vedr. bestyrelsens sammensætning og § 16 vedr. valg af medlemmer til bestyrelsen vedtaget på generalforsamling den 16. november 2004.

I forbindelse med Allerød Kommunes godkendelse af "Lokalplan 2-298 for boligområdet Sortemose Skov" blev en gennemgribende ændring af vedtægterne vedtaget på generalforsamling den 20. november 2007.

Ændring af § 10 vedr. bestyrelsens sammensætning og § 16 vedr. valg af medlemmer til bestyrelsen: Valg af suppleant til bestyrelsen er tilføjet. Ændring af § 14: tilføjelse at dirigenten ikke må være suppleant og at indkaldelse til generalforsamling kan ske ved elektronisk post. Begge ændringer er vedtaget på generalforsamling den 26. november 2013.