

**VEDTÆGTER**

**for**

**Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1**

**\*\*\***

**Lokalplan nr. 53, Smørum Vest**

**Byudvikling ved Schæfergården**

## Kap. 1.

### Foreningens navn og hjemsted.

#### § 1.

Foreningens navn er **Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1**.

#### § 2.

Foreningens hjemsted er Egedal Kommune under Retten i Hillerød, der er foreningens værning.

## Kap. 2.

### Foreningens område og medlemskreds.

#### § 3.

**Stk. 1.** Foreningens geografiske område består af matr.nr. 13h Smørumovre By, Smørum og matr.nr. 14i Smørumnødre By, Smørum, Schæfergårdsvej m.fl., 2765 Smørum, jf. kortrids dateret 20. november 2019, suppl. 28. november 2019, udarbejdet af Landinspektørfirmaet Hyldegaard I/S (bilag 1) og herunder de ejendomme der udstykkes herfra. Området udgør en del af lokal-planområdet, som i lokalplanen er benævnt del-/grundejerforeningsområde "A1", jf. Lokalplan nr. 53 §§ 3 og 11 samt bl.a. kortbilag 7.

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

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

**Stk. 4.** Kommunen kan endvidere bestemme, at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

#### § 4.

**Stk. 1.** Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område.

**Stk. 2.** Medlemspligten fritager ikke for forpligtelsen til at være medlem af et kommende vejlaug og/eller en kommende overordnet grundejerforening for hele lokalplanens område, der skal stå for drift, vedligeholdelse og fornyelse af blandt andet den private fællesvej/stamvejen fra Kirkevangen og i øvrigt som vist på lokalplanens kortbilag 4, jf. i øvrigt lokalplanen side 21 nederst.

#### § 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 Egedal Kommunes 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.

##### § 6.

**Stk. 1.** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse og glatførebekæmpelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer, regnvandsbassiner, regnvandsanlæg, belysning, støjvolde, bæk/å, kloakker og andre ledninger inden for grundejerforeningsområdet, i det omfang disse opgaver ikke overtages af kommunen, forsyningsvirksomheder eller andre.

**Stk. 2.** Regnvand afvandes naturligt til Tunbækken. Lokalplanen stiller krav om, at der reserveres den nødvendige plads til etablering af regnvandsforsinkelse inden for grundejerforeningens område, inden udledning til Tunbækken. Grundejerforeningen har i øvrigt pligt til at sørge for bekæmpelse af "bjørneklo".

**Stk. 3.** Grundejerforeningen har pligt til at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af den private fællesvej/stamvej som er beliggende på bl.a. grundejerforeningens område, jf. bl.a. lokalplanens kortbilag 4. Der forventes stiftet et vejlæg og/eller en overordnet grundejerforening til varetagelse af disse opgaver, jf. § 4, stk. 2.

**Stk. 4.** Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme. Generalforsamlingen kan vedtage regulativer, som skal følges af de enkelte ejere, og som regulerer udseende af ejernes ejendomme, herunder farver, hegn, tilbygninger mv., som ikke er direkte reguleret af lokalplanen og servitutter, eller kræver byggetilladelse.

**Stk. 5.** 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.

**Stk. 6.** Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i stk. 1 nævnte fællesarealer, fællesanlæg, fællesveje, fællesstier m.v.

**Stk. 7.** Såfremt der måtte etableres fælles regnvandsanlæg for nogle af grundejerforeningens medlemmer, er de berørte medlemmer ved påkrav forpligtede til at være medlem af kommende regnvandslæg, som i givet fald skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles regnvandsanlæg.

**Stk. 8.** Grundejerforeningen er forpligtet til at stille nødvendige fællesarealer til rådighed for eventuel etablering af fælles regnvandsanlæg med dertil hørende tekniske installationer, herunder ledninger og tanke, boringer, pumper, serviceveje m.v. I påkommende tilfælde forventes der stiftet et eller flere regnvandslæg til varetagelse af driften og vedligeholdelsen af disse anlæg/tekniske installationer, jf. stk. 7.

##### § 7.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.



## Kap. 4.

### Medlemmernes forhold til foreningen.

#### § 8.

**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.

#### § 9.

**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.

#### § 10.

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

#### § 11.

**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.

#### § 12.

**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.

#### § 13.

**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.

#### § 14.

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

**Stk. 2.** Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse/pr. e-mail.

**Stk. 3.** Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelse til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne års- regnskab 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 (lige år) / Valg af kasserer (ulige år).
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt to suppleanter.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt valg af administrator, jfr. § 19, stk. 2.
10. Eventuelt.

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

#### § 15.

**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.

#### § 16.

**Stk. 1.** Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål 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.

#### § 17.

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.

#### § 18.

**Stk. 1.** Bestyrelsen består af mindst 3 og maksimalt 9 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden og kassereren 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.** Formanden vælges for 2 år i lige år og kassereren vælges for 2 år i ulige år. De øvrige bestyrelsesmedlemmer 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 førstkommande generalforsamling.

**Stk. 4.** Medlemmer af grundejerforeningen er pligtige at modtage valg som formand, kasserer og som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion.

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

#### § 19.

**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.

**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.

#### **§ 20.**

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

### **Kap. 6.**

#### **Regnskab og revision.**

#### **§ 21.**

**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. Genvalg 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 ekstraktmed revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

#### **§22.**

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

### **Kap. 7.**

#### **Forskellige bestemmelser.**

#### **§23.**

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.

#### **§24.**

**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 Kommunalbestyrelsen.

## DOKUMENTER:

Bilag 1. Kort dateret 20. november 2019, suppl. 28. november 2019, udarbejdet af Land-inspektørfirmaet Hyldegaard I/S.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2021

I bestyrelsen: [Signeret af Anja Kongsted (formand), Claus Hartmann Lund (bestyrelsesmedlem)]

Nærværende vedtægt godkendes herved af Kommunalbestyrelsen, den:

"I henhold til Lov om Planlægning, § 42 erklæres herved, at nærværende deklaration kan tinglyses, og at udarbejdelse af lokalplan ikke er påkrævet.

EGEDAL KOMMUNALBESTYRELSE

11. maj 2020"

Ændret og således vedtaget på generalforsamlingen den 5. april 2022

Bestyrelsen:

  
Anja Kongsted (formand)

  
Claus Hartmann Lund (kasserer)

Generalforsamling:

  
Steen Ternstrøm (dirigent)