

VEDTÆGTER

for

Grundejerforeningen "Rådyrvænget"

§ 1. Grundejerforeningens navn er "Rådyrvænget", og dens hjemsted er Allerød Kommune under retten i Hillerød, der er foreningens værneting.

§ 2. Grundejerforeningen er stiftet i henhold til bestemmelserne i Allerød kommunes lokalplan 201, tinglyst den 1. september 1978 - revideret og vedtaget igen af Allerød kommune i marts 2014 som lokalplan 2-311 - og omfatter de til enhver til værende tinglyste skødehavere af de 40 boligparceller beliggende Raadyrvænget 1-23 og 2-56 incl., 3450 Allerød, matr. nr. 24aI, 24ap - 24aø incl., 24ba -24bø incl., 24ca, Lyngby, Lyngby.

De 40 ejendomme er opdelt i to ejergrupper:

- Gruppe A, omfatter individuelt ejede ejendomme.
- Gruppe B, omfatter ejendomme ejet af professionelle investorer så som, men ikke begrænset til, pensionsselskaber, og er kendetegnet ved, at disse ejendomme og investorer repræsenteres af en fælles administrator, i det følgende: Administrator.

I det følgende betegnes Gruppe A og Administrator samlet som: Medlem, Medlemmer el. Medlemmerne.

§ 3. Grundejerforeningens formål er:

- 1) at opfylde de forpligtelser, der er pålagt ejendommen samt vej- og fællesarealer i henhold til bestemmelserne i forannævnte lokalplan 2-311, samt deklaration tinglyst 29. november 1978, herunder at forestå drift og vedligeholdelse af diverse fællesanlæg og fællesarealer, som grundejerforeningen er pligtig at erhverve adkomst på.
- 2) i øvrigt at varetage Medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

§ 4. Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed og afgør alle spørgsmål af større betydning. Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, til at afgøre alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen.

Der udarbejdes et beslutningsreferat over det passerede, og referatet fremsendes senest 30 dage efter generalforsamlingen til hvert medlem af grundejerforeningen.

§ 5. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned med følgende dagsorden:

- 1) Formandens beretning.
- 2) Kassereren fremlægger revideret årsregnskab til godkendelse og fremsætter forslag til budget.
- 3) Eventuelle rettidigt indkomne forslag fra bestyrelse og Medlemmer.
- 4) Valg af bestyrelse (jf. § 10).
 - a. Valg af formand
 - b. Valg af kasserer
 - c. Valg af bestyrelsesmedlemmer
- 5) Valg af to revisorer.
- 6) Fastsættelse af årskontingent og eventuelle andre ydelser.
- 7) Eventuelt.

§ 6. Indkaldelse til ordinær generalforsamling sker skriftligt med angivelse af dagsorden til hvert Medlem med 3 ugers varsel.

Medlemmerne er pligtige at anmelde adresseforandring eller ejerskifte til bestyrelsen inden 14 dage.

§ 7. Forslag fra Medlemmerne må for at blive behandlet på en generalforsamling være indleveret til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

§ 8. Ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes med mindst 1 uges varsel af bestyrelsen, når denne finder det påkrævet, eller når repræsentanter for mindst 15 skødehavere fremsætter skriftligt krav herom, med angivelse af motiveret dagsorden. I sidstnævnte tilfælde skal generalforsamlingen afholdes senest 3 uger efter begæringens fremsættelse.

§ 9. Ved en generalforsamling eller en ekstraordinær generalforsamling giver hver ejendom 2 stemme. Stemmeretten udøves for de to ejergrupper således:

- Gruppe A: af skødehavere.
- Gruppe B: af Administrator, med stemmeret i forhold til antal administrerede ejendomme under matr. nr. 24al, 24ap-24aø incl., 24ba-24bø incl., 24ca, Lynge By, Lynge.

Der vil således kunne afgives 80 stemmer.

Alene for skødehavere i Gruppe A, kan der stemmes i henhold til skriftlig fuldmagt. Ingen kan dog have mere end 2 fuldmagter. En fuldmagt giver 2 stemmer.

Afstemning sker ved håndsoprækning, med mindre skriftlig afstemning forlanges af mindst 10 stemmeberettigede. Skriftlig afstemning skal dog altid finde sted ved valg, hvor der er foreslået flere kandidater, end der skal vælges.

Enhver afgørelse på en generalforsamling, ordinær eller ekstraordinær, træffes ved simpel stemmeflerhed. Dog kan beslutninger

- a) der pålægger medlemmerne at foretage indbetalinger til foreningen udover dennes normale løbende udgifter til administration af foreningens opgaver, jf. § 3,
- b) om ændringer eller ny benyttelse af fællesarealer,
- c) om ændring af grundejerforeningens vedtægter
- d) om optagelse af lån,

kun vedtages, når: 1) beslutningsforslaget ikke er fremsat af Administrator, og 2) mindst 2/3 af de stemmeberettigede er mødt eller repræsenteret, og beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Er det nævnte antal stemmeberettigede ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, og forslaget ikke har opnået tilslutning fra 2/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede, er det bortfaldet. Har forslaget i sidstnævnte tilfælde opnået tilslutning fra 2/3 af de mødende stemmeberettigede, indkalder bestyrelsen inden 3 uger ny ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med simpel stemmeflerhed.

Foreningens udgifter og indtægter fordeles med 1/40 til hver ejendom. Denne regel kan ikke ændres eller ophæves uden samtlige stemmeberettigedes godkendelse.

§ 10. Grundejerforeningen ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer, hvoraf formanden og kassereren vælges særskilt for 2 år ad gangen og således, at formand og kasserer ikke er på valg samtidigt. Formanden vælges i ulige år og kassereren i lige. I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Administrator har altid 1 bestyrelsesplads, men aldrig som formand eller kasserer.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Bliver en bestyrelsespost ledig, kan bestyrelsen supplere sig selv inden næste generalforsamling.

Skødehavere i Gruppe A har ret, men ikke pligt, til på skift at modtage valg som formand, respektive bestyrelsesmedlem.

§ 11. Bestyrelsen leder grundejerforeningens anliggender og påser servitutternes og vedtægternes overholdelse. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 er til stede. Afgørelse træffes med simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Grundejerforeningen tegnes af formanden i forbindelse med et andet bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller 3 andre bestyrelsesmedlemmer finder det påkrævet. Der føres en forhandlingsprotokol, der skal underskrives af bestyrelsen.

§ 12. Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår går fra grundejerforeningens stiftelse til 31. december samme år.

Årsregnskabet tilstilles revisor inden den. 25. januar, og skal være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at det sammen med bestyrelsens budgetforslag kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen, eller senest en uge før generalforsamlingen skal finde sted.

Kontingent og eventuelle andre ydelser til opfyldelse af de foreningen påhvilende eller af denne påtagne opgaver fastsættes af den ordinære generalforsamling og skal, når ikke andet er vedtaget, være indbetalt i 2 lige store rater hhv. 01. maj og 01. November.

Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på girokonto i grundejerforeningens navn. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige 500,- DKK.

Hvis kontingentet eller anden ydelse til grundejerforeningen ikke efter gentaget påkrav er indbetalt senest 2 måneder efter forfaldsdagen, har bestyrelsen pligt til at overgive fordringen til retslig inkasso. Eventuel retssag herom kan anlægges ved ejendommens værneting.

§ 13. Til sikkerhed for foreningens eventuelle tilgodehavende hos den enkelte skødehaver tilkommer der grundejerforeningen panteret i hver enkelt ejendom. Panteretten skal andrage kr. 5.000,00 pr ejendom.

Nærværende bestemmelse tinglyses således pantstiftende for kr. 5.000,00 i hver ejendom eller i alt kr. 200.000,00.

Foreningen kan, efter reglerne i § 9, stk. 5, vedtage, at sikkerhedsstillelse forhøjes i det omfang udgifterne til foreningens løbende drift gør det påkrævet.

Nævnte panteret skal ikke være præjudicerende for ejendommens prioritering i realkreditinstitutmidler, herunder kontantlån samt tilsvarende sparekasselån, alle eventuelt til forhøjet rente og med forsikringsgaranti el. lign., ligesom private tinglyste panterrettigheder i ejendommen stiftet af eller til den oprindelige sælger eller ordre i forbindelse med ejendommens første salg, skal respekteres.

Panteretten skal stedse respektere tinglyste servitutter.

Foreningen kan tillade at panteretten respekterer andre midler end de her nævnte.

§ 14. Refusionsmellemværender mellem en udtrædende og en indtrædende skødehaver i forbindelse med overgang af ejendomsretten til en af nærværende vedtægter omfattet ejendom er foreningen uvedkommende.

Der ydes ikke refusion fra foreningen til en udtrædende skødehaver af indbetalte a'conto ydelser.

§ 15. Medlemmerne har mulighed for at udnytte fællesarealer beliggende umiddelbart foran og bagved deres ejendom. De omtalte arealer er en del af grundejerforeningens ejendom, og kan af et Medlem ikke gøres til genstand for hævd, salg eller pantsætning, men kan udnyttes under hensyntagen til følgende forhold:

Boligernes forside: På de ubefæstede arealer mellem boligernes skel og de befæstede vejarealer må der ikke opføres nogen form for bebyggelse, stensætning, fast hegn, plankeværk eller lignende, men arealet må alene holdes med græs og/eller lav beplantning. Ønskes arealet afgrænset med beplantning, må denne maksimalt have en højde på 0,5 m og skal holdes mindst 0,4 m fra det befæstede vejareal. I ejendommens skel ud mod arealet må der etableres hæk, naturtræshegn eller plankeværk. Alle tre emner må maksimalt have en højde på 1,8 m. Bemaling skal fremstå som jordfarver samt blanding af sort, gråt og hvidt.

Det pågældende Medlem skal sørge for at holde arealet i pæn og ordentlig stand. Eksisterende hegn kan godkendes som de forefindes, men ved fremtidige ændringer skal ovennævnte retningslinier overholdes.

Boligernes bagside: Hvor nærhed til nabo/genbo, adgangsforhold, placering af faskiner, kabel- og rørføring ikke skønnes at udgøre en hindring, må der foretages udvidelse af gårdhaven med indtil 1,5 m regnet fra stuegavlens flugt. Hvor særlige forhold gør sig gældende kan der tillades en anden udformning af udvidelsen, som maksimalt må udgøre 17,5 m². Derudover må der etableres et skur op ad stuegavlen (bemærk: skure må ikke bygges over skel). Skurets længde må ikke overstige 1,5 m regnet fra stuegavlens murafslutning mod gårdhaven og bredden må ikke overstige 1,5 m. Skuret må således maksimalt være 1,5 m x 1,5 m. Skurets tag skal have fald mod fællesarealet, og må på intet punkt overstige en højde på 2,25 m over terræn. Det inddragne areal må afgrænses af hæk eller fast hegn i form af naturtræshegn eller plankeværk. Alle tre emner må maksimalt have en højde på 1,8 m og en hæks ydergrænse må på intet tidspunkt overstige 1,5 m regnet fra stuegavle eller stuegavlens flugt. Bemalingen af skur og plankeværk skal være i samme farve og fremstå som jordfarver samt blanding af sort, gråt og hvidt. Eksisterende hegn kan godkendes som de forefindes, men ved fremtidige ændringer skal ovennævnte retningslinier overholdes.

Ønsker et Medlem at inddrage areal på boligens bagside jf. ovenfor, skal ønsket fremsættes skriftligt til bestyrelsen vedlagt en skitse af det ønskede. Bestyrelsen vil herefter foretage naboorientering, og skriftligt meddele sin afgørelse. Et Medlem kan påklage bestyrelsens afgørelse til afstemning på førstkommende generalforsamling, hvor afgørelsen godkendes eller forkastes jf. gældende afstemningsregler. Bestyrelsens afgørelse er indtil da gældende.

Yderligere detaljer fremgår af Bilag A og - B, som begge er en integreret del af denne paragraf.

§ 16. I henhold til den den 1. september 1978 tinglyste lokalplan 201, skal nærværende vedtægter godkendes af Allerød Byråd, der ligeledes skal godkende ændringer i vedtægterne.

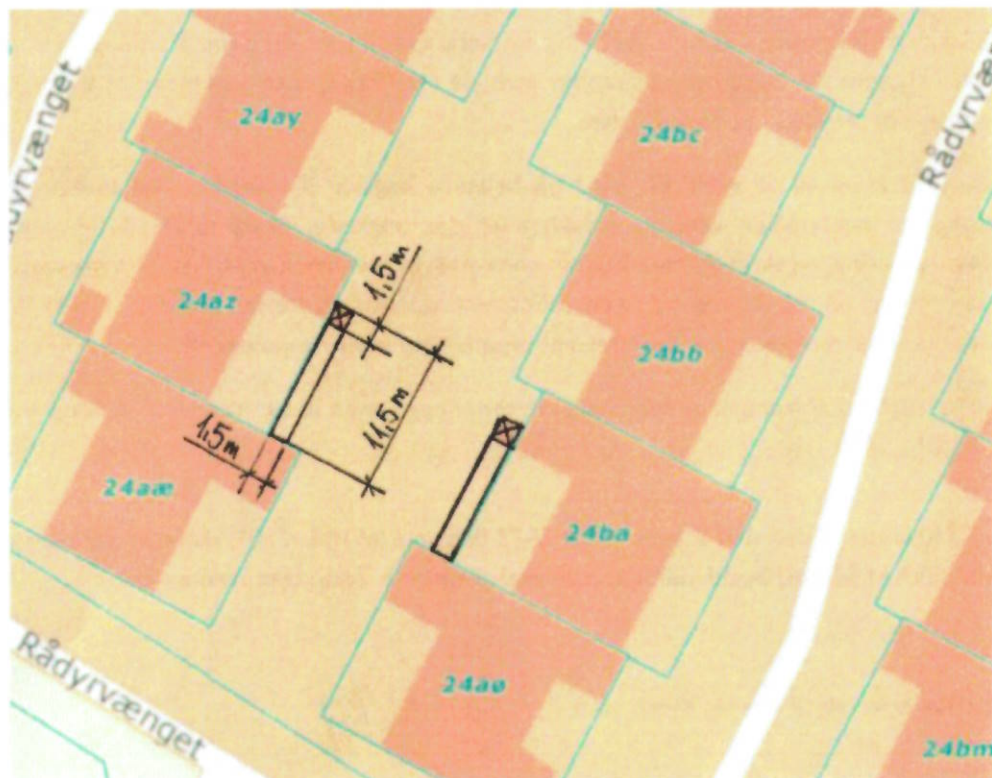
Således godkendt af Allerød Byråd, den

9/4-2019



Bilag A.

Boligens haveside. Mulig haveudvidelse: 11,5x1,5 m incl.skur på 1,5x1,5 m



Bilag B.

Boligens haveside. Princip for haveudvidelse incl. skur.

