

Vedtægter for Grundejerforeningen Dyssekilde

§ 1. Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er Grundejerforeningen Dyssekilde (forkortet til GD).

§ 2. Foreningens hjemsted er Hundested kommune, under Frederikssund Ret, der er foreningens værneting.

§ 3. Foreningens område og medlemskreds

Foreningens geografiske område er identisk med området for Lokalplan nr. 39 af 3/7-1989 for Hundested kommune.

Stk. 2. Medlemmer af foreningen er de til enhver tid værende grundejere/andelsbolighavere (herunder boliggrufforeninger) i foreningens geografiske område. ØD kan som ejer af hovedparcellen og lejeboliger på foreningens geografiske område tiltransportere en del af sin stemmeret til sine lejere, jf § 5, stk. 4.

Stk. 3. 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 én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Stk. 4. Generalforsamlingens beslutning i henhold til stk. 3 kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 5. 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.

Stk. 6. Byrådet kan bestemme,

- at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder
- at foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder
- at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger

§ 4. Foreningens formål er

- helt eller delvist at overtage og drive de grundejeraktiviteter, som tidligere er varetaget af foreningen Økosamfundet Dyssekilde (ØD) (tidligere Økologisk Landsbysamfund K/S) i overensstemmelse med Lokalplan nr. 39.

Stk. 2. - at etablere og drive de aktiviteter, som yderligere fremgår af denne vedtægt, i overensstemmelse med Lokalplan nr. 39.

Stk. 3. - at overtage og forvalte de bestemmelser i de nu aflyste servitutter af 3/7-1990 og 7/2-1991, lyst på matr. nr. 4 e, 4 f og 4 g, Torup By, samt de tilsvarende bestemmelser, der er beskrevet i skøder for ejendomme udstykket fra matr. nr. 4 a, Torup By, i foreningens geografiske område.

Stk. 4. Foreningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

§ 5. **Generalforsamling:**

- Stk.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.
- Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed, med mindre nærværende vedtægt angiver andet.
- Stk. 4. Ejere/andelsbolighavere af parceller udstykket fra matr. nr. 4 aæ, Torup By, Torup, har lige så mange stemmer, som der er voksne ejere/andelshavere i boligen, dog max 2 stemmer for almindelige boliger¹ og max 4 stemmer for bofællesskaber².

Det påhviler den enkelte fremmødte selv at dokumentere sin stemmeret.

De i § 3 stk. 2 omtalte boliggruppeforeninger har ingen stemmeret, men skal som tvungne medlemmer efterleve de beslutninger, som grundejerforeningen træffer.

ØD tillægges 1 stemme plus et antal stemmer svarende til det til enhver tid værende antal lejemål, som Økosamfundet ejer inden for foreningens geografiske område. Som lejemål anses selvstændig lejebolig registreret i BBR-meddelelser samt kontraktligt indgåede erhvervslejemål med angivelse af mulig transport af stemmeret. ØD's antal af stemmer beregnes som ovenfor anført på baggrund af ejerforholdet, uanset om der er foretaget udstykning fra matr.nr. 4 aæ i forbindelse med lejemålets opførelse eller ej.

- Stk. 5. ØD kan fastsætte regler om at tiltransportere sin stemmeret, således at denne i praksis kan udøves via personer, som er medlem af og har indgået endelige og ikke midlertidige erhvervs- eller boliglejemål med ØD. En sådan tillagt stemmeret kan kun udnyttes af lejeren ved personligt fremmøde. Lejere kan således ikke stemme ved fuldmagt, og ved lejeres fravær råder ØD over de fraværendes stemmer. ØD kan på egen foranledning, f.eks. i sager med risiko for interessekonflikt mellem ejere og lejere tilbagekalde stemmeretten og selv udøve denne med sit totale antal stemmer eller dele heraf. En sådan tilbagekaldelse af stemmeret skal så vidt muligt meddeles på forhånd - og senest ved mødets start.

I afstemninger om spørgsmål, som alene kan afgøres ved enstemmighed, kan stemmeretten ikke uddelegeres til lejerne, men forbliver hos Økosamfundet.

- Stk. 6. Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige af disse kræves, at 2/3 af samtlige stemmer i foreningen stemmer herfor. Stemmeantallet opgøres pr. den dato generalforsamlingen afholdes.
- Stk. 7. Ændringer i denne vedtægt kan kun ske, hvis 2/3 af samtlige stemmer i foreningen stemmer herfor. Eventuel ændring af vedtægten kræver derudover godkendelse af Hundested Byråd.
- Stk. 8. Såfremt forslag, uden at være vedtaget efter reglen i stk. 6 eller stk. 7, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af det fremmødte antal stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 28 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Dog kan § 12, stk. 3's opstilling af foreningens aktiviteter kun udvides ved enstemmighed blandt samtlige stemmer i foreningen. En opløsning af foreningen vil ligeledes kræve enstemmighed, jf skøderne på samtlige boligparceller.
- Stk. 9. Foreningens administration og drift skal sikre medlemmerne et funktionsdygtigt bolig- og erhvervsområde, og herunder sikre ejerne mod værdiforringelse forårsaget af misligholdelse eller forfald af foreningens aktiviteter.

Nødvendige vedligeholdelsesarbejder og/eller gennemførelsen af den nødvendige drift af foreningens anlæg kan derfor ikke nedstemmes af et flertal af medlemmer eller af bestyrelsen. Dog kan det med 2/3 stemmeflertal besluttes at overdrage driftsopgaver til andre aktører.

¹ Ved 'almindelig bolig' forstås: bolig med én selvstændig registrering i BBR, herunder små, private andelsboligforeninger.

² Ved 'bofællesskaber' forstås: bolig med én selvstændig registrering i BBR, som er organiseret som et egentligt fælleseje mellem mere end to beboere.

§ 6. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned - i Hundested kommune.

Dagsorden for denne skal minimum omfatte følgende punkter:

1. valg af dirigent
2. valg af referent
3. valg af stemmetællere
4. aflæggelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbne år samt fremlæggelse af de påtænkte aktiviteter for det kommende år
5. forelæggelse og godkendelse af årsregnskab samt
6. behandling af indkomne forslag
7. fastsættelse af budget - frem til næste års generalforsamling - herunder fastsættelse af kontingent samt takster for driftsbidrag i h.t. forbrug/måler eller eventuel anden aftale
8. valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter
9. valg af revisor og suppleant for denne
10. eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes,

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når revisor finder anledning dertil,
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/5 af foreningens samlede stemmer, eller
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 7. Generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 21 dages varsel. Ved begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling fra mindst 1/5 af foreningens samlede stemmer skal bestyrelsen indkalde hertil senest 8 dage efter at begæringen er modtaget. Varslet for sådanne ekstraordinære generalforsamlinger er 14 dage.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

§ 8. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen.

Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 14 dage før denne. Alle indleverede forslag skal af bestyrelsen fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted, senest 7 dage før generalforsamlingen.

§ 9. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent samt en referent.

Der tages beslutningsreferat, som underskrives af dirigenten og referenten og godkendes af bestyrelsen. Referatet skal foreligge senest 14 dage efter generalforsamlingen.

§ 10. **Bestyrelsen:**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen blandt foreningens medlemmer. Bestyrelsen består af 6 medlemmer incl. formanden.

Stk. 2. Bestyrelsen vælges for 3 år ad gangen, således at der hvert år er 2 medlemmer på valg. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger derudover 2 suppleanter, der træder ind i bestyrelsen i tilfælde af bestyrelsesmedlemmers afgang. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen.

- § 11.** Bestyrelsen konstituerer sig selv med valg af formand, kasserer m.v. og fastsætter selv sin forretningsorden. Der føres en beslutnings-protokol, som skal være tilgængelig for foreningens medlemmer.
- Stk. 2. Bestyrelsen holder møde mindst 2 gange årligt - én gang i hvert halvår. Såfremt et bestyrelsesmedlem eller foreningens revisor begærer det, skal der afholdes bestyrelsesmøde inden 8 dage.
- Stk. 3. Et bestyrelsesmedlem eller en suppleant er forpligtet til at udtræde af bestyrelsen i forbindelse med et eventuelt salg af ejer-/andelsboligen eller ved fraflytning fra bebyggelsen. Herefter indtræder suppleanten i hans/hendes sted i resten af det udtrædende medlems valgperiode.
- Tilsvarende skal revisor nedlægge sit hverv og suppleanten indtræde i hans/hendes sted. Dette gælder dog ikke, hvis der er valgt en ekstern, statsautoriseret eller registreret revisor (jf § 14).
- § 12.** Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender mellem generalforsamlingerne.
- Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen, blandt andet i forbindelse med indgåelse af samarbejdsaftaler med foreningen Økosamfundet Dyssekilde, at overtage ansvaret for god og forsvarlig varetagelse af grundejerforeningens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder kombineret grundejerforsikring), renholdelse og vedligeholdelse samt fornyelser, i det omfang sådanne foranstaltninger efter foreningens karakter måtte anses for påkrævet.
- Stk. 3. Bestyrelsen er forpligtet til loyalt at arbejde for overholdelsen af formålsparagraffer i vedtægterne for foreningen Økosamfundet Dyssekilde, herunder at sikre sig at grundejerforeningens forpligtelser - via indgåelse af samarbejdsaftaler, som fastsætter overtagelse og drift - i forhold til de allerede etablerede eller påtænkte aktiviteter fremmes og overholdes i videst muligt omfang:
- etablering og vedligeholdelse af veje og fællesarealer, herunder belysning, beplantning og fælles udendørs opholdsarealer, som f.eks. boldbane, bænke og legeområder
 - drift og udbygning af spildevandsanlæg/-afledning
 - fælles efterkomposteringsanlæg for kompost-/separationstoiletter samt slambehandlingsanlæg
 - fælles dyrkning af biobrændsel
 - fælles affaldssortering
 - fælles carporte eller garageanlæg, fælles antenneanlæg og fremtidige tele- eller IT-kommunikationsforbindelser, som f.eks. internt netværk blandt foreningens medlemmer. Sådanne fælles anlæg skal dog være uden tilslutningspligt for medlemmerne, ligesom kun de tilsluttede medlemmer skal deltage i betaling af etablering og drift af dem
 - andre aktiviteter, som i henhold til Økosamfundet Dyssekildes formålsparagraf naturligt kan henføres til nærværende forening
- Stk. 4. De i §3 stk. 2 anførte parcelejere er pligtige at være medlemmer af foreningen. Bestyrelsen skal sikre sig, at nye parcelejeres forpligtelse til medlemskab overholdes. Medlemskab medfører forpligtelse til at deltage i betalingen af foreningens driftsudgifter, jf. stk. 6.
- For erhvervsvirksomheder på lejet jord kan der fastsættes særlige betalingsregler.
- Stk. 5. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over foreningens afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de driftsbidrag og kontingenter, som opkræves fra medlemmerne.
- Stk. 6. Kontingent og betaling af driftsbidrag opkræves årligt med forfaldsdato d. 1. i maj måned. Sidste rettidige betaling er 5. juni.
- Kontingent betales ud fra en fordelingsnøgle baseret på brutto-etagearealet af bygninger på de enkelte parceller i henhold til skøde eller lejekontrakt, reguleret for eventuelle efterfølgende tilkøbte/ -lejede arealer.

Driftsbidrag efter forbrug opgøres pr. 31. december hvert år og reguleres med opkrævningen i maj. Hvor måling af forbrug ikke finder sted, betales driftsbidrag efter et fordelingsstal baseret på boligens bruttoetageareal eller efter anden aftale/vedtagelse.

§ 13. Tegningsret:

Foreningen forpligtes ved sædvanlige dispositioner ved underskrift af formanden og 1 bestyrelsesmedlem i forening.

§ 14. Revision:

Grundejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det kræves af mindst 1/4 af foreningens samlede antal stemmer, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

§ 15. Årsregnskab:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af generalforsamlingen vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 16. Kontingent og driftsbidrag:

Det årlige kontingent pr. bruttoetagekvadratmeter, takster for driftsbidrag efter forbrug og udgiftsbudget vedtages - ved almindeligt stemmeflertal - på den ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen kan dog ikke forkaste selve fordelingsnøglen, såfremt denne er korrekt udregnet.

Stk. 2. Hver enkelt ejer-/andelsbolig/udmatrikulerede parcel betragtes som ét medlemskab i forhold til opkrævning af kontingent og driftsbidrag. For Økosamfundet foretages samlet opkrævning.

§ 17. Forkøbs- og anvisningsret

Hvis en grundejer i GD's geografiske område vil sælge sin ejendom, vil alle personer som opfylder alle kriterier i stk. 3 have en forkøbsret til ejendommen efter reglerne i stk. 4.

stk. 2 Forkøbsretten gælder ikke, hvis sælger er ØD eller GD, eller hvis køber er sælgers ægtefælle eller barn af sælger, eller hvis køber er medlem af ØD og bor inden for GD's geografiske område.

stk. 3 Alle personer som opfylder begge nedenstående kriterier har forkøbsret:
medlem af ØD og bor inden for GD's geografiske område.

Boligruppeforeningen hvori ejendommen ligger har ligeledes en forkøbsret og en anvisningsret.

stk. 4 Sælger afleverer et uigenkaldeligt købstilbud til formanden for GD. Formanden offentliggør straks købstilbuddet på den officielle opslagstavle for ØD med angivelse af modtagelsesdato og slutdato. for forkøbsretsfristen 14 dage senere, samt at forkøbsretten er underkastet samme vilkår som det udefrakommende tilbud.

Ønsker en forkøbs- eller anvisningsretberettiget at benytte sin ret, meddeles dette til formanden for GD.

Ved fristens ophør foranstalter formanden en lodtrækning, hvis flere berettiget har gjort deres forkøbsret/anvisningsret gældende. Formanden meddeler sælger, at en forkøbsberettiget er indtrådt som køber, eller at dette ikke er sket. Denne meddelelse vedlægges skødet ved tinglysning.

§ 18. Boliggruppeforeninger

I foreningens geografiske område oprettes mindst fem boliggruppeforeninger med hver sit geografiske område - se bilag 1. Enhver ejer i boliggruppeforeningens geografiske område har pligt til medlemskab af denne forening. Boliggruppeforeningens vedtægt skal godkendes af GD og ØD.

Boliggruppeforeningerne har beslutningsretten vedrørende beplantning, terrænregulering, lege- og tørrepladser, belysning, flagstænger og lignende inden for eget område, samt ret til at opkræve indskud og kontingent fra sine medlemmer.

Beplantninger og terrænreguleringer m.v. må ikke hindre den fri færdselsret i GD's geografiske område. Dog kan der ved hver bolig – til terrasse og lignende – af boliggruppeforeningen fastsættes et mindre areal, der må beskyttes mod indblik.

Boligrupperne har ret til at få tilskødet sit fællesareal, når den sidste grund i boliggruppen er overdraget eller solgt.

§ 19. Fri færdselsret

Alle beboere med folkeregisteradresse i foreningens geografiske område samt andre medlemmer af ØD har fri færdselsret på hele grundejerforeningens geografiske område, dog med undtagelse af de i § 18 nævnte terrasser og lignende.

§ 20. udgår

§ 21. Ledninger

I foreningens geografiske område må enhvert medlem tåle, at der føres sædvanlige forsyningsledninger over hans ejendom til områdets bebyggelser.

§ 22. Naboforhold

Med undtagelse af GD og ØD frasiger enhver ejer sig retten til at gøre indsigelse overfor bygningsmæssige forhold på naboparceller og andre parceller i foreningens geografiske område, når blot denne vedtægt og samtlige relevante myndighedskrav er opfyldt.

§ 23. Husdyr:

De enkelte parcelejere/andelsbolighavere/lejere er i enhver henseende selv ansvarlige for eventuelle husdyr og forpligtet til at holde eventuelle husdyr på en sådan måde, at dette ikke er til gene for de øvrige beboere på området. Hunde og andre større husdyr skal føres i snor/tøjlr på veje og fællesarealer.

§ 24. Vedligeholdelse:

Medlemmerne er forpligtede til at respektere tinglyste deklARATIONER vedr. etablering og drift af de i § 12 omtalte anlæg samt til at deltage i betalingen af de dermed forbundne omkostninger, jf § 12. Betalingsforpligtelsen vedrørende de anlæg, som er uden tilslutningspligt, gælder dog kun de tilsluttede medlemmer.

Stk. 2. Medlemmerne er endvidere forpligtede til at respektere de på generalforsamlingen vedtagne retningslinier vedr. vedligeholdelse og drift af fællesarealer og veje og til at deltage i betalingen af de dermed forbundne omkostninger.

§ 25. Ansvar ved skader:

Vedligeholdelsesomkostninger og andre omkostninger på ledninger, bygninger, bygningsdele m.v., som er beliggende på fællesarealer, men ikke er ejet af foreningen, eller hvorom der ikke er indgået fælles betalingsforpligtelse, betales af den, hvem vedligeholdelsespligten påhviler eller af en eventuel skadevolder.

Skader på fællesarealer, veje eller fællesanlæg forårsaget af medlemmer eller andre, eller via privatejede ledninger, bygninger, bygningsdele m.v., betales af den pågældende ejer eller skadevolder.

§ 26. Der må ikke nedgraves olietanke på fællesarealer.

§ 27. Forholdet mellem boliggrupperforeningerne og grundejerforeningen

De fra matr.nr. 4aæ, Torup By, Torup, udmatrikulerede boliggrupperforeninger har pligt til at underkaste sig nærværende grundejerforenings vedtægter.

§ 28. Sikkerhedsstillelse

Hvert medlem af foreningen - dog undtaget boliggrupperforeningernes jordarealer - skal i forbindelse med sin erhvervelse af en parcel oprette et ejerpantebrev - stort kroner 15.000 - med meddelelser til grundejerforening og boliggrupperforeningen. Pantebrevet har 1. prioritet.

Dette pantebrev skal tjene til sikkerhed for hver enkelt parcelejers gæld til boliggrupperforening samt til nærværende, overordnede grundejerforening. Størrelsen af pantebrevet reguleres i h.t. nettoprisindekset pr. 1.1.2001.

Der oprettes en særskilt aftale mellem de 2 foreninger om, at ejerpantebrevet tjener til sikkerhed for begge foreningers tilgodehavender, og således at et eventuelt provenu ved en tvangsauktion fordeles forholdsmæssigt mellem de 2 foreninger i forhold til deres respektive tilgodehavenders størrelse.

I tilfælde af Økosamfundet Dyssekildes salg af lejeboliger beliggende på matr.nr. 4 aæ, Torup by, Torup, eller på udstykninger herfra, skal der oprettes et pantebrev - stort kroner 10.000 for hver lejebolig/hvert lejemål på salgstidspunktet - til grundejerforeningen. Ved salg til ejer- eller andelsboligforening kan det aftales, at der udstedes ét samlet pantebrev.

§ 29. Foreningens opløsning

Foreningen kan kun opløses, hvis samtlige medlemmer – og kommunalbestyrelsen – tiltræder en sådan beslutning.

I tilfælde af foreningens opløsning skal dens opgaver og aktiver overdrages til en tilsvarende eller nært beslægtet organisation.

§ 30. Tinglysning

Nærværende vedtægt vil være at tinglyse servitutstiftende på matr.nr. 4aæ, Torup By, Torup og på alle udstykninger fra denne matrikel fra 1.1.1988. Vedtægt og tinglysningspligt gælder således alle de på vedhæftede bilag nævnte udstykninger fra matr.nr. 4aæ samt alle igangværende og fremtidige udstykninger.

Hundested kommune, Grundejerforeningen Dyssekilde samt de til enhver tid værende parcellere omfattet af vedtægten er påtaleberettigede.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 24 / 3 1999

Ændret på generalforsamling den 19. marts 2001 - med endelig gyldighed efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling, den 5. april 2001.

Ændret på generalforsamling den 15. marts 2005 – med endelig gyldighed efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling, den 21. april 2005

Ændret på ekstraordinær generalforsamling den 5. august 2006 – med endelig gyldighed efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling den 26. august 2006.

Ændret på ekstraordinær generalforsamling den 26. oktober 2006 - med endelig gyldighed efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling den 20. november 2006.

Leif E. Larsen

Dirigent på GD-generalforsamlingen 20.11.2006

Niels Gammelby

referent på GD-generalforsamlingen 20.11.2006

Ovenstående vedtægt for Grundejerforeningen Dyssekilde er godkendt på medlemsmødet i Økosamfundet Dyssekilde den 29. oktober 2006

Mathilde Gamrath

Dirigent på ØD medlemsmødet den 29.10.2006

Jakob Moe

referent på ØD medlemsmødet den 29.10.2006