



LE34

LE34 Hillerød
Helsingørsgade 50
3400 Hillerød

Kasper Thaarup Hansen
+45 4821 8924
+45 2349 9995
kth@le34.dk

Projekt: 1907342
Dokument: D20-384854

Vedtægter for Grundejerforeningen og Regnvandslavet Klynge 3 - Troldebakkerne Helsingø

Matr.nr. 17p Laugø By, Helsingø

UDKAST 02.10.2020

1. Foreningens navn, hjemsted og baggrund

1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen og Regnvandslavet Klynge 3 - Troldebakkerne Helsingø" herefter benævnt foreningen.

1.2 Foreningens hjemsted er Gribskov Kommune.

1.3 Enhver tvist, herunder om forståelse, ændring eller fortolkning af denne vedtægt, afgøres endeligt ved de civile domstole med Retten i Hillerød som værneting.

1.4 Foreningen oprettes i forbindelse med udstykning af matr.nr. 17p Laugø By, Helsingø i overensstemmelse med Lokalplan 516.01.

2. Område og medlemskab

2.1 Foreningen geografiske område er identisk med området omfattet af Lokalplan 516.01 og fremgår af kortbilag 1, Landinspektørfirmaet LE34 tegn.nr. 1907342-006-002 udg. 1 dateret d. 27.08.2020. Foreningens område består således af matr.nr. 17p Laugø By, Helsingø og de 10 ejendomme til åben/lav boligformål, der jf. kortbilag 1 udstykes herfra.

2.2 Foreningen medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de ejendomme, der ligger inden for foreningens geografiske område.

Medlemspligten omfatter ikke ejere af ejendomme, der udelukkende fremadrettet består af mindre tekniske anlæg såsom transformerstationer og lignende.

3. Foreningens formål og forpligtigelse, herunder drift og vedligeholdelse

3.1. Foreningen har til formål at varetage medlemmernes fælles opgaver herunder:

- a) at vedligeholde de private fællesveje og stier indenfor foreningens område, herunder vintervedligeholdelse,
- b) at varetage medlemmernes fælles interesse og forestå drift, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, opholdsarealer, fælles installationer og fælles anlæg,
- c) at forestå funktion som fælles regnvandslav, jf. bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 (BKE nr. 1317 af 04/12/2019). Foreningens formål er derfor tillige at eje, drive, vedligeholde og i fornødent omfang at forny et fælles privat spildevandsanlæg (regnvandsanlæg),
- d) at forestå de øvrige opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

3.2. Det påhviler foreningen at forestå drift samt ren- og vedligeholdelse af foreningens fællesareal inkl. privat fællesvej, der begge fremgår af bilag 1. Herunder påhviler det foreningen at forestå evt. belysning, snerydning og glatførebekæmpelse af den private fællesvej. Glatførebekæmpelse inden for foreningens område alene må udføres med grus/grusning.

3.3. Foreningen er forpligtet til at tage skøde på det på kortbilag 1 anførte fællesarealer med de på arealet værende tekniske installationer og anlæg. Overdragelsen skal ske vederlagsfrit og uden omkostninger for foreningen.

3.4. Foreningen skal som regnvandslav sikre, at de medlemspligtige ejendomme overholder den samlede tilladte udledning til fællesanlæg ejet og drevet af *Regnvandslavet for Troldebakkerne Øst – Helsingø*, som medlemmer af *Grundejerforeningen og Regnvandslavet Klynge 3 - Troldebakkerne Helsingø* i forening er medlemspligtig af.

3.5 Foreningen skal således forestå drift og vedligeholdelse af det fælles private regnvandsanlæg, der i forbindelse med byggermodningen etableres til afledning af overfladevand fra den private fællesvej og fællesareal samt den fra medlemmernes ejendomme tilladte udledning af tag- og overfladevand jf. punkt 3.6. Det privat fælles regnvandsanlæg skal vedligeholdes i overensstemmelse med anlæggets driftsinstruks, som er vedlagt som bilag 2 (*Udarbejdelse af driftsinstrukserne afventer endelig projektering og meddelelse af nødvendige myndighedstilladelser*). Foreningen er forpligtiget til at sikre, at driftsinstruksen opbevares sammen med kopi af de i medfør af miljøbeskyttelsesloven udstedte tilladelser til nedsivning og udledning knyttet til fællesanlægget.

3.6 Grundejer er som udgangspunkt forpligtiget til håndtere regnvand inden for sin matrikel på egen grund eksempelvis via faskine eller lign. Foreningen er dog forpligtiget til at modtage regnvand fra alle ejendomme inden for foreningens område ved ekstreme regnhændelser.

Foreningens forpligtigelsen er defineret på baggrund af følgende forudsætninger:

- 100 års regn med varighed på 240 min.
- Tagareal udgør maks. 185 m² på boligen samt 50 m² på sekundære bygninger
- Fast belægning på indkørsel og terrasser 200 m²
- Belægnings og tag etableres som fast tag (impermeabel)
- Resterende grundareal er grønne areal med græs eller lignende

På baggrund af ovenstående kan det beregnes, at hver af de 10 fremtidige ejendomme til åben/lav boligformål ved den anførte regnhændelse genererer en regnmængde på ca. 45 m³. Af denne regnmængde er Foreningen forpligtiget til at modtage 8 m³, som skal afledes til omkringliggende grønne områder typisk på terræn efter nærmere anvisning fra/aftale med Regnvandslauget.

3.7. Foreningen er til enhver tid berettiget til at foretage nødvendige reparationer af fællesanlæg mv. og er i den forbindelse berettiget til i nødvendigt omfang at færdes på private grunde i området.

3.8 Foreningen skal sikre overholdelse af forpligtigelser knyttet til *Regnvandslavet for Troldebakkerne Øst – Helsingø*, og at Foreningen til enhver tid opfylder vilkår i gældende tilladelser til nedsivning og udledning af regnvand i overensstemmelse med miljøbeskyttelsesloven og regler udstedt i medfør heraf. I det omfang lovgivningen i øvrigt fastsætter regler med betydning for Foreningens arbejde, skal Foreningen sikre overholdelsen heraf.

4. Medlemmernes forhold til foreningen

4.1. De til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for Foreningens område har jf. punkt 2.2 pligt til at være medlem af lavet.

4.2 Medlemspligten indtræder ved overtagelsen af ejendommen. En ny ejer kan dog først udøve sin stemmeret, når Foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.3 Hvert medlem er efter generalforsamlingens beslutning herom forpligtet til at betale kontingent.

4.4 Såfremt et medlem af Foreningen overdrager sin ejendom, er man fra overtagelsesdagen ophørt at være medlem af Foreningen og kan intet krav rette mod dennes eventuelle formue.

4.5 Den nye ejer indtræder med den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for restancer over for Foreningen indtil, at den ny ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne, samt skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

4.6 Både den tidligere og den ny ejer er pligtige til at anmelde ejerskiftet til bestyrelsen og oplyse den ny ejers navn, bopæl og kontaktoplysninger samt ejendommens adresse og matrikelbetegnelse.

5. Fordelingstal

5.1. Fordelingstallet angiver den relative størrelse af det enkelte medlems andel af Foreningens rettigheder og har navnlig betydning ved fordeling af udgifter og for stemmeretten.

5.2. I henhold til Lokalplan 516.01 kan der udstykkes i alt 10 parceller til åben/lav boligbebyggelse inden for Foreningens område. Da de medlemspligtige ejendomme kan benyttes på en ensartet måde til boligformål og arealmæssig er forholdsvis identisk fastsættes fordelingstallet for den enkelte ejendom til 1/10.

6. Generalforsamling

6.1. Generalforsamlingen er Foreningens øverste myndighed.

6.2. Foreningens generalforsamling afholdes i Gribskov Kommune.

6.3. Dagsorden.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned med følgende punkter på dagsordenen:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Formandens beretning om det forløbne år samt godkendelse heraf.
- 3) Forelæggelse af revideret regnskab samt godkendelse heraf.
- 4) Godkendelse af budget for det kommende regnskabsår samt fastsættelse af kontingent indtil næste ordinære generalforsamling.
- 5) Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
- 6) Valg til bestyrelse samt af suppleant.
- 7) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- 8) Eventuelt.

6.4. Generalforsamlingen indkaldes med mindst 3 ugers varsel ved almindeligt brev eller pr. mail til Foreningens medlemmer og til revisor.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

6.5. Forslag fra medlemmerne, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. Forslaget skal af bestyrelsen udsendes til medlemmerne senest 7 dage inden generalforsamlingen. Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

6.6. Bestyrelsen kan når som helst indkalde til ekstraordinær generalforsamling, ligesom en sådan kan besluttes på en ordinær generalforsamling. Bestyrelsen er pligtig at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, når ejere repræsenterende et flertal af Foreningens medlemmer stiller skriftlig begæring herom med angivelse af dagsorden.

For den ekstraordinære generalforsamling gælder samme regler som for den ordinære generalforsamling.

På den ekstraordinære generalforsamling kan kun behandles de spørgsmål, som fremgår af indkaldelsen.

6.7. På generalforsamlingen har hvert medlem stemmeret svarende til fordelingstid nævnt i pkt. 5.2. Møderet har ethvert medlem og dennes ægtefælle/samlever samt – hvor et selskab eller lignende er grundejer – medlemmer af selskabets ledelse. De(n) adgangsberechtigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Der kan mødes og stemmes ved fuldmagt. Revisor og personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes ret til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, med mindre andet er bestemt i disse vedtægter.

Ved stemmelighed bortfalder forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke. Over det på generalforsamlingen passerede udarbejdes et referat, som underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har bevirkraft i enhver henseende.

6.8. Til beslutninger om ændring af Foreningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i Foreningen målt efter fordelingstal stemmer for forslaget. Vedtægterne kan dog ikke ændres uden samtykke fra Gribskov Kommune.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

6.9. Generalforsamlingen vælger en dirigent, som afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Afstemninger sker ved håndsoprækning, med mindre dirigenten eller generalforsamlingen beslutter, at afstemningen skal ske skriftligt.

6.10. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referat heraf, underskrevet af dirigenten og formanden for bestyrelsen, til hvert enkelt medlem.

7. Bestyrelse

7.1. Foreningens daglige ledelse varetages af en bestyrelse bestående af 3 medlemmer.

Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. I lige år er 2 medlemmer på valg. I ulige år er 1 medlem på valg. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

7.2. Den ordinære generalforsamling vælger tillige 1 suppleant til bestyrelsen samt revisor. Valgperioden for disse er ét år. Bestyrelsesmedlemmer, som er indtrådt ved supplerings, fungerer indtil førstkommande generalforsamling.

7.3. Bestyrelsen afholder møde så ofte et bestyrelsesmedlem ønsker dette.

7.4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst formanden og et andet bestyrelsesmedlem er til stede. Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt flertal.

7.5. Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af bestyrelsen på det efterfølgende bestyrelsesmøde.

8. Kontingent og hæftelse

8.1. Til bestridelse af Foreningens udgifter fastsætter generalforsamlingen et årskontingent i henhold til budgetforslag. Årskontingentet indbetales til Foreningen på den af bestyrelsens anviste måde.

8.2. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for Foreningens forpligtigelse med andet end deres andel i Foreningens formue.

8.3. I forholdet til Foreningen hæfter medlemmerne pro rata i forhold til fordelingstal, hvilket også skal gælde for tab, som Foreningen har på de enkelte medlemmer.

10. Regnskab

10.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår er dog fra stiftelsen og indtil det næstfølgende kalenderårs udløb.

11. Tegningsret

11.1. Foreningen tegnes af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

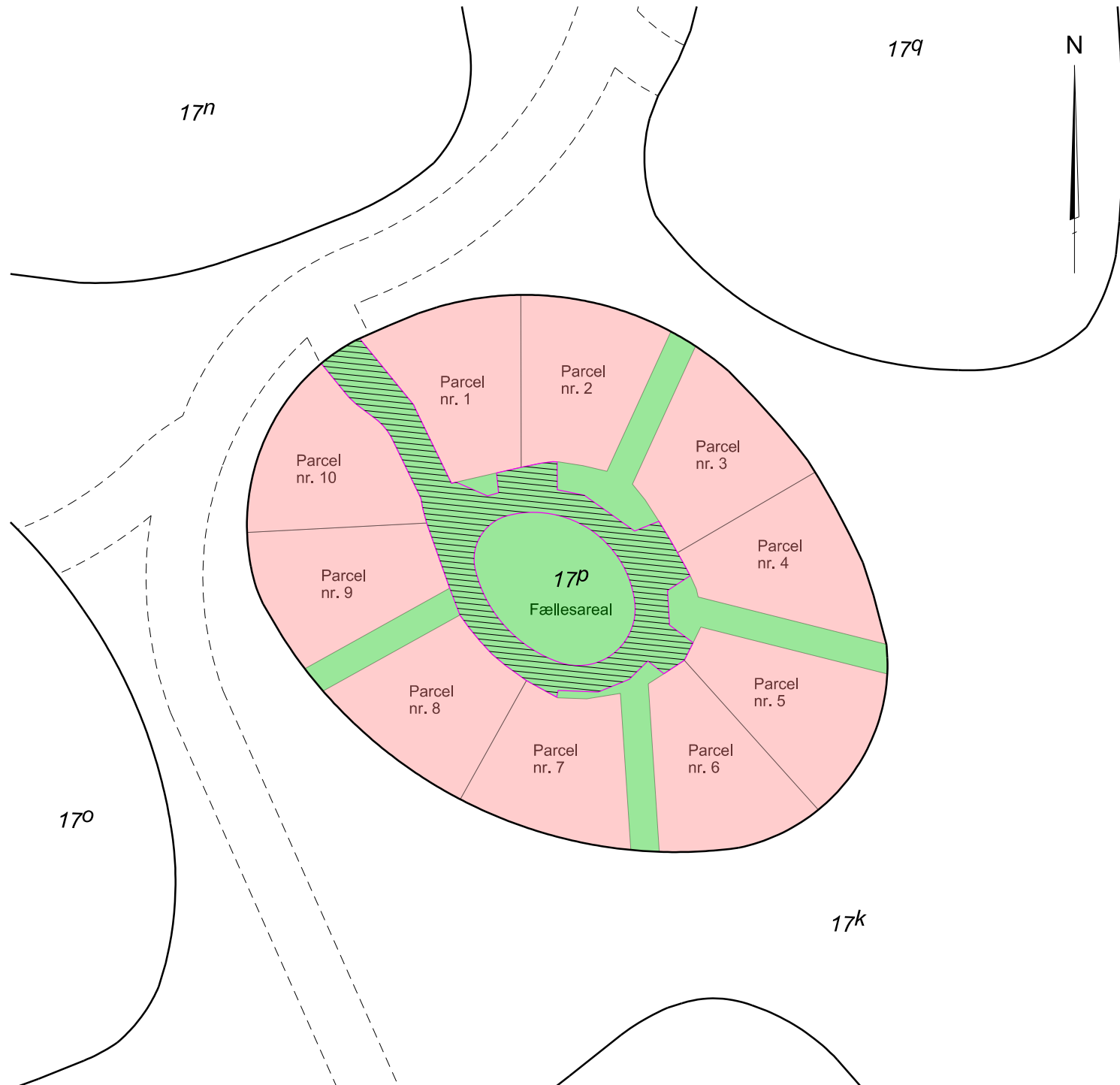
12. Tinglysning

12.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 17p Laugø By, Helsingø, gældende for de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme og ejendomme, der udstykkes herfra.

12.2 Ændringer af disse vedtægter skal tinglyses og forudsætter jf. pkt. 6.8 Gribskov Kommunes godkendelse.

13. Påtaleret

13.1. Påtaleretten til disse vedtægter tilkommer bestyrelsen for *Grundejerforeningen og Regnvandslavet Klynge 3 - Troldebakkerne Helsingø*.



Signaturforklaring

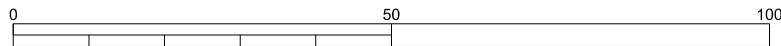
- Matrikelskel
- - - - - Optaget vej
- Fællesareal
- Ny privat fællesvej
- Parcel til åben/lav boligbebyggelse

TINGLYSNINGSRIDSD

Kasper Thaarup Hansen
Landinspektør

Matr.nr. : 17p
Ejerlav : Laugø By, Helsingø
Ejerlavskode : 110656
Kommune : Gribskov

1:1000



Bilag 1 - Grundejerforeningen og Regnvandslavet Klynge 3 - Troldebakkerne Helsingø

Landinspektørfirmaet **LE34** Hillerød

Helsingørsgade 50
3400 Hillerød
+45 4826 4888
hillerod@le34.dk
www.le34.dk

KTH	KTH	KTH	08.10.2020
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		297 x 210	1:1000
		FORMAT	MÅLFORHOLD

1907342	1907342-006-002	2
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	UDG.