

Vedtægter for

Grundejerforeningen og Regnvandslauget Lopholm - Mårumvej, 3230 Græsted

Matr.nr. 1b Lopholm, Græsted
Beliggende Mårumvej 61, 3230 Græsted

1. Navn og hjemsted:

- 1.1. Grundejerforeningens navn er Grundejerforeningen og Regnvandslauget Lopholm - Mårumvej, 3230 Græsted, herefter benævnt foreningen. Foreningens hjemsted er Gribskov kommune.

Foreningen oprettes i forbindelse med realisering af Lokalplan 330.01 For Lopholm, et område til blandet bolig og erhverv i Græsted.

- 1.2. Afgrænsningen af foreningens område er matr.nr. 1b Lopholm, Græsted og omfatter alle ejendomme, der efterfølgende udstykkes eller oprettes inden for området. Der henvises til Bilag 1, tinglysningsrids dateret 12.03.2020 over området.

2. Formål :

- 2.1. Foreningens formål er at varetage grundejernes fælles opgaver, der følger af lokalplan nr. 330.01, herunder:

at vedligeholde de private fællesveje og stier indenfor foreningens område, herunder vinter-vedligeholdelse,

at varetage medlemmernes fælles interesse og forestå drift, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, opholdsarealer, fælles installationer og fælles anlæg,

at forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

- 2.2. Foreningen forestår endvidere funktion som regnvandslaug, 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 etablere, eje, drive, vedligeholde og i fornødent omfang at forny et fælles privat spildevandsanlæg (regnvandsanlæg).
- 2.3. Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med disse vedtægter at opkræve fællesbidrag og at betale fællesudgifter.

3. Foreningens forpligtigelser

- 3.1. Det påhviler foreningen at forestå drift samt ren- og vedligeholdelse af den private fællesvej, der fremgår af bilag 1 markeret med grå farve. Herunder påhviler det foreningen at forestå belysning, snerydning og glatførebekæmpelse af disse.
- 3.2. Foreningen forestår anlæg, drift samt ren- og vedligeholde det fælles opholdsareal markeret med grøn signatur på bilag 1.
- 3.3. Foreningen er forpligtet til at tage skøde på de inden for lokalplanen anførte fælles friarealer og privat fællesvej, idet overdragelsen skal ske vederlagsfrit og uden omkostninger for foreningen.
- 3.4. Foreningen er som regnvandslaug forpligtiget til at forestå anlæg, drift samt ren- og vedligeholdelse af fælles LAR-anlæg inden for lokalplansområdet og til at modtage regnvand fra alle ejendomme og veje inden for foreningens område.

Foreningen skal således forestå anlæg, drift samt vedligeholdelse af et fælles privat regnvandsanlæg til afledning af overfladevand fra den private fællesvej, befæstede parkeringsarealer på privat grund og fra overløb fra medlemmernes nedsivningsanlæg på privat grund til tag- og overfladevand. Desuden dækker forpligtigelsen øvrige befæstede arealer på ejendomme inden for foreningens område, som af afledningsmæssige årsager ikke kan håndtere tag- og overfladevand på egen grund. Afledningsmæssige årsager skal i denne forbindelse forstås således, at Gribskov Kommune har vurderet, at betingelser for nedsivning ikke er opfyldt eller kan opfyldes, fordi der er risiko for overfladisk afstrømning, eller at nedsivningsanlæg ikke kan dimensioneres i en sådan grad, at overfladisk afstrømning ikke vil ske.

- 3.5. Foreningen skal ansøge om tilladelse til håndtering af tag- og overfladevand fra det fælles regnvandsanlæg i overensstemmelse med reglerne i miljøbeskyttelsesloven og regler udstedt i medfør heraf.
- 3.6. Foreningen er berettiget til at foretage nødvendige reparationer til enhver tid og er i den forbindelse berettiget til i nødvendigt omfang, at færdes på private grunde i området.
- 3.7. Foreningen er berettiget til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 3.8. Foreningens medlemmer skal lede tag- og overfladevand i overensstemmelse med foreningens ansvar jf. pkt. 3.4 til det fælles regnvandsanlæg, når tilslutningsmuligheden foreligger. Medlemmernes individuelle anlæg til tag- og overfladevand skal ligeledes have overløbsikring til foreningens fælles regnvandsanlæg. Medlemmerne er endvidere forpligtet til at sikre, at tag- og overfladevand fra medlemmernes ejendomme håndteres i overensstemmelse med spildevandsplanen og afgørelser fra Gribskov Kommune.

4. Medlemskab:

- 4.1. Medlemmer af foreningen er de til enhver tid værende ejere af ejendomme eller arealer inden for foreningens område jf. pkt. 1.2. Ejendomme bestående af fællesarealer og/eller mindre tekniske anlæg såsom transformerstationer og lign. er ikke omfattet af medlemspligten.

Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder ved tinglysning af betinget eller endeligt skøde. Ny ejer kan dog først udøve sin stemmeret, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet, jf. pkt. 4.5.

Hvis en ejendom er opdelt i ejerlejligheder, betragtes den i henhold til disse vedtægter som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening.

- 4.2. Hvert medlem er efter generalforsamlingens beslutning herom forpligtet til at betale kontingent.
- 4.3. 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.
- 4.4. 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 den ny ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne, samt skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.
- 4.5. 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 matrikelbetegnelse.

5. Fordelingstal

- 5.1. Fordelingstallet angiver den relative størrelse af det enkelte medlems andel af foreningen og har navnlig betydning ved fordeling af udgifter og for stemmeretten.
- 5.2. Fordelingstallene fastlægges ved foreningens stiftelse for alle parceller indenfor foreningens område og hver parcel tildeles fordelingstal svarende til parcelens størrelse i forhold til det samlede antal kvadratmeter, idet der ses bort fra fællesarealer mv. Det samlede fordelingstal vil derfor være 19833/19833 jf. Bilag 1. Fordelingstallet vil således blive fordelt forholdsmæssigt på de fremtidige ejendommen inden for foreningens område, ligesom fordelingstallet løbende ændres ved matrikulære ændringer mellem ejendomme inden for foreningens område.

6. Generalforsamling:

- 6.1. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 6.2. Foreningens generalforsamling afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 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.
 - 8) Eventuelt.

- 6.4. Generalforsamlingen indkaldes med 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 beslattes 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) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Der kan mødes og stemmes ved fuldmagt. Administrator og revisor, samt 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 beviskraft 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 tvivlsspørgsmål 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.

9. Pant:

- 9.1. Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende foreningen måtte få mod medlemmerne herunder til sikkerhed for lån som måtte påhvile foreningen vil vedtægterne blive tinglyst pantstiftende jf. nedenfor under pkt. 16.2.
- 9.2. Panteretten respekterer de på parcellerne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

- 9.3. Pantestiftelsen tjener foreningen til primær sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til foreningen vedrørende de enkelte ejendomme, uanset om nuværende eller tidligere medlemmer måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejendom indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantestiftelsen.
- 9.4. Opnås der ved salg af en parcel på tvangsauktion ikke dækning til pantestiftelsen, har auktionskøber pligt til for egen regning og efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

10. Regnskab:

- 10.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår er dog fra stiftelsen og indtil det næstfølgende kalenderårs udløb.
- 10.2. Det af generalforsamlingen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

11. Administrator:

- 11.1. Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.
- 11.2. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

12. Tegningsret:

- 12.1. Foreningen tegnes af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

13. Opløsning:

- 13.1. Opløsning af foreningen forudsætter, at foreningens forpligtigelser er overdraget til anden side, og at denne overdragelse skriftligt er godkendt af Gribskov kommune.

Opløsning af foreningen kan herefter ske på en generalforsamling, der er indkaldt med dette for øje, og beslutning herom skal vedtages med den majoritet, der fremgår af pkt. 6.8.

Når opløsning er vedtaget, vælger bestyrelsen en likvidationskomité til at forestå afviklingen. Når foreningens eventuelle aktiver og passiver er realiseret, opkræves eventuelt underskud eller udloddes eventuelt overskud til foreningens medlemmer.

Som foreningens medlemmer betragtes de personer, der ifølge tingbogen er adkomsthavere til de pågældende ejendomme pr. den dato, hvor likvidationen er vedtaget.

14. Anvendelse

- 14.1. Det er ikke tilladt at benytte private fællesveje og fælles opholdsarealer til henstilling af byggematerialer for en længere periode eller til længerevarende placering af campingvogne, lastbiler og lignende. Foreningen kan fastsætte supplerende ordensregler for brug af fællesarealerne og kan vedtage en husorden for området.

15. Påtaleret

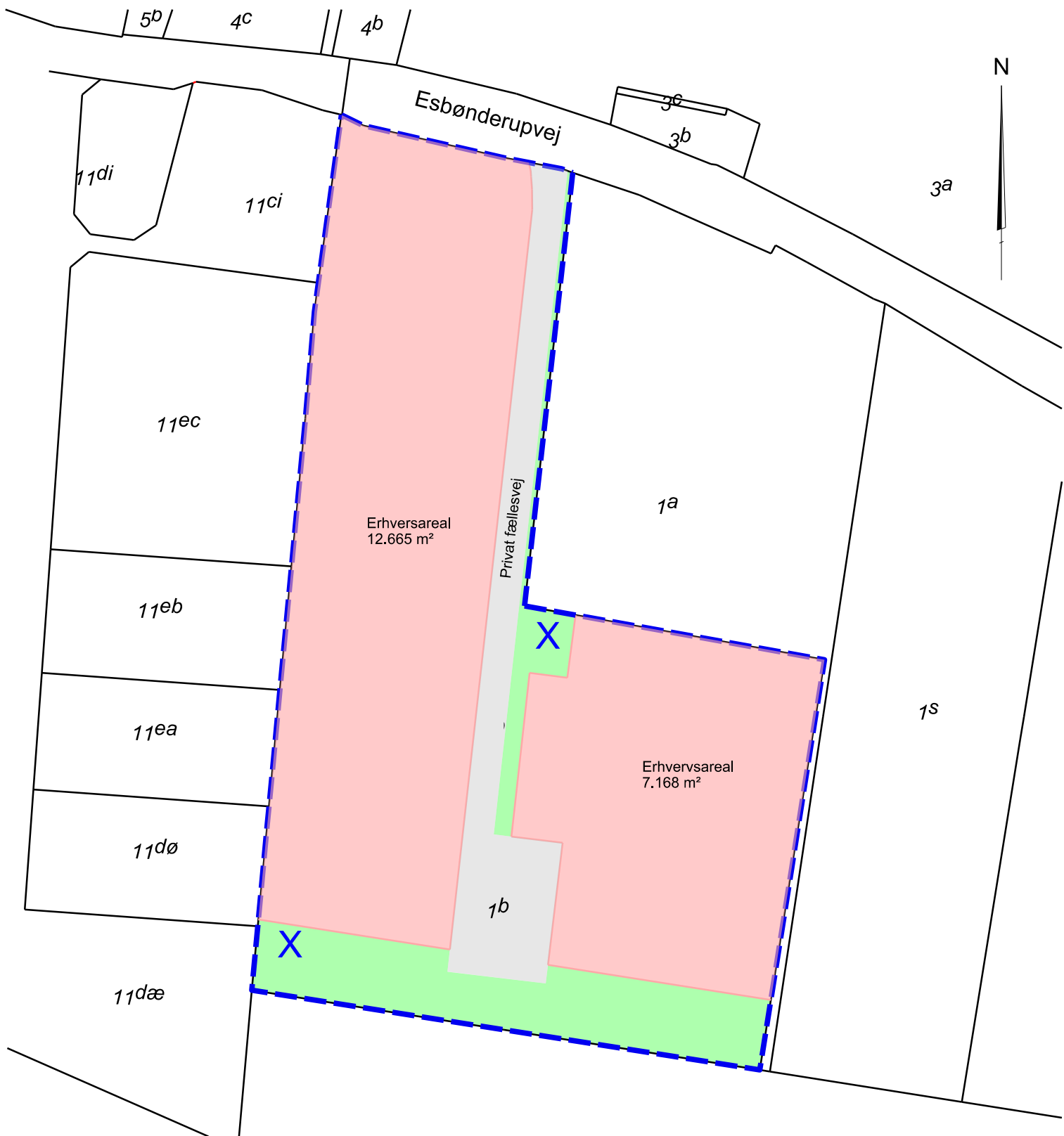
- 15.1. Påtaleretten til disse vedtægter tilkommer bestyrelsen for Grundejerforeningen og Regnvandslauget Lopholm - Mårumvej, 3230 Græsted, cvr.nr. 41238615 og Gribskov Kommune cvr.nr. 29188440.

16. Tinglysning

- 16.1. Disse vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 1p Lopholm, Græsted og parceller udstykket herfra.
- 16.2. Disse vedtægter begæres tinglyst pantstiftende for kr. 15.000 på matr.nr. 1p Lopholm, Græsted og i øvrigt på de vilkår, som står i pkt. 9.

16.3 . Med hensyn til de på parcellerne påhvilende servitutter og byrder henvises til tingbogen.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 13.03.2020.



TINGLYSNINGSRIDS

Matr.nr. : 1b
 Ejerlav : Lopholm, Græsted;Græsted By, Græsted
 Ejerlavskode : 110564
 Kommune : Gribskov Kommune

Kasper Thaarup Hansen
 Landinspektør

 Erhvervsareal	 Lokalplangrænse
 Fællesareal	X Eksempel på placering af regnvandsbassin jf. Lokalplan 330.01
 Privat fællesvej	

Grundejerforeningen og Regnvandslauget - Lopholm - Mårumvej, 3230 Græsted

Landinspektørfirmaet **LE34** Frederikssund

Korshøj 8
 3600 Frederikssund
 +45 7733 2266
 frederikssund@le34.dk
 www.le34.dk

DBA	KTH	KTH	12.03.2020
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		297 x 210	1:1500
		FORMAT	MÅLFORHOLD

1907979 1907979-002-001

PROJEKTNR. TEGNINGNUMMER

3

UDG.

J:\1907979\1907979-002.dgn