



LE34

LE34 Hillerød
Helsingørsgade 50
3400 Hillerød

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

Projekt: 1907342
Dokument: D20-335983

Vedtægter for

Bydelsforeningen Troldebakkerne – Helsingør

Indhold

1. Bydelsforeningens navn, hjemsted og baggrund.....	3
2. Struktur og definitioner	3
3. Område og medlemskab.....	4
4. Formål	4
5. Bydelsforeningens opgaver og fællesarealer mv.....	5
6. Fordelingstal	6
7. Medlemsforpligtigelse	6
8. Generalforsamling	7
9. Dagsorden	7
10. Ekstraordinær generalforsamling.....	7
11. Dirigent.....	7
12. Møde- og stemmeret	8
13. Protokol.....	8
14. Bestyrelsens medlemmer og arbejdsopgaver	8
15. Budget, kontingent og kapitalforhold	9
16. Regnskab og revision	10
17. Administrator	10
18. Kommunikation	10
19. Hæftelse	10
20. Tegningsret	10
21. Tvister.....	11
22. Påtaleret.....	11
23. Tinglysning.....	11

1. Bydelsforeningens navn, hjemsted og baggrund

1.1 Bydelsforeningens navn er "Bydelsforeningen Troldebakkerne – Helsinge" herefter benævnt Bydelsforeningen.

1.2 Bydelsforeningens hjemsted er Gribskov Kommune.

1.3 Bydelsforeningen oprettes i forbindelse med udviklingen af byudviklingsprojektet Troldebakkerne, herunder udarbejdelse af nye byggeretsgivende lokalplaner til erstatning for Rammelokalplan 512.20 og tillæg til Rammelokalplan 512.20.1. Troldebakkerne er et byudviklingsområde på ca. 70 hektar beliggende nord for og tilgrænsende Helsinge by i Gribskov Kommune.

Bydelsforeningens område omfatter ved foreningens dannelse alene den østlige del Troldebakkerne, som er ejet af Gribskov Kommune, herunder de første 11 udstykkede storparceller/klynger med tilhørende omkringliggende fællesarealer.

Det er dog hensigten og ønsket, at den øvrige i dag privatejet del af Troldebakkerne i takt med udviklingen bliver en del af foreningen, således *Bydelsforeningen Troldebakkerne – Helsinge* på sigt omfatter det samlede område (med undtagelse af arealet langs banen øst for Laugøvej).

2. Struktur og definitioner

2.1. Den fremtidige primære bebyggelse i Troldebakkerne placeres jf. Rammelokalplan 512.20 i mindre klynger i landskabet. Bebyggelsen i den enkelte klynge udvikles med sin egen identitet og med sit eget fællesskab internt i klyngen. Fællesskabet udfoldes dog også på tværs af klyngerne i landskabsrummet mellem klyngerne.

2.2. Inden for Bydelsforeningens område etableres derfor to niveauer af grundejerforeninger:

- a) Bydelsforeningen som overordnet grundejerforening for Troldebakkerne.
- b) Underliggende klyngeforeninger, der skal etableres, når der er mere end én ejer inden for en klynge. Da der på den enkelte klynge kan etableres både ejerboliger, andelsboliger, private udlejningsboliger og almene boliger m.v., vil en underliggende klyngeforeninger eksempelvis være grundejerforeninger, ejerlejlighedsforeninger, andelsboligforeninger og almene boligorganisationer.

Foruden ovenstående foreninger oprettes der omfattende bydelsforeningens område et eller flere regnvandslav for hvilke de nærmere vilkår fastlægges jf. Spildevandslovgivningen.

2.3. For at skabe den bedst mulige forståelse defineres en række betegnelser. I disse vedtægter forstås ved:

- a) Landskabsrum: Bydelsforeningens "fællesareal", som Bydelsforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af samt tage adkomst på. Karakteren, omfanget og beliggenheden af landskabsrummet kan ændres af Gribskov Kommune i forbindelse med den videre lokalplanlægning af Troldebakkerne, hvor særligt klyngernes eksakte endelige udformning og placering naturligvis har betydning for landskabsrummets afgrænsning. Veje, stier mv., som etableres inden for bydelsforeningens område men uden for klyngerne, er ligeledes en del af landskabsrummet, således som dette er defineret i disse vedtægter.
- b) Klynge: Geografisk delområde inden for bydelsforeningens område, der ved byggeretsgivende lokalplan er udlagt til en anvendelse til boliger og/eller institutioner såsom børnehaver, vuggestuer og lign.
- c) Klyngeejer: Adkomsthaver til en klynge inden for bydelsforeningens område. Klyngeejer kan være én selvstændig ejer, såfremt klyngens samlede bebyggelse henligger som privat udlejningsboliger eller lign. Klyngeejer kan tillige være grundejerforening (hvis klyngen matrikulært udstykes i flere parceller), ejerlejlighedsforeninger (hvis bebyggelse i klyngen i helhed opdeles i ejerlejligheder), andelsboligforeninger (hvis der oprettes en andelsboligforening) og almene boligorganisationer (hvis der opføres almene boliger). Sådanne foreninger betegnes fælles som klyngeforening.
- d) Grundejer: Ejer af en ejendom, som inddrages til byudvikling i overensstemmelse med endelig vedtaget byggeretsgivende lokalplan.

- e) Eksisterende ejendom: Eksisterende bebyggelse inden for bydelsforeningens område, som helt eller delvis agtes bevares som selvstændig ejendom efter udviklingen af Troldebakkerne.

Der henvises endvidere til kortbilag 1, Landinspektørfirmaet LE34 tegn.nr. 1907342-009-001 udg.3 dateret d. 02.10.2020.

3. Område og medlemskab

3.1 Afgrænsningen af bydelsforeningens samlede område fremgår af kortbilag 1. Området består således af matr.nr. 17n, 17o, 17p, 17r, 17s, 17t, 17q, 17y, 17u, 17x, 17v og 17k Laugø By, Helsinge samt ejendomme udstykket herfra.

3.2 Der er medlemspligt for samtlige klyngeejere inden for bydelsforeningens område. Medlemspligten indtræder, når der foreligger endelig vedtaget byggeretsgivende lokalplan for den respektive klynge.

Medlemspligten omfatter ikke ejere af ejendomme, der udelukkende fremadrettet skal henligge som landskabsrum eller udelukkende består af mindre tekniske anlæg såsom vandboringer, transformerstationer og lignende.

3.3 Hvis en klynge ejes af flere i forening, gælder medlemspligten disse ejere i forening. Ved udstykning eller opdeling af klynger i mindre parceller, ejerlejligheder eller lignende, skal der således etableres en klyngeforening, der varetager ejernes fælles rettigheder og forpligtelser over for Bydelsforeningen.

3.4 Ved efterfølgende overdragelser indtræder den nye ejer ved overtagelsen af ejendommen og hæfter herefter også for det udtrædende medlems eventuelle restancer. Sælgers forpligtelse ophører dog først, når Bydelsforeningen har modtaget eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen.

3.5 Såfremt et medlem af Bydelsforeningen overdrager sin ejendom, er vedkommende fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af Bydelsforeningen og kan intet krav rette mod dennes eventuelle formue.

3.6 Gribskov Kommune er berettiget til at kræve Bydelsforeningens område udvidet med ejendomme beliggende inden for det på kortbilag 1 anførte perspektivområde. Endvidere er de til enhver tid værende ejere af ejendommene matr.nr. 16a, 16d, 24b, 27b og 32 Laugø By, Helsinge berettiget til at blive medlem af Bydelsforeningen, såfremt ejer måtte fremsætte ønske herom. Et sådant ønske/krav skal dog være fremsat over Bydelsforeningen senest ved offentliggørelse af forslag til byggeretsgivende lokalplan for del af den respektive ejendom.

Ved udvidelse af Bydelsforeningens område skal nærværende vedtægter i sin helhed tinglyses servitutstiftende på de berørte nye medlemspligtige ejendomme. Dette betyder, at en udvidelse af Bydelsforeningens område ikke vil medføre væsentlige forøgelse af de øvrige medlemmers kontingent. Dette betyder blandt andet, at vedligeholdelsespligten til det gennem Troldebakkerne eksisterende hoveddrænsystem ikke kan pålægges Bydelsforeningen. Denne forpligtelse skal derfor være pålagt et regnvandslav eller lign., således dette er sket ved oprettelse af *Regnvandslavet Troldebakkerne Øst – Helsinge*, der er stiftet samtidig med Bydelsforeningen. Der henvises endvidere til, anlægsomkostninger mv. som følge af foreningens udvidede landskabsrum/fællesareal jf. punkt 5.2 er Bydelsforeningen uvedkommende.

3.7 Såfremt Bydelsforeningens område udvides jf. punkt 3.6, vil medlemspligten vil i så fald tillige omfatte eksisterende ejendomme inden for bydelsforeningens udvidede medlemsområde, såfremt den på ejendommen pågældende bebyggelse opretholdes som selvstændige ejendom(me) til bolig eller erhverv efter, at en eller flere klynger på ejendommen inddrages til udviklingen af Troldebakkerne. Medlemspligten for eksisterende ejendomme indtræder, når der foreligger endelig vedtaget byggeretsgivende lokalplan for en eller flere klynger beliggende på ejendommen, således som denne var afgrænset på tidspunktet for vedtagelse af Rammelokalplan 512.20 og tillæg til Rammelokalplan 512.20.1.

4. Formål

4.1 Bydelsforeningens formål er:

- At varetage medlemmernes fælles interesser, anliggender, rettigheder og pligter i relation til bydelsforeningens område.
- At stå for drift, vedligeholdelse og fornyelse af private fællesveje inkl. anlæg til vejafvanding, fællestier, friarealer, pladser, legepladser og øvrige fællesanlæg beliggende inden for landskabsrummet samt overtage ejerskabet til disse arealer og anlæg.
- At medvirke til at understøtte liv og fælles aktiviteter inden for bydelsforeningens område.

- At medvirke til at sikre overholdelse af gældende lokalplaner inden for bydelsforeningens område.
- At påtage sig alle andre under en bydelsforening normalt hørende opgaver.

4.2 Bydelsforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder at fastsætte nærmere regler for, hvorledes der skal betales bidrag samt at underskrive og lade tinglyse deklARATIONER.

4.3 Bydelsforeningen kan fastsætte ordensregler for brug af landskabsrummet inkl. fællesfaciliteter.

5. Bydelsforeningens opgaver og fællesarealer mv.

5.1 Landskabsrummet og de derpå fremtidige fællesanlæg etableres løbende i takt med udviklingen af Troldebakkerne. De fremtidige fællesanlæg består af grønne områder, beplantninger, fælles installationer, legepladser, veje, stier og fortove mv.

5.2 Etablering og anlæg af landskabsrummet inkl. fællesanlæg mv. – her afholdelse af omkostningerne hertil – er Bydelsforeningen uvedkommende. Etablering og omkostninger til anlæg af landskabsrummet inkl. fællesanlæg mv. påhviler derfor den enkelte grundejer (eller flere grundejere i fælles mindelig forening uafhængig af Bydelsforeningen).

Den enkelte grundejer er dog berettiget til at anmode vejmyndigheden om med hjemmel i privatvejsloven (Lov nr. 1234 af 04/11/2015) § 42 til at fordele udgifterne til anlæg af private fællesveje beliggende i landskabsrummet, såfremt vejen fremadrettet skal tjene som adgangsvej for flere grundejere/klyngeejere.

Såfremt Bydelsforeningen efter overtagelse af færdiganlagt landskabsrum jf. punkt 5.4 vælger at foretage ændringer i landskabsrummet eller opføre yderligere fællesanlæg og lign., påhviler omkostningerne til sådanne arbejder Bydelsforeningen.

5.3 Bydelsforeningen overtager drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten (herunder vintervedligeholdelsen) for landskabsrummet inkl. veje og stier mv. i takt med udviklingen af Troldebakkerne. Drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten overgår til Bydelsforeningen efter påkrav fra den enkelte grundejer. Bydelsforeningen er således pligtig til at respektere en successiv overtagelse af drift-, renholdelse-, fornyelse- og vedligeholdelsespligten i takt med færdiggørelse af landskabsrummet.

5.4 Efter fremsættelse af påkrav som anført i punkt 5.3 indkalder Bydelsforeningen snarest muligt herefter grundejeren til afleveringsforretning med henblik på overdragelse af den pågældende del af landskabsrummet. Den berørte del af det samlede landskabsrum skal ved afleveringsforretningen være i sædvanlig god håndværksmæssig stand og holdbarhed samt i øvrigt være udført i overensstemmelse med det ved udførelsen gældende plangrundlag og eventuelle tinglyste servitutter.

5.5 Bydelsforeningen er herefter forpligtet til at stå for drift, vedligeholdelse og fornyelse af private fællesveje, fællestier, friarealer, pladser, legepladser og øvrige fælles anlæg beliggende inden for landskabsrummet. Glatførebekæmpelse inden for foreningens område må alene udføres med grus/grusning. Dog kan glatførebekæmpelse af stamvejen og trafikstier ske ved saltning, såfremt overfladevand fra disse vejanlæg håndteres ved nedsivning i grøfter og/eller bassiner. Stamvejen er den overordnede vejforbindelse øst-vest gennem Troldebakkerne, mens trafikstierne er asfaltbelagte stier, der skal sikre en sammenhængende stiforbindelse rundt i Troldebakkerne og for alle beboere til skolen, trinbrættet mv. Stamvejens og trafikstiernes mulige placering fremgår af kortbilag 1, men placeringen dog alene er vejledende, idet den endelig placering først fastlægges i forbindelse med fastlæggelse, projektering og byggemodning af de enkelte klynger inden for Bydelsforeningens område.

I forhold til vedligeholdelse mv. af private fællesveje og stier bemærkes det særligt, at forpligtigelsen tillige omfatter anlæg, der alene er anlagt med henblik på håndtering af regnvand fra vejanlæg og befæstede stier. Sådanne anlæg kan være men er ikke begrænset til nedløbsriste, vejbrønde, render, grøfter og bassiner til nedsivning mv. Anlæg til håndtering af vejafvanding skal drives og vedligeholdes i overensstemmelse med driftsinstrukser, som udarbejdes løbende i takt med etablering af anlæggene. Driftsinstrukserne samles sammen med udstedte tilladelser til nedsivning mv. efter miljøbeskyttelsesloven i én samlet driftsbog for Bydelsforeningens område.

5.6 Den enkelte klyngerejer varetager for egen regning drift, vedligeholdelse og fornyelse af opholdsarealer, veje og stier mv. beliggende inden for klyngen. Glatførebekæmpelse inden for den enkelte klynge alene må udføres med grus/grusning.

5.7 Som anført under pkt. 2.2 oprettes der et eller flere regnvandslav inden for bydelsforeningens område. I forhold til håndtering af regnvand må det forventes, at der etableret eksempelvis overløbsarealer og – bassiner mv. inden for området. Sådanne arealer og anlæg vil fremadrettet både tjener et rekreativt formål som del af landskabsrummet samtidig med, at anlægget har en betydning for håndtering og afledning af regnvand. Drift og vedligeholdelse af disse arealer kan/vil derfor i et vist omfang være ét fælles anliggende for Bydelsforeningen og de(t) respektive regnvandslav. I denne forbindelse vil de udarbejdede driftsmanualer for arealets/anlæggets regnvandsmæssige funktion være styrende for regnvandslavets forpligtelser, mens øvrige arbejder påhviler Bydelsforeningen. Bydelsforeningen skal endvidere tåle, at etablerede fællesanlæg til håndtering af regnvand tilhørende regnvandslavet sikres ved tinglysning af standarddeklaration, hvor det ulovbestemte gæsteprincip er fraveget. At det ulovbestemte gæsteprincip er fraveget betyder, at sådanne fællesanlæg ikke henligger som gæst, hvorfor Bydelsforeningen som grundejer ikke kan kræve anlægget omlagt eller fjernet i forbindelse med en ændret anvendelse af det berørte areal).

5.8 Bydelsforeningen er pligtig at tage skøde på landskabsrummet efterhånden, som grundejer fremsætter påkrav herom. Tidspunktet for tilskødning er dog ikke afgørende for tidspunktet for pligten til at overtage drifts-, renholdelses-, vedligeholdelses- og fornyelsespligten.

5.9 Overdragelsen til Bydelsforeningen skal ske uden omkostninger for Bydelsforeningen og uden vederlag til grundejer, der foranlediger overdragelsen ekspederet og tinglyst.

6. Fordelingstal

6.1 Fordelingstallet angiver den relative størrelse af den enkelte klyngeejers andel af bydelsforeningens rettigheder og har navnlig betydning ved fordeling af omkostninger til drift, vedligeholdelse og fornyelse af landskabsrummet og for stemmeretten.

6.2 Fordelingstallet fastsættes til det til enhver tid værende maksimale antal etageareal, der kan opføres inden for den pågældende klynge, set i forhold det samlede maksimale antal etageareal, der kan opføres på samtlige klynger inden for bydelsforeningens område. Etagearealet opgøres efter reglerne i Bygningsreglement 2018 (BR18).

For eventuelle eksisterende ejendomme ved en udvidelse af Bydelsforeningens område jf. punkt 3.6 fastsættes fordelingstallet ud fra det i BBR registrerede etageareal til bolig eller erhverv.

6.3 Fordelingstallet justeres således løbende i takt med, at den byggeretsgivende lokalplanplanlægning for de enkelte klynger fastlægger det tilladte etageareal i forhold til den samlede byggeret i bydelsforeningens område.

6.4 Når en ejendom er bebygget og taget i brug, kan en klyngeejers dog kræve, at det faktisk opførte etageareal i henhold til bygningsreglementet (BR18) lægges til grund for beregning af fordelingstallet i stedet for det i lokalplanen byggeretsgivende etagemeter. Bydelsforeningen er dog berettiget til at kræve, at klyngeejers i så fald dokumenterer det faktisk opførte etageareal på baggrund af opmåling og arealopgørelse fra beskikket landinspektør over det opførte byggeri.

6.5 Fordelingstallet opgøres årligt med skæringsdato ved årsskiftet.

7. Medlemsforpligtelse

7.1 Ethvert medlem af Bydelsforeningen skal overholde disse vedtægter og gældende lovgivning, herunder bygge Lovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med det gældende plangrundlag for området. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer væsentlige gener, herunder gener af miljømæssig art.

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

7.3 De enkelte medlemmer er endvidere pligtige at holde ubebyggede arealer inden for den enkelte klynge rene, ryddelige og vel vedligeholdte, således at arealerne til enhver tid fremstår pæne og ryddelige.

7.4 Endelig er det ikke tilladt medlemmerne at henstille eller opmagasinere større genstande, herunder, men ikke begrænset til både, lastbiler, campingvogne mv. inden for landskabsrummet.

8. Generalforsamling

8.1 Generalforsamlingen er Bydelsforeningens øverste myndighed.

8.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

8.3 Bydelsforeningens generalforsamling afholdes i Gribskov Kommune.

8.4 Bydelsforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udløbet af april måned.

8.5 Indkaldelse til bydelsforeningens ordinære generalforsamling skal ske skriftligt af bestyrelsen eller en eventuel administrator med et varsel på mindst 2 og højst 6 uger. Alle generalforsamlinger indkaldes ved meddelelse jf. afsnit 18 til medlemmerne.

8.6 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

8.7 De enkelte medlemmer har ret til at få forslag behandlet på generalforsamlingen. Begæring herom må være indgivet skriftligt og skal være bestyrelsens formand i hænde senest 8 dage før mødets afholdelse. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelsen er sket, skal forslaget eftersendes.

9. Dagsorden

9.1 Dagsorden til den ordinære generalforsamling skal min. indeholde følgende punkter:

- A. Valg af dirigent.
- B. Bestyrelsens beretning om Bydelsforeningens virke det forløbne år.
- C. Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
- D. Forelæggelse til godkendelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
- E. Behandling af forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmer.
- F. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.
- G. Valg af evt. administrator.
- H. Valg af revisor.
- I. Eventuelt.

10. Ekstraordinær generalforsamling

10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af medlemmer, der repræsenterer mindst 1/4 af Bydelsforeningens samlende fordelingstal eller, når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

10.2 Indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller en eventuel administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.

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

10.4 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

11. Dirigent

11.1 Alle generalforsamlinger ledes af en på generalforsamlingen ved simpel majoritet valgt dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

12. Møde- og stemmeret

12.1 Det er alene det enkelte medlem/klyngeejer – herunder de udpegede repræsentanter fra eventuelle klyngeforeninger – der har stemmeret. Hver medlem kan deltage med op til to personer på generalforsamlingen. Medlemmer har dog ret til at give møde ved fuldmægtig, som skal fremlægge skriftlig og dateret fuldmagt, ligesom medlemmer kan møde sammen med en rådgiver.

Hver klyngeejerklyngeforening stemmer samlet med samme stemmevægt som fordelingstallet for den ejendom, som de repræsenterer, jf. afsnit 6.

12.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

12.3 Til vedtagelse af beslutninger om vedtægtsændringer eller af meget væsentlig betydning for Bydelsforeningen, herunder økonomisk, kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i Bydelsforeningen såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer for forslaget. Vedtægterne kan endvidere ikke ændres uden samtykke fra Gribskov Kommune.

12.4 Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, på generalforsamlingen har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

12.5 Alle lejere af lejemål i bydelsforeningens område på samlet 1.000 m² etageareal eller mere har ret til at deltage i generalforsamlingen med en person, der har taleret, men ikke stemmeret. Det påhviler det medlem, der ejer den pågældende klynge at orientere disse lejere herom. Når bestyrelsen har modtaget oplysning om sådanne lejere, indkaldes de til generalforsamlingen og orienteres på samme måde som medlemmerne. Bestyrelsen kan forlange dokumentation for, at de pågældende opfylder betingelserne for at have ret til at deltage m.v.

13. Protokol

13.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

14. Bestyrelsens medlemmer og arbejdsopgaver

14.1 Bydelsforeningens overordnede ledelse varetages af en bestyrelse bestående af 3-5 medlemmer. Genvalg kan finde sted.

14.2 Valgbare som medlemmer eller suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Bydelsforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for foreningen.

14.3 Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Bydelsforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal vedkommende af egen drift udtræde af bestyrelsen.

14.4 Bestyrelsens medlemmer vælges på Bydelsforeningens ordinære generalforsamling. Medlemmerne vælges for 2 år ad gangen, således at 2-3 medlemmer afgår i lige årstal, og 1-2 medlemmer afgår i ulige årstal. På den første ordinære generalforsamling afgøres det ved lodtrækning, hvilke medlemmer der skal afgå på førstkommande generalforsamling.

14.5 Der vælges 1-2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

14.6 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden.

14.7 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand, kasserer samt andre hvert efter behov.

14.8 Generalforsamlingen kan efter indstilling fra bestyrelsen beslutte, at bestyrelsesmedlemmerne skal modtage honorar for deres hverv.

14.9 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

14.10 Bestyrelsesmøde afholdes, når formanden finder det nødvendigt, eller et bestyrelsesmedlem kræver det, dog mindst 3 gange årligt.

14.11 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt bestyrelsesmedlem, medmindre bestyrelsen skal træffe afgørelse i uopsættelige spørgsmål. Samtidigt med mødeindkaldelsen udsendes dagsorden for mødet.

14.12 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.

14.13 Det påhviler bestyrelsen at lede Bydelsforeningen i overensstemmelse med denne vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

14.14 Bestyrelsen kan til varetagelse af specielle opgaver nedsætte et udvalg bestående af medlemsrepræsentanter uden for bestyrelsen evt. suppleret med eksterne fagpersoner. Bestyrelsen fastsætter udvalgets kompetencer og evt. budget for opgaverne. Udvalgets formand skal være medlem af bestyrelsen og aflægge beretning om løsning af udvalgets opgaver, herunder budget og regnskab, for den øvrige bestyrelse.

15. Budget, kontingent og kapitalforhold

15.1 Bydelsforeningens budget fastsættes på Bydelsforeningens ordinære generalforsamling efter indstilling fra bestyrelsen jf. pkt. 9.1.

15.2 Bydelsforeningens budget fastsættes til varetagelse af Bydelsforeningens samlede opgaver, herunder til Bydelsforeningens drift- og vedligeholdelse af landskabsrummet inkl. veje og stier samt øvrige fælles anlæg.

15.3 Til dækning af Bydelsforeningens udgifter betaler medlemmerne jf. pkt. 7.2 i forhold til fordelingstallet jf. afsnit 6 et årlig kontingent, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget. Gennem kontingentet deltager hver enkelt klyngeejer i udgifterne til varetagelse af Bydelsforeningens formål, såsom drift og vedligeholdelse af landskabsrummet, herunder belysning, græsslåning, glatførebekæmpelse, snerydning, forsikring, administration mv.

15.4 Den årlige ydelse betales årsvis, kvartalsvis eller månedsvis forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

15.5 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal ethvert medlems påhvilende restbidrag indbetales til Bydelsforeningen senest 14 dage efter påkrav.

15.6 Betaler et medlem af Bydelsforeningen ikke skyldige beløb rettidigt, skal medlemmet betale alle omkostninger forbundet med inddrivelsen. Desuden skal medlemmet betale rente af det skyldige beløb beregnet fra seneste rettidige betalingstidspunkt. Rente beregnes som Nationalbankens til enhver tid værende officielle udlånsrente med et tillæg af 4 % p.a.

15.7 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære betalinger fra medlemmerne.

15.8 Bydelsforeningen skal bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue. Der kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser. Det kan ligeledes på generalforsamlingen vedtages, at Bydelsforeningen optager lån til de angivne formål, dog ikke til den normale drift.

15.9 Bydelsforeningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller lignende. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at Bydelsforeningens midler skal anbringes på anden måde

16. Regnskab og revision

16.1 Bydelsforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december det pågældende år, forudsat at stiftelsen ligger i 1. halvår. Ligger stiftelsen i 2. halvår, løber første regnskabsår fra stiftelsen til den 31. december det efterfølgende år.

16.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab/årsrapport underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, som vælges for 1 år ad gangen på den ordinære generalforsamling. Genvælg kan finde sted. Når det begæres af mindst 1/4 af Bydelsforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

16.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit erhverv.

17. Administrator

17.1. Bydelsforeningen kan på generalforsamlingen vælge en professionel administrator til efter bestyrelsens instrukser at bistå med den daglige drift af Bydelsforeningen.

17.2. Indtil 50 % af det samlede antal klynger, der kan udvikles inden for Bydelsforeningens område, er omfattet af en byggeretsgivende lokalplan har Gribskov Kommune ret til at varetage administrationen for et årligt honorar, som ikke må overstige 20 % af Bydelsforeningens samlede indtægter i det enkelte regnskabsår.

18. Kommunikation

18.1 Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. (bortset fra påkrav) i henhold til disse vedtægter digitalt via e-mail eller lign., ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via Bydelsforeningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.

18.2 Medlemmet skal, hvis muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Hvis medlemmet er en klyngeforening, påhviler det ejerne forenet i denne at give bydelsforeningens bestyrelse information om én repræsentant, der kan modtage meddelelser som gives til bydelsforeningens medlemmer. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

18.3 Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via Bydelsforeningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.

18.4 Såfremt et medlem ikke har adgang til hjemmeside/internettet kan medlemmet rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator.

18.5 Bestyrelsen og administrator er uanset ovenstående bestemmelser berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig eller anbefalet post.

18.6 Bydelsforeningen er forpligtiget til at være registreret i Virk (ved Erhvervsstyrelsen), herunder forpligtiget til at have et CVR-nummer.

19. Hæftelse

19.1 I forhold til Bydelsforeningen Troldebakkerne – Helsingør hæfter de enkelte klyngeejere efter fordelingstallet jf. afsnit 5, hvilket også gælder for tab, som Bydelsforeningen har på enkelte medlemmer.

19.2 I forhold til tredjepart hæfter medlemmerne pro rata for Bydelsforeningen Troldebakkerne – Helsingør forpligtelser efter fordelingstal jf. afsnit 5.

20. Tegningsret

20.1 Bydelsforeningen tegnes af formanden for bestyrelsen sammen med et medlem af bestyrelsen.

21. Tvister

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

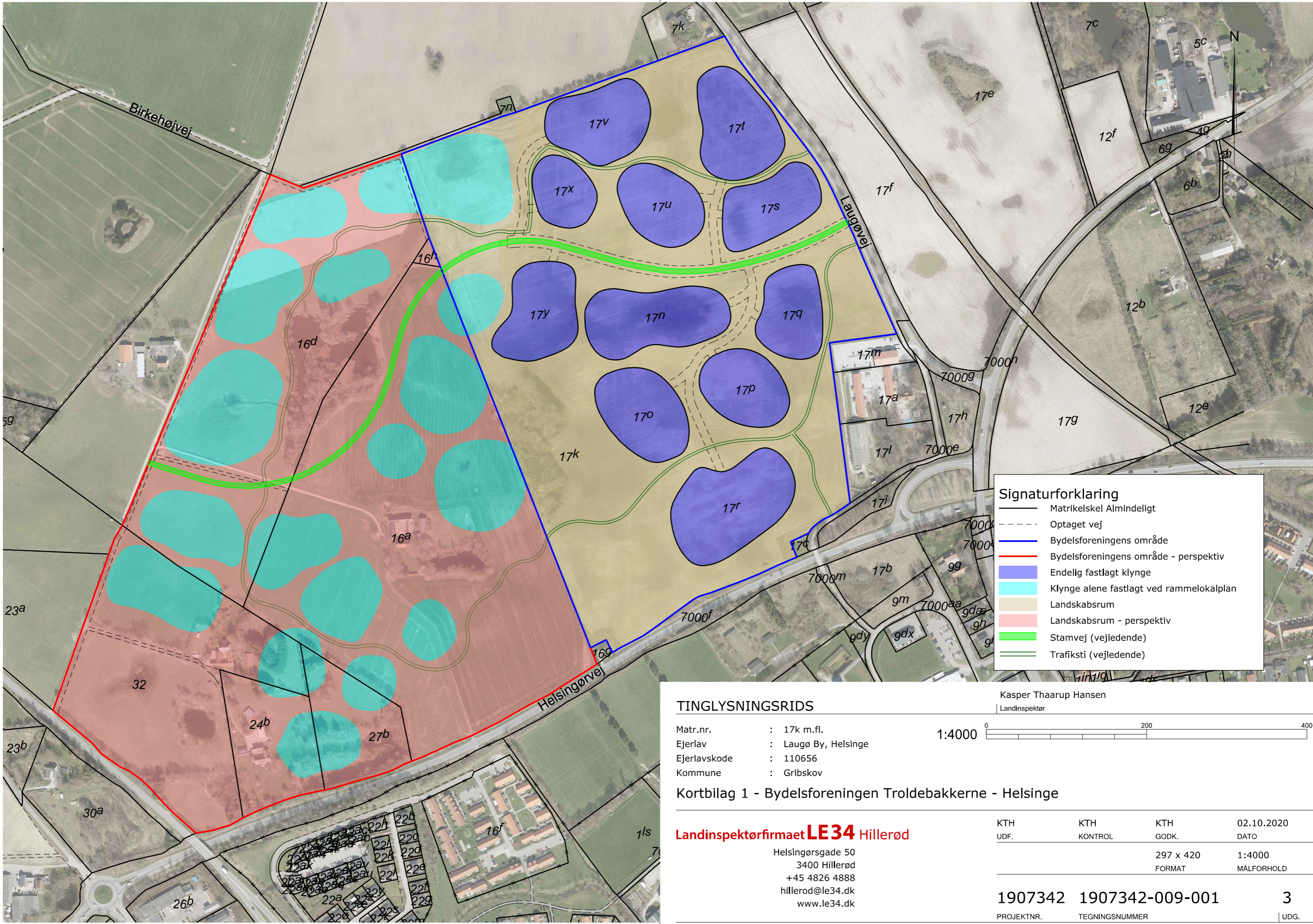
22. Påtaleret

22.1 Påtaleberettiget til denne vedtægt er Bydelsforeningen Troldebakkerne – Helsingørskommune ved dennes bestyrelse.

23. Tinglysning

23.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. matr.nr. 17n, 17o, 17p, 17r, 17s, 17t, 17q, 17y, 17u, 17x, 17v og 17k Laugø By, Helsingørskommune gældende for de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme og ejendomme, der udstykes herfra.

23.2 Ændringer af disse vedtægter skal tinglyses og forudsætter jf. pkt. 12.3 Gribskov Kommunes godkendelse.



Signaturforklaring

- Matrikelskel Almindeligt
- Optaget vej
- Bydelsforeningens område
- Bydelsforeningens område - perspektiv
- Endelig fastlagt klynge
- Klynge alene fastlagt ved rammelokalplan
- Landskabsrum
- Landskabsrum - perspektiv
- Stamvej (vejledende)
- Trafiksti (vejledende)

TINGLYSNINGSRID

Matr.nr. : 17k m.fl.
 Ejerlav : Laugø By, Helsingø
 Ejerlavskode : 110656
 Kommune : Gribskov

1:4000

Kasper Thaarup Hansen
 Landinspektør

Kortbilag 1 - Bydelsforeningen Troldebakkerne - Helsingø

Landinspektørfirmaet LE34 Hillerød
 Helsingørsgade 50
 3400 Hillerød
 +45 4826 4888
 hillerod@le34.dk
 www.le34.dk

KTH	KTH	KTH	02.10.2020
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		297 x 420	1:4000
		FORMAT	MÅLFORHOLD

1907342	1907342-009-001	3
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	UDG.

J:\1907342\1907342-009.dgn