

# Aktuelt tinglyst dokument



---

**Dokument:**

Dato/løbnummer: 14.12.2017-1009425996

---

**Servitut:**

Dokumenttype: Vedtægter

---

**Senest påtegnet:**

16.02.2018 12:04:16

---

**Ejendom:**

Adresse: Smediehøj 7  
3400 Hillerød  
Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261a

Adresse: Smediehøj 1  
3400 Hillerød  
Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261b

Adresse: Smediehøj 2  
3400 Hillerød  
Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261c

Adresse: Smediehøj 3  
3400 Hillerød  
Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261d

Adresse: Smediehøj 4  
3400 Hillerød  
Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261e

Adresse: Smediehøj 5  
3400 Hillerød  
Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261f

Adresse: Smediehøj 6  
3400 Hillerød  
Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261g

Adresse: Smediehøj 9

Landsejerlav: 3400 Hillerød  
Matrikelnummer: Hillerød Overdrev  
0261h

Adresse: Smediehøj 10  
3400 Hillerød

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261i

Adresse: Smediehøj 11  
3400 Hillerød

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261k

Adresse: Smediehøj 12  
3400 Hillerød

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261l

Adresse: Smediehøj 16  
3400 Hillerød

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261p

Adresse: Smediehøj 14  
3400 Hillerød

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261n

Adresse: Smediehøj 13  
3400 Hillerød

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261m

Adresse: Smediehøj 15  
3400 Hillerød

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261o

Adresse: Smediehøj 17  
3400 Hillerød

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261q

Adresse: Smediehøj 18  
3400 Hillerød

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0264b

Adresse: Smediehøj 8  
3400 Hillerød

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0288

## Servitut tekst:

VEDTÆGTER for Grundejerforeningen Smediehøj

§ 1: Navn og hjemsted

Foreningens navn er "GRUNDEJERFORENINGEN SMEDIEHØJ". Foreningens hjemsted er Hillerød Kommune.

§ 2: Formål

Stk. 1: Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som ejere og herunder at administrere ejendommen matr.nr. 261a og matr.nr. 264b Hillerød Overdrev, beliggende Smediehøj, 3400 Hillerød, samt sørge for foreningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand af ejendommen.

Stk. 2: Foreningen kan endvidere forestå og gennemføre kulturelle og sociale aktiviteter for medlemmerne. Nævnte aktiviteter skal ved tilrettelæggelsen baseres på, at deltagerne i aktiviteten i princippet afholder alle udgifter, således at aktiviteten ikke i øvrigt belaster foreningens drift væsentligt.

Stk. 3: Foreningen er et seniorbofællesskab med en målgruppe af ejere aldersmæssigt på 50 år+, uden hjemmeboende børn.

Stk. 4: Ved ejendommen forstås matr.nr. 261a og matr.nr. 264b, som ejes af medlemmerne med 1/16 hver. Ved bolig/boligen forstås det enkelte medlems ejendom, dvs. ejendomme hvor det enkelte medlem er tinglyst ejer.

Stk. 5: Bestyrelsen skal efter behov indkalde til orienterende fællesmøder. Møderne har til formål at sikre, at alle ejere får mulighed for at tage stilling til ideer/forslag, der betyder ændringer af fælles anliggender, ændring af fællesareal samt beslutninger, der har indflydelse på den fælles økonomi. Dette gælder også budgetterede udgifter. Forslagene kan herefter vedtages på en ordinær/ekstraordinær generalforsamling, eller afsluttes på et efterfølgende fællesmøde.

§ 3: Medlemmer

Stk. 1: Samtlige ejere af boliger, som er udstykket fra ejendommen matr.nr. 261, matr.nr. 264 b og matr.nr. 288 Hillerød Overdrev, beliggende Smediehøj, 3400 Hillerød, er medlemmer af foreningen. Medlemskabet er pligtmæssigt.

Stk. 2: Hvert medlem må kun eje én bolig og er forpligtet til at benytte denne til helårsbolig og udelukkende til beboelse, jfr. dog § 11.

Stk. 3: Medlemskab indtræder, når bindende aftale om erhvervelse af en bolig er indgået. Den tidligere ejers

medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger og når den tidligere ejer har betalt samtlige pligtige pengeydelse/økonomiske udeståender til foreningen pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for foreningen i øvrigt.

Stk. 4: Den til enhver tid værende ejer af en bolig indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers pligtige penge-ydelse/økonomiske udeståender til foreningen af enhver art til enhver tid.

Stk. 5: Enhver ejer er forpligtiget til at deltage i foreningens kollektive husforsikring.

#### § 4: Hæftelse

Stk.1: For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne personligt pro rata. Krav mod foreningens medlemmer kan først søges gennemført over for de enkelte medlemmer, når betaling forgæves er søgt opnået hos foreningen.

#### § 5: Fordelingstal

Stk. 1: Til hver bolig er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes fordelingstal er 1/16. Fordelingstallene mellem boligerne indbyrdes kan kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af foreningen efter beslutning herom på generalforsamlingen.

Stk. 2: Til hver bolig er dog knyttet to stemmer, uanset ejendommens fordelingstal.

#### § 6: Foreningens økonomi

Stk. 1: Hvert medlem af foreningen indbetaler månedsvi forud et à conto beløb til foreningens drift. Hvert medlems kontingent fastsættes på grundlag af det i § 5 anførte fordelingstal. À conto betalingerne fastsættes af den ordinære generalforsamling i henhold til et budget-forslag fremsat af bestyrelsen. Om fornødent kan en ekstraordinær generalforsamling ændre disse à conto betalinger.

Stk. 2: I forbindelse med forelæggelse af foreningens årsregnskab på den ordinære generalforsamling udarbejdes en opgørelse over foreningens udgifter sammen med opgørelse over eventuel tilbagebetaling eller efterbetaling i

forhold til à conto betalingerne. Foreningens generalforsamling kan træffe beslutning om, at foreningen skal oparbejde en formue, som dog ikke kan overstige kr. 25.000,00, pr. bolig, hvilket beløb årligt pristalsreguleres med basis i nettoprisindekset 1. januar 2002.

Stk. 3: Foreningen er berettiget og forpligtet til at forsyne boligerne og disses fælles anlæg med fjernvarme, idet en sådan ydelse leveres via foreningen. Der føres særskilt regnskab over varmeudgifterne. I varmeregnskabet kan optages samtlige udgifter, som er forbundet med levering af varme. Varmeudgifter fordeles således: 1) Den faste varmeafgift inkl. evt. renter med 1/17 til hver bolig. 2) kWh efter aflæsning af bimåler i egen bolig. 3) Varmetab fordeles med en 1/17 til hver bolig.

Varmeforbrug i fælleshuset betales af foreningen.

IT og TV (grundpakken) fordeles med 1/16 og betales via foreningen. Foreningens kollektive forsikringer betales efter en vedtaget fordelingsnøgle af forsikrings-ydelse og via foreningen.

## § 7: Pant

Stk. 1: Generalforsamlingen kan beslutte at forøge pantstiftelsen for de enkelte boliger, dog må pant-stiftelsen maksimalt fastsættes til det beløb, som på tidspunktet for generalforsamlingsbeslutningen kan fastsættes i henhold til "Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låne-udmåling". Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid tilsvarende gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i prisniveauet uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i boligerne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende kvalificerede flertal, jævnfør nærværende vedtægts § 15, stk. 2.

Stk. 2: Panteretten respekterer de på ejendommen hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Stk. 3: Opnås der ved tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra bestyrelsen eller administrator på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende.

Stk. 4: I vedtægter dateret d. 27. januar 2003, er der til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på et medlem, herunder

udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyst nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt bolig for et beløb stort kr. 38.000.

#### § 8: Overdragelse

Stk. 1: Overdragelsen af ejendomsretten kan normalt kun finde sted, hvis erhververen selv, eller et medlem af erhververens husstand, opfylder kravene i § 2 stk. 3.

Stk. 2: Bestemmelsen i § 8, stk. 1 gælder dog ikke realkreditinstituts eller pantekreditors erhvervelse af en bolig som ufyldestgjort panthaver. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden samtykke fra panthaverne i samtlige boliger i foreningen.

#### § 9: Vedligeholdelse

Stk. 1: Udgifter til den indvendige og udvendige vedligeholdelse af fælleshuset (Smediehøj 7), samt udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer, fælles vejanlæg og belysning afholdes af foreningen. Rør og andre forsyningsledninger til fælles brug er omfattet af den fælles vedligeholdelse, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte bolig.

Stk. 2: Garager/carporte Udgiften til udvendig maling, samt vedligeholdelse af tag og tagrender afholdes af foreningen. Øvrig vedligeholdelse afholdes af den enkelte ejer. Vedligeholdelse af containerpladsen afholdes af foreningen.

Stk. 3: Al vedligeholdelse, såvel udvendigt som indvendigt, af den enkelte bolig, påhviler ejeren. Boligerne skal fremstå ensartede og på et velholdt vedligeholdelsesmæssigt niveau.

Stk. 4: Hvis en bolig – herunder til boligen hørende havearealer – groft forsømmes til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist. Efterkommer ejeren ikke foreningens pålæg, kan bestyrelsen, efter godkendelse på en (ekstra)ordinær generalforsamling lade boligen istandsætte på ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i boligen.

Stk. 5: Uden bestyrelsens samtykke må boligejerne ikke foretage ændringer af ejendommen, herunder ændring af materialevalg. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. De enkelte boligejere må ikke opsætte tv-antennor eller paraboler på ejendommens tag, facader eller udestue. En

(ekstra)ordinær generalforsamling kan dog give tilladelse til, at der på et særligt dertil indrettet og afskærmet område eller på taget gives tilladelse til at opsætte individuelle paraboler.

#### § 10: Indvendig vedligeholdelse

Udgået.

#### § 11: Benyttelse

Stk. 1: Delvis udlejning af boligen er ikke tilladt. Det hindrer dog ikke udlejning af enkelte værelser til personer, der bidrager til pleje eller omsorg for ejerne.

Stk. 2: For benyttelse af en bolig gælder i øvrigt den til enhver tid gældende husorden for foreningen. Særligt bemærkes, at mindre husdyr må holdes i begrænset omfang således, at det ikke er til gene for de andre ejere.

Stk. 3: Boligen er opført til helårsbeboelse for ejeren og dennes husstand og skal stedse benyttes sådan. Ejerne er dog berettiget til at udleje boligen tidsbegrænset, højst for 2 år. Det er dog en betingelse, at lejeren indtræder i ejerens forpligtelser over for foreningen mht. arbejde vedrørende fælleshus og fællesarealer, ligesom lejeren skal opfylde § 2 stk. 3.

#### § 12: Forandringer

Stk. 1: En ejer må ikke uden samtykke ved en (ekstra)ordinær generalforsamling foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelse eller bærende konstruktioner i øvrigt. Samtykke skal foreligge, inden der indsendes byggeandragende til myndighederne.

#### § 13: Generalforsamling

Stk. 1: Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen, der afholdes i Hillerød.

Stk. 2: Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned med mindst følgende dagsorden. 1) Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg. 2) Bestyrelsens beretning. 3) Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget – herunder forslag om aconto bidrag. 5) Indkomne forslag. 6) Valg til bestyrelsen a). Valg af bestyrelsesmedlemmer. b). Valg af suppleant (er). 7) Valg af revisor(er) og eventuel administrator jf. § 22. 8) Eventuelt.

Stk. 3: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 25 % (svarende til 4 boliger) af de stemmeberettigede forlanger det, med angivelse af dagsorden.

#### § 14: Indkaldelse m.v.

Stk. 1: Ordinær generalforsamling indkaldes skriftlig med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen, regnskab og forslag til budget. Ekstraordinære generalforsamlinger kan indkaldes med en uges varsel og skal indeholde dagsorden.

Stk. 2: Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen.

Stk. 3: Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller medlemmerne (af bestyrelsen) ved e-mail eller lignende måde, senest 1 uge før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Andre forslag kan IKKE behandles på generalforsamlingen.

Stk. 4: Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag, har ethvert medlem og dennes ægtefælle/samlever eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangs-berettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5: Til hver bolig er knyttet 2 stemmer. En ejer kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever, myndigt husstandsmedlem eller til en anden ejer. En ejer kan dog kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt ud over husstandens egne.

#### § 15: Stemmeregler

Stk. 1: Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, når 1/2 af foreningens stemmer er repræsenteret. Undtaget herfra er forhold, hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4.

Stk. 2: Forslag om vedtægtsændringer, bortset fra de i stk. 4 nævnte, eller om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige



stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stk. 3: Ændring af vedtægternes § 8 kræver dog samtykke fra 7/8 af medlemmerne.

Stk. 4: Forslag om foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 7/8 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 7/8 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 7/8 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 7/8 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 7/8 ja og nej stemmer uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

#### § 16: Dirigent m.v.

Stk. 1: Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, referent og stemmeudvalg.

Stk. 2: Referenten skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information, om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles medlemmerne senest en uge efter generalforsamlingens afholdelse.

#### § 17: Bestyrelse

Stk.1: Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

#### § 18: Bestyrelsesmedlemmer

Stk. 1: Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med funktionerne formand, næstformand, kasserer og sekretær. Et bestyrelsesmedlem kan højst varetage 2 funktioner.

Stk. 2: Bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at 1-2 bestyrelsesmedlemmer fratræder ved hver ordinær generalforsamling.

Stk. 3: Bestyrelsen er ulønnet.

Stk. 4: Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af rækkefølgen.

Stk. 5: Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges medlemmer og disses ægtefæller/samlevere eller myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6: Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste (ekstra)ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted, indtil bestyrelsen har konstitueret sig på ny. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end to, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste (ekstra) ordinære generalforsamling.

#### § 19: Bestyrelsesmøder

Stk. 1: Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2: Sekretæren skriver referat fra bestyrelsesmøder. Referatet godkendes af hele bestyrelsen eller af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet jf. bestyrelsens forretningsorden.

Stk. 3: I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

#### § 20: Tegningsret

Stk. 1: Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening med enten formanden eller kassereren.

#### § 21: Administration, regnskab og revision

Stk. 1: Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og evt. administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.

#### § 22: Revisor

Stk. 1: Generalforsamlingen kan ved simpelt flertal vedtage at vælge enten:

1). 1 statsautoriseret/registreret revisor eller 2). 2 revisorer og 1 revisorsuppleant blandt foreningen medlemmer.

Revisorerne vælges for 1 år. Den/de valgte revisorer skal revidere foreningens årsregnskab. Der skal føres revisorprotokol.

#### § 23: Regnskab

Stk. 1: Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til foreningens medlemmer, samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

#### § 24: Opløsning

Stk. 1: Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen. Stk. 2: Efter realisation af foreningens aktiviteter og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres fordelingstal.

#### § 25: Tinglysning

Stk. 1: Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitut på ejendommene af matr.nr. 261a, 261b, 261c, 261d, 261e, 261f, 261g, 261h, 261i, 261k, 261l, 261m, 261n, 261o, 261p, 261q, 264b og 288 Hillerød Overdrev, beliggende Smediehøj, 3400 Hillerød. Stk. 2: Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse. Stk. 3: Med hensyn til de i ejendommen påhvilende servitutter og andre byrder, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

---

#### **Påtaleberettiget:**

Navn: Grundejerforeningen Smediehøj  
Smediehøj 7  
3400 Hillerød  
Cvr-nr.: 35198679

---

#### **Følgende servitutter respekteres:**

Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261a  
  
Dato/løbenummer: 29.10.1985-42555-15  
Dokumenttype: Servitut  
  
Landsejerlav: Hillerød Overdrev  
Matrikelnummer: 0261b