

Vedtægter Grundejerforeningen Fuglevænget, Ejby Nord

§ 1

Navn og hjemsted

Foreningens navn er Grundejerforeningen Fuglevænget, Ejby Nord.

Foreningens hjemsted Køge Kommune, og Retten i Roskilde er foreningens værneting.

Foreningens adresse er den til en hver tid siddende formands adresse.

§ 2

Formål og opgaver

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesse i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer, veje og stier i henhold til tinglyste deklARATIONER og lokalplan nr. 136 samt andre opgaver, der naturligt varetages af en grundejerforening.

Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes interesser i forbindelse med de under foreningen hørende ejendomme.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

§ 3

Grundejerforeningens område og medlemskreds

Foreningens område er fastlagt i lokalplan nr. 136, delområde B og F og omfatter således samtlige grundejere inden for; Spurvevænget, Mejsevænget, Svalevænget og Spættevænget, dertilhørende grønne områder samt vej. Der henvises i den forbindelse til kortbilag over grundejerforeningens område (**bilag 1**).

Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område.

Køge kommune skal ikke være medlem af foreningen.

Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelser til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået fællesskab være bindende for fremtidige ejere af de pågældende ejendomme.

Er en del af foreningens område overtaget af andelsboligforeninger, ejerforeninger eller lignende, er det den juridiske person i foreningerne, der har medlemskab af grundejerforeningen.

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen. Medlemspligt indtræder ved køb og ophører ved salg pr. overtagelsesdag. Tidligere ejers medlemskab ophører dog først, når den nye ejers adkomst er behørigt tinglyst.

De til enhver tid værende ejere hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for grundejerforeningen, herunder for eventuelle restancer, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for grundejerforeningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne.

Eventuel refusionsopgørelse mellem ny og tidligere ejer er grundejerforeningen uvedkommende.

Såvel tidligere som ny ejer er pligtig at anmelde ejerskifte til foreningens kasserer. Den tidligere ejer skal tillige oplyse ny bopælsadresse. Oplysningerne skal være kassereren i hænde senest 14 dage efter overtagelsesdagen, idet bestyrelsen i modsat fald kan opkræve gebyr hos den part, der ikke har givet oplysningerne rettidigt.

Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue inkl. eventuel vejfond, ligeså lidt som andel i foreningens formue kan gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.

§ 4

Kontingent

Alle medlemmer betaler bidrag for hver ejendom (matr.nr.) medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor medlemmet har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Der betales lige store bidrag for alle ejendomme. Indeholder en ejendom flere boligenheder betales bidrag pr. boligenhed.

Generalforsamlingen fastsætter hvert år på den ordinære generalforsamling størrelsen af det kontingent, der samlet skal opkræves for det kommende regnskabsår på baggrund af et af generalforsamlingen godkendt budget.

Bidraget opkræves og betales en gang årligt, senest 15. juni, til foreningens bankkonto. Der betales første gang i juni 2018. Det bemærkes dog, at der i forbindelse med grundejerforeningens stiftelse betales et beløb svarende til 50 % af kontingentet for 2018, hvilken indbetaling dækker år 2017.

Ved ikke rettidig betaling af skyldigt kontingent skal det pågældende medlem ikke alene betale alle de med inddrivelsen forbundne omkostninger, men bestyrelsen kan tillige opkræve renter og gebyr hos det pågældende medlem.

Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen og kan ikke sidde i grundejerforeningens bestyrelse, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

§ 5

Pligter/hæftelse

I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med anden end deres andel i foreningens formue. Der påhviler ikke medlemmerne noget ansvar over for foreningens kreditorer.

For medlemmernes forpligtelser over for foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

Generalforsamlingen kan dog vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut, såfremt mindst halvdelen af medlemmerne afgiver stemme, og beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes ikke for afgivne.

Er der flertal for forslaget om personlig og solidarisk hæftelse for gæld til et anerkendt pengeinstitut, men er det foreskrevne antal stemmer ikke afgivet, indkalder bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling, hvor der kan tages gyldig beslutning, såfremt blot 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer stemmer for forslaget.

Generalforsamlingen beslutter endvidere i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Det enkelte medlem er efter generalforsamlingens beslutning pligtigt over for långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån.

Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtigt at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.

Påfører et medlem grundejerforeningen udgifter, som følge af f.eks. ekstraordinært arbejde på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere foreningen udgifterne.

§ 6

Generalforsamling

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i april måned.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 21 dages varsel med skriftlig meddelelse til samtlige medlemmer. Samtidig med indkaldelsen skal følge det underskrevne reviderede årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår samt indkomne forslag.

Forslag der ønskes vedtaget på den ordinære generalforsamling skal skriftligt tilsendes formanden og være formanden i hænde senest 1. marts, således at forslagene kan optages på dagsordenen og medsendes indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der kan ikke træffes beslutning på generalforsamlingen om forslag, der ikke er optaget på dagsordenen/medsendt indkaldelsen, ligesom der under punktet eventuelt ikke kan sættes forslag til afstemning.

Grundejerforeningens medlemmer, medlemmernes respektive husstande og lejere af de inden for grundejerforeningens område værende boliger tillige med repræsentanter for Køge Kommune har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre et flertal af de stemmeberettigede på generalforsamlingen beslutter at holde generalforsamlingen som et lukket møde.

§ 7

Afholdelse af generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter som minimum behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
4. Eventuel beretning fra nedsatte udvalg.
5. Fremlæggelse af det af bestyrelsen underskrevne regnskab til godkendelse.
6. Fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende regnskabsår herunder fastsættelse af kontingent.
7. Valg af formand.
8. Valg af kasserer
9. Eventuelt valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Indkomne forslag fra bestyrelse og medlemmer.
12. Eventuelt.

§ 8

Beslutninger på generalforsamlingen

Generalforsamlingen vælger en dirigent i eller uden for medlemmernes kreds. Dirigenten leder forhandlingerne og afgør alle tvivlsspørgsmål om afstemningernes måde og udfaldet af afstemningerne. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant eller revisor for foreningen.

Alle valg og beslutninger afgøres ved simpelt flertal uden hensyn til de fremmødtes antal, medmindre andet er bestemt i vedtægterne. Blanke stemmer medregnes ikke.

Hvert medlem har på generalforsamlingen én stemme for hvert betalt bidrag.

Afstemning kan ske ved håndsoprækning. Såfremt bestyrelsen eller tre af de stemmeberettigede medlemmer forlanger det, skal afstemningen ske skriftligt.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt. Det er alene muligt at møde med tre fuldmagter pr. stemmeberettigede medlem. Fuldmagter kan gives til foreningens medlemmer samt myndige personer i dennes husstand.

Til vedtægtsændringer kræves, at mindst halvdelen af medlemmerne afgiver stemme, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes for ikke-afgivne.

Er der flertal for vedtægtsændringen, men er det foreskrevne antal stemmer ikke afgivet, indkalder

bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der kan tages gyldig beslutning, såfremt blot 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer stemmer for forslaget.

Vedtægtsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Til vedtagelse af forslag, der forudsætter lånoptagelse eller pantsætning af foreningens ejendom eller rettigheder kræves, at mindst halvdelen af medlemmerne afgiver stemme, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes for ikke-afgivne.

Er der flertal for lånoptagelse eller pantsætning af foreningens ejendom eller rettigheder, men er det foreskrevne antal stemmer ikke afgivet, indkalder bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der kan tages gyldig beslutning, såfremt blot 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer stemmer for forslaget.

Når der på en generalforsamling er truffet en gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

Ophævelse af foreningen kan kun ske ved enstemmighed og med Køge Kommunes skriftlige samtykke.

§ 9

Protokol

De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager indføres i foreningens forhandlingsprotokol, der skal underskrives af dirigenten og foreningens formand.

Senest en måned efter generalforsamlingen udsender bestyrelsen referat til samtlige medlemmer.

§ 10

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 25 % af grundejerforeningens medlemmer forlanger det samt skriftligt fremkommer med forslag til dagsorden. Ved beregning af frist medregnes juli måned ikke.

§ 11

Bestyrelsen

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil, og har den daglige ledelse.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer.

Formand og kasserer vælges direkte på generalforsamlingen.

Valgbar til bestyrelsen er ethvert medlem samt et medlems ægtefælle/samlever. Dog kan en ejer og dennes ægtefælle/samlever ikke samtidig have sæde i bestyrelsen.

Bestyrelsen og suppleanter vælges for to år ad gangen. Bestyrelsens medlemmer afgår på skift på den ordinære generalforsamling, således at der i lige årstal afgår to: formand og et bestyrelsesmedlem og i ulige årstal afgår de øvrige: kasserer og eventuelle andre bestyrelsesmedlemmer.

Derudover skal på generalforsamlingen vælges to suppleanter til bestyrelsen. Det er den til enhver tid siddende bestyrelse, der bestemmer, om suppleanter skal deltage i bestyrelsesmøder. Suppleanter afgår på skift på den ordinære generalforsamling. Genvalg af formand, kasserer, bestyrelsesmedlemmer, suppleanter kan ske.

Bortset fra formand og kasserer konstituerer bestyrelsen sig selv med eventuel sekretær og øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og fører protokol over forhandlingerne samt de af bestyrelsen truffene beslutninger. Protokollen skal underskrives af de tilstedeværende medlemmer. Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

Bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens samtykke påføre foreningens medlemmer formueretslige gældsforpligtelser.

Bestyrelsen er pligtig stedse at have tegnet bestyrelsesansvarsforsikring samt underslæbsforsikring. Forsikringen betales af grundejerforeningen.

Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen for medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling – medmindre sagen kan betragtes som en bagatel og ingen forlanger sagen forelagt på generalforsamlingen.

Bestyrelsen er berettiget til under ansvar over for generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt, eksempelvis assistance til revisor, advokat mm.

Formanden eller i dennes forfald, et andet bestyrelsesmedlem, indkalder og leder bestyrelsesmøder.

Der indkaldes til bestyrelsesmøder, når formanden eller mindst to medlemmer af bestyrelsen fremsætter begæring herom. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre medlemmer, heriblandt enten formanden eller kassereren, er til stede. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt medlemmet har personlig interesse i sagens afgørelse.

Bestyrelsen kan udarbejde en husorden, der skal godkendes af generalforsamlingen.

§ 12

Tegning af foreningen

Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal i bestyrelsen eller af formanden og kassereren i forening.

§ 13

Medlemmernes opgaver

Foreningens medlemmer er pligtige at iagttage de på ejendommen tinglyste deklARATIONER og i lokalplanen givne bestemmer.

Det påhviler medlemmerne at renholde den tilhørende ejendom samt de til ejendommen grænsende veje og stiarealer ind til medlemmets vej eller stis midte.

Såfremt et medlem ikke efter foregående påkrav opfylder den ham påhvilende renholdelsespligt i det efter bestyrelsens skøn fornødne omfang, er bestyrelsen efter forudgående påkrav berettiget til at lade det fornødne arbejde foretage for medlemmets regning.

Nærmere regler om renholdelsespligt kan fastsættes af bestyrelsen, hvilke regler dog skal være godkendt på en generalforsamling.

Hvert medlem er forpligtet til at følge en af generalforsamlingen vedtaget husorden.

§ 14

Vejfond

Den til enhver tid siddende bestyrelse bemyndiges til at oprette en vejfond til vedligeholdelse af den af Køge Kommune pålagte vejovertagelse. Det årlige bidrag fastlægges af generalforsamling på baggrund af budget.

Vejfondens midler skal tjene til hel eller delvis dækning af de udgifter, foreningen i fremtiden vil skulle afholde til vedligeholdelse af grundejerforeningens veje mm.

Fondens midler kan alene anvendes til dette formål og kan kun komme til udbetaling efter anvisning på generalforsamling.

Bestyrelsen varetager vejfondens midler på bedst mulig vis efter generalforsamlingens anvisninger.

§ 15

Kassererens opgaver

Kassereren modtager foreningens indtægter og udbetaler alle anerkendte udgifter, godkendt af formanden og kassereren i forening.

Kassereren fører en medlemsprotokol.

Det påhviler kassereren at udfærdige et årsregnskab, der skal indeholde driftsregnskab og status.

Regnskabet skal af kassereren afleveres til formanden inden 15. februar. Formanden videregiver regnskabet til den af generalforsamlingen valgte revisor senest første marts. Revisoren skal herefter revidere regnskabet såvel talmæssigt som kritisk.

§ 16

Revision

Foreningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra foreningens stiftelse til 31. december 2018.

Som revisor kan vælges en person, der dagligt arbejder med regnskab, økonomi eller lignende eller på anden måde er økonomikyndig.

Det påhviler revisor at gennemgå det af kassereren udfærdigede regnskab og at efterse foreningens kassebeholdning. Derudover påhviler det revisor i det omfang, det skønnes nødvendigt, at foretage uanmeldt kasseeftersyn.

Generalforsamlingen fastsætter til enhver tid størrelsen af den kontante kassebeholdning.

Bestyrelsen, herunder kasserer, er stedse pligtig at forsyne revisor med alt det materiale, som revisor ønsker tilsendt.

§ 17

Påtaleberettiget

I henhold til lokalplan 136 er Køge Kommune og grundejerforeningen påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter.

Foreningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges foreningen i servitutter m.v. Det gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører den enkelte grundejer.

§ 18

Elektronisk kommunikation:

Grundejerforeningen, bestyrelsen og medlemmerne anvender elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post i deres kommunikation med hinanden.

Indkaldelse til generalforsamling, herunder dagsorden, beslutningsforslag, årsrapport og andre dokumenter, tilmelding til generalforsamling, referater og andre generelle og individuelle oplysninger kommunikeres elektronisk.

Kommunikationen foregår mellem de elektroniske adresser, som grundejerforeningen og medlemmerne har oplyst over for hinanden. Det påhviler medlemmerne selv at give kassereren besked om elektronisk adresse, herunder ændringer. Ved manglende overholdelse af pligten kan bestyrelsen pålægge det enkelte medlem gebyr.

Bestyrelsen og generalforsamlingen skal ikke håndtere anonyme henvendelser.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 5. oktober 2017 i Grundejerforeningen Fuglevænget, Ejby Nord.

Som dirigent

Dorthe Westerdahl

I bestyrelsen

Jan Bezzelt, fmd

Niels Jørgen Jensen, kasserer

Maria Sjelle Staarup

Tina Graulund Sølund

Henrik Safir-Hansen

Nærværende vedtægter er godkendt af Køge Kommune den / 2017.