

VEDTÆGTER

for

GRUNDEJERFORENINGEN KILDEBJERGET

Matr.nr.

8-d m.fl. Syvendekøb by,

Skamstrup

Beliggende:

Kildebjerget

4440 Mørkøv

§ 1.

Foreningens navn og hjemsted

- 1.1. Foreningens navn er grundejerforeningen Kildebjerget
- 1.2. Foreningens hjemsted er Holbæk Kommune

§ 2.

Foreningens område, medlemskreds og pligt til medlemskab af grundejerforeningen

2.1. Foreningens område omfatter ejendommen matr.nr. 8-d, 8-e, 8-f, 8-g, 8-h, 8-i, 8-k, 8-l, 8-m, 8n, 8-o, 8-p, 8-q, 8-r, 8-s, 8-t, 8-u, 8-v, 8-x, 8-y, 8-z, 8-æ, 8-ø, 8-aa, 8-ab, 8-ac, 8-ad, 8-ae, 8-af, 8-ag, 8-ah og 8-ai Syvendekøb by, Skamstrup og udstykninger herfra. I henhold til lokalplan nr. 12.03 "Boligområde ved Kildevangen i Mørkøv", er der pligt til at oprettelse af grunderejerforening indenfor lokalplanområdet.

2.2. Grundejerforeningens medlemmer er den/de til enhver tid værende ejere af ejendomme, der er beliggende indenfor lokalplanområdet, ejendommen matr. nr. 8-d Syvendekøb by, Skamstrup der er under udstykning, beliggende Holbækvej 188, 4440 Mørkøv, Grundejerforeningens formål er at eje, forestå drift og vedligeholde de fællesarealer, veje, stier og parkeringsarealer, belysning og øvrige fællesanlæg, som ligger indenfor grundejerforeningens område, samt at varetage medlemmernes fælles interesse i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

2.3. Grunderforeningen er på anfordring fra ejeren af hovedejendommen forpligtet til at tage skøde på fællesarealer, veje, stier, fælles friarealer og beplantningsbælte indenfor grundejerforeningens område Overdragelsen sker vederlagsfrit og uden udgift for grundejerforeningen, idet omkostningerne ved skødeoverdragelse af fællesparcellen afholdes af ejeren af hovedejendommen.

§ 3.

Foreningens formål og opgaver

3.1. Grundejerforeningens formål er at eje, forestå drift og vedligeholde de fællesarealer og fælleanlæg, herunder parkeringspladser, interne veje, interne stier, fælles friarealer, gadebelysning i form af parkstandere, plantebælter og beplantning og øvrige fællesanlæg, som ligger inden for grundejerforeningens område, samt at varetage medlemmerne fælles interesse i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

§ 4.

Foreningens ledelse og administration

4.1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

4.2. Ordinær generalforsamling afholdes i marts måned.

4.3. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dags varsel, ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.

4.4. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår.

4.5. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde inden udgangen af januar i det år forslaget ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, således at forslaget af bestyrelsen kan udsende sammen med dagsordenen.

4.6. Spørgsmål der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

4.7. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af revisor og bestyrelse.
4. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag til grundejerforeningen.
5. Forslag fra medlemmerne.
6. Valg af formand.
7. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant.
8. Valg af administrator
9. Valg af bilagskontrollant.
10. Eventuelt.

§ 5.

5.1. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når mindst 1/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer fremsætter ønske herom. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

5.2. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal bestyrelsen senest 3 uger efter modtagelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 6.

6.1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagens behandling og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, administrator eller bilagskontrollant for foreningen.

6.2. Afstemning sker ved håndsoprækning, med mindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer at afstemningen skal ske skriftligt.

6.3. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt.

6.4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, med mindre nærværende vedtægt bestemmer andet.

6.5. Der skal føres beslutningsreferat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet skal underskrives af dirigenten og udsendes til samtlige medlemmer senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 7.

7.1. Bestyrelsen består af en formand og to medlemmer. Formanden og alle bestyrelsesmedlemmer vælges direkte af generalforsamlingen, blandt foreningens medlemmer, for 2 år ad gangen. Formand er på valg i lige år og medlemmer i ulige år. Herudover vælges 1 suppleant. Suppleanten vælges for et år ad gangen.

7.2. Bestyrelshvervet er ulønnet, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 8.

8.1. Bestyrelsen har ledelsen af foreningens virksomhed, herunder ansvar for drift og vedligeholdelse af vejene og friarealerne. Bestyrelsen udøver de administrative beføjelser som er henlagt til foreningen.

8.2. Bestyrelsen kan overdrage foreningens opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator. Bestyrelsen er ligeledes berettiget til at antage og aflønne en kasserer.

8.3. Ved valg af administrator skal det sikres, at administratoren kan opfylde sine administrative opgaver og ansvarsmæssige forpligtelser overfor grundejerforeningen, herunder skal det vurderes, om der skal være tegnet ansvarsforsikring for administrative virke.

8.4. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte personale til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v., samt fastsætte ansættelsesvilkår for dette personale, ligesom bestyrelsen er berettiget til at overdrage disse opgaver til eksterne entreprenør m.v.

8.5. Bestyrelsen afholder møde så ofte formanden eller to medlemmer af foreningen finder det nødvendigt, dog minimum 1 gang pr. halvår.

8.6. Der skal føres en beslutningsprotokol over det på bestyrelsesmøderne passerede. Protokollen skal underskrives af bestyrelsen senest på næstfølgende bestyrelsesmøde.

8.7. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst to medlemmer af bestyrelsen er til stede.

8.8. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed, er formandens stemme afgørende.

8.9. Bestyrelsen kan fastsætte en forretningsorden indeholdende nærmere regler for sit virke.

8.10. Bestyrelsen kan til vurdering af specielle opgaver nedsætte rådgivende udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer indenfor eller udenfor bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

8.11. Klipping af hæk 1 gang om året.

8.12. Ejerne af de enkelte grunde/huse er forpligtede til stedse at renholde eget grundareal, således at området til enhver tid fremstår pænt og velholdt, og således at der ikke opstår gener for naboerne. Grundejer skal uden hensynstagning for bebyggelse slå græsset på grunden ned 3 gange årligt, i perioderne forår, sommer og efterår.

8.13. Unødigt og længerevarende oplag af materialer og affald, både på og udenfor egen grund er ikke tilladt.

8.14. I tilfælde af misligholdelse fra en grundejers side er bestyrelsen berettiget til at give den misligholdende grundejer et skriftligt påkrav, hvoraf misligholdelsens karakter samt arten og omfanget af den nødvendige afhjælpning fremgår.

8.15. I påkravet fastsættes en rimelig frist for den misligholdende grundejers afhjælpning.

8.16. Husejer / -lejer sørger for renholdelse af stensætning ved vej og/ eller fortov for ukrudt foran egen grund.

8.17. Grundejerforeningen sørger for renholdelse af fællesarealer.

§ 9.

9.1. Foreningen tegnes overfor tredjemand af formanden og et bestyrelsesmedlem i foreningen.

§ 10.

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

10.2. Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag. Bidraget fastsættes for ét år ad gangen på grundlag af et af bestyrelsen forelagt budget for det pågældende regnskabsår. Bidragene pålægges med lige store byrder i forhold til hver boligenhed, hvad enten grundene er bebyggede eller ej, således at der betales bidrag med samme beløb for hver ejendom/bolig samt bidrag for hver byggeret indenfor samme ejendom, hvor støbning af fundament er påbegyndt ved foreningsårets begyndelse.

10.3. De enkelte medlemmer er af hensyn til omkostningsbesparelser pligtig til efter påkrav fra bestyrelsen at tilmelde sig PBS-ordning.

10.4. Ved ikke rettidig betaling af skyldig beløb, skal det pågældende medlem betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger og tillige et rentebeløb på 2% pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb. Foreningen er tillige berettiget til at kræve rykkergebyr på kr. 100,00 pr. rykker.

10.5. Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til bestyrelsen.

10.6. Der tilskrives et honorar ved til- og fraflytninger. Dette krav stilles overfor mægler. Honorar lyder af en størrelse på 1500 kr. Kravet bortfalder i det fald at ejendomsmægler, kan betjene sig selv på grundejerforeningens hjemmeside.

§ 11.

11.1. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser, andet end med deres andel i foreningens formue.

11.2. I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata i forhold til fordelingstal, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

§ 12.

12.1. Et medlem bidrager fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

12.2. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder ved den aftalte overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor grundejerforeningen, herunder for eventuelle restancer overfor grundejerforeningen, hidrørende fra tiden før den aftalte overtagelsesdag. Refusionsopgørelser mellem den tidligere ejer og køberen er grundejerforeningen uvedkommende.

12.3. Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.

12.4. Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskifte til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæls samt den tidligere ejers nye bopæl.

12.5. Opsparing til vedligeholdelse af vejene.

§ 13.

13.1. Et medlem har på generalforsamlingen lige så mange stemmer, som svarer til det antal boligenheder vedkommende disponerer over. For så vidt angår ubebyggede grunde er der stemmeret for ejerne af disse i forhold til antallet af boliger, som kan udnyttes på ubebyggede grunde. Til hver stemmeret knytter sig pligt til at betale bidrag i henhold til reglerne i § 10.2.

§ 14.

Regnskab og revision

14.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskab går dog fra foreningens stiftelse og til 31. december 2008.

14.2. Generalforsamlingen vælger en bilagskontrollant. Genvalg kan finde sted.

14.3. Regnskabet tilstilles bilagskontrollant inden d. 1. februar og skal af denne være revideret så betids, at regnskabet med bilagskontrollantspåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 15.

15.1. Medlemmers indbetalinger foretages til det sted som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen.

15.2. Foreningens midler skal indsættes i anerkendt pengeinstitut.

§ 16.

16.1. Fremkommer der væsentlige og/eller relevante spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig, efter bedste evne og overbevisning, at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommande ordinære generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 17.

17.1. Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens samlede stemmer.

17.2. er det fornødne antal stemmer ikke repræsenteret, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for et forslag om vedtægtsændring, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden 1 måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer, under hensyn til de mødende, stemmer for forslaget.

§ 18.

18.1. Grundejerforeningen kan på en generalforsamling efter en enstemmig indstilling fra bestyrelsen med bindende virkning for medlemmerne udfærdige et ordensreglement og træffe beslutning om anvendelse af fællesarealer under behørig hensyntagen til den gældende lokalplan.

§ 19.

19.1. Alle sager mellem grundejerforeningen og medlemmerne og mellem medlemmerne indbyrdes i anledning af foreningens virke og medlemmernes medlemskab skal afgøres ved de almindelige domstole efter dansk rets almindelige regler.

§ 20.

20.1. I tilfælde af foreningens nedlæggelse træffer bestyrelsen afgørelse om, hvorledes der skal forholdes med foreningens midler.

§ 21.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst på ejendommen matr.nr. 8-d Syvendekøb by, Skamstrup og 8-e, 8-f, 8-g, 8-h, 8-i, 8-k, 8-l, 8-m, 8-n, 8-o, 8-p, 8-q, 8-r, 8-s, 8-t, 8-u, 8-v, 8-x, 8-y, 8-z, 8-æ, 8-ø, 8-aa, 8-ab, 8-ac, 8-ad, 8-ae, 8-af, 8-ag, 8-ah og 8-ai Syvendekøb by, Skamstrup.

Til sikkerhed for skadesløs betaling af ethvert krav med renter og omkostninger, som grundejerforeningen måtte få imod det enkelte medlem, tinglyses nærværende vedtægt tillige pantstiftende for et beløb, stort kr. 10.000,-, med 1. prioritets panteret på ejendommen matr. nr. 8-d Syvendekøb by, Skamstrup samt udstykninger herfra, for 10.000,- i hver ejendom og 8-e, 8-f, 8-g, 8-h, 8-i, 8-k, 8-l, 8-m, 8-n, 8-o, 8-p, 8-q, 8-r, 8-s, 8-t, 8-u, 8-v, 8-x, 8-y, 8-z, 8-æ, 8-ø, 8-aa, 8-ab, 8-ac, 8-ad, 8-ae, 8-af, 8-ag, 8-ah og 8-ai Syvendekøb by, Skamstrup.

Med hensyn til de ejendomme påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er "Grundejerforeningen Kildebjerget"

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 5. maj 2008

Grundejerforeningen Kildebjerget