

Vedtægter Grundejerforeningen Svanen Herfølge

§ 1

Navn og hjemsted

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Svanen".

Foreningens hjemsted er 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 eventuelle deklarationer samt i henhold til lokalplan nr. 5-22, boligområde for Tessebøllevej delområde B, 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. 5-22, og omfatter således samtlige grundejere indenfor delområde B.

Grundejerforeningen kan bestemme, at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningen kan bestemme, at foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

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

Hvis ejendommen, 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, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

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

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor 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 overfor grundejerforeningen, herunder for eventuelle restancer, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver

at hæfte for eventuelle restancer overfor grundejerforeningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne.

Eventuel refusionsopgørelse mellem ny og gammel 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.

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 et bidrag for hver bolig medlemmet ejer fra det tidspunkt, hvor medlemmet har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Det gælder dog ikke matr. nr 10cd Herfølge By, Herfølge, så længe den ejendom ikke er videreudstykket i selvstændige ejendomme. Matr. nr. 10cd Herfølge By, Herfølge Betaler indtil eventuel videreudstyknings finder sted i forhold til medlemskab af Grundejerforeningen 7 bidrag. Der henvises til bilag 1 til vedtægterne.

Endvidere betaler matr. Nr 10ce Herfølge By, Herfølge, så længe den ejendom ikke er videreudstykket i selvstændige ejendomme; 6 bidrag jf. bilag 1.

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 én gang årligt efter påkrav.

Ved ikke rettidig betaling af skyldigt kontingent, skal det pågældende medlem ikke alene betale alle de med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige 2 % per påbegyndt måned, af det til enhver tid skyldige beløb.

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 tillids- hverv i foreningen.

§ 5

Pligter/hæftelse

I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue, hvorimod der ikke påhviler medlemmerne noget ansvar overfor foreningens kreditorer.

Generalforsamlingen kan dog med 2/3 majoritet vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne personligt og solidarisk, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

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

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 pligtig, efter generalforsamlingens beslutning overfor långivende pengeinstitut, at stille sikkerhed for foreningens lån.

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

§ 6

Generalforsamling

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af 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 31. januar, 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, tillige med repræsentanter for Køge Kommune har adgang til at overvære generalforsamlingen med mindre et flertal 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. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Eventuelt beretning fra nedsatte udvalg.
4. Fremlæggelse af det af bestyrelsen underskrevne regnskab til godkendelse.
5. Fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende regnskabsår herunder fastsættelse af kontingent.
6. Indkomne forslag fra bestyrelse og medlemmer.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af suppleant.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

§ 8

Beslutninger på generalforsamlingen

Generalforsamlingen vælger en dirigent i eller udenfor medlemmernes kreds. Dirigenten leder forhandlingerne og afgør alle tvivlsspørgsmål om afstemningens 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 antallet af fremmødte. Blanke stemmer medregnes ikke.

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

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

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet deltagende medlem. Hvert medlem kan maksimalt modtage een fuldmagt.

Ejer et medlem flere matrikler, og dermed betaler flere bidrag, har pågældende dog kun ret til højst 7 stemmer.

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 træder først i kraft, når ændringerne er godkendt 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 stemmerne. Blanke stemmer regnes for ikke afgivne.

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 udsendes referat af bestyrelsen til samtlige medlemmer.

Bestyrelsen vælger om referat og andre meddelelser skal udsendes med almindelig brev – eller kan sendes elektronisk og/eller uploades på foreningens hjemmeside.

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.

§ 10

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde som ordinær og med minimum 8 dages varsel.

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.

Bestyrelsen har den daglige ledelse.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer.

Bestyrelsen konstituere sig selv hvert år med: Formand, kasserer, sekretær og øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingen, og senest inden udsendelse af referat fra 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.

Bestyrelse 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 eksempelvis formand samt et bestyrelsesmedlem og i ulige årstal afgår tre eksempelvis kasserer og to bestyrelsesmedlemmer.

Derudover skal på generalforsamlingen vælges Minimum én suppleant 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.

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

Bestyrelsen er berettiget til under ansvar overfor 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 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 ikke uden generalforsamlingens samtykke påføre foreningens medlemmer formueretslige gældsforpligtelser, dog bortset fra ovenstående vedrørende punkt 14..vejfond.

Bestyrelsen er pligtig stedse at have tegnet bestyrelsesansvarsforsikring samt underslæbsforsikring.

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 – med mindre sagen kan betragtes som en bagatel og ingen forlanger sagen forelagt på generalforsamlingen.

§ 12

Tegning af foreningen

Foreningen tegnes overfor tredjemand af et flertal i bestyrelsen eller af en formand og kassereren i foreningen.

§ 13

Medlemmernes opgaver

Foreningens medlemmer er pligtig at iagttage de, på ejendommens benyttelse og bebyggelse i de tinglyste deklARATIONER og i lokalplanen, givne bestemmelser.

Det påhviler medlemmerne at renholde den tilhørende ejendom samt de til ejendommen grænsende veje og stiarealer ind til vedkommendes 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 og et egentligt ordensreglement udarbejdes af bestyrelsen, og fremlægges og godkendes på ordinær generalforsamling.

§ 14

Vejfond

Den til enhver tid siddende bestyrelse bemyndiges til at kunne oprette en vejfond til vedligeholdelse af de private fællesveje. Det årlige bidrag fastlægges af generalforsamlingen 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 private fællesveje.

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 af bestyrelsen autoriseret kassebog samt medlemsprotokol.

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

Regnskabet skal af kassereren afleveres til formanden inden udgangen af januar måned. Formanden videregiver regnskabet til den af generalforsamlingen valgte revisor senest første februar. Revisor skal herefter revidere regnskabet såvel talmæssigt som kritisk.

§ 16

Revision

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

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

Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 2.000,00.

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

§ 17

Elektronisk kommunikation

Grundejerforeningen, bestyrelsen og medlemmerne kan anvende 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 kan kommunikeres elektronisk.

Kommunikationen foregår mellem de elektroniske adresser, som grundejerforeningen og medlemmerne har oplyst overfor hinanden. Det påhviler medlemmerne selv at give sekretærens besked om elektronisk adresse herunder ændringer.

§ 18

Påtaleberettiget

I henhold til lokalplan 5-22 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.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Svanen afholdt den 25-04-2017.

Som dirigent

Dorthe Westerdahl

Bilag 1

Grundejerforeningen Svanen

I henhold til Vedtægterne for Grundejerforeningen Svanen §4, betales der kontingent pr. matrikel.

Imidlertid er der på to stormatrikler opført flere boligenheder.

På den stiftende generalforsamling den..... blev det besluttet at fravige princippet om "et matrikel - et bidrag" , således at der for matr nr. 10cd Herfølge By, Herfølge og matr.nr. 10ce Herfølge By, Herfølge gælder følgende i grundejerforeningen i forhold til beregning af bidrag:

Beregning af antal bidrag er foretaget i henhold til nedenstående udregnings model:

Indenfor grundejerforeningens område findes i alt 65 enfamiliehus samt en andelsforening og et boligselskab.

Arealet for de 65 enfamiliehuse udgør i alt 45.209m², hvilket giver en gennemsnitlig matrikelstørrelse på 695,5m².

matrikel nr. 10cd Herfølge By, Herfølge ved oprettelse af grundejerforeningen: AB Svanemarken udgør 4.940m², hvilket delt med enfamiliehusenes gennemsnitlige areal udgør 7 bidrag.

Matr. Nr. 10ce Herfølge By, Herfølge ved oprettelse af grundejerforeningen: Boligselskabet Sjællands boligafdeling Svanelunden udgør 4.245m², hvilket delt med enfamiliehusenes gennemsnitlige areal udgør 6 bidrag.