**GRUNDEJERFORENINGEN KILDEBO**

Vedtægter

**§ 1**

Foreningens navn er Grundejerforeningen Kildebo. Dens område er matr. Nr. 15-a, Ulvemosen, og parceller udstykket herfra med områdebegrænsning som vist på kortbilaget til lokalplan 201.2 og deklaration 5.

**§ 2**

Grundejerforeningen er stiftet i henhold til lokalplan nr. 201.2, Kildemarken Øst, Havdrup, og har til formål blandt andet, i overensstemmelse med de på ejendommen lyste servitutter, at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresse, såvel indadtil som udadtil, herunder blandt andet administrere og vedligeholde anlæg og friarealer, private veje, stier, forsyningsledninger i det omfang, dette ikke varetages af kommunen.

**§ 3**

Foreningen er upolitisk og kan med generalforsamlingens tilslutning uden ændringer i nærværende vedtægter tilsluttes en eventuel sammenslutning af grundejerforeninger, ligesom foreningen efter bestyrelsens bestemmelse med generalforsamlingens tilslutning kan tilsluttes en hovedorganisation for grundejerforeninger.

Medlem af foreningen er enhver parcelejer indenfor det i § 1 nævnte område.

Ophører et medlem at være ejer af en af de omhandlede parceller, bortfalder medlemskabet, og vedkommende udtræder af foreningen uden krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel af foreningens formue.

Medlemspligten for ejere af ovennævnte parceller indtræder samtidig med erhvervelsen, uanset på hvilken måde denne finder sted, og indtrædende medlemmer erholder ved indtræden forholdsmæssig ret til foreningens formue.

**§ 4**

Meddelelse om ejendommens overdragelse og dermed følgende udtræden for sælger og indtræden for køber skal senest 14 dage efter handelens indgåelse fremsendes til foreningen. Et indtrædende medlem betaler kontingent fra det tidspunkt, hvor dækning ved sælgerens indbetalinger ophører. Er sælgeren i kontingentrestance, opnås de med medlemskabet følgende rettigheder for køberen først, når denne har betalt det skylde beløb.

**§ 5 (Overholdelse af forpligtelser)**

Det påhviler endvidere grundejerforeningen at påse overholdelsen af de forpligtelser, der ved deklarationen påhviler de under foreningen hørende ejendomme.

**§ 6 (Bidraget)**

Der vil blive pålignet medlemmerne et bidrag til administrationsomkostninger, vedligeholdelse, renholdelse og rydning af private veje og stier, vedligeholdelse af vand- og kloakledninger, el-ledninger i veje og stier, vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer samt i øvrigt de udgifter, der følger af foreningens pligter i henhold til den tinglyste fælles deklaration samt øvrige udgifter, der måtte være følge af krav fremsat af det offentlige.

Bidraget fastsættes på generalforsamlingen efter forelæggelse af budgetforslag fra bestyrelsen for det kommende år. Bidraget betales halvårsvis forud. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte fornøden medhjælp til arbejdets udførelse, herunder også det administrative arbejde.

Restancer med bidrag til foreningen medfører, at det pågældende medlems stemmeret suspenderes, indtil restancen og eventuelle i forbindelse med opkrævningen påløbne omkostninger er betalt.

**§ 7**

Fordeling af bidrag til foreningen sker med lige store andele pr. matr.nr. På matr.nr., hvor der er opført to eller flere selvstændige beboelseslejligheder, betales dog ét bidrag pr. beboelseslejlighed. [??]

*Bestyrelsen*

**§ 8**

Bestyrelsen består, indtil hele områdets færdigbebyggelse, af 3 medlemmer – derefter af 5 medlemmer – der vælges på den ordinære generalforsamling for 2 år ad gangen og afgår efter tur. Der afgår skiftevis 2 og 3 medlemmer hvert år – efter det første år afgår 2 medlemmer efter lodtrækning.

Genvalg kan finde sted.

Formanden vælges af generalforsamlingen, medens bestyrelsen selv vælger næstformand, kasserer og sekretær samt fastsætter sin forretningsorden og fører protokol over forhandlinger og trufne beslutninger.

**§ 9**

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende, såvel over for offentlige myndigheder som over for private. Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingens trufne beslutninger.

Foreningen tegnes i alle henseender af formanden i forbindelse med et af bestyrelsens medlemmer.

Den samlede bestyrelse kan meddele fuldmagter til andre end bestyrelsesmedlemmer til at handle på bestyrelsens vegne.

**§ 10**

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte, formanden finder det nødvendigt, eller når blot ét bestyrelsesmedlem forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer – herunder formanden eller næstformanden – er til stede.

Formanden – eller i formandens fravær – næstformanden – der bestyrelsesmøderne og har i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme.

Såfremt et bestyrelsesmedlem nedlægger sit hverv, udtræder af foreningen, bliver umyndiggjort eller bliver ude af rådighed over sit bo, indtræder én suppleant for den resterende del af perioden til førstkommende generalforsamling. Dersom formanden efter ovenstående måtte udtræde af foreningen, skal hans afløser vælges indenfor de resterende bestyrelsesmedlemmer, og suppleanten indtræder i stedet for det bestyrelsesmedlem, som overtager formandsposten.

Kassereren

**§ 11**

Kassereren modtager og kvitterer for foreningens indtægter og udbetaler alle af formanden anerkendte udgifter. Anerkendelse skal foreligge skriftligt.

Foreningens kassebeholdning skal henstå på en konto i bank, sparekasse eller på postgiro, og kontoen skal være klausuleret, således at der kun kan hæves på kontoen af kassereren i foreningen med enten formanden eller næstformanden.

Den kontante kassebeholdning må normalt ikke overstige kr. 1.000. Foreningens regnskabsår er fra den 1/1 til den 31/12.

Regnskabet skal foreligge fuldt færdigt og revideret senest den 15/3 og skal udsendes til medlemmerne senest 3 uger før generalforsamlingen.

Under udførelse af sin revision har revisor adgang til at foretage de beholdningseftersyn, formanden måtte finde nødvendige, ligesom han kan fordre oplyst alle forhold foreningen vedrørende.

I det omfang revisor finder anledning til at fremsætte bemærkninger til regnskabet, der ikke fremgår af revisors påtegning, skal disse bemærkninger offentliggøres på generalforsamlingen.

*Generalforsamlingen*

**§ 12**

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Kun den kan give, ændre eller ophæve vedtægerne.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Medlemmerne skal indkaldes ved brev senest med 3 ugers varsel.

Generalforsamlingen og møder sammenkaldes af bestyrelsen.

Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der vælges af generalforsamlingen. Dirigenten må ikke være bestyrelsesmedlem, suppleant eller revisor for foreningen.

Indkaldelsen skal indeholde meddelelse om, hvilke emner der vil være at behandle samt budgetforslag til det kommende år.

På såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger kan kun træffes afgørelser vedrørende emner, der er optaget i den mellemmernes meddelte dagsorden.

*Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling*

**§ 13**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen måtte skønne det formålstjenligt, eller når mindst 1/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer fremsætter ønske herom.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med samme varsel og på samme måde som den ordinære generalforsamling med angivelse af de til forhandling fastsatte emner.

Såfremt den ekstraordinære generalforsamling indkaldes efter ønske af medlemmerne, skal medlemmerne – samtidig med begæringens fremsættelse – meddele, hvilke mener, der ønskes behandlet, og bestyrelsen er herefter forpligtet til senest 14 dage efter at udsende indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling.

*Dagsorden til ordinær generalforsamling*

**§ 14**

For den ordinære generalforsamling skal gælde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af de reviderede regnskaber til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen, derunder fastlæggelse af forenings-bidrag
5. Forslag fra medlemmerne
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af suppleant til bestyrelsen
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
9. Eventuelt

Forslag fra medlemmer eller sager, som af medlemmerne ønskes behandlet på generalforsamlinge, skal skriftligt være bestyrelsen i hænde senest 14 dages før generalforsamlingen.

*Stemmeret*

**§ 15**

For samtlige afstemninger i grundejerforeningen tillægges hver parcel to stemmer.

I tilfælde, hvor en grundejer ejer mere end én parcel, må grundejeren kun afgive to stemmer.

Der kan stemmes ved fuldmagt, som i givet fald skal være skriftlig, idet der kun kan meddeles to fuldmagter pr. parcel (= to stemmer).

*Afstemning*

**§ 16**

Alle valg og almindeligt foreliggende sager afgøres ved simpelt stemmeflertal. Afstemningen kan ske ved håndsoprækning – dog skal afstemning ske skriftligt, når 1/3 af de tilstedeværende medlemmer eller bestyrelsen kræver skriftlig afstemning.

Til vedtægtsændringer fordres det, at mindst halvdelen af de stemmeberettigede medlemmer er til stede samt at mindst 2/3 af de tilstedeværende stemmer for forslaget.

Blanke stemmer regnes for afgivne stemmer.

Er det foreskrevne antal medlemmer ikke til stede, eller er det foreskrevne antal stemmer ikke afgivet, indkaldes inden 1 måned med mindst 8 dages varsel en ny generalforsamling, på hvilken der uden hensyn til de mødendes antal kan tages gyldig beslutning, såfremt mindst 2/3 af de tilstedeværende medlemmer stemmer for forslaget.

**§ 17**

De på generalforsamlingen vedtagene beslutninger og behandlede sager indføres i foreningen forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

**§ 18**

De af den ordinære eller den ekstraordinære generalforsamling trufne beslutninger samt beslutninger samt beslutninger, der i henhold til nærværende vedtægter måtte varetages af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte ændres i henhold til vedtægterne, og eventuel indbringelse af de trufne beslutninger for domstolene har ikke suspensiv virkning, og medlemmerne er, indtil retsafgørelse foreligger, pligtige at opfylde de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter – det skal være sig af økonomisk eller anden art – ligesom foreningen, uanset sagsanlæg eller senere appel, skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsen opfyldelse.

***Ordens- og vedligeholdesregler***

**§ 19**

1. Vedligeholdelse af bygninger skal foretages med samme farver og malings- eller træbeskyttelsestyper, som bygningen havde ved opførelsen.
2. Ansvaret for renholdelse, snerydning samt glatførebekæmpelse af adgangsvejene til parcellerne samt fortovene foran parcellerne påhviler de enkelte parceller.
3. Al øvrig renholdelse, snerydning samt glatførebekæmpelse påhviler grundejerne i fællesskab ved grundejerforeningens foranledning.
4. Alle parceller skal have levende hegn, idet der dog på boligernes indgangsside kan tillades let fast hegn (1 bræt) i højde på max. 35 cm. Sådanne hegn skal være i samme farve som udhuse.
5. Vedrørende indhegning af have for at holde husdyr og børn inde/ude tillades det midlertidigt at opsætte trådhegn på stolper med højde i overensstemmelse med hegnsloven, indtil levende hegn er vokset op. Sådanne trådhegn tillades dog permanent, såfremt de skjules af levende hegn.
6. Omkring terrasser og ved gavle kan opstilles fast hegn, som i så fald skal være i samme farve som udhuse eller i mur som øvrig bebyggelse. Hvor sådanne hegn er i skel, opstilles disse i overensstemmelse med hegnsloven.
7. Ved beplantning af parcellerne skal der tages hensyn til naboernes udsyn/solindfald.
8. Kørsel i området skal ikke overstige 20 km i timen. Cykling, knallertkørsel samt kørsel på motorcykel må ikke foregå på områdets gangstier.
9. Parkering skal ske på parcellens nummererede plads (1 pr. parcel). Parkering af 2. bil samt gæsteparkering skal ske på de unummererede ekstrapladser.
10. Parkering er forbeholdt køretøjer til personbefordring. Således er parkering af lastbiler, både, campingvogne etc. ikke tilladt.
11. Det henstilles, at beboerne viser hensyn for så vidt angår generende støj – specielt i de tidlige morgentimer samt i de sene aftentimer.
12. Storskrald opbevares på de enkelte parceller til dagen før afhentning.
13. Tørretøj skal ophænges i tørrestativer, eller – hvor der findes balkon – under synshøjde.
14. Husdyr må ikke færdes fritløbende i området. I det omfang et husdyr er under fuld kontrol af en voksen, kan det accepteres, at husdyret ikke er i snor. Eventuelle efterladenskaber fjernes omgående af ejeren.
15. Af hensyn til fællesarealet – og i øvrigt hele områdets – ordentlighed henstilles det, at der ikke kastes affald, flasker o.lign. men at sådant lægges i de dertil indrettede affaldskurve.
16. Parkering på offentlig vej (Kildevej) skal til enhver tid ske efter færdselslovens bestemmeler samt vejyndighedens (kommunens) og politiets anvisninger. Der må under ingen omstændigheder parkeres på rabatten eller fortovet.
17. Af hensyn til bevarelse af byggeriets helt specielle stil er tilbygninger af enhver art, uanset om disse måtte kunne godkendes af kommunen, ikke tilladt.
18. Det pålægges bestyrelsen at påtale eventuelle overtrædelser af ordensreglementet.

**§ 20**

Foreningens vedtægter og eventuelle senere ændringer heraf skal for at være gyldige godkendelse af Solrød Kommune.

*Godkendt ved urafstemning på generalforsamling, onsdag den 30. juni 1982.*

*Godkendt af Solrød Kommune den 5. december 1982*