

Vedtægter for Grundejerforeningen Plejlen, Favnmålet, Ploven og Kornseglet, Vester Nebel

Indholdsfortegnelse:

- Kap. 1 Foreningens navn og hjemsted § 1-2
- Kap. 2 Foreningens område og medlemskreds § 3-5
- Kap. 3 Foreningens formål og opgaver § 6-7
- Kap. 4 Afgrænsning af ansvarsområder § 8
- Kap. 5 Medlemmernes forhold til foreningen § 9-13
- Kap. 6 Regnvandslaug § 14
- Kap. 7 Foreningens ledelse og administration § 15-22
- Kap. 8 Regnskab og revision § 23-24
- Kap. 9 Forskellige bestemmelser § 25-26
- Kap. 10 Tinglysning § 27

Kapitel 1 - Foreningens navn og hjemsted

§ 1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Plejlen, Favnmålet, Ploven og Kornseglet, Vester Nebel".

§ 2 Foreningens hjemsted er Kolding Kommune.

Kapitel 2 - Foreningens område og medlemskreds

§ 3 Foreningens geografiske område er identisk med lokalplan nr. 0643-13 Ved Virkelyst.

§ 4 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens geografiske område. Ejerne er forpligtede til at være medlem af foreningen, og overholde de til enhver tid gældende vedtægter.

§ 5 Stk. 1

Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om

at foreningens område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger uden for foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen,

at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende område og,

at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 2

Beslutning efter stk. 1 kræver Byrådets godkendelse.

Stk. 3

Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet en forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

Kapitel 3 - Foreningens formål og opgaver

§ 6 Stk. 1

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

Stk. 2

Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning herom, medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

Stk. 3

Grundejerforeningen er ligeledes et regnvandslaug, der har til formål at eje, drive og vedligeholde fællesprivate regnvandsanlæg inden for grundejerforeningens område. Regnvandsanlæggene har til formål at håndtere og nedsive overfladevand fra veje, stier og fællesarealer i området, i overensstemmelse med Tillæg nr. 2018-26 til Spildevandsplan 2018-2025.

Stk. 4

Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver.

§ 7 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Kapitel 4 - Afgrænsning af ansvarsområder

§ 8, stk. 1

Fællesarealer i Grundejerforeningens område anlægges i takt med Kolding Kommunes etapevise udbygning, og omkostningerne ved anlæg heraf afholdes af Kolding Kommune.

Stk. 2

Grundejerforeningen overtager drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten (herunder vintervedligeholdelsen) for fællesarealer inden for Grundejerforeningens område i takt med etableringen og efter nærmere påkrav fra Kolding Kommune. Grundejerforeningen er således pligtig at respektere en etapevis overtagelse. Færdiggørelse og overdragelsen af fællesarealer mv. skal efter Kolding Kommunes skøn have rimelig sammenhæng med - og anvendelse for - de til enhver tid værende medlemspligtige ejendomme.

Stk. 3

Efter fremsættelse af påkrav som anført i § 8, stk. 2 indkalder Kolding Kommune snarest muligt herefter til afleveringsforretning, med henblik på overdragelse af den etablerede del af fællesarealerne til Grundejerforeningen. Fællesarealerne skal ved afleveringsforretningen være i sædvanlig god håndværksmæssig stand og holdbarhed og skal i øvrigt være udført i overensstemmelse med det ved udførelsen gældende plangrundlag.

Stk. 4

Alle veje inden for Grundejerforeningens område drives og vedligeholdes i overensstemmelse med lov om private fællesveje.

Stk. 5

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de dele af Grundejerforeningens område, som Grundejerforeningen skal være ansvarlig for, efterhånden som Kolding Kommune fremsætter påkrav herom. Tidspunktet for tilskødning er ikke afgørende for tidspunktet for pligten til at overtage drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten.

Stk. 6

Overdragelsen til Grundejerforeningen skal ske uden vederlag til Kolding Kommune og uden omkostninger for Grundejerforeningen.

Kapitel 5 - Medlemmernes forhold til foreningen

§ 9 Stk. 1

Generalforsamlingen afgør, 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.

Stk. 2

Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

Stk. 3

Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal medlemmet betale alle omkostninger ved inddrivelsen. Derudover skal der betales et rentebeløb pr. påbegyndte måned af det skyldige beløb.

Rentebeløbet fastsættes i overensstemmelse med renteloven.

Stk. 4

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

§ 10 Stk. 1

Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

Stk. 2

Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.

Stk. 3

Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder.

Stk. 4

Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for ejendomme og boligenheder, når bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.

§ 11 Stk. 1

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

Stk. 2

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

§ 12 Stk. 1

Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og har intet krav på foreningens formue.

Stk. 2

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Stk. 3

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

§ 13 Stk. 1

Et medlem har på generalforsamlingen en stemme for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

Stk. 2

Områdets andelsboligforeninger er medlem af grundejerforeningen, og hver boligenhed er pålagt bidrag til grundejerforeningen. Andelshaverne har stemmeret ligesom de øvrige grundejere og kan vælges ind i foreningens bestyrelse.

Kapitel 6 – Regnvandslaug

§ 14, stk. 1

For regnvandslauget gælder Grundejerforeningens vedtægter i sin helhed, herunder vedrørende medlemskab, udgiftsfordeling, hæftelse, generalforsamling, bestyrelse, regnskab og revision mv.

Stk. 2

Regnvandet håndteres lokalt i området, og afledes gennem en LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand), hvor overfladevand fra veje, stier og fællesarealer håndteres lokalt i området. Overfladevand ledes via åbne grøfter til flere nedsivningsanlæg, herunder faskiner, placeret i lokalplansområdet. Ved ekstremregn vil vejene fungere som skybrudsveje og det regnvand der ikke bliver håndteret i grøfter som nedsivningsanlæg, vil føres ud på det grønne areal mod vest.

Stk. 3

Driften og vedligeholdelsen af den fælles regnvandsløsning varetages af grundejerforeningen. De nærmere krav til de enkelte ejendommers håndtering af regnvandet på egen grund fastsættes i forbindelse med planlægning og bebyggelsen af de enkelte ejendomme. Regnvandet fra de enkelte grunde håndteres som udgangspunkt lokalt via nedsivningsanlæg på egen grund. Ved dispensation til udledning til de fælles regnvandsanlæg kan der fastsættes pligt til at tilbageholde en vis regnvandsmængde.

Regnvandslauget er forpligtet til at modtage regnvand fra ejendomme indenfor laugets område, der har udfordringer ved lokal håndtering af regnvand.

Ejerne af de enkelte ejendomme skal indrette og forestå driften efter de instrukser, som bestyrelsen i grundejerforeningen, Kolding Kommune samt forsyningsselskaberne løbende udsteder.

Stk. 4

Regnvandsløsningen vil efter etablering samlet få status af et spildevandsteknisk anlæg.

Kapitel 7 - Foreningens ledelse og administration

§ 15 Stk. 1

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2

Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for grundejerforeningens område har ret til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.

§ 16 Stk. 1

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned i Kolding Kommune.

Stk. 2

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem til den i medlemsprotokollen anførte.

Stk. 3 Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne og reviderede årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

Stk. 4

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen afholdes.

Stk. 5

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

Stk. 6

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 bestyrelsen
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
7. Valg af revisor og revisorsuppleant
8. Eventuelt

Under "eventuelt" kan der ikke sættes forslag under afstemning.

§ 17 Stk. 1

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Stk. 2

Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli og december måned dog ikke medregnes.

Stk. 3

Hvis ikke mindst $\frac{3}{4}$ af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

§ 18 Stk. 1

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagens behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

Stk. 2

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre der foreligger anmodning om skriftlig afstemning.

Stk. 3

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

Stk. 4

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed forkastes forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

Stk. 5

Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

Stk. 6

Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

§ 19

Når der på generalforsamlingen er truffet 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.

§ 20 Stk. 1

Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Stk. 2

Bestyrelsen samt 1 suppleant vælges for 2 år ad gangen, dog således, at der efter den første 2-års periode kun er 2 medlemmer på valg, året efter den ene resterende og så fremdeles. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv blandt grundejerforeningens medlemmer indtil førstkommande generalforsamling.

Stk. 4

Når generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens opgaver, er medlemmer af grundejerforeningen pligtige at modtage valg som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for hver femårsperiode.

Stk. 5

Bestyrelsessherv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 21 Stk. 1

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

Stk. 2.

Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

Stk. 3

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

Stk. 4

Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Stk. 5

Over det under forhandlingerne passerende føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Stk. 6

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Stk. 7

Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 8

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

§ 22

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

Kapitel 8 - Regnskab og revision

§ 23 Stk. 1

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og til 31. december samme år.

Stk. 2

Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3

Regnskabet tilstilles revisor inden den 15. februar og skal af denne være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

Stk. 4

Revisor skal foretage mindst et uanmeldt eftersyn til kontrol af regnskabsføring og kassebeholdning.

§ 24 Stk. 1

Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på girokonto i foreningens navn.

Stk. 2

Alle bilag skal attesteres af formanden og kassereren.

Kapitel 9 - Forskellige bestemmelser

§ 25

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 til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 26 Stk. 1

Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

Stk. 2

Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages ved almindeligt stemmeflertal uden hensyn til de mødendes antal.

Stk. 3

Ændring af foreningens vedtægt kræver Byrådets godkendelse.

Kapitel 10 – Tinglysning

§ 27, stk. 1

Nærværende vedtægter vil være at tinglyse på alle ejendomme inden for grundejerforeningens område med respekt af tidligere tinglyste byrder.

Stk. 2

Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse samt Kolding Kommune.

Stk. 3

Med hensyn til de på ejendommene påhvilende byrder, rettigheder og forpligtelser, henvises til de enkelte ejendommers blade i tingbogen.

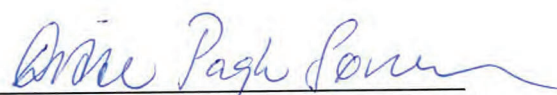
Således vedtaget på generalforsamlingen den 6. marts 2025

I bestyrelsen

Den 10/3-2025


Formand, Maja Thorup Bramsen


Medlem, Kolding Kommune ved Mads Forslund


Medlem, Kolding Kommune ved Ditte Pagh Sørensen



BYGGESAG

By- og Fællesforvaltningen
Kolding Kommune
Sagsnr.: 11/4398
Dato: 31-03.2025

GODKENDT BILAG

