Vedtægter for Grundejerforeningen Birkely Helsinge

Kapitel 1. Foreningens Navn og Hjemsted

§ 1. Foreningens navn er GRUNDEJERFORENINGEN BIRKELY.

§ 2. Foreningens hjemsted er Helsinge kommune under retten i Helsinge, der er foreningens værneting.

Kapitel 2. Foreningens Område og Medlemskreds

§ 3. Foreningens geografiske område er Birkely boligområde jf. Lokalplan 12.79 for Helsinge Kommune.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at foreningen skal slutte sig sammen med een eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan endvidere bestemme, at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

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

§ 5. 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 op til dette, kan optages som medlemmer af foreningen, at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med een eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, og at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 2. Generalforsamlingens beslutning kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 3. Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet 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. Grundejerforeningen forestår etablering, 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. Der henvises specielt til bestemmelserne i § 10, stk. 3 i lokalplanen om drift og vedligeholdelse af fælles veje, fri og stiarealer, beplantningsbælte og fællesantenne samt administration, drift og vedligeholdelse af container- og parkeringspladser og intern revision som også fastsat i lokalplanen. Carportanlægs vedligeholdelse - træbehandling, vedligeholdelse og udskiftning af trækonstruktion, træbeklædning, tegltag, tagrender m.m. - forestås af og udgifter hertil afholdes af carportbrugeren.

Stk. 2. Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

Stk. 3. Grundejerforeningen er berettiget til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor. Dette kan kun ske i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger.

§ 7. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Kapitel 4. Medlemmernes Forhold til Foreningen

§ 8. 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 den pågældende ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb på 2% pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

Stk. 4. Et medlem, der er i restance til foreningen på generalforsamlingen, har ikke stemmeret på generalforsamlinger, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

§ 9. 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 hver boligenhed.

Stk. 4. Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (ind skud), der skal betales for ejendomme og boligenheder, når bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.

§ 10. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan dog med 2/3 majoritet, jvf. § 25. stk. 1., vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.

Stk. 2. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

Stk. 3. Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.
Som eksempel kan bestyrelsen pålægge et medlem at bortskaffe affald som denne har henstillet i affaldsskure eller på containerpladsen mv., og gør et medlem ikke dette, kan bestyrelsen for medlemmets regning foranledige affaldet bortskaffet.

§ 11. 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 kan intet krav rette mod dennes 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.

§ 12. Hver husstand har en stemme på generalforsamlingen. Kap. 5.
Foreningens ledelse og administration

§ 13. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed. Denne lægger retningslinjer for foreningens aktiviteter.

Stk. 2. Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.

§ 14. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned i Helsinge kommune.

Stk. 2. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 1 måneds varsel til hver enkelt husstand.

Stk.3. Dagsorden, regnskab, budget og forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal ligge tilgængeligt på foreningens hjemmeside www.birkely-helsinge.dk senest én måned før generalforsamlingen og samtidig med at indkaldelsen runddeles skriftligt.

Stk. 4. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. februar det pågældende år. Bestyrelsen er forpligtet til at advisere samtlige medlemmer om denne skæringsdato inden den 1. februar det pågældende år.

Stk. 5. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

Stk. 6. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

Valg af dirigent og referent
Konstatering af lovlig indvarsling
Godkendelse af dagsorden
Bestyrelsens beretning om det forløbne år
Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelse
Rettidigt indkomne forslag fra medlemmer. Herunder eventuelle ændringsforslag til disse.
Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud. Valg af bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter, jvf. § 18 Valg af revisor og -suppleant.
Eventuelt valg af administrator, jvf. § 19, stk. 2.
Eventuelt. Under eventuelt kan forslag ikke sættes under afstemning.

§ 15. 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 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 8 uger efter dennes modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

Stk. 3. Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

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

Stk. 2. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stk. 3. Stemmeafgivning 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 bortfalder forslaget. Blanke stemmer modregnes 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 een måned efter generalforsamlingens afholdelse udsender bestyrelsen referat til hvert enkelt medlem.

§ 17. 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.

§ 18. Bestyrelsen består af enten 5 eller 7 medlemmer (aldrig et lige antal) samt 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommende bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen med en formand og en kasserer.

Stk. 2. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter foretages efter følgende procedure:

Ved 5 bestyrelsesmedlemmer:
- På lige år vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant

- På ulige år vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant - Ovenstående vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted

- Ved 7 bestyrelsesmedlemmer:

- På lige år vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant
- På ulige år vælges 4 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant
- Ovenstående vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted

Stk. 3. Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 5, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Når generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, er medlemmer af grundejerforeningen pligtige at modtage valg som formand og som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst eet år inden for hver femårsperiode.

Stk. 5. Bestyrelseshverv er ulønnede, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 19. 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. Ved betaling af foreningens udgiftsbilag, skal disse påtegnes af formanden og kasseren eller en af disse + 2 bestyrelsesmedlemmer.

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. Bestyrelsen er forpligtet til, til enhver tid at holde foreningens medlemmer orienteret om dens økonomiske dispositioner vedrørende ovennævnte.

Stk. 4. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Stk. 5. Referater fra bestyrelsesmøder er tilgængelige på foreningen hjemmeside http://www.birkely-helsinge.dk og kan på forlangende udleveres af et bestyrelsesmedlem.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.
Stk. 7. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 8. Generalforsamlingen har vedtaget ikke at have kautionsforsikring for formand og kasser pga. vedtægternes § 19, stk. 1, 2. pkt. og fordi adgang til netbank er outsourcet. Hvis adgang til netbank igen insources, skal formand og kasser igen dækkes af en kautionsforsikring.

Stk. 9. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer. Dog skal bestyrelsen altid være repræsenteret i udvalget.

Stk. 10. Udvalg, der nedsættes af generalforsamlingen og/eller bestyrelsen skal referere til og være under tilsyn af bestyrelsen. Udvalgene skal i enhver henseende overholde de til enhver tid gældende lovforskrifter/cirkulærer og regler, således at f.eks. lov om hørings-/indsigelsesret og aktindsigt vedrørende udvalgets opgave overholdes.

Stk. 11. Ved opførelse af bygninger, legepladser eller andet, hvortil væsentlig ændring eller inddrivelse af fællesareal er nødvendig, skal tegninger m.m. udsendes til medlemmer, hvis matrikel støder umiddelbart op til de ændrede/inddrevne arealer.

§ 20. Foreningen tegnes overfor tredjepart af et flertal af bestyrelsen.

Kapitel 6 Regnskab og Revision

§ 21. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Revision af foreningens indtægter og udgifter i regnskabsåret foretages af den af foreningen valgte bogholder, der udarbejder regnskab, som revideres af foreningens kasserer og formand i forening. Regnskabet og regnskabets revidering godkendes efterfølgende af generalforsamlingen.

Stk. 3. Regnskabet tilstilles revisorerne inden den 1. februar og skal af disse være revideret, såvel talmæssigt som kritisk så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamling.

§ 22. 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. Foreningens kassebeholdning må ikke overstige kr. 10.000.

Kapitel 7 Forskellige Bestemmelser

§ 23. Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig til efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling.

§ 24. Opførelse af terrasseoverdækninger, udestuer og carporte kræver tilladelse fra grundejerforeningens bestyrelse og kommunen. Terrasseoverdækninger, udestuer og carporte skal overalt i bebyggelsen opføres efter samme tegning, godkendt af Helsinge Kommune. Der kan dog kun vælges een type terrasseoverdækning/udestue på hver selvstændig blok. Tegningerne udarbejdes af grundejerforeningen. Tegninger skal indeholde entydige oplysninger om konstruktioner, materialer, dimensioner, taghældning og farver.

Stk. 2. For terrasseoverdækninger og udestuer kan vælges mellem 2 typer: 1) Metalprofilkonstruktion med glasoverdækning, eller 2) Trækonstruktion med tegloverdækning.

§ 25. Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halv delen 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 til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 8 uger. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer, uden hensyn til antallet af fremmødte, er for forslaget.

*Stk. 3. Æ*ndring af foreningens vedtægter kræver kommunalbestyrelsens samtykke.

§ 26. Omkostningerne til foreningens stiftelse afholdes af foreningen.

§ 27. Udvendigt træværk i den tæt lave bebyggelse skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italiensk rødt eller dodenkob), eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder ol. mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.

§ 28. For at have køretøjer, anhængere, campingvogne mv. stående på foreningens område, skal man have fast bopæl i Birkely. Bestyrelsen er berettiget til at træffe fornødne foranstaltninger til overholdelse heraf.

Således vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 4. april 2013.

Bestyrelsen:
Jan Kern, Formand
Claudio Leoni, Næstformand
Christian Lund Andersen, bestyrelsesmedlem
Jacob Schjøtt, bestyrelsesmedlem
Ole Madsen, Bestyrelsesmedlem
Renè Tøttrup, bestyrelsesmedlem
Steen Hansen, Bestyrelsesmedlem