Vedtægter for Grundejerforeningen Birkely Helsinge

Kapitel 1 - Navn og hjemsted

§ 1. Foreningens navn er Grundejerforeningen Birkely
§ 2. Foreningens hjemsted er Gribskov Kommune under retten i Helsingør, der er foreningens værneting.

Kapitel 2 – Foreningens område og medlemskreds

§ 3 Foreningens geografiske område er Birkely boligområde jf. Lokalplan 12.79 for Gribskov 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 én 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 ejerne 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 én 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 fællesantenneanlæg 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 administation af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Kapitel 4 – fortsat

- 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 inddrivelse 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 hvor 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 dom 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 (indskud), 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, jf.§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 eks. 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 vedkomne fra dette tidspunkt ophørt med t være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod denne formue.

- Stk. 2 Den nye efter 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 ejernes husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for grundejer-foreningens område, har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter fra kommunen.

§ 14 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned i Gribskov 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.

§ 14 – Fortsat

- Stk. 4 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest d. 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
    - 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. Jf. §18 valg af revisor og suppleant
    - Eventuelt valg af administrator, jf. §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 ¼ 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 ¾ 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 tvivlspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmøder 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 dirigenter bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.
- Stk. 3 Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes hustand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.
- Stk. 4 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel 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 hr fuld beviskraft i enhver henseende.
- Stk. 6 Senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse skal bestyrelsens referat være tilgængelig på foreningens hjemmeside www.birkely-helsinge.dk og kan på forlangende udleveres af et bestyrelsesmedlem.
-

§ 17 Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forholdet 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 (aldring 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 adgangen. 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 af 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 Bestyrelsen er ulønnede, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.
- Stk. 6 Valg af revisor og revisor suppleant. Denne skal være medlem af foreningen men ikke af bestyrelsen. Hvis revisor og supp. Ikke bliver valgt på generalforsamlingen jvf. §21 stk. 2

§ 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 kassereren eller en af disse + 2 bestyrelsesmedlemmer.

- Stk. 2 Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgave 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 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 foreningens hjemmeside 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 kasserer pga. Vedtægternes § 19, stk. 1, pkt. 2, og fordi adgang til netbank er outsourcet. Hvis adgang til netbank igen insources, skal formand og kasserer 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.
- Skt. 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 feks. 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 godkendes og underskrives af den samlede bestyrelse. Regnskabet revideres af den på generalforsamlingen valgte revisor. Såfremt der ikke findes en intern revisor blandt medlemmerne, vælger bestyrelsen en ekstern revisor.
- Stk. 3 Regnskabet tilstilles revisorerne inden d. 1. Februar og skal af disse være revideret, såvel talmæssigt som kritisk så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan være tilgængelig på foreningens hjemmeside samtidig med indkaldelse til generalforsamling.

§ 22 Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Forenig ens midler indsættes i bank eller sparekasse.

- 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 Gribskov Kommune. Der kan dog kun vælges én type terrasseoverdækning/udestue på hver selvstændig blok. Tegningerne udarbejdes af grundejerforeningen. Tegninger skal indeholde entydige oplysninger om konstruktioner, materialer, dimensioner samt taghælning og farver.

- Stk. 2 For terrasseoverdækninger og udestuer kan vælges 2 typer:
  - 1) Metalprofilkonstruktion med glasoverdækning
  - 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 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 til ny generalforsamling, der skalafholdes 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 ændring 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 Siena, 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 foreningen område, skal man have fast bopæl i Birkely. Bestyrelsen er berettiget til at træffe fornødne foranstaltninger til overholdelse heraf.

Således vedtaget på generalforsamlingen afholdt d. 4. April 2017

Bestyrelsen:

Formand: Dorthea Banke
Næstformand: Anja Tarup
Kasserer: Marianne Ankersen
Bestyrelsesmedlem: Theis Clamer Hansen
Bestyrelsesmedlem: Christel Stejlborg

Suppleant: Tine Bæksgaard
Suppleant: Steen Søbjærg