

EDVARD NIELSEN & Partnere

Advokat Bjarne Skov
Algade 1 - 7
4000 Roskilde
Tlf 4635 4017
sag nr.: 08738-BS/GRH

VEDTÆGTER

FOR

"GRUNDEJERFORENINGEN

FJORDAGER · LANGAGER · BYAGER"

1.0 Foreningens navn og formål

1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Fjordager, Langager og Byager" (herefter benævnt foreningen) med hjemsted i Lejre Kommune og med værneting ved Roskilde Ret.

1.2 Foreningens **formål** er

1.2.1 **at** eje, drive og vedligeholde alle lokalstier, fælles friarealer og ubebyggede arealer udenfor de private parceller,

1.2.2 **at** eje, drive og vedligeholde grønne kiler og rabatter langs veje samt de veje, stier, ledningsanlæg og TV-antenneanlæg som naturligt tilhører lokalplanområdets fælles arealer og som ikke overtages af Lejre Kommune eller vedbliver at være i kommunens eje, eller som i øvrigt ejes af andre,

- 1.2.3 **at** udføre de opgaver som i øvrigt vedtages på foreningens generalforsamling samt
- 1.2.4 **at** opkræve bidrag til betaling af de omkostninger, der vedrører foreningens virke.

2.0 Medlemmer

- 2.1 Foreningens medlemmer udgøres af samtlige parceller omfattet af lokalplan 63 (boligområde ved vestvejen i Gevninge) og består af matr.nr.e 5-cm, 5-cl, 5-cn, 5ch, 5-co, 5-cg, 5-ck, 5-cf, 5-ci, 5-cd, 5-cc, 5-cb, 5-ca, 5-bø, 5-cp, 5-cr, 5-cq, 18-d, 18-e, 18-f, 18-h, 18-i, 18-l, 18-k, 6-dy, 6-dz, 6cx, 6-cæ, 6-cø, 6-da, 6-db, 6-dc, 6dd, 6-de, 6-df, 6-dm, 6-do, 6-dq, 6-dp, 6-dn, 6-dl, 6-dk, 6-di, 6-dh, 6-dg, 6-cz, alle Gevninge by, Gevninge og beliggende **Fjordager** 1-10 og 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80 og 82, matr.nr.e 18-y, 18-p, 18-z, 18-q, 18-æ, 18-r, 18-ø, 18-s, 18-aa, 18-t, 18-ab, 18-u, 18-x, 18-v, 18-0, 18-n, 18-ac, 18-ad, 18-ae, 18-af, 18-ag, 18-ah, 18-ai, 18-ak, alle Gevninge by, Gevninge og beliggende **Byager** 1-13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35 og matr.nr,e 6-eh, 6-eo, 6-ei, 6-ep, 6-eg, 6-eq, 6-ef, 6-er, 6-es, 6-et, 6-eu, 6-ev, 6-en, 6-em, 6-el, 6-ek, 6cy, 6-ee, 6-ed, 6-ec, 6-eb, 6-ea, 6-dø, 6-dæ, alle Gevninge by, Gevninge og beliggende **Langager** 1-8, 10, 12, 14 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 og 40.
- 2.2 Medlemmerne er pligtige til at udrede kontingent m.m., som foreningen pålægger dem i henhold til nærværende vedtægters beslutninger.
- 2.3 Medlemspligten indtræder med tinglysning af skøde på ejendommen og vedvarer indtil den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Først fra overtagelsesdagen af den pågældende parcel kan det indtrædende medlem udøve medlemsrettigheder. Indtil det udtrædende medlem har honoreret sin eventuelle gæld til foreningen, hæfter såvel det indtrædende som det udtrædende medlem solidarisk over for foreningen for de den erhvervede ejendom påhvilende forpligtelser.
- 2.4 Meddelelse om ejerskifte, og deraf følgende udtræden for den tidligere ejer og indtræden af den nye ejer i foreningen skal senest 14 dage efter overtagelsesdagen sendes til foreningen ved dennes formand. Den nye ejer indtræder fra underskrift af skøde i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser over for foreningen og

fra overtagelsesdagen i den tidligere ejers rettigheder. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle forpligtelser over for foreningen, herunder eventuel gæld og restancer til foreningen, også selv om forpligtelsen er opstået i en tidligere ejers tid.

2.5 Når et medlem overdrager eller på anden måde ophører med at være ejer af hele eller dele af sin ejendom, bortfalder de til medlemskabet hørende rettigheder, derunder krav på andel af foreningens formue.

2.6 Refusionsopgørelse mellem køber og sælger skal indeholde en opgørelse over forpligtelserne over for foreningen. Parterne hæfter in solidum for skyldige beløb til foreningen pr. overtagelsesdagen. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og erhververen er i øvrigt foreningen uvedkommende.

2.7 Ved ethvert ejerskifte er sælger pligtig til sin køber at udlevere kopi af grundejerforeningens gældende vedtægter, således at køber ved sin indtræden er bekendt hermed og kan anses for at have accepteret indholdet heraf.

3.0 Brug af veje, stier og øvrige fælles arealer

3.1 Ved benyttelse af foreningens veje, stier, fællesarealer m.v. skal der af hvert medlem såvel som dets husstand og eventuelle gæster udvises hensyn over for øvrige medlemmer.

3.2 Foreningen er berettiget til at udarbejde et ordensreglement for benyttelse af fællesarealer, friarealer m.v., og et sådant ordensreglement skal overholdes som var det en del af nærværende vedtægter. Foreningen ved dens bestyrelse er påtaleberettiget i tilfælde af eventuelt sagsanlæg for ikke-overholdelse af vedtægterne/ordensreglementet.

4.0 Særlige bestemmelser

4.1 På tidspunktet for oprettelse af nærværende forening har ejerne af matr.nr.e 18n, 18-o, 18-p, 18-q, 18-r, 18-s, 18-t, 18-u, 18-v, 18-x, 18-y, 18-z, 18-æ, 18-ø, 18aa, 18-ab, 18-ac, 18-ad, 18-ae, 18-af, 18-ag, 18-ah, 18-ai og 18-ak, alle Gevninge by, Gevninge og beliggende **Byager** 1-13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35

oprettet grundejerforeningen "Byager" (herefter benævnt "Byager") bestående af de 24 parceller.

4.2 Parcellerne omfattet af "Byager" ejer det fælles kloaknet og vejarealet indenfor området, der betjener de 24 parceller, jf. det vedhæftede **bilag 1** (blå farve), hvorfor enhver vedligeholdelse og fornyelse heraf alene påhviler disse 24 parceller/"Byager".

4.3 Ligeledes er det fælles vejareal, men ikke kloaknettet, der betjener matr.nr.e 6-eh, 6-eo, 6-ei, 6-ep, 6-eg, 6-eq, 6-ef, 6-er, 6-es, 6-et, 6-eu, 6-ev, 6-en, 6-em, 6-el, 6-ek, 6-cy, 6-ee, 6-ed, 6-ec, 6-eb, 6-ea, 6-dø, 6-dæ, alle Gevninge by, Gevninge og beliggende **Langager** 1-8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 og 40 ejet af disse parceller, jf. **bilag 1** (lyserød farve), hvorfor enhver fornyelse og vedligeholdelse af disse vejarealer alene påhviler de nævnte parceller.

5.0 Kontingent

5.1 Foreningens medlemmer betaler et årligt kontingent til foreningens administration og udførelse af foreningsopgaver, hvis størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer. Den på den stiftende generalforsamling valgte bestyrelse er berettiget til at fastsætte et årligt kontingent. I øvrigt skal foreningens medlemmer respektere de på foreningen truffne beslutninger om årligt kontingent til foreningen, der opkræves hos foreningens medlemmer.

5.2 Kontingentet fastsættes som et beløb pr. parcel/matr.nr.

5.3 Kontingent m.m. betales helårligt forud med forfald hver den 1. september. Al opkrævning sker efter bestyrelsens anvisninger. Den på den stiftende generalforsamling valgte bestyrelse kan opkræve kontingent med anden forfaldsdato, lige som den kan opkræve et indskudsbeløb.

5.4 Hvis et medlem af foreningen ikke rettidigt betaler kontingent m.v. til forfaldsdagen, rykkes medlemmet skriftligt med en frist på 14 dage fra modtagelsen af påkravet. Herfor kan der pålægges et rykkergebyr, som er forud fastsat af bestyrelsen. Finder betaling ikke sted inden fristens udløb, overgives kravet uden yderligere

varsel til inkasso for medlemmets egen regning og risiko i enhver henseende. Medlemsbeføjelser kan ikke udøves af det enkelte medlem fra udløbet af ovennævnte frist og indtil samtlige restancer er indbetalt til foreningen.

6.0 Pligter og hæftelser

6.1 Ethvert medlem er underkastet foreningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af foreningen lovligt vedtagne regler og beslutninger.

6.2 I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres respektive andel i foreningens formue. Foreningens formue tilhører medlemmerne i forhold til deres betalingsforpligtelser, jf. punkt 5.2. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata.

6.3 Påfører et medlem af foreningen foreningen udgifter som følge af for eksempel ekstraordinære arbejder på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere foreningen udgifterne.

7.0 Generalforsamlingen

7.1 Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed i henhold til vedtægterne og som sådan beslutningsdygtig uanset de fremmødtes antal.

7.2 Ethvert medlem er berettiget til at afgive én stemme pr. matr.nr.

7.3 Er et medlem forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan medlemmet ved skriftlig fuldmagt delegere sin stemme til et andet medlem, som imod fremlæggelse af den fornødne dokumentation kan stemme for den pågældende.

7.4 Den ordinære generalforsamling i foreningen afholdes hvert år i Lejre Kommune i april måned.

8.0 Generalforsamlingens afholdelse, forslag samt forslag til ændringer i vedtægterne

8.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal som minimum have følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af formandens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab for det forløbne regnskabsår og godkendelse heraf.
4. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf, herunder fastsættelse af kontingent m.m.
5. Indkomne forslag til
 - vedtægtsændringer
 - andre forslag.
6. Valg af bestyrelse efter følgende retningslinjer:
 - a. Valg af formand og 1 bestyrelsesmedlem: Vælges i lige år, idet første periode løber fra foreningens stiftelse til generalforsamlingen i 2012.
 - b. Valg af øvrige medlemmer af bestyrelsen: Vælges i ulige år, idet første valgperiode løber fra foreningens stiftelse til ordinær generalforsamling i 2011. Kasserer og sekretær vælges for ét år ad gangen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt valg af administrator.

8.2 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne.

8.3 Dagsorden, jf. punkt 8.1, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår.

8.4 Forslag der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling skal være fremsendt til formanden senest 1. marts forud for generalforsamlingen. Indkomne forslag udsendes til medlemmerne sammen med den skriftlige indkaldelse. Beslutninger om vedtægtsændringer samt foreningens opløsning kan kun træffes, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for. Eventuel opløsning af foreningen skal endvidere godkendes af Lejre Kommune. Øvrige forslag kan vedtages med almindeligt stemmeflertal.

8.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når mindst 1 medlem til bestyrelsen (formanden) indgiver skriftlig anmodning

herom med klar angivelse af det eller de forslag, der ønskes behandlet. 3/4 af de underskrivende medlemmer skal være repræsenteret på generalforsamlingen. Eventuelle beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer, dog kræver vedtægtsændringer tilslutning fra 2/3 af de fremmødte.

8.6 En ekstraordinær generalforsamling skal afholdes hurtigst muligt og senest 1 måned efter, at begæringen er kommet bestyrelsen (formanden) i hænde med det fornødne antal underskrifter.

8.7 Når forholdene gør det nødvendigt, kan bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med 6 dages varsel.

9.0 Generalforsamlingens ledelse

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

9.2 Alle valg og almindeligt foreliggende sager afgøres ved simpelt stemmeflertal. Afstemninger sker ved håndsoprækning. Dog skal afstemninger ske skriftligt, når et medlem eller bestyrelsen kræver dette.

9.3 Sekretæren skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet skal tilstilles medlemmerne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

10.0 Foreningens valgte ledelse

10.1 Foreningen ledes og varetages af en bestyrelse på 3-5 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen. Valgbar til foreningens bestyrelse er medlemmer af foreningen.

10.2 Til at revidere foreningens regnskaber vælges en revisor for 1 år ad gangen. Revisor skal ikke være hverken registreret eller statsautoriseret, men blot regnskabskyndig.

10.3 Genvalg kan finde sted.

11.0 Foreningens ledelse

- 11.1 Bestyrelsen har den daglige ledelse i alle foreningens anliggender og er den højeste myndighed imellem generalforsamlingerne.
- 11.2 Formanden er den daglige leder og korresponderende i foreningen.
- 11.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når flertallet af denne er fremmødt. Bestyrelsen fastsætter selv sin mødeorden. I tilfælde af stemmelighed ved bestyrelsesbeslutninger er formandens stemme udslaggivende.
- 11.4 Bestyrelsen leder foreningen i overensstemmelse med foreningens vedtægter og formålparagraf og står herfor til ansvar overfor generalforsamlingen.
- 11.5 Bestyrelsen træder sammen mindst 2 gange årligt og i øvrigt så ofte formanden finder det nødvendigt, ligesom 2 bestyrelsesmedlemmer kan forlange ekstraordinært bestyrelsesmøde afholdt.
- 11.6 Sekretæren skriver referat fra bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 11.7 Ved formandens eventuelle afgang, fungerer et andet bestyrelsesmedlem indtil den ordinære generalforsamling, eller hvis bestyrelsen træffer beslutning herom – indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.
- 11.8 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlemmer i forening.
- 11.9 Bestyrelsen kan antage en professionel administrator, hvis den skønner, at der er behov herfor, og omkostningerne kan holdes indenfor det vedtagne budget.

12.0 Foreningens regnskab og økonomi

- 12.1 Regnskabsåret følger kalenderåret – og regnskabet skal forinden forelæggelse på den ordinære generalforsamling være revideret af den valgte revisor, som med sin underskrift bekræfter regnskabet rigtighed, samt kontrollerer at de i regnskabet opførte aktiver er til stede. Første regnskabsperiode løber dog først fra den

stiftende generalforsamling og til udløbet af det kalenderår, i hvilket der første gang opkræves foreningskontingent.

12.2 Kassereren aflægger på hvert bestyrelsesmøde en kort beretning over foreningens økonomi og aktiver.

12.3 Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 3.000,00 og indgåede midler skal hurtigst muligt indsættes på foreningens konto i et pengeinstitut.

12.4 Bestyrelsen skal ved hvert bestyrelsesmøde kontrollere regnskabsbilag og stemple disse, lige som det reviderede årsregnskab forelægges bestyrelsen forinden det udsendes, jf. punkt 8.3.

13.0 Påtaleberettiget

13.1 Foreningen ved dens bestyrelse, punkt 11.8, er påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter.

13.2 Ligeledes er Lejre Kommune påtale berettiget.

14.0 Tinglysning

14.1 Nærværende vedtægter kan af bestyrelsen begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr.e 5-cm, 5-cl, 5-cn, 5-ch, 5-co, 5-cg, 5-ck, 5-cf, 5-ci, 5-cd, 5-cc, 5-cb, 5-ca, 5-bø, 5-cp, 5-cr, 5-cq, 18-d, 18-e, 18-f, 18-h, 18-i, 18-l, 18-k, 6-dy, 6-dz, 6cx, 6cæ, 6-cø, 6-da, 6-db, 6-dc, 6-dd, 6-de, 6-df, 6-dm, 6-do, 6-dq, 6-dp, 6-dn, 6-dl, 6dk, 6-di, 6-dh, 6-dg, 6-cz, alle Gevninge by, Gevninge og beliggende **Fjordager** 1-10 og 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80 og 82, matr.nr.e 18-y, 18-p, 18-z 18-q, 18-æ, 18-r, 18-ø, 18-s, 18-aa, 18-t, 18-ab, 18-u, 18-x, 18-v, 18o, 18-n, 18-ac, 18-ad, 18-ae, 18-af, 18-ag, 18-ah, 18-ai, 18-ak, alle Gevninge by, Gevninge og beliggende **Byager** 1-13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35 og matr.nr.e 6-eh, 6-eo, 6-ei, 6-ep, 6-eg, 6-eq, 6-ef, 6-er, 6-es, 6-et, 6-eu, 6ev, 6-en, 6-em, 6-el, 6-ek, 6-cy, 6-ee, 6-ed, 6-ec, 6-eb, 6-ea, 6-dø, 6-dæ, alle Gevninge by, Gevninge og beliggende **Langager** 1-8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 og 40.

14.2 Med hensyn til de på ejendommene tinglyste servitutter, byrder og hæftelser henvises til det på ejendommene tinglyste.

Således vedtaget på stiftende generalforsamling den 8. oktober 2020.