

Vedtægter for Grundejerforeningen Ramsøbakken

Revideret den 19. Maj 2020

§1 Navn

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Ramsøbakken".
- 1.2 Foreningens hjemsted er Roskilde Kommune.
- 1.3 Foreningens værneting er retten i Roskilde for alle tvistheder i grundejerforeningsanliggender, såvel som grundejerne indbyrdes som mellem foreningen og enkelte grundejere. Grundejerforeningens formand er som sådan rette procespart for alle fællesanliggender.

§2 Foreningens område

- 2.1 Foreningens geografiske afgrænsning er Ramsøbakken hus nr. 1-113 inkl. fællesarealer.
Revideret kortbilag pr. 31. marts 2020.

§3 Formål

- 3.1 Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtigelser.
- 3.2 Foreningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse af stamvej og stikveje, fælles parkerings- og stiarealer. For stiarealer, som fører fra fælles parkerings- og stiarealer til andels- og rækkehusejere er de enkelte andelsejere og boligejere selv forpligtet til at vedligeholde dette.
- 3.3 Foreningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med vedtægterne at opkræve grundejerforeningskontingent og vejbidrag samt sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, inklusive stamveje og stikveje, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet.

§4 Medlemskreds

- 4.1 Alle ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område, har pligt til at være medlemmer af foreningen. Andelsboligforeningen Ramsøbakken skal betragtes som ét samlet medlem af grundejerforeningen, dog således at medlemmerne af Andelsboligforeningen Ramsøbakken er berettiget til på grundejerforeningens generalforsamling at afgive hver én stemme pr. boligenhed i bebyggelsen, i alt 12 individuelle stemmer. Andelsboligforeningen betaler for 12 medlemskaber.
- 4.2 Foreningens hjemmeside hedder www.ramsøbakken.dk og anvendes normalt til kommunikation med medlemmerne. Bestyrelsen anmoder medlemmerne om at indsende mailadresser til bestyrelsen, så kommunikation kan ske elektronisk. Mailadresser bliver ikke offentliggjort på hjemmesiden uden samtykke. Generalforsamlingsindkaldelse sker ved runddeling af indkaldelse.

§5 Hæftelsesforhold

5.1 Medlemmene hæfter subsidiært personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand, idet hvert medlems hæftelsesbeløb fastsættes på baggrund af antal boligenheder. Andelsboligforeningen Ramsøbakken tæller i den forbindelse som 12 boligenheder.

§6 Ejerskifte

6.1 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 kan intet krav rette mod dennes formue.

6.2 En ny ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog ved bliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen fra perioden før ejendommens overdragelse.

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

§7 Generalforsamling

7.1 Grundejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

7.2 Foreningens generalforsamling afholdes i foreningens hjemstedskommune.

7.3 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

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

7.5 Hver bolig har én stemme og stemmeretten tilkommer tinglyste adkomsthavere, idet dog stemmeretten for Andelsboligforeningen Ramsøbakken tilkommer individuelt de 12 andelshavere, der på generalforsamlingstidspunktet er registreret som andelshavere.

7.6 Et medlem kan give møde ved befuldmægtiget i henhold til skriftlig fuldmagt. Ingen fuldmægtig kan dog afgive mere end én stemme foruden sin egen.

7.7 Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke. Såfremt et medlem forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

7.8 Beslutning om ændring af vedtægterne og beslutninger, der kræver forhøjelse af kontingentet med mere end 25%, skal træffes med mindst 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen tilstedeværende medlemmer.

7.9 Referat fra generalforsamlingen lægges på foreningens hjemmeside senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§8 Indkaldelse til generalforsamling

8.1 Indkaldelse af medlemmerne til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt med et varsel på mindst 2 og højst 4 uger. Dagsorden for generalforsamlingen skal vedlægges. Reviderede årsregnskab samt forslag til budget for det kommende regnskabsår og andre relevante dokumenter kan downloades fra grundejerforeningens hjemmeside www.ramsøbakken.dk, fra indkaldelsestidspunktet. Materialet kan også rekvireres hos et medlem af bestyrelsen.

8.2 Forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen skal medfølge indkaldelsen. Ethvert medlem har ret til at få et emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest 1 uge før generalforsamlingen.

8.3 Kun rettidig indkomne forslag kan sættes under afstemning på generalforsamlingen.

8.4 Enhver lovlig indkaldt generalforsamling er beslutningsdygtig uanset det fremmødte antal.

8.5 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende pkt.

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for det kommende år til godkendelse heraf fastsættelse af det årlige kontingent og vejfundsbidrag.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen og et bestyrelsesmedlem i lige år

7. Valg af kasserer og 2 bestyrelsesmedlemmer til bestyrelsen i ulige år.
8. Valg af én suppleant.
- 9 Valg af 2 revisorer,
10. Eventuelt.

§9 Ekstraordinær generalforsamling

- 9.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når en generalforsamling har truffet beslutning herom.
- 9.2 Såfremt 1/3 af de stemmeberettigede over for bestyrelsen fremsætter ønske om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling, indeholdende den ønskede dagsorden og behørigt underskrevet, er bestyrelsen forpligtet til senest 1 måned senere, skriftligt med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
- 9.3 Hvis ikke 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.
- 9.4 Afstemningsregler følger regler i §7.7 og 7.8

§10 Bestyrelsen

- 10.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer: Formanden, kassereren, og tre bestyrelsesmedlemmer,
- 10.2. Formanden og kassereren vælges forskudt af hinanden for en toårig periode. Der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for en toårig periode. Genvalg kan finde sted.
- 10.3. Foreningen kan over for tredjemand tegnes af formanden og ét bestyrelsesmedlem.
- 10.4. En suppleant vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Suppleanten kan deltage i bestyrelsesmøder uden stemmeret.
- 10.5 Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt bliver færre end fem, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.
- 10.6 Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§11 Bestyrelsesmøde

- 11.1. Bestyrelsens formand indkalder til et bestyrelsesmøde, så ofte formanden finder anledning hertil, samt når et andet medlem af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst 2 medlemmer, heraf formanden den ene, er til stede.
- 11.2. Bestyrelsens beslutninger træffes med almindeligt flertal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 11.3. Der udarbejdes beslutningsreferat af bestyrelsesmøder, som godkendes af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.
- 11.4. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen mv. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg mv.

§12 Foreningens midler

- 12.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år budget for drift og vedligeholdelse af fællesarealer, der viser foreningens forventede udgifter.
- 12.2. Kontingentet inkl. vejfundsbidrag til grundejerforeningen fastsættes af den ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen på grundlag af det på generalforsamlingen godkendte budget. Kontingentet inkl. Vejfundsbidrag opkræves 1 gang årligt efter afholdelse af generalforsamling ved indbetaling gennem Betalingservice. Kontingentet og vejfundsbidrag opgøres i henhold til §5 til hvert af medlemmerne. Nye medlemmer af Grundejerforeningen betaler kontingent fra det tidspunkt byggegrunden er byggemodnet.
- 12.3 Det af generalforsamlingen vedtagne kontingent og vejfundsbidrag har virkning for det pågældende regnskabsår.
- 12.4. Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb på 2% pr. påbegyndt måned ad det skyldige beløb.
- 12.5 Kassereren modtager indbetaling, afholder foreningens udgifter for foreningens midler og fører foreningens

regnskab og medlemsfortegnelse. Foreningens midler skal indsættes i et anerkendt pengeinstitut oprettet i foreningens navn.

12.6. Bestyrelsen og revisorer har til enhver tid ret til at forlange foreningens regnskaber, herunder bilag, kontoudtog og kontantbeholdning forevist.

12.7. Regnskabsåret er kalenderåret. Regnskabet skal tilsendes revisorerne inden 31. januar og skal i revideret stand være bestyrelsen i hænde senest 28. februar.

12.8 Der oprettes et "rådgiver bidrag", på 500kr. pr. parcel, som opkræves særskilt, i minimum 5 år. Bidraget kan ikke kræves tilbagebetalt ved fraflytning. Pengene vil gå til advokat og rådgivere samt udgifter i forbindelse med syn og skøn sagen. Bestyrelsen kan indstille til førstkommende generalforsamling, om at stoppe bidraget eller forlænge bidraget med 1. år adgangen. Bidraget opkræves sammen med kontingentet. Første opkrævning sker pr. 2021

§13 Vedligeholdelse og drift

13.1. Vedligeholdelse af de enkelte boliger påhviler den enkelte tinglyste adkomsthaver fuldt ud.

13.2. Grundejerforeningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder stamveje, stikveje og stier.

13.3 For at imødegå udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af specielt vej-, sti-, parkeringsarealer samt kloaksystemer er der oprettet en vejfond. De gældende vedtægter for vejfonden for grundejerforeningen Ramsøbakken findes i Appendiks AB (vedtaget 10. juni 2020) til disse vedtægter.

13.4. Grundejerforeningen har ansvar for drift, vedligeholdelse og fornyelse af den del af matr. nr. 2u, der udgør færdsels- og parkeringsareal i lokalplan 66 samt den del af matr. nr. 35, der udgør færdsels- og parkeringsareal i lokalplan 70. Se kortbilag 1. Udgifter til belysning, snerydning og vedligeholdelse af vej, i

Andelsboligforeningen og i Ejer-rækkehusforeningen, sidestilles med de øvrige stikveje på Ramsøbakken.

13.5. Grundejerforeningen påtager sig ikke drift, vedligeholdelse og fornyelse af stiarealerne, fra parkeringsareal til de enkelte andelsboligejere på matr. nr. 2u., Andelsboligforeningen afholder udgifterne hertil.

13.6. Grundejerforeningen påtager sig ikke drift, vedligeholdelse og fornyelse af stiarealerne fra fælles fortov til den enkelte ejer i matr.nr. 3.. For matr. nr.3s udlægges stiarealerne som private fælles stier med de respektive ejere af rækkehusene som ejere. Parkbelysning ved stiarealerne betales således af de enkelte ejere.

Grundejerforeningen forestår dog betaling af belysningen til forsyningsselskabet for matr. 3s og afregner med den enkelte rækkehusejer særskilt.

13.7 Medlemmerne har pligt til at rydde sne og salte/gruse på fortove, der grænser op til egen matrikel.

13.8. Medlemmerne har pligt til at holde de af deres grund afgrænsende græsarealer slået og fri for ukrudt. Egne græsarealer skal være klippede og beplantning vedligeholdt og beskåret i et sådant omfang, at det ikke er til gene eller ulempe for de øvrige grundejere. Hver grundejer skal passe sin grund for ukrudt, så det ikke spredes ind over øvrige grunde og fællesarealer. Hække mod vej, sti eller fællesarealer skal holdes studsede, så de ikke virker hindrende for forbi passage. Bestyrelsen kan kræve ukrudtsslåning mm., når dette skønnes nødvendigt.

§14 Ordensregler

14.1. Parkering af personbiler må kun ske på de dertil indrettede parkeringspladser. Der må ikke parkeres eller efterlades trailere, campingvogne, arbejdskøretøjer o. lign. på fællesarealet, foreningens veje eller de tilhørende parkeringspladser.

14.2. Medlemmer henstilles til ikke at anvende motoriserede/elektriske maskiner uden for tidsrummet 10-20 på hverdage og 10-17 i weekenden og på helligdage.

14.3. Det er ikke tilladt at etablere udendørs antenneanlæg.

14.4. Der må ikke findes større træer eller beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst kan være til væsentlig gene for naboerne.

14.5 Der må i området kun hegnes med levende hegn. Hegnene kan suppleres med dyrehegn i en højde på max. 1,5 m.

14.6. Det tilstræbes at bebyggelsen og fællesarealerne beholder et ensartet udseende.

14.7. Hunde der færdes, på fællesarealer skal være i snor.

14.8. Bestyrelsen er berettiget til at påtale overtrædelser af ovenstående ordensbestemmelser. Efterkommer et

medlem ikke inden en nærmere angiven frist et af bestyrelsen givet pålæg, kan bestyrelsen lade det fornødne foretaget for medlemmets regning og om nødvendigt lade de dermed forbundne udgifter inddrive af rettens vej hos det pågældende medlem.

§15 Godkendelse

Vedtægter for Grundejerforeningen Ramsøbakken samt Appendiks AB for vejfonden er revideret og vedtaget ved generalforsamling d. 10/6 2020. Tidligere vedtægter for både grundejerforeningen og vejfonden er derved ophævet.

Dato 14/5-21



Formand, Rasmus Flodgaard

Dato

14/5-21



Dirigent, Bo Danielsen

Dato

14/5-21

↓

Referent, Ulla Berg