

Vedtægter for Grundejerforeningen Ramsøbakken

Revideret på ordinær generalforsamling den 5. marts 2024

§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.
Kortbilag 1.1 pr. 5. marts 2024.

§3 Formål

- 3.1 Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtigelser.
- 3.2 Foreningen forestår teknisk drift, teknisk vedligeholdelse og fornyelse af stamvej og stikveje, fælles parkerings- og stiarealer. For stiarealer, som fører fra fælles parkerings- og stiarealer til andels- og rækkehus ejere er de enkelte andels ejere og boligejere selv forpligtet til at vedligeholde dette. Teknisk drift forstået ved, reparation og udskiftning af belægninger mm, sandfangs brønde og dertil anlæg, vejanlæg mm. Men ikke årstid bestemt vedligehold, så som fjernelse af uønsket bevoksning og vinterforanstaltninger. Dette påhviler de enkelte grundejere. Der kan ved generalforsamlingen besluttes andet, for en 1-årig periode.
- 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. Indkaldelse til generalforsamling sker ved runddeling af indkaldelse.

§5 Hæftelsesforhold

- 5.1 Medlemmerne 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. Det indkommende forslag offentliggøres på foreningens hjemmeside senest 48 timer efter fristens udløb.
- 8.4 Enhver lovlig indkaldt generalforsamling er beslutningsdygtig uanset det fremmødte antal.
- 8.5 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal **som minimum** omfatte følgende punkter.

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 førstkommande generalforsamling.

10.6 Bestyrelshverv 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 stemmeflertal. Står stemmerne lige, er formandens 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 der viser grundejerforeningens forventet 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 Betalingsservice. Kontingentet og vejfundsbidrag opgøres i henhold til §5 til hvert af medlemmerne. Nye medlemmer af Grundejerforeningen betaler kontingent fra det tidspunkt byggegrunden er byggemodnet **eller boligen er overtaget.**

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 Bestyrelsen har mulighed for at forhøje årets fastsatte kontingent med op til 25%, uden generalforsamlingens accept, hvis bestyrelsen skønner det er nødvendigt for foreningens fortsatte drift. Beslutningen skal være enstemmigt besluttet af bestyrelsens medlemmer.

12.9 Der oprettes et "rådgiver bidrag", på 500 kr. 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 syns- og skønssagen.** Bestyrelsen kan indstille til førstkommande generalforsamling, om at stoppe bidraget eller forlænge bidraget med 1. år ad gangen. Bidraget opkræves sammen med kontingentet. Første opkrævning sker pr. 2021

12.10 Ved nyetablering af aktiver i grundejerforeningen, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinære, eller vente til ordinær generalforsamling, såfremt et af følgende kriterier er til stede. Indkøb af aktivet der overstiger en samlet pris på kr. 100.000 ex. moms eller samlet årlig udgift overstiger 25 % af den til enhver tid gældende kontingentindtægt i foreningen. Ovenstående regler, tilsidesættes hvis investeringen er inden for Vejfundens appendix.

§13 Vedligeholdelse og drift

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

13.2. Grundejerforeningen forestår teknisk drift af vejanlæg, teknisk vedligeholdelse af vejanlæg og teknisk fornyelse af fællesarealer, herunder stamveje, stikveje og stier. Det er gældende for matriklerne: Gadstrup By, Gadstrup 2h, Gadstrup By, Gadstrup 2v, Ramsømagle By, Gadstrup 3ap, Ramsømagle By, Gadstrup 3q Retningslinjer for vejfonden der hedder Appendiks AB af 5. marts 2024

13.4. Grundejerforeningen har ansvar for teknisk drift, teknisk vedligeholdelse og fornyelse af den del af matr. Nr. Gadstrup By, Gadstrup 2h, der udgør færdsels- og parkeringsareal i lokalplan 66 samt den del af matr. Nr. Gadstrup By, Gadstrup 2v, der udgør færdsels- og parkeringsareal i lokalplan 70, Se kortbilag 1.1. Udgifter til belysning, vinter- sommer drift og teknisk vedligeholdelse af vej, i Andelsboligforeningen og i Ejer-rækkehusforeningen, sidestilles med de øvrige stikveje på Ramsøbakken.

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

13.6. Grundejerforeningen påtager sig ikke drift, vedligeholdelse og fornyelse af stiarealerne fra fælles fortovej til den enkelte ejer i matr.nr. Ramsømagle By, Gadstrup 3s. For matr. nr. Ramsømagle By, Gadstrup 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. Ramsømagle By, Gadstrup 3s og afregner med den enkelte rækkehusejer særskilt.

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

13.8. Medlemmerne har pligt til at holde de af deres grund grænsende græsarealer slået og fri for uønsket bevoksning. 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 uønsket bevoksning mm., samt 2 meter ud fra egen grund, som beskrevet efter Roskilde Kommunes retningslinjer og i henhold til regler på dette område (privatsvejloven), 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 passerende. Bestyrelsen kan kræve ukrudtsslåning mm., når dette skønnes nødvendigt.

13.9 Bestyrelsen kan nedsætte et udvalg, der varetager særlige opgaver. Udvalget kan få tildelt udvidet beføjelser til deres virke. Disse beføjelser skal beskrives og vedtages med flertal i bestyrelsen, for at have virkning.

§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 07-20 på hverdage og 10-17 på lør.- søn og 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 foretage for medlemmets regning og om nødvendigt lade de dermed forbundne udgifter inddrive af rettens vej hos det pågældende medlem.

§15 Godkendelse

15.1 Vedtægter for Grundejerforeningen Ramsøbakken er revideret og vedtaget ved generalforsamling d. 5. marts 2024. Tidligere vedtægter for grundejerforeningen fra før denne dato er derved ophævet.

Dato

Formand

Dato

Dirigent

Dato

Referent