

Vedtægter for "Grundejerforeningen Kellers Hus"

§1

NAVN:

1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Kellers Hus.
(I det følgende betegnet "Foreningen").

1.2 Foreningen har adresse hos Formanden.

§2

HJEMSTED OG VÆRNETING:

2.1 Foreningens hjemsted er Vejle Kommune

2.2 Foreningens værneting er Kolding Byret for alle tvistigheder i foreningsanliggender såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes, som mellem Foreningen og ejerlejlighedsejerne.

Foreningen v/dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Foreningens anliggender.

§3

FORMÅL:

3.1 Foreningens formål er at administrere udendørs fællesarealer på matr. nr. 6fs, 6du, 6fu, 6ft, 6iø, 6ka, 6it, 6iu, 6de og 6iy under ejerlavet Brejning by, Gaurslund, beliggende Brejning Strand 1, 7080 Børkop inkl. bygninger, dog bortset fra de 3 bygninger indeholdende lejlighederne, der er særskilt administreret ved egne beboerforeninger, anlæg mv. beliggende på disse samt indendørs fællesarealer i kælderen i Kellers Hus beliggende på matrikel 6ft, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

3.2 Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag i.h.t. vedtaget budget, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt sørge for at ro og orden opretholdes på matriklerne.

§4

MEDLEMSKREDS:

4.1 Foreningens geografiske område er identisk med området for lokalplan nr. 10.3 for Vejle Kommune, og omfatter matr. nr. nævnt i §3.1

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

Ejerlejlighedsejerne er forenet i 3 beboerforeninger og er via disse repræsenteret i Grundejerforeningen.

4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt, og indtræder ved disse Vedtægters underskrivelse.

4.3 Foreningen kan ikke ophæves medmindre lokalplan 10.3 § 12 stk. 2 tilsiger dette.

§5

HÆFTELSESFORHOLD OG FORDELINGSTAL:

5.1 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor Foreningen i henhold til medlemmernes fordelingstal.

Dette er 3/17 f.s.a. hver af sidefløjene og 11/17 f.s.a. Hovedhuset.

5.2 Medlemmerne hæfter subsidiært for Foreningens forpligtelser, og i så fald pro rate og i henhold til fordelingstallet overfor tredjemand.

5.3 Såfremt konkrete forhold nødvendiggør solidarisk hæftelse, skal beslutning om en sådan solidarisk hæftelse vedtages af generalforsamlingen med kvalificeret flertal jf.

§6 stk.9.

5.4 I tilfælde af solidarisk hæftelse er der indbyrdes regres mellem ejerlejlighedsejerne.

Vedtægter for "Grundejerforeningen Kellers Hus"

§6

GENERALFORSAMLINGER:

6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

6.2 På generalforsamlingen kan alle medlemmer af de 3 beboerforeninger give møde.

6.3 Hovedhusets beboerforening kan møde med op til 11 stemmer (= 1 fra hver lejlighed) og hver af sidefløjenes beboerforeninger kan møde med op til 3 stemmer (= 1 fra hver lejlighed).

6.4 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem i såvel Foreningen som i en af de 3 beboerforeninger, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen indgives senest 4 uger efter at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

6.5 Foreningens generalforsamlinger afholdes i Foreningens hjemstedskommune.

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

6.7 Generalforsamlinger kan afholdes via mail.

6.8 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed.

6.9 Til beslutninger om væsentlige forandringer, fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele af disse, optagelse af fælleslån, eller om ændringer i denne vedtægt, kræves dog at 14 stemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 14 af de således repræsenterede stemmer, stemmer for forslaget.

6.10 Stemmeret kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

6.11 Er et medlem i overforfald og skyldes dette forhold, som ikke kan tilskrives Foreningen, bortfalder medlemmets ret til at stemme til forholdet er bragt i orden.

§7

INDKALDELSER:

7.1 Indkaldelse af deltagere til Foreningens ordinære generalforsamling sker af bestyrelsen med et skriftligt varsel på mindst 3 uger.

7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

7.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for forløbne år samt forslag til budget for kommende år.

7.4 Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

7.5 Forslag der ønskes behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand inden udgangen af februar måned.

Bestyrelsen skal medsende forslaget med indkaldelsen, og såfremt indkaldelsen er sket skal forslaget eftersendes.

7.6 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

a: Valg af dirigent og referent,

b: Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år,

c: Forelæggelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor til godkendelse,

d: Forelæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår,

e: Forslag,

f: Valg af formand for bestyrelsen,

g: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen,

h: Valg af suppleanter for bestyrelsen,

i: Valg af intern revisor og intern revisorsuppleant,

j: Fastsættelse af bidrag i overensstemmelse med §16,

k: Eventuelt.

7.7 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

Vedtægter for "Grundejerforeningen Kellers Hus"

§8

EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGER:

8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandlingen af et angivet emne begæres af mindst 2 af beboerforeningernes medlemmer, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.

8.2 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 3 uger.

8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

8.4 Ekstraordinære Generalforsamlinger kan afholdes via mail.

§9

BESTYRELSEN:

9.1 Ved alle møder skrives referat fra generalforsamlingen.

Referatet underskrives af bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes indenfor 10 dage.

9.2 Det påhviler bestyrelsen at lede Foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingsbeslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Bestyrelsen kan udarbejde en husorden.

§10

VALG AF BESTYRELSE:

10.1 Bestyrelsen består af en person udpeget af bestyrelsen i hver af de 3 beboerforeninger, der er beliggende på de i §3 nævnte matrikler og består således af 3 personer, herunder formanden, der vælges særskilt. Derudover vælges 3 suppleanter. Én fra hver beboerforening.

Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode indkaldes en suppleant og den øvrige bestyrelse vælger en ny formand, der fungerer indtil den næste generalforsamling.

10.2 Medlemmer af Bestyrelsen skal have fast bopæl og være bosiddende på de i §3 nævnte matrikler.

§11

BESTYRELSESMØDER:

11.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde så ofte der findes anledning dertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller revisor begærer dette.

11.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlig forsikring, herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt bestyrelsesansvarsforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet.

Bestyrelsen fører regnskab over de på Foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de indbetalte bidrag til fællesudgifter. Bidragene opkræves kvartalsvis forud. Bestyrelsen udarbejder ligeledes budget for fællesudgifter over kommende år.

11.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig når 3 medlemmer er til stede.

11.4 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal.

11.5 Hvert medlem fra sidefløjene har 3 stemmer. Medlemmet fra Hovedhuset har 11 stemmer. Beslutninger træffes med min. 14 stemmer.

11.6 Bestyrelsen udarbejder referat fra bestyrelsesmøder. Referatet underskrives senest på det efterfølgende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§12

TEGNINGSRET:

12.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af 1 medlem af bestyrelsen sammen med formanden, eller ved 3 bestyrelsesmedlemmer.

Vedtægter for "Grundejerforeningen Kellers Hus"

§13

ÅRSREGNSKAB:

13.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

13.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor inden det fremlægges på generalforsamlingen.

§14

REVISION:

14.1 Foreningens regnskab kan revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Ønskes dette fravalgt er revision ved den på generalforsamlingen valgte revisor tilstrækkelig, såfremt der er 100% enighed om dette.

14.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger, og kan fordr enhver oplysning som revisor finder af betydning for udførelse af sit hverv.

14.3 Der føres en revisionsprotokol.

14.4 I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

14.5 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§15

KAPITALFORHOLD:

15.1 Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at dække Foreningens udgifter.

15.2 Det kan dog på generalforsamlingen vedtages, at der skal ske henlæggelse til et bestemt formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser af bygninger og fælles anlæg, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at Foreningen optager lån.

15.3 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, dog skal det være tilladt bestyrelsen, at have en kassebeholdning af en størrelse som er nødvendig for den daglige drift.

§16

BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG:

16.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

16.2 Til dækning af Foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de fastsatte fordelingstal, en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og på den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

16.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis forud den 1. bankdag i kvartalet til Foreningens konto efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

16.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter, er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 15% af det på sidste generalforsamling fastsatte bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

16.5 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen, skal enhver beboerforenings eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til Foreningen senest 14 dage efter påkrav.

16.6 Ved manglende rettidig betaling inddrives fordringer ved fremsættelse af skriftligt påkrav.

Som følge af for sen betaling af pligtig ydelse til Foreningen, er Foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, foreløbigt fastsat til kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb. Gebyrets størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen.

16.7 Ved manglende rettidig betaling bortfalder alle stemmerettigheder.

**Vedtægter
for
"Grundejerforeningen
Kellers Hus"**

§17

UDLEJNING/ SALG:

17.1 Jord og bygninger beliggende på de i §3 beliggende matrikler må ikke sælges eller udlejes til personer eller juridiske enheder der ikke ejer mindst 1 lejlighed i en af de 3 bygninger indeholdende lejlighederne beliggende på samme matrikler.

Der må ikke gives adgangsret til jord og bygninger beliggende på de i §3 beliggende matrikler til personer eller juridiske enheder der ikke ejer mindst 1 lejlighed i en af de 3 bygninger indeholdende lejlighederne beliggende på samme matrikler, medmindre dette er af midlertidig karakter, f.eks. når disse gæster en ejer af mindst 1 lejlighed i en af de 3 bygninger indeholdende lejlighederne beliggende på samme matrikler.

§18

VEDLIGEHOJDELSE:

18.1 Indvendig vedligeholdelse af den enkelte garage, herunder el-port påhviler de enkelte indehavere af garager.

18.2 Al anden vedligeholdelse, modernisering og udskiftninger, herunder nødvendig reparation af udvendige fællesarealer, anlæg og bygninger foranstalles af Foreningen for dennes regning og afholdes som fælles udgift.

18.3 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af de indendørs fællesarealer i kælderen i Kellers Hus beliggende på matrikel 6ft, foranstalles af Foreningen for dennes regning og afholdes som fælles udgift.

18.4 Såfremt Foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter Foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt at der samtidig udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejligheds arealer, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade Foreningen udføre sådanne.

18.5 Hvis en ejerlejligheds arealer groft forsømmes eller forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en efter omstændighederne fastsat frist, dog ikke over 2 måneder.

Overskrides denne frist kan bestyrelsen sætte det pågældende i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i de i beboerforeningernes lyste pant.

18.6 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sine arealer, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer, ombygninger mv.

18.7 Al vedligeholdelse, modernisering og udskiftninger, herunder nødvendig reparation af veje og belysning foranstalles af Foreningen for dennes regning og afholdes som fælles udgift.

Vedtægter for ”Grundejerforeningen Kellers Hus”

§19

FACADER:

19.1 Murede, malede flader må ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur.

19.2 Trædæk på altaner må ikke ændres, tildækkes eller gives afvigende farve eller struktur i forhold til standen på overtagelsestidspunktet.

19.3 Vinduer må ikke blændes eller mættes, hverken ud- eller indvendigt.

19.4 Malede og behandlede overflader må kun vedligeholdes og nybehandles i henhold til gældende metoder og farvekoder, godkendt af Foreningen og kommunen.

19.5 Glas i facader må ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastype ved overtagelsestidspunktet.

19.6 Markiser må kun opsættes på terrasser og kun som vist på den af bestyrelsen godkendte tegning. Der må ikke opsættes markiser på altanerne.

19.7 Der kan i visse tilfælde søges dispensation fra de i §19 nævnte restriktioner.

Ønskes en dispensation skal denne søges skriftligt hos bestyrelsen. Bestyrelsen vil behandle denne på førstkommende bestyrelsesmøde og vende tilbage med en skriftlig dispensation eller et begrundet afslag.

19.8 Alle ovennævnte punkter skal opfylde lokalplan 10.3 for området, som går forud for alle øvrige bestemmelser.

§20

TERRÆNANLÆG:

20.1 Ingen arealer må bearbejdes eller ændres uden bestyrelsens godkendelse.

20.2 Træhegn, der afgrænser terrassehaver, må ikke ændres eller øges. Dette gælder også den udførte beplantning og plantevalg i hegn omkring terrasser.

20.3 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

20.4 Alle ovennævnte punkter skal opfylde lokalplan 10.3 for området, som går forud for alle øvrige bestemmelser.

§21

ORDENSFORSKRIFTER:

21.1 Der må ikke uden bestyrelsens samtykke foretages ændringer, reparationer eller maling af ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer. Der må ikke opsættes skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner eller læhegn.

21.2 Det er ikke tilladt at opsætte parabolantener.

21.3 Udendørs opmagasinerings må ikke finde sted.

§22

MISLIGHOLDELSE:

22.1 Hvis et medlem eller en beboer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til Foreningen, ved gentagen krænkelse af husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan medlemmet miste sin stemmeret.

22.2 Stemmeretten får igen gyldighed, når forholdet er bragt i orden.

§23

PÅTALEBERETTIGEDE:

23.1 Påtaleberettigede af nærværende vedtægt er Foreningen ved dennes bestyrelse eller enhver af de 3 beboerforeninger.

**Vedtægter
for
"Grundejerforeningen
Kellers Hus"**

§24

TINGLYSNING:

24.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst på matr. nr. 6fs, 6du, 6fu, 6ft, 6iø, 6ka, 6it, 6iu, 6de og 6iy, beliggende Brejning Strand 1, 7080 Børkop

24.2 Med hensyn til de 3 beboerforeninger og ejerlejlighedernes påhvilende hæftelser og byrder henvises til hovedejendommenes og ejerlejlighedernes vedtægter og blade i tingbogen.

Således vedtaget på generalforsamlingen, Børkop den / , 2013

Formand for bestyrelsen:

Søren Bruun

Bestyrelsesmedlem:

Tom Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem:

Henrik Lund Jensen