

## Vedtægter for Grundejerforeningen Kongsbær

### Indhold

Kap. 1. Foreningens navn og hjemsted .....	2
Kap. 2. Foreningens område og medlemskreds .....	2
Kap. 3 Foreningens formål og opgaver.....	4
Kap. 4 Medlemmernes forhold til foreningen .....	6
Kap. 5 Foreningens ledelse og administration .....	8
Kap. 6 Regnskab og revision.....	14
Kap. 7 Vedtægtsændringer.....	15
Kap. 8 Forskellige bestemmelser .....	16

Kongsbær Seniorbofællesskab  
Primulavej 42  
7100 Vejle

## **Kap. 1. Foreningens navn og hjemsted**

### **§ 1**

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Kongsbær".

### **§ 2**

Foreningens hjemsted er Vejle Kommune.

## **Kap. 2. Foreningens område og medlemskreds**

### **§ 3**

#### **Stk. 1**

Foreningens geografiske område er identisk med området for lokalplan nr. 134.

#### **Stk. 2**

Foreningen er etableret i overensstemmelse med lokalplan 134, § 11 stk. 1, 2 og 3.

### **§ 4**

#### **Stk. 1**

Grundejerforeningens medlemmer er boligforeningen AAB's afdeling 46, repræsenteret ved beboerne i de 28 boliger, Andelsboligforeningen Kongsbær, repræsenteret ved andelshaverne i de 20 boliger, og ejerne af parcellerne 1 aeo, 1 aep og 1 aeq.

#### **Stk. 2**

De underordnede foreningers vedtægter må på intet punkt stride mod Grundejerforeningens vedtægter og skal forelægges dennes bestyrelse til orientering.

### **§ 5**

#### **Stk. 1**

Ansøgere til en bolig i Kongsbær skal som beboere aktivt indgå i fællesskabet omkring beboernes aktiviteter og tage del i løsningen af en række opgaver af praktisk

og foreningsmæssig karakter i forbindelse med Kongskærs fortsatte udvikling og beståen som et beboerstyret bofællesskab.

For at kunne få bolig i foreningens område skal mindst ét medlem af ansøgerens husstand skal være fyldt 55 år inden indflytning.

Ansøgere til lejeboliger skal være medlem af AAB.

Højest 2 personer må have fast bopæl i hver af Grundejerforeningens boliger.

Man må ikke have hjemmeboende børn og skal være selvhjulpen.

Det er muligt at blive optaget på venteliste til en bolig i Kongskær (se stk. 2 og 3).

### **Stk. 2**

Beboerne i Kongskær har fortrinsret ved genudlejning eller salg af foreningens boliger. For at komme i betragtning skal man være tilmeldt Kongskærs interne venteliste.

### **Stk. 3**

Ansøgere udefra, der ikke kan få bolig i Kongskær straks, kan optages på en ekstern venteliste. Kun personer, der er fyldt 45 år, kan optages på denne venteliste. For lejebolig skal man tillige være medlem af AAB ved indflytning. Der opkræves et af Grundejerforeningens bestyrelse fastsat engangsgebyr for optagelse på den eksterne venteliste. Gebyret refunderes ikke ved indflytning eller ved udmeldelse.

### **Stk. 4**

Fællesadministrationen af ventelister til en bolig i Kongskær forestås af Grundejerforeningens bestyrelse, således at anvisning af en bolig ved genudlejning eller ved salg sker i nøje overensstemmelse med rækkefølgen på henholdsvis den interne og den eksterne venteliste med følgende undtagelser,

uanset placering på venteliste vil der være fortrinsret for:

ansøgere mellem 55 og 70 år,

børn af beboere, der allerede har bopæl i Kongskær, og

andre pårørende til beboere, der allerede har bopæl i Kongskær.

### **Stk. 5**

Anvisning af lejer til lejebolig sker i samråd med bestyrelsen for AAB's afdeling 46, og anvisning af købere til en andelsbolig/ejebolig sker i samråd med bestyrelsen for Andelsboligforeningen Kongskær/den pågældende ejer.

Nye beboere skal så hurtigt som muligt indbydes til en samtale med Grundejerforeningens bestyrelse og formanden for den boligafdeling, som vedkommende kommer til at tilhøre.

### **Stk. 6**

Grundejerforeningens bestyrelse kan dispensere fra alderskriteriet i stk.1, og det skal tilstræbes, at beboersammensætningen opfylder bofællesskabets formål som nævnt i kap. 2, § 5, stk. 1.

## **Kap. 3 Foreningens formål og opgaver**

### **§ 6**

#### **Stk. 1**

Grundejerforeningens formål er at skabe de bedst mulige betingelser for, at bebyggelsen Kongskær til stadighed er et beboerstyret seniorboligområde.

#### **Stk. 2**

Grundejerforeningen forestår etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer.

#### **Stk. 3**

Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

#### **Stk. 4**

Grundejerforeningen er berettiget til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.

**Stk. 5**

Udgiftsfordelingen sker med 1/51 pr. bolig.

**Stk. 6**

Ordensreglement for fælleshusets brug skal udarbejdes af Grundejerforeningens bestyrelse, og forslag til ændringer i reglementet skal behandles og godkendes af denne.

**Stk. 7**

Området er tilsluttet fællesantenne, og der må derfor ikke opsættes synlige antenner for modtagelse eller udsendelse af radiosignaler af nogen art, herunder fjernsyns- og parabolantenner.

**Stk. 8**

Området er forsynet med fjernvarme, og der må derfor ikke opføres skorstene for pejse, brændeovne eller andre ildsteder.

**Stk. 9**

Området med bygninger skal i henhold til Lokalplan 134 være i overensstemmelse med karakteren i det omliggende byggeri, herunder specielt godset Pedersholm, og der må derfor ikke foretages ændringer ved husenes udseende uden Grundejerforeningens godkendelse.

Dette indebærer:

at eventuelle overdækninger over terrasser, opførelse af udestuer eller lignende skal ske efter en af Grundejerforeningen godkendt tegning samt i overensstemmelse med byggelovgivningen,

at anlæg og beplantninger på terrasser og omkring husene skal indordnes et helhedsindtryk,

at eventuelle hække enten skal plantes i skel som fælles hegn eller plantes så langt inden for skel, at de til enhver tid holdes klippet indenfor skel. Hække må ingen steder være over 1,80 m i højden for den del af hækken, som står indenfor en afstand af 3,00 m fra boligens murværk (carport er ikke bolig). For øvrige hække må højden ikke overstige 1,00 m,

at eventuelle faste læhegn, fletheegn eller trådhegn skal være af en type og maksimal højde, som er godkendt af Grundejerforeningen.

## **§ 7**

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

## **Kap. 4 Medlemmernes forhold til foreningen**

### **§8**

#### **Stk. 1**

Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

#### **Stk. 2**

Det enkelte medlem er pligtigt at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

#### **Stk. 3**

Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentegebyr på 2% pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

#### **Stk. 4**

Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

## **§ 9**

#### **Stk. 1**

Et medlem betaler bidrag for hver boligenhed i det pågældende medlems ejendom(me), svarende til 1/51 pr. bolig.

#### **Stk. 2**

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne med 1/51 pr. bolig, de repræsenterer, hvilket også gælder for tab vedrørende fællesopgaver, som foreningen har på enkelte medlemmer.

**Stk. 3**

Der betales lige store bidrag for alle boligenheder, svarende til 1/51 pr. bolig.

**Stk. 4**

Bidraget for etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer betales således:

Bidrag for almennyttige boliger betales af AAB samlet månedsvis forud senest den 1. i måneden.

Bidrag for andelsboliger betales af Andelsboligforeningen Kongsbær samlet månedsvis forud senest den 1. i måneden.

Bidrag for private ejerboliger betales af den enkelte ejer månedsvis forud senest den 1. i måneden.

**Stk. 5**

Medlemmernes andel i foreningens formue beregnes i lige store andele pr. bolig, svarende til 1/51 pr. bolig.

**Stk. 6**

Medlemmerne er forpligtigede til at overholde de til enhver tid gældende kommunale regler for indsamling og sortering af dagrenovation. Tomme engangsflasker af glas samt anden glasemballage afleveres i de opstillede flaskecontainere.

**§ 10**

**Stk. 1**

I forholdet til tredjemand hæfter medlemmer ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue, svarende til 1/51 pr. bolig.

**Stk. 2**

Det enkelte medlem er pligtigt efter generalforsamlingens beslutning overfor långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån til løsning af fællesopgaver, svarende til 1/51 pr. bolig.

### **Stk. 3**

Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtigt at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid forekommende krav mod medlemmet.

## **§ 11**

### **Stk. 1**

Når et medlem overdrager sin ejendom til en anden person, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

### **Stk. 2**

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

### **Stk. 3**

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

### **Stk. 4**

Hvis et medlems matrikelnummer opsplittes i mindre enheder, har de nye ejere pligt til at indtræde i grundejerforeningen med alle dermed forbundne rettigheder og pligter overfor foreningen.  
Medlemmer, der på denne måde optages i Grundejerforeningen, kan ikke afkræves indskud.

## **Kap. 5 Foreningens ledelse og administration**

## **§ 12**

### **Stk. 1**

Generalforsamlingen er Grundejerforeningens højeste myndighed.



**Stk. 2**

Alle beboere i Kongsbær og en eventuelt valgt administrator har adgang og taleret på generalforsamlingen.

**Stk. 3**

Hvert medlem af Grundejerforeningen har 2 stemmer pr. bolig.

**Stk. 4**

Valgbare til Grundejerforeningens bestyrelse er alene beboere i Kongsbær.

**Stk. 5**

Der kan afgives stemme ifølge skriftlig fuldmagt, dog højest 1 fuldmagtsstemme pr. fremmødt medlem.

**§ 13**

**Stk. 1**

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj måned i foreningens lokaler.

**Stk. 2**

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem.

**Stk. 3**

Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelse til generalforsamlingen.  
Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

**Stk. 4**

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. april.

**Stk. 5**

Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

**Stk. 6**

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i henhold til § 17. Stk.1.
7. Valg af revisor og revisorsuppleant.
8. Eventuelt valg af administrator.
9. Eventuelt.

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag til afstemning.

**§ 14**

**Stk. 1**

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 fra medlemmer, repræsenterende mindst 3/5 af de til foreningen knyttede boliger, eller 2/5 af de til foreningen knyttede medlemmer.

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 4 uger efter begæringens modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

**Stk. 3**

Hvis ikke mindst 2/3 af de stemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er repræsenterede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

**§ 15**

**Stk. 1**

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

**Stk. 2**

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig. Ved personvalg skal afstemningen altid være skriftlig.

**Stk. 3**

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

**Stk. 4**

Generalforsamlingen er kun beslutningsdygtig, når alle 3 beboergrupper er repræsenterede.

**Stk. 5**

Om det på generalforsamlingen passerede, herunder samtlige beslutninger, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og bestyrelsen, hvorefter det har fuld gyldighed i enhver henseende.

**Stk. 6**

Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referat af bestyrelsen til hver enkelt bolig.

## **§ 16**

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

## **§ 17**

### **Stk. 1**

Bestyrelsen består af 6 medlemmer valgt således:

- 2 repræsentanter af og iblandt lejerne.
- 2 repræsentanter af og iblandt andelshaverne.
- 2 repræsentanter af og iblandt ejerne.

På samme måde vælges 1 bestyrelsessuppleant for hver af de 3 beboergrupper for 1 år ad gangen.

Valget af bestyrelsesmedlemmer gælder for en 2-årig periode, og således at der hvert år er et medlem fra hver gruppe på valg.

Bestyrelsen konstituerer sig selv efter hver generalforsamling med en formand, næstformand, kasserer og sekretær.

Genvalg kan finde sted. Dog skal formandsposten hvert andet år gå på skift mellem de 3 beboergrupper.

Bestyrelsen skal til enhver tid bestå af 2 medlemmer fra hver beboergruppe. Sekretæren fører referat over alle bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, herunder alle beslutninger.

### **Stk. 2**

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer i årets løb bliver mindre end 5, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

### **Stk. 3**

Hvis generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, er medlemmer af Grundejerforeningen pligtige at modtage valg til bestyrelsen.

### **Stk. 4**

Bestyrelseshverv er ulønnede.

## **§ 18**

### **Stk. 1**

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.

### **Stk. 2**

Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser. Administrator kan deltage i foreningens generalforsamling og har taleret på denne.

### **Stk. 3**

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere, der skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

### **Stk. 4**

Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller et bestyrelsesmedlem finder det nødvendigt.

### **Stk. 5**

Om det under forhandlingerne passerede, herunder alle beslutninger, føres et referat, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

### **Stk. 6**

Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når alle beboergrupper er repræsenterede. Beslutning træffes sædvanligvis ved almindeligt stemmeflertal. Ved beslutninger, som kan være af vital betydning for den enkelte beboer (for eksempel i sager af vidtrækkende økonomisk omfang), kræves der enstemmighed i bestyrelsen.

### **Stk. 7**

Bestyrelsen kan til gennemførelse af særlige opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af såvel bestyrelsesmedlemmer som ikke bestyrelsesmedlemmer med bolig inden for foreningens område.

## **§ 19**

Foreningen tegnes overfor tredjemand af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

## **Kap. 6 Regnskab og revision**

### **§ 20**

#### **Stk. 1**

Foreningens regnskabsår går fra 1/4 til 31/3.

#### **Stk. 2**

Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant.  
Genvalg kan finde sted.  
Revisor og revisorsuppleant skal være statsautoriseret revisor eller registreret revisor.

#### **Stk. 3**

Regnskabet tilstilles revisoren inden den 14/4 og skal af denne være revideret såvel talmæssigt som kritisk så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

### **§ 21**

#### **Stk. 1**

Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på en girokonto i foreningens navn.

#### **Stk. 2**

Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 4.000,00.

## **Kap. 7 Vedtægtsændringer**

### **§ 22**

#### **Stk. 1**

Forslag til vedtægtsændringer skal behandles og vedtages på en ordinær generalforsamling. Derefter skal de behandles og vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

#### **Stk. 2**

For vedtagelse af vedtægtsændringer kræves, at mindst 3/4 af samtlige stemmeberettigede stemmer for vedtægtsændringerne på begge generalforsamlinger.

#### **Stk. 3**

Vedtægtsændringer skal godkendes af Vejle Byråd.

### **§ 23**

#### **Stk. 1**

Foreningen kan kun opløses af en ekstraordinær generalforsamling, hvor der er enstemmighed om beslutningen.

#### **Stk. 2**

Ved opløsning overføres fællesfaciliteterne til AAB ved salg. Kontant beholdning efter betaling af alle skyldige fordringer udloddes mellem alle medlemmer i lige dele i forhold til det antal boliger, de repræsenterer, svarende til 1/51 pr. bolig. Eventuelt underskud dækkes af medlemmerne med lige dele i forhold til det antal boliger, de repræsenterer, svarende til 1/51 pr. bolig.

## **Kap. 8 Forskellige bestemmelser**

### **§ 24**

#### **Stk. 1**

Fælles bygninger/faciliteter opføres, indrettes, udstyres og vedligeholdes af foreningen.

#### **Stk. 2**

Fællesarealer omfattende adgangsveje, fordelingsveje, parkeringspladser, gangarealer, stier og grønne områder samt fredskov anlægges og vedligeholdes af foreningen.

Vedligeholdelsen omfatter overfladebelægning, belysning, alment oplysende skiltning, eventuel lovpligtig skiltning samt snerydning og renholdelse.

#### **Stk. 3**

Foreningen råder over et antal parkeringspladser, som er til rådighed for beboere i Kongskær, dog således, at parkeringspladserne nærmest boligerne, så vidt muligt, forbeholdes beboere med gangbesvær.

Det samlede antal parkeringspladser skal opfylde lovens krav herom.

#### **Stk. 4**

Grundejerforeningen har ladet opføre et antal carporte på fællesareal. De ejes og vedligeholdes af foreningen og kan lejes af Kongskærs beboere.

Udlejningen styres af Grundejerforeningens bestyrelse, der også fastsætter lejen, som betales kvartalsvis forud.

Der er oprettet venteliste til disse carporte, og når en carport bliver ledig, skal udlejning ske i nøje overensstemmelse med rækkefølgen på ventelisten.

Beboere, der har fået tildelt carport, må ikke langtids- eller døgnparkere på foreningens parkeringspladser.

### **§ 25**

#### **Stk. 1**

Der må holdes almindelige kæledyr (hund, kat, stuefugle, akvariefisk) under forudsætning af, at ejeren sørger for, at kæledyret ikke forurener eller på anden måde er til gene for de øvrige beboere.



**Stk. 2**

Overtrædes denne bestemmelse, kan bestyrelsen efter forudgående skriftlig advarsel kræve dyret fjernet omgående.

**Stk. 3**

Ønsker en beboer at holde andre kæledyr end de nævnte i stk. 1, skal der indhentes tilladelse hos bestyrelsen.

**§ 26**

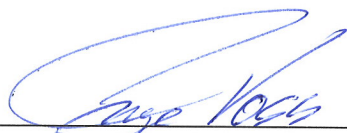
Forekommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men den skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommande generalforsamling.

I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

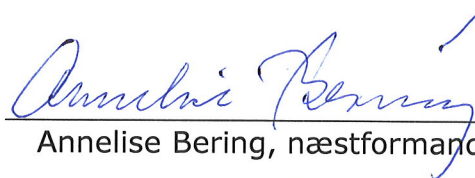
Således vedtaget på den ordinære generalforsamling den 9. maj 2007 og på den ekstraordinære generalforsamling den 9. maj 2007.

Dato:

4/6-07



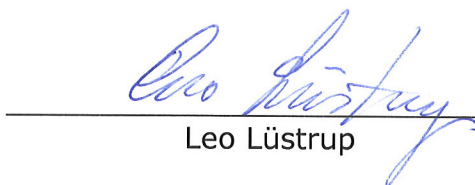
Inge Voss, formand



Annelise Bering, næstformand



Inger Lise Jensen, kasserer



Leo Lüstrup



Holger Jensen



Børge Rasmussen, sekretær