

Grundejerforeningvedtægt

§1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er G/F Skousbo.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Roskilde Kommune under Retten i Roskilde, der er foreningens værneting.

§2 Foreningens område

- 2.1 Foreningens geografiske afgrænsning er matr. nre. 10de og del af 4d og 7000u alle Viby By, Syv, samt alle parceller, der udstykkes fra nævnte ejendomme. Der henvises til kortbilag 1 til disse vedtægter.
- 2.2 Området er omfattet af lokalplan 637 for boliger på Skousbo.
- 2.3 Alle ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område, har pligt til at være medlemmer af foreningen. Dog er Roskilde Kommune ikke medlem for så vidt angår de kommunen tilhørende ubebyggede ejendomme i foreningens område.

§3 Foreningens opgaver

- 3.1 Foreningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse af fordelingsveje, boligveje, torve og opholdspladser, interne og rekreative stier samt vej- og stibelysning.
- 3.2 I overensstemmelse med den som bilag A vedhæftede driftsinstruks for friarealer m.v. forestår foreningen drift, ren- og vedligeholdelse, beplantningspleje og fornyelse af alle fælles friarealer/anlæg, herunder de grønne beplantningsbælter langs Ørstedvej og Damgårdsvej, vandhuller, render og Syvmosekilens engområder. Opgaverne forestås, hvad enten de omhandlede områder er ejet af foreningen, kommunen eller tredjemand.
- 3.3 Foreningen driver, vedligeholder og fornyer fællesantenneanlæg m.v. i det omfang et sådan anlæg er etableret.
- 3.4 Foreningen udfører videre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen eller af byrådet. Hvis byrådet beslutter at delegere opgaver til foreningen, eksempelvis i form af dispensationskompetence, jf. planlovens § 21, stk. 1, er foreningen forpligtet til at udføre sådanne opgaver.
- 3.5 Foreningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

- 3.6 Foreningen er berettiget til at optage lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, som er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 3.7 Foreningen er, hvis byrådet kræver det, forpligtet til at tage skøde på de Roskilde Kommune tilhørende arealer, der i kortbilag 2 til vedtægterne er angivet som fællesarealer og veje, mod at disse overdrages vederlagsfrit til foreningen. Tilsvarende er foreningen, hvis byrådet kræver det, forpligtet til vederlagsfrit at overtage fællesanlæg, herunder regnvandsanlæg, jf. §4, eventuelle fællesantenneanlæg og vejbelysning. Endelig er foreningen på tilsvarende vilkår forpligtet til at overtage fællesarealer, veje og fællesanlæg udlagt i overensstemmelse med de lokalplaner, der vedtages for foreningens område. I givet fald opdateres kortbilag 2. Foreningen kan ikke uden forudgående skriftligt samtykke fra byrådet videresælge sine arealer, veje eller anlæg. Fællesarealer, veje, og fælles anlæg, overtages i den stand, som de er og forefindes på overdragelsestidspunktet.
- 3.8 Foreningens generalforsamling kan, hvis bestyrelsen foreslår det, med simpelt flertal beslutte at oprette underafdelinger med selvstændig økonomi til varetagelse af afgrænsede opgaver, eksempelvis opgaverne vedrørende regnvandshåndteringen, jf. §4, fælles græsnings- og dyrkningslaug, delebilsordning o.lign.

§4 Spildevandslaug for regnvand og dræn

- 4.1 Foreningen forestår funktionen som spildevandslaug, jf. bekendtgørelsen nr. 726 af 1. juni 2016 (Spildevandsbekendtgørelsen) og varetager i den forbindelse drift, vedligeholdelse og fornyelse af det fælles private regnvandsanlæg, jf. den til enhver tid gældende offentligretlige regulering af vilkår for tilslutning til det offentlige kloaksystem, og jf. den som bilag B vedhæftede Driftsinstruks for regnvandsanlæg med beskrivelse af og kortskitse over regnvandsanlægget. Bilaget opdateres, når det fælles private regnvandsanlæg udvides til øvrige dele inden for foreningens område.
- 4.2 Foreningen er forpligtet til at modtage regn- og drænvand fra alle ejendomme inden for foreningens område, samt ejendomme, der udstykkes herfra. Forpligtelsen gælder fra de i driftsinstruksen fastlagte tilslutningspunkter til de enkelte ejendomme. Sker der udstykning af ejendomme i området med eget fælles regnvandsanlæg, er foreningen berettiget, men ikke forpligtet, til ved påkrav at overtage sådanne anlæg.
- 4.3 Foreningen er berettiget til at foretage nødvendige reparationer til enhver tid og er i den forbindelse berettiget til i nødvendigt omfang at færdes på private grunde i området. Foreningen er berettiget til at påbyde fjernelse af træer, hække og buske, der befinder sig i en afstand af mindre end 5 meter (for birk, poppel og pil mindre end 10 meter) fra regnvandsrendernes midte. Efterkommes påbud ikke inden for en rimelig frist, er foreningen beføjet til at udføre arbejdet på grundejerens regning. Tilsvarende beføjelser har foreningen for så vidt angår øvrige forhold, der efter foreningens skøn er egnet til at hindre vandets frie løb i regnvandsrenderne.

- 4.4 Hvis en ejendom etableres på en måde der efter foreningens skøn medfører større afledningskapacitet, end forudsat ved regnvandsanlæggets etablering, kan foreningen påbyde ejeren af den pågældende grund at etablere et forsinkelsesanlæg.

§5 Bidragspligt

- 5.1 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.
- 5.2 De enkelte medlemmer er forpligtet til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.
- 5.3 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 af det skyldige beløb.
- 5.4 Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

§6 Bidragsstørrelse

- 6.1 Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme, jf. dog § 6.2.
- 6.2 Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales der, medmindre generalforsamlingen beslutter andet, bidrag pr. boligenhed.
- 6.3 Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for ejendomme og boligenheder, når bidragspligt indtræder.

§7 Hæftelse

- 7.1 I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet en deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan dog med vedtægtsændringsmajoritet vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.
- 7.2 I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.
- 7.3 Det enkelte medlem er forpligtet til efter generalforsamlingens beslutning over for långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån.

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

§8 Ejerskifte

8.1 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.

8.2 En ny ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen fra perioden før ejendommens overdragelse.

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

§9 Stemmeret

9.1 Et medlem har på generalforsamlingen 1 stemme for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

9.2 Hvis bidragene er forskellige, afgør generalforsamlingen, hvilke konsekvenser dette skal have for stemmeretten.

9.3 Ejendomme med flere boligenheder råder over en stemme pr. boligenhed. Ejendommen afgør selv, om stemmeretten skal udøves i forening eller af de enkelte boligenheder.

§10 Generalforsamlingens indkaldelse og dagsorden

10.1 Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

10.2 Husstandsmedlemmer i boligenheder og andre brugere af ejendomme inden for foreningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.

10.3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned i Roskilde Kommune.

10.4 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse/e-mail til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.

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

10.6 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest tre uger før generalforsamlingen.

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

10.8 På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om 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 formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt valg af administrator, jf. §14, stk. 2
10. Eventuelt.

Under "Eventuelt" kan der ikke sættes forslag under afstemning.

§11 Generalforsamlingens afvikling m.v.

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

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

11.3 Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et medlem af vedkommendes husstand, et andet medlem eller til bestyrelsen. Bortset fra bestyrelsen kan ingen afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

11.4 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Blanke stemmer medregnes ikke.

11.5 Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

11.6 Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

11.7 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.

§12 Ekstraordinær generalforsamling

- 12.1 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 af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.
- 12.2 Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden seks uger efter dennes modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.
- 12.3 Hvis ikke mindst $\frac{3}{4}$ af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

§13 Bestyrelsens sammensætning

- 13.1 Bestyrelsen består af mindst tre medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv, idet formanden dog vælges direkte af generalforsamlingen.
- 13.2 Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 13.3 Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver færre end tre, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.
- 13.4 Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§14 Bestyrelsens virke

- 14.1 Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer og fællesanlæg, jf. §§3 og 4, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.
- 14.2 Bestyrelsen kan med generalforsamlingens forudgående samtykke overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.
- 14.3 Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.
- 14.4 Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

- 14.5 Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.
- 14.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen er repræsenteret.
- 14.7 Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 14.8 Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kautionsforsikret. Udgiften hertil afholdes af foreningen.

§15 Tegningsregel

- 15.1 Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

§16 Regnskab og revision

- 16.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og til 31. december i stiftelsesåret.
- 16.2 Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor og revisorsuppleant skal være statsautoriseret revisor eller registreret revisor.
- 16.3 Regnskabet tilstilles revisorerne inden den 1. marts og skal af disse være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.
- 16.4 Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i et pengeinstitut i foreningens navn.
- 16.5 Den kontante kassebeholdning må ikke overstige 2.500 kr.

§17 Uklarhed

- 17.1 Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen forpligtet til efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§18 Vedtægtsændring

- 18.1 Generalforsamlingsbeslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.
- 18.2 Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.
- 18.3 Ændring af foreningens vedtægt kræver byrådets samtykke for så vidt angår ændringer §§ 2, 3, 4, 7, 18, 19 og 20.

§19 Ændring vedrørende foreningens område

- 19.1 Foreningen er forpligtet til at acceptere byrådets beslutninger om,
at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder
at foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller
at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.
Foreningen skal i givet fald med virkning fra det af byrådet fastsatte tidspunkt tilpasse disse vedtægter i overensstemmelse med de ændrede forhold.
Ændringen gennemføres ved bestyrelsens foranstaltning uden generalforsamling.
- 19.2 Foreningens generalforsamling kan med byrådets godkendelse træffe beslutning om,
at foreningens område skal udvides med medlemmer fra tilgrænsende områder,
at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller
at grundejerforeningen skal opdeles.
- 19.3 Når nye ejendomme inddrages under foreningens område, lyses foreningens vedtægter servitutstiftende på disse ejendomme, idet medlemskabet også forpligter fremtidige ejere af de pågældende ejendomme.
- 19.4 Beslutter generalforsamlingen gyldigt, at foreningen skal opdeles, sker dette ved at stifte nye selvstændige foreninger for hvert delområde. G/F Skousbo fortsætter som fællesforening med de nye foreninger som medlemmer.
- 19.5 Før byrådet kan godkende beslutning om opdeling, skal der med vedtægtsændringsmajoritet være vedtaget vedtægter for hver af de nye foreninger samt nødvendig vedtægtsændring for G/F Skousbo, hvorved den fremtidige fordeling af opgaver og fællesarealer, jf. § 19.7 fastlægges.
- 19.6 Beslutter generalforsamlingen, at foreningen skal opdeles, afgør generalforsamlingen, hvorledes foreningens formue skal fordeles imellem G/F Skousbo og de nye foreninger. Ved fordelingen af foreningens formue skal der tages hensyn til, hvilke

vedligeholdelsesforpligtelser, der påhviler de enkelte foreninger efter opdelingen.
Generalforsamlingens beslutning om fordeling af formuen skal godkendes af byrådet.

- 19.7 I forbindelse med opdelingen er hver af de nye foreninger forpligtet til at tage skøde på fællesarealer m.v., som omfattes af den enkelte forenings fremtidige vedligeholdelsesforpligtelse. Overdragelse sker vederlagsfrit, og arealerne overtages i den stand, som de er og forefindes.

§20 Tvist

- 20.1 Med mindre andet følger af loven, skal enhver tvist mellem foreningen og dens medlemmer eller mellem medlemmerne indbyrdes, der udspringer af disse vedtægter eller foreningens virke i øvrigt, indbringes for de almindelige domstole.
- 20.2 Tvist om fordeling af udgifter til den i §4 omhandlede regnvandshåndtering afgøres af kommunen, jf. §5, stk. 2, i lov om betalingsregler for spildevandsanlæg m.v.

§21 Omkostninger

- 21.1 Omkostningerne til foreningens stiftelse afholdes af foreningen.

§22 Tinglysning

- 22.1 Disse vedtægter tinglyses forud for al pantegæld på de under grundejerforeningen hørende ejendomme. Påtaleberettiget er G/F Skousbo.

Bilag

- Kortbilag 1 Oversigt over hele foreningens område
Kortbilag 2 Oversigt over veje, friarealer m.v. i lokalplan 637
- Bilag A Driftsinstruks for friarealer m.v. med driftsplan
Bilag B Driftsinstruks for regnvandsanlæg med driftsplan

Således vedtages på generalforsamlingen, den

I bestyrelsen

Nærværende vedtægt godkendes herved. I henhold til planlovens § 42 og som adkomsthaver til matr. nre. 10de og del af 4d og 7000u alle Viby By, Syv meddeler Roskilde Kommune herved samtykke til lysning af nærværende vedtægter, jf. § 22 ovenfor. Lokalplan er ikke påkrævet

Roskilde, den
