



Grundejerforeningen Fåreager 2 - 38

Formand Hans Ole Sørensen, Fåreager 28, 2680 Solrød Strand
Telefon: 2332 7172 E-mail: hansolesorensen@gmail.com

VEDTÆGTER

for

GRUNDEJERFORENINGEN FÅREAGER 2 – 38

Vedtægterne er gældende fra 26. juni 2021

Nærværende vedtægter er vedtaget på grundejerforeningens ordinære generalforsamling den 26. april 2012 og erstatter de vedtægter, der er udsendt af Advokaterne C.C. Jørgensen & M. Winsløv til foreningens medlemmer.

Ændringer (i §§ 3 og 4) – vedtaget på generalforsamling den 23. april 2014 – er fremhævet med **fed skrift**.

Ændringer/tilføjelser (i §§ 4 og 7) – vedtaget på generalforsamling den 16. april 2015 – er fremhævet med *kursiv skrift*.

Tilføjelser (i §§ 1.5, 3.3 og 4.3) – vedtaget på generalforsamling den 5. april 2016 – er fremhævet med *blå skrift*.

Ændringer (i §3 stk. 1 og stk. 2) – vedtaget på generalforsamling den 25. april 2018 – er fremhævet med *rød skrift*.

Ændringer (i §3 stk. 1 og stk. 2) – vedtaget på generalforsamling den 23. april 2019 – er fremhævet med *grøn skrift*.

Ændringer (i §4 stk. 2) – vedtaget på generalforsamling den 26. juni 2021 – er fremhævet med *orange skrift*.

§ 1

Navn, hjemsted og formål

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Fåreager 2 – 38".
- 1.2 Dens område er matr.nr. 12 ak Karlstrup by, Karlstrup, beliggende Fåreager 2 - 38, 2680 Solrød Strand (boligø 10) samt de til området hørende fællesarealer, veje og stier. De fra stamparcellen matr.nr. 12 ak Karlstrup by, Karlstrup, udstykkede parceller er ligeledes omfattet af nærværende vedtægter.
- 1.3 Foreningens hjemsted er Solrød Kommune.



Grundejerforeningen Fåreager 2 - 38

Formand Hans Ole Sørensen, Fåreager 28, 2680 Solrød Strand
Telefon: 2332 7172 E-mail: hansolesorensen@gmail.com

- 1.4 Foreningens formål er at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og i øvrigt varetage de opgaver, der henlægges til foreningen via lov, lokalplan, tinglyste deklarerationer med foreningen som påtaleberettiget, vedtægter m.v. Navnlig skal foreningen forestå løbende vedlige- og renholdelse af gårdsplads, containergård, lege- og opholdsareal samt saltning og snerydning af det på vedlagte udstykningsplan, **bilag 1**, markerede vej- og stiareal.

Foreningen har desuden pligt til at afregne den andel af vejbelystingsudgiften for områdets private fællesveje som beregnet af Solrød Kommune, jf. lov om private fællesveje.

Jf. fællesdeklaration for den samlede bydel, har grundejerforeningen pligt til at indgå i et fælles ejerlav for hele bydelen.

- 1.5 Grundejerforeningen kan vælge 1 repræsentant til ejerlavets repræsentantskab. Valget gælder for en periode på 2 år. Repræsentanten stemmer på grundejerforeningens vegne og er valgbar til ejerlavets bestyrelse. Vælges der ingen repræsentant, er formanden grundejerforeningens repræsentant i ejerlavet.

§ 2 Medlemmer

- 2.1 Samtlige ejere af de i § 1.2 nævnte ejendomme har ret og pligt til at være medlemmer af grundejerforeningen. Antallet af stemmer på generalforsamlingen svarer til antallet af ejendomme indenfor boligø 10, idet der til hver ejendom hører én stemme. Stemmeretten udøves af den tinglyste ejer af ejendommen.
- 2.2 Ophører et medlem at være ejer af en ejendom bortfalder medlemsretten, og vedkommende udtræder af foreningen uden krav på refusion af andel i foreningens formue.

§ 3 Bestyrelsen

- 3.1 Foreningen ledes af en bestyrelse bestående af 3-5 medlemmer der vælges for 2 år ad gangen på den ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger bestyrelsens formand. Genvælg kan finde sted. Valgbare er ejerne af de i punkt 2, 1 nævnte ejendomme samt myndige medlemmer af deres husstand.

Bestyrelsen konstituerer sig umiddelbart efter generalforsamlingen og fastsætter selv sin forretningsorden.

- 3.2 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde efter behov og med passende varsel. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst halvdelen af bestyrelsen giver møde. Beslutning træffes ved simpelt flertal – i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.



Grundejerforeningen Fåreager 2 - 38

Formand Hans Ole Sørensen, Fåreager 28, 2680 Solrød Strand
Telefon: 2332 7172 E-mail: hansolesorensen@gmail.com

- 3.3 Bestyrelsen kan udpege 2 bisiddere til at deltage i ejerlavets repræsentantskabsmøde dog uden stemmeret.

§ 4

Generalforsamlingen

- 4.1 Generalforsamlingen har inden for de ved foreningens vedtægter fastsatte grænser den øverste myndighed i alle foreningens anliggender.
- 4.2 Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af juni måned. Alle generalforsamlinger afholdes i Solrød Kommune. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel og højst 4 ugers skriftlig varsel. *Sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen vedlægges revideret/kontrolleret og underskrevet regnskab sammen med budget for det kommende år.*
- 4.3 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent.
 - 2. Godkendelse af dagsorden.**
 3. Bestyrelsens beretning om foreningens aktiviteter i det forløbne år.
 4. Forelæggelse af årsrapport for det forgangne regnskabsår til godkendelse.
 5. Forelæggelse af budget for det kommende regnskabsår til godkendelse.
 6. Valg af formand for bestyrelsen. *Valg af formand for bestyrelsen vælges i ulige år.*
 7. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen. *Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen vælges for 2 år således at 2 afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen konstituerer sig selv.*
 8. **Valg af 1 suppleant for 1 år.**
 9. **Valg af 2 bilagskontrollanter for 2 år således at en afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.**
 10. **Valg af repræsentant til ejerlavets repræsentantskab. Valget gælder for 2 år.**
 11. Behandling af indkomne forslag.
 12. Eventuelt.
- 4.4 **Forslag til behandling skal være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen.** Forslag til behandling, årsrapport, budget for næste regnskabsår samt dagsordenen skal være udsendt til samtlige medlemmer senest 7 dage før generalforsamlingens afholdelse.



Grundejerforeningen Fåreager 2 - 38

Formand Hans Ole Sørensen, Fåreager 28, 2680 Solrød Strand
Telefon: 2332 7172 E-mail: hansolesorensen@gmail.com

- 4.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen måtte skønne det formålstjenligt, eller når mindst halvdelen af foreningens medlemmer fremsætter ønske herom og samtidig nærmere angiver hvilke emner, der ønskes behandlet. Bestyrelsen er forpligtet til senest 4 uger herefter at indkalde til den ekstraordinære generalforsamling. Indkaldelse skal ske med mindst 8 dages skriftlig varsel.

§ 5 Stemmeret

- 5.1 På generalforsamlingen har hvert medlem (ejendom) én stemme.
- 5.2 Alle beslutninger på generalforsamlingen vedtages med simpelt flertal. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget.
- 5.3 Medlemmer kan på generalforsamlinger lade sig repræsentere ved fuldmagt. Ingen fuldmagt kan repræsentere mere end 2 stemmer.
- 5.4 Til vedtægtsændringer fordres, at mindst 2/3-dele af medlemmerne er tilstede og afgiver deres stemme, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3-dele af de afgivne stemmer. Har 2/3-dele af medlemmerne stemt ja til vedtægtsændringer, men var det foreskrevne antal medlemmer ikke tilstede, indkaldes inden 1 måned med mindst 8 dages varsel til ny generalforsamling, på hvilken der uden hensyn til de mødendes antal kan ske vedtagelse af forslaget, såfremt 2/3-dele af de tilstedeværende medlemmer stemmer for forslaget.
- 5.5 Medlemmer, der er i restance med grundejerforeningskontingent, mister stemmeret og valgbarhed indtil restancen med tillæg af påløbne omkostninger er betalt.

§ 6 Tegningsregel

- 6.1 Foreningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen.

§ 7 Årsregnskab

- 7.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Bestyrelsen forestår udarbejdelsen af årsrapporten. Årsrapporten udarbejdes efter sædvanlige regnskabsprincipper og god regnskabsskik.
- 7.2 *Det foregående årsregnskab skal foreligge revideret/kontrolleret af to bilagskontrollanter og underskrevet af bestyrelsen senest 1. marts.*

§ 8 Hæftelse og omkostninger

- 8.1 I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.
- 8.2 Foreningens omkostninger fordeles ligeligt på medlemsejendom således, at der for hver medlemsejendom betales samme beløb.



Grundejerforeningen Fåreager 2 - 38

Formand Hans Ole Sørensen, Fåreager 28, 2680 Solrød Strand
Telefon: 2332 7172 E-mail: hansolesorensen@gmail.com

§ 9 Renholdelse

- 9.1 Ejerne af de enkelte ejendomme er forpligtede til stedse at renholde eget grundareal, således at området til enhver tid fremstår pænt og velholdt, og således at der ikke opstår gener for naboerne.
- 9.2 Unødigt og længerevarende oplag af materialer og affald på og udenfor egen grund er ikke tilladt.
- Jf. lokalplan 603.5 §8.5. Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både over 2 meters højde må ikke opbevares på boligøen.
- 9.3 I tilfælde af misligholdelse fra en grundejers side er bestyrelsen berettiget til at give den misligholdende grundejer et skriftligt påkrav, hvoraf misligholdelsens karakter samt arten og omfanget af den nødvendige afhjælpning fremgår.
- 9.4 I påkravet fastsættes en rimelig frist for den misligholdende grundejers afhjælpning.
- 9.5 Grundejerforeningen sørger for renholdelse af fællesarealer, veje, stier m.m.
- 9.6 Hækken omkring de enkelte grundarealer vedligeholdes af de respektive brugere efter hegnslovens bestemmelser for fælleshegn, idet havemur, hæk eller lignende mellem de enkelte boligheder skal tilstræbes opført med maksimalhøjde på 180 cm.
- 9.7 Grundejerforeningen har pligt til tømning og vedligeholdelse af den til boligøens tilknyttede olieudskiller.

§ 10 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 10.1 Bebyggelsens ydre fremtræden, herunder udhuse, tagbelægning, facader, vinduer, døre m.v. skal udadtil holdes i samme materialer og farver som på tidspunktet for opførelsen af bebyggelsen.
- 10.2 Det er ikke tilladt at parkere lastbiler, campingvogne, uindregistrerede køretøjer, både, trailere eller lignende på egen grund.
- 10.3 Det er ikke tilladt at opsætte parabolantennener eller andre former for antenner, hverken på egen grund eller noget andet sted i bebyggelsen.
- 10.4 Beplantningen på de enkelte grunde må ikke være til gene for de øvrige ejere i bebyggelsen, ligesom beplantningen ikke må overstige en højde på 2,5 m.
- 10.5 Ændring af punkt 10.1, 10.2, 10.3 og 10.4 kræver énstemmig vedtagelse på en generalforsamling i grundejerforeningen.

§ 11 Vedligeholdelse



Grundejerforeningen Fåreager 2 - 38

Formand Hans Ole Sørensen, Fåreager 28, 2680 Solrød Strand
Telefon: 2332 7172 E-mail: hansolesorensen@gmail.com

- 11.1 Ejerne af de enkelte ejendomme er forpligtede til løbende at vedligeholde egen del af bebyggelsen efter god håndværksmæssig standard.
- 11.2 Forpligtelsen efter punkt 11.1. omfatter vedligeholdelse af ejendommene, carporte og terrasser m.m.

§ 12

Brugsret til parkeringspladser

- 12.1 Brugsretten til de på grundejerforeningens fællesareal beliggende parkeringspladser tilkommer foreningens medlemmer i forening.

§ 13

Panteret

- 13.1 Til sikkerhed for betaling af grundejerforeningskontingent og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få overfor en grundejer, herunder udgifterne i forbindelse med en grundejers eventuelle misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende med 1. prioritets panteret på hver af de 19 fra hovedejendommen matr.nr. 12 ak Karlstrup by, Karlstrup, udstykkede ejendomme for et beløb stort kr. 10.000,00, skriver kroner titusinde 00/100.
- 13.2 Panteretten respekterer de ejendommene påhvilende servitutter og byrder med og uden pant.

§ 14

Tinglysning

- 14.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 12 ak Karlstrup by, Karlstrup, beliggende Fåreager 2 – 38, 2680 Solrød Strand, og vil efter gennemførelse af udstykningen af stamparcellen være at overføre til de fra stamparcellen udstykkede matrikler.
- 14.2 Vedtægterne begæres tinglyst pantstiftende som beskrevet i § 13.
- 14.3 Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

§ 15

Ikrafttræden

- 15.1 Disse vedtægter samt ændringer og tilføjelser træder i kraft, når Solrød Kommunes godkendelse foreligger og disse er vedtaget på en generalforsamling.
- 15.2 Enhver senere ændring i vedtægterne skal – for at være gældende – godkendes af Solrød Kommune.

ooo000ooo

- Bilag 1: Matrikelkort, udarbejdet af Landmålergården I/S i februar 2011.



Grundejerforeningen Fåreager 2 - 38

Formand Hans Ole Sørensen, Fåreager 28, 2680 Solrød Strand
Telefon: 2332 7172 E-mail: hansolesorensen@gmail.com