

GRUNDEJERFORENINGEN LYNGEN

Generalforsamling 8. februar 2023

Forslag til vedtægtsændring

Efter de eksisterende vedtægter skal der på generalforsamlingen vælges en bestyrelse bestående af fem medlemmer samt suppleanter. Det har ved adskillige lejligheder vist sig vanskeligt at få valgt en ”hel” bestyrelse. På denne baggrund blev der på generalforsamlingen i 2022 udtrykt ønske om en mere fleksibel affattelse af vedtægternes bestemmelser herom.

Parcelhusejernes Landsforening (PL) har efterfølgende gennemgået grundejerforeningens vedtægter med henblik på en mere generel opdatering. PL er herefter fremkommet med forskellige forslag til ændringer, som herved foreslås indarbejdet i vedtægterne. Samtidig foreslås vedtægterne på forskellige punkter præciseret – i visse tilfælde inspireret af forslag fra PL.

I det følgende er de foreslåede ændringer opregnet. Samtidig vedhæftes de eksisterende vedtægter med de foreslåede ændringer skrevet ind med ændringsmarkeringer.

Vedtægterne foreslås ændret på følgende punkter:

1. Navn og hjemsted: Foreningens navn skal kun nævnes én gang.
2. Punkt 2: Foreningens adresse er den til enhver tid værende formands adresse (forslag fra PL).
3. Punkt 3: Ordet ”eventuelt” i 2. afsnit giver ingen mening. I 4. afsnit rettes en slåfejl. Det regulativ, der nævnes i samme afsnit, hedder nu noget andet end det hidtil anførte. Ordlyden ændres derfor. Sidste afsnit udgår, da det ikke vedrører foreningens formål eller drift, men de enkelte ejendomme.
4. Punkt 4: Rettelse af slåfejl.
5. Punkt 5: I 3. afsnit er ordlyden tilpasset. Sidste sætning er foreslået af PL. 4. afsnit findes i dag under punkt 8, som handler om generalforsamlingen. Ordlyden er tilpasset forslag fra PL.
6. Punkt 6: Sproglige opdateringer i de to første afsnit. I sidste afsnit præciseres, at vedtagelse skal ske med mere end halvdelen af samtlige *mulige* stemmer, dvs. mindst 53 stemmer ud af de i alt 104 mulige. Der er ikke tale om nogen ændring af substansen. Ændringen har alene til formål at gøre bestemmelsen mere tydelig.
7. Punkt 7: Det præciseres, at generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når den er lovligt indkaldt. Det er med vedtægternes nuværende udformning også tilfældet i dag.

8. Punkt 8: 2. afsnit er en moderniseret udgave af det eksisterende 2. og 4. afsnit. Det præciseres at revideret regnskab og rettidigt indkomne forslag skal udsendes sammen med dagsorden ved indkaldelse til ordinær generalforsamling. Det fremgår ikke af de eksisterende vedtægter, hvornår regnskab og indkomne forslag skal udsendes. 3. afsnit er flyttet til punkt 5. Det tilføjes, at dagsordenen ”mindst” skal indeholde de angivne punkter. Heri ligger, at yderligere punkter kan tilføjes efter behov. Dagsordenspunkterne ændres, således at budget og kontingent behandles umiddelbart efter regnskabet. Se bemærkningerne til punkt 12 vedr. valg af bestyrelse. Endelig præciseres, at der skal vælges en revisor og en revisorsuppleant og ikke som nu ”revisorer”.
9. Punkt 9: Efter de eksisterende vedtægter holdes ekstraordinær generalforsamling, hvis $\frac{1}{4}$ af medlemmerne ønsker dette. Dette ændres til ”medlemmer repræsenterende mindst 13 husstande”, dvs. $\frac{1}{4}$ af de eksisterende 52 husstande. Baggrunden for ændringen er, at samtlige *ejere* er medlemmer af foreningen, jf. punkt 4, 1. afsnit. Nogle ejendomme har kun én ejer, mens andre har to eller måske flere. Med ændringen får alle ejendomme samme vægt i forhold til indkaldelse af ekstraordinær generalforsamling uanset antallet af ejere/medlemmer. Sidste sætning om, at juli og december ikke medregnes ved beregningen af 6-ugersfristen, er et forslag fra PL.
10. Punkt 10: I 2. afsnit præciseres det, at hver grund (husstand) har to stemmer på generalforsamlingen uanset antallet af ejere (medlemmer). Det tilføjes, at medlemmer tilhørende husstande i restance til foreningen har taleret på generalforsamlingen, men ikke stemmeret. Dette er et forslag fra PL. I 3. afsnit præciseres det, at et flertal af de fremmødte kan kræve skriftlig afstemning (iflg. PL er den eksisterende ordlyd uklar). I 4. afsnit er tilføjet, at medlemmer/husstande i restance ikke kan give eller ”bære” – som det hedder – skriftlig fuldmagt. Dette er et forslag fra PL. Efter sidste afsnit skal der efter de eksisterende vedtægter ”føres en protokol” over, hvad der sker på generalforsamlingen. Dette ændres til, at der skal udarbejdes et referat. (Foreningen har ikke en protokol.)
11. Punkt 11: Sproglige rettelser i første afsnit. I 2. afsnit præciseres på samme måde som under punkt 6, at vedtagelse skal ske med mere end halvdelen af samtlige *mulige* stemmer, dvs. mindst 53 stemmer ud af de i alt 104 mulige. Bemærk i øvrigt den lille finurlighed i sidste sætning i første afsnit, at bestemmelsen om, at medlemmerne ikke hæfter solidarisk over for tredjemand, kun kan ændres ved énstemmighed hos samtlige *medlemmer*. Det betyder, at hver husstand i dette spørgsmål *ikke* har to stemmer, men at hvert *medlem* (hver ejer) har én stemme. Dette blot være nævnt for tydelighedens skyld.
12. Punkt 12: Efter de eksisterende vedtægter skal der vælges 5 bestyrelsesmedlemmer og et ikke nærmere angivet antal suppleanter. Som nævnt i indledningen blev der på generalforsamlingen i 2022 udtrykt ønske om at gøre denne bestemmelse mere fleksibel. Efter 1. afsnit skal bestyrelsen fremover bestå af 3-5 medlemmer. Desuden skal der vælges en eller flere suppleant(er). Suppleanter kan efter aftale med bestyrelsen helt eller delvis indgå i bestyrelsesarbejdet. I 2. afsnit præciseres, at bestyrelsen også skal konstituere sig med en kasserer. Efter 3. afsnit er alle valg 1-årige – også for revisor. Det tilføjes, at alle medlemmer, der ikke er i restance, er valgbare. Dette er et forslag fra PL.

13. Punkt 13: Præciseringen i 1. afsnit er efter forslag fra PL. I andet afsnit erstattes protokollen med udarbejdelse af et referat på samme måde som under punkt 10. Tilføjes i sidste afsnit om stemmelighed i formandens fravær er et forslag fra PL.
14. Punkt 16: ”Eventuelle” udgår på samme måde som under punkt 3.
15. Punkt 17: Efter PL’s opfattelse er de eksisterende bestemmelser om revisorens opgaver lidt for rudimentære. Der indsættes derfor et nyt punkt, hvor revisors opgaver er beskrevet.
16. Punkt 20: Iflg. PL bør foreningsvedtægter indeholde bestemmelser om foreningens opløsning – også selvom det som i vores tilfælde i praksis ikke vil være muligt. Der kunne dog i teorien tænkes tilfælde, hvor opløsning af grundejerforeningen kunne komme på tale, om end det må have karakter af tankespind. Det kan således være fornuftigt at have nogle bestemmelser om opløsning af foreningen for det teoretiske tilfældes skyld. De indsatte bestemmelser er en tilpasset udgave af et forslag fra PL.
17. Slutbemærkningerne: Der opregnes de ændringer af vedtægterne, der er sket siden grundejerforeningens stiftende generalforsamling den 29. januar 1991. Ved vedtægtsændringen i 2016 var den daværende bestyrelse ikke bekendt med tidspunktet for vedtagelsen af tillægget om fællesarealer og endestykker. Det er efterfølgende konstateret, at tillægget blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 14. december 1994.

Vedtægter

for
Grundejerforeningen Lyngen

-----oooOooo-----

Navn og hjemsted: ~~Grundejerforeningen Lyngen~~

1.
Foreningens navn er: Grundejerforeningen Lyngen

2.
Foreningens hjemsted er: Roskilde kommune, under Retten i Roskilde, der er foreningens værneting. Foreningens adresse er den til enhver tid værende formands adresse.

Formål:

3.
Grundejerforeningen har til formål at varetage fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens områder hørende ejendomme.

Grundejerforeningen er berettiget til at administrere de midler, der ~~eventuelt~~ skal anvendes til realisering af foreningens formål.

De af foreningen, til gennemførelse af nævnte foreningsformål, trufne bestemmelser er fuldt bindende for de enkelte medlemmer. Foreningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer m.v., med derpå værende anlæg i overensstemmelse med gældende lokalplan for området.

Grundejerforeningen skal i forening med evt. andre vejberettigede til den private fællesvej foretage vedligeholdelse, herunder vintervedligeholdelse i henhold til ~~regulativ om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje i Roskilde kommune~~ til enhver tid gældende regler herom.

Grundejerforeningens formål omfatter bl.a. drift og vedligeholdelse af det fælles private spildevandsanlæg beliggende i henhold til tinglyst deklaration på matr. nr. 4 b og 4 h – 4 bg, incl., Svogerslev by, Svogerslev.

~~Der skal for ejendommene betales vandafledningsafgift efter vedtægtens bestemmelser, jfr. betalingsvedtægten for den offentlige kloakforsyning § 4.1.2.f. fælles privat spildevandsanlæg, som tilsluttes offentlig kloakforsyning.~~

Medlemmerne og disses forhold til foreningen:

4.
Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af matriklerne nummer: 4-h, 4-i, 4-k, 4-l, 4-m, 4-n, 4-o, 4-p, 4-q, 4-r, 4-s, 4-t, 4-u, 4-v, 4-x, 4-y, 4-z, 4-æ, 4-ø, 4-aa, 4-ab, 4-ac, 4-ad, 4-ae, 4-af, 4-ag, 4-ah, 4-ai, 4-ak, 4-al, 4-am, 4-an, 4-ao, 4-ap, 4-aq, 4-ar, 4-as, 4-at, 4-au, 4-av, 4-ax, 4-ay, 4-az, 4-aæ, 4-aø, 4-ba, 4-bb, 4-bc, 4-bd, 4-be, 4-df og 4-bg, alle af Svogerslev by, Svogerslev.

Det bemærkes, at det fællesareal, der skal tilstødes grundejerforeningen, er benævnt som matr. nr. 4-b, Svogerslev by, Svogerslev.

5.

Når et medlem overdrager sin grund eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er han fra overdragelsesdagen ophørt med at være medlem af foreningen, og kan intet krav rette mod dennes formue.

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

Både den tidligere ejer og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskifte til foreningen ved dennes formand, og i forbindelse hermed oplyse foreningen om de nye ejers navne, ~~stilling og bopæl~~ samt ~~matr.nr.~~ adresse på den solgte ejendom. Meddelelse skal ske senest 60 dage efter ejerskifte.

Det påhviler medlemmerne at holde foreningen underrettet om enhver adresseforandring, hvis man har postadresse uden for foreningens område.

6.

Grundejerforeningen skal ~~bestyre~~ administrere de midler, som indbetales til foreningen til anvendelse til opgaver på områdets fællesarealer.

Foreningens medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke solidarisk for foreningens forpligtelser.

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på de enkelte medlemmer.

Der kan på en ordinær og ekstraordinær generalforsamling fastsættes indskud og kontingent til foreningens administration, drift og fællesopgaver. Medlemmernes indbetaling kan fastsættes sådan, at de ud over foreningens løbende udgifter tillige dækker hensættelse til større renoverings- eller vedligeholdelsesarbejder (asfaltbelægning, kloak m.v.). Beløb som er hensat til renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, kan kun anvendes til andre formål, hvis dette på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling vedtages med mere end halvdelen af samtlige mulige stemmer, jf. punkt 10, 2. afsnit.

Generalforsamlingen:

7.

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når den er lovligt indkaldt.

8.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i februar måned.

~~Der Generalforsamling~~ indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til ~~hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse~~foreningens medlemmer.
Dagsorden samt revideret regnskab og rettidigt indkomne forslag udsendes samtidig hermed.

~~Det påhviler hvert enkelt medlem i egen interesse at holde foreningen underrettet om enhver adresseforandring.~~
~~Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hvert enkelt medlem samtidig med indkaldelsen.~~

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

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

På hver ordinær generalforsamling skal mindst følgende behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af bestyrelsen og revisorer.
- ~~4. Rettidigt indkomne forslag.~~
- ~~5.4.~~ Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.
- ~~5.~~ Rettidigt indkomne forslag.
- ~~6. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.~~ Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleant(er).
7. Valg af revisorer og revisorsuppleant.
8. Eventuelt,;

Under eventuel kan der ikke sættes forslag under afstemning.

9.

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes så ofte som bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter at ~~mindst 1/4 af foreningens~~ medlemmer repræsenterende mindst 13 husstande til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring, med angivelse af dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling. Når sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter begæringens modtagelse. Juli og december måneder medtages ikke ved beregningen af denne frist.

10.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingens afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Ved afstemninger er hver grund (husstand) repræsenteret med 2 stemmer uanset antallet af ejere (medlemmer). Medlemmer/husstande, der på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse er i restance med kontingent eller andet til foreningen, har taleret, men ikke stemmeret.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre general forsamlingen et flertal af de fremmødte medlemmer eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være mere hensigtsmæssig.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller en person af vedkommendes husstand. Intet medlem kan afgive stemme i henhold til mere end en fuldmagt. Medlemmer/husstande i restance kan ikke give eller bære skriftlig fuldmagt.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, jfr. dog punkt 11.

Over det på generalforsamlingen passerende ~~føres en protokol~~ udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

11.

Til vedtagelse på generalforsamlingen af beslutninger, der går ud på forandringer af foreningens vedtægter ~~og eller~~ anvendelse af fællesarealer kræves, at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Bestemmelsen om, at medlemmerne ikke hæfter solidarisk over for tredje-mand kan kun ændres ved ~~ee~~énstemmighed hos samtlige medlemmer.

Bestemmelsen om anvendelse til andre formål af beløb hensat til renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, jf. punkt 6, 4. afsnit, kan ophæves eller ændres med et flertal på 2/3 af de afgivne stemmer, når dette udgør mere end halvdelen af samtlige mulige stemmer, jf. punkt 10, 2. afsnit.

Bestyrelsen:

12.

~~Bestyrelse består af 5 medlemmer. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Desuden vælges en eller flere suppleant(er). Suppleanter kan efter aftale med bestyrelsen helt eller delvis indgå i bestyrelsesarbejdet.~~

Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med formand, ~~og~~ næstformand og kasserer. I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden, som formand, indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen, revisor samt suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Alle medlemmer, som ikke er i restance over for foreningen, er valgbare.

Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra 3 på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må, hvis blot et medlem af bestyrelsen kræver det, udgå af bestyrelsen, og suppleanten for ham indtræder da i hans sted.

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb og efter, at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv, indtil førstkommande generalforsamling.

13.

Bestyrelsen har den daglige ledelsen af foreningens virksomhed, ~~herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg~~, og varetager dens formål og interesser i overensstemmelse med lovgivning, foreningens vedtægter og generalforsamlingens lovlige beslutninger.

Der afholdes møde, så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt. Over det under forhandlingerne passerende ~~føres en protokol~~ udarbejdes et referat, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på det næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens eller i dennes fravær næstformandens eller anden mødeleders stemme udslagsgivende.

14.

Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen.

Revisorer og regnskab:

15.

Foreningens regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

16.

~~Eventuelle m~~ Medlemsindbetalinger foretages til en konto, oprettet af foreningens bestyrelse og registreret i foreningens navn.

17.

Den valgte revisor kontrollerer regnskabets rigtighed og påser, at bestyrelsen har administreret i overensstemmelse med foreningens vedtægter og generalforsamlingens lovlige beslutninger. Regnskabet skal være revideret så betids, at det kan udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamling.

Den valgte revisor kan til enhver tid og med dags varsel foretage kasseeftersyn.

Ved den valgte revisors forfald varetages opgaven af revisorsuppleanten.

Særlige bestemmelser:

~~17~~ 18.

Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse love intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling.

I vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

~~18.19.~~

Ingen vedtægtsbestemmelse må være i strid med tinglyste deklarationer eller nogen kommunal vedtægt.

Foreningens ophør:

20.

Forslag om foreningen opløsning – i det tilfælde, at noget sådant måtte være muligt – kan alene vedtages med et flertal på 2/3 af samtlige mulige stemmer, jf. punkt 10, 2. afsnit.

Forslag til opløsning skal indeholde bestemmelse om anvendelse af foreningens formue.

Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af foreningens gæld deles den resterende formue mellem de på dette tidspunkt værende medlemmer med fradrag af eventuelle restancer eller anden gæld til foreningen for den enkelte, medmindre generalforsamlingen med flertal som nævnt i første afsnit træffer anden beslutning.

-----oooOooo-----

Vedtægtsændringer – sættes på eksisterende vedtægter.

Grundejerforeningens udseender pr. 14/12 - 1994 accepteres hvad angår fællesarealer og endestykker.

Der må altså herefter under ingen omstændigheder ændres på det nuværende fællesareal. Den oprindelige udmatrikulering af fællesarealerne og den enkelte ejendom opretholdes og ejendomsretten kan på intet tidspunkt ændres. Dette gælder også selvom der oprindeligt er beplantet på fællesarealet, således, at den enkelte ejendom's samlede areal derved er blevet større og har fået et andet udseende.

Såfremt et medlem gør brug af et naturligt beliggende fællesareal/endeareal, har medlemmet pligt til at oplyse en eventuel køber om ejendomsretten og vedligeholdelsespligten.

Hvis en eventuel køber ikke ønsker, at overtage brugsretten og vedligeholdelsespligten, er sælger forpligtet til for egen midler, at bringe fællesarealet/endearealet tilbage til oprindelig stand.

-----oooOooo-----

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den ~~29. februar 2016~~ 28. februar 2023, idet følgende bemærkes:

~~I forhold til foreningens oprindelige vedtægter som vedtaget på stiftende generalforsamling den 29. januar 1991 er punkt 6, 4. afsnit, samt punkt 11 ændret.~~

~~1.—~~

~~2.—Foreningens bestyrelse er ikke bekendt med tidspunktet for vedtagelsen af ovenstående ændring vedr. fællesarealer og endestykker.~~

I forhold til foreningens oprindelige vedtægter som vedtaget på stiftende generalforsamling den 29. januar 1991 er der sket følgende ændringer:

1. På ekstraordinær generalforsamling den 14. december 1994 blev ovennævnte ændring vedr. fællesarealer og endestykker vedtaget.

2. På ordinær generalforsamling den 29. februar 2016 blev punkt 6, 4. afsnit, samt punkt 11 ændret.

3. På ordinær generalforsamling den 8. februar 2023 blev punkterne X, Y, Z [udfyldes efter generalforsamlingen] ændret eller tilføjet.

[Underskrifter fra bestyrelse og dirigent]