

Reviderede VEDTÆGTER FOR

“GRUNDEJERFORENINGEN KÅLMARKEN”

(med bestyrelsens forslag til ændringer)

§ 1.

Foreningens navn og formål:

- 1.1 Foreningens navn er “Grundejerforeningen Kålmarken” (herefter benævnt “foreningen”) med hjemsted i Dragør Kommune og med værneting ved Retten i Tårnby.
- 1.2 Foreningen er stiftet i henhold til § 10 i lokalplan nr. 60, jf. rammelokalplan 59, i henhold til hvilken bestemmelse, der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet, som dette er afgrænset i rammelokalplan 59.

Foreningens formål er;

- (1) at varetage foreningens og medlemmernes interesser og i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen,
- (2) at forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af de foreningen i henhold til lokalplan nr. 60, lokalplan 64 samt eventuelle senere vedtagne lokalplaner, jf. rammelokalplan 59, pkt. 3.15 med kortbilag 3 “Trafikforhold og etapeopdeling” tilhørende fælles anlæg med beplantninger inden for delområde 1, jfr. rammelokalplan 59, kortbilag 3 “Matrikelkort”, på del af matr.nr. 10-b og 10-c, begge af Store Magleby by, fra overtagelsesdagen,
- (3) at forestå pleje fra overtagelsesdagen af det foreningen i henhold til kommuneplantillæg nr. 4 tilhørende naturfredede område afgrænset som enkeltområde 3.21 i kommuneplantillæg nr. 4 i overensstemmelse med en af Københavns Amt og Skov- og Naturstyrelsen udarbejdet plejeplan for området, jfr. § 9 i Naturklagenævnets afgørelse af 17. juni 2004, delområde 8.

§ 2.

Medlemmer:

- 2.1. Enhver nuværende som fremtidig ejer af ejendomme inden for delområde 1, jfr. kortbilag 3 “Matrikelkort” i rammelokalplan 59, samt alle parceller, der udstykkes herfra, har ret og pligt

til at være medlem af foreningen.

- 2.2. Medlemmerne har pligt til at udrede kontingent m.m., som foreningen pålægger dem i henhold til nærværende vedtægters beslutninger. I øvrigt henvises til de på arealet tinglyste deklarationer og servitutter m.v.
- 2.3. Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af skøde på de i § 2, pkt. 2.1, anførte ejendomme eller parceller heraf, være sig betinget eller ubetinget, dog senest på overtagelsesdagen og vedvarer indtil en ny ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Først fra overtagelsesdagen af den pågældende parcel kan den enkelte grundejer udøve medlemsrettigheder. Indtil det udtrædende medlem har betalt sin eventuelle gæld til foreningen hæfter såvel det indtrædende, som det udtrædende medlem solidarisk over for foreningen for de den erhvervede ejendom påhvilende forpligtelser.
- 2.4. Når et medlem sælger sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, ophører medlemskabet på dette tidspunkt, og medlemmet kan herefter ikke rette krav mod foreningens formue.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen. Den tidligere ejer hæfter dog fortsat for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har betalt restancerne og overtaget forpligtelserne.

Både den tidligere og den nye ejer skal anmelde ejerskiftet til foreningen og i den forbindelse oplyse den nye ejers navn og adresse og den tidligere ejers nye adresse.

Refusionsopgørelse mellem køber og sælger skal indeholde en opgørelse over forpligtelserne over for foreningen. Parterne hæfter solidarisk for skyldige beløb til foreningen pr. overtagelsesdagen. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og erhververen er foreningen uvedkommende.

§ 3.

Brug af ejendommen:

- 3.1. Foreningen - og ethvert medlem heraf - er med hensyn til ejendommens benyttelse underkastet bestemmelserne i de på ejendommen tinglyste servitutter samt bestemmelserne i rammelokalplan 59, lokalplan 60, lokalplan 64, fredningskendelse for Sydamager, delområde 8 af 17. juni 2004, samt senere lokalplaner for rammelokalplanområdet som afgrænset i rammelokalplan 59.
- 3.2. Hække på såvel foreningsarealerne som de enkelte medlemmers matrikler i skel mod nabomatrikler på og uden for foreningen skal være bøgehække. Det påhviler foreningen at

vedligeholde bøgehækkene omkring parkeringspladsarealerne. Står en del af et medlems bøgehæk i skel mod foreningens arealer, påhviler det medlemmet at vedligeholde såvel den side, der vender ind mod medlemmets egen grund og siden, der vender ud mod fællesarealet.

For så vidt angår bøgehæk eller dele heraf, der står i skel mellem medlemmerne, vedligeholder det enkelte medlem sin indvendige side af bøgehækken. Ved vækstdød må der udelukkende genplantes bøgehække. Udgift til genplantning af bøgehæk eller dele heraf, som står i skel mellem to medlemmer, deles ligeligt mellem de pågældende medlemmer. Skal bøgehækken eller den del heraf, der står i skel mod foreningens arealer eller nabomatrikler uden for foreningen, genplantes, bærer det pågældende medlem den fulde udgift til genplantning.. Udgiften til genplantning af bøgehæk omkring parkeringspladsarealer afholdes af foreningen.

Det er muligt at opsætte plankeværk i skel mellem terrasse/ have, maksimalt i skellets længde.

Ingen hegn/plankeværker må overstige en højde på 1,5 meter, som fastsat i lokalplan 64, punkt 6.8, med mindre der er givet dispensation herfor. Det er den enkelte grundejers ansvar at overholde dette.

Ingen hække må overstige 1.8 meter, hvilket der er givet dispensation til fra kommunen ved mail af 20. februar 2018. Det er den enkelte grundejers ansvar at overholde hækhøjden og at aftale denne med naboen.

- 3.3. Bebyggelsens ydre fremtræden må i forhold til det oprindelige byggeri ikke ændres i farve- og materialevalg. Ved hel eller delvis udskiftning og/eller vedligeholdelse af facader, gavle, tagudhæng, vinduesrammer, dørkarme, tagbelægning med tagrender og nedløbsrør, udhuse mv. skal anvendes samme materiale- og farvevalg som ved det, der udskiftes og/eller vedligeholdes.
- 3.4. Brug af sprøjte- og bekæmpelsesmidler i foreningen bør begrænses mest muligt. Det er kun tilladt at gøre brug af sprøjte- og bekæmpelsesmidler, der er optaget på Miljøstyrelsens oversigt over godkendte bekæmpelsesmidler.
- 3.5. Der må ikke - inden for det i grundejerforeningsvedtægternes § 2.1 afgrænsede område - opsættes individuelle udendørsantenner eller paraboler.
- 3.6. Der må opsættes havelåger på den enkelte matrikel i Grundejerforeningen Kålmarken.

På egen matrikel kan grundejeren etablere beplantning med enkeltstående træer, buske eller anden form for beplantning, når højden på intet tidspunkt overstiger 3 meter. Såfremt højden overstiger gældende hækhøjde, skal de berørte medlemmer være enige herom.

- 3.7. Der må ikke placeres genstande på de enkelte medlemmers matrikler, der overstiger gældende hækhøjde, såfremt dette er til gene for de øvrige beboere. Dette gælder bl.a. drivhuse,

haveskure, legehuse, trampoliner og lignende, som er opsat permanent.

§ 4

Kontingent og á conto-betalinger:

- 4.1. Foreningens medlemmer betaler et årligt kontingent til foreningens administration og udførelse af foreningsopgaver. Kontingentets størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer.
- 4.2. Kontingent betales en gang årligt med forfald den 1. marts. Al opkrævning sker via bankoverførsel eller den efter bestyrelsens/ledelsens vurdering bedst anvendelige måde. Bestyrelsen kan opkræve bidrag med en anden forfaldsdato.
- 4.3. Hvis et medlem af foreningen ikke rettidigt betaler kontingent m.v. til forfaldsdagen, rykkes medlemmet skriftligt med en frist på 14 dage for betaling af det udestående beløb. Der kan pålægges et rykkergebyr, som er forud fastsat af bestyrelsen. Finder betaling ikke sted inden fristens udløb, overgives kravet uden yderligere varsel til inkasso for medlemmets egen regning og risiko. Medlemsbeføjelser kan ikke udøves af det enkelte medlem fra udløbet af ovennævnte frist og indtil samtlige restancer er indbetalt til foreningen.

§ 5

Pligter/hæftelser:

- 5.1. Ethvert medlem er underkastet foreningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af foreningen lovligt vedtagne regler og beslutninger.
- 5.2. I forhold til 3. mand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres respektive andel i foreningens formue. Da alle i Grundejerforeningen betaler samme bidrag uanset grundstørrelse eller husstørrelse, er fordelingsnøglen 1:169.
- 5.3. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og i forhold til deres respektive andel. Da alle i Grundejerforeningen betaler samme bidrag uanset grundstørrelse eller husstørrelse, er fordelingsnøglen 1:169.
- 5.4. Påfører et medlem foreningen udgifter som følge af for eksempel ekstraordinære arbejder på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere foreningen udgifterne.

§ 6.

Generalforsamlingen:

- 6.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed i henhold til vedtægterne og som sådan beslutningsdygtig uanset de fremmødtes antal.
- 6.2. Medlemmerne er berettiget til at afgive én stemme pr. matr.nr.
- 6.3. Er et medlem forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan medlemmet ved skriftlig fuldmagt delegere sin stemme til en anden person, som imod fremlæggelse af den fornødne dokumentation, kan stemme for den pågældende. Hver person kan dog maksimalt møde med én fuldmagt udover sin egen stemme.
- 6.4. Den ordinære generalforsamling i foreningen afholdes hvert år i Dragør Kommune i marts eller april måned.

§ 7.

Generalforsamlingens afholdelse, forslag samt forslag til ændringer i vedtægterne:

- 7.1. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal som minimum have følgende punkter:
 1. Valg af dirigent.
 2. Aflæggelse af formandens beretning.
 3. Forelæggelse af regnskab for det forløbne regnskabsår og godkendelse heraf.
 4. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf, herunder fastsættelse af kontingent m.m.
 5. Indkomne forslag til:
 - vedtægtsændringer
 - andre forslag.
 6. Valg af bestyrelse samt 1 suppleant hertil.
 7. Valg af 1 intern revisor samt 1 suppleant hertil.
 8. Eventuelt.
- 7.2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne.
- 7.3. Dagsorden, jfr. § 7, punkt 7.1 offentliggøres på grundejerforeningens hjemmeside. Det samme

gælder det underskrevne årsregnskab, samt forslag til budget for det følgende regnskabsår.

- 7.4. Forslag til ændring af vedtægterne skal være fremsendt til formanden senest den 1. marts forud for den ordinære generalforsamling på gfkaalmarken@gmail.com. Indkomne forslag lægges på hjemmesiden sammen med dagsordenen for generalforsamlingen. Beslutninger om vedtægtsændring kræver 2/3 majoritet blandt de fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer
- 7.5. Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget til vedtægtsændring, indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, der skal afholdes inden for en måned, jfr. § 7, punkt 8.
- 7.6. Ændringer i grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Dragør Kommune.
- 7.7. Andre forslag, herunder forslag til udtalelser m.m. skal være fremsendt til formanden senest 10 dage før generalforsamlingens afholdelse. Disse forslag lægges ligeledes på hjemmesiden senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse og kan vedtages, såfremt forslaget opnår simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte.
- 7.8. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når mindst 10 medlemmer til bestyrelsen (formanden) indgiver skriftlig anmodning herom, med klar angivelse af det eller de forslag, der ønskes behandlet. ¾ af de underskrivende medlemmer skal være repræsenteret på generalforsamlingen.

Eventuelle beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer, dog kræver vedtægtsændringer tilslutning fra 2/3 af de fremmødte - uanset antallet af fremmødte medlemmer.
- 7.9. En ekstraordinær generalforsamling skal afholdes hurtigst muligt og senest 1 måned efter, at begæringen er kommet bestyrelsen (formanden) i hænde med det fornødne antal underskrifter.
- 7.10. Når forholdene gør det nødvendigt, kan bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med 6 dages varsel.

§ 8.

Generalforsamlingens ledelse:

- 8.1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål

vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer eller revisor for foreningen.

- 8.2. Alle valg og almindeligt foreliggende sager afgøres ved simple stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formanden stemmeudslaget. Afstemningen sker ved håndsoprækning. Dog skal afstemningen ske skriftligt, når et medlem eller bestyrelsen kræver dette.

Der føres en forhandlings- og beslutningsprotokol over de på generalforsamlinger og bestyrelsesmøder, såvel som de med enkeltpersoner og andre førte forhandlinger. Denne underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem. Dirigenten underskriver referatet af de på generalforsamlingen førte forhandlinger

§ 9.

Foreningens valgte ledelse:

- 9.1. Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på 3 til 5 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen. Ledelsen af foreningen indebærer ikke funktioner som vicevært, gårdmand, enkelte grundejeres udfordringer med NCC og andre anliggender, der vedrører den enkelte matrikel. Formand og kasserer kan ikke være på valg i samme år. Valgbare til foreningens bestyrelse er kun foreningens medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv, således at der af bestyrelsen vælges en formand og en kasserer. Der vælges max to suppleanter til bestyrelsen.
- 9.2. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved foreningens daglige drift. Administrator skal være ansvarsforsikret og omfattet af erstatningsfond eller kautionsforsikring og forpligtet af regler om god administratorskik. Administrator må ikke være medlem af foreningen og må ikke være dennes revisor.
- 9.3. Til at revidere foreningens regnskaber vælges 1 revisor for 1 år ad gangen.
- 9.4. Genvalg til bestyrelsen kan finde sted.

§ 10.

Ledelse af foreningen:

- 10.1. Bestyrelsen har den daglige ledelse i alle foreningens anliggender og er den højeste myndighed imellem generalforsamlingerne.
- 10.2. Formanden er den daglige leder og korresponderende i foreningen. Formanden kan delegere opgaver til bestyrelsens medlemmer.
- 10.3. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når flertallet af denne er fremmødt.
- 10.4. Bestyrelsen leder foreningen i overensstemmelse med foreningens vedtægter og formålsparagraf og står herfor til ansvar overfor generalforsamlingen
- 10.5. Bestyrelsen træder sammen mindst 2 gange årligt og i øvrigt så ofte formanden finder det nødvendigt, ligesom 2 bestyrelsesmedlemmer kan forlange ekstraordinært bestyrelsesmøde afholdt. Bestyrelsen fastsætter selv sin mødeorden.
- 10.6. Ved formandens eventuelle afgang, fungerer et andet bestyrelsesmedlem indtil den ordinære generalforsamling, eller hvis bestyrelsen træffer beslutning herom, indkaldes der til en ekstraordinær generalforsamling.
- 10.7. Foreningen tegnes af formanden.

§ 11.

Foreningens regnskab og økonomi:

- 11.1. Regnskabsåret følger kalenderåret -- og regnskabet skal forinden forelægges på den ordinære generalforsamling være revideret af den valgte revisor, som med sin underskrift bekræfter regnskabet rigtighed, samt kontrollerer, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede.
- 11.2. Kassereren aflægger på hvert bestyrelsesmøde en kort beretning over foreningens økonomi og aktiver.
- 11.3. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 3.000,00 og indgåede midler skal hurtigst muligt indsættes på foreningens konti.
- 11.4. Bestyrelsen skal ved hvert bestyrelsesmøde kontrollere regnskabsbilag og godkende disse, ligesom det reviderede årsregnskab forelægges bestyrelsen forinden det udsendes, jf. § 7, punkt 7.3.
- 11.5. Foreningens midler anbringes på en bankkonto i foreningens navn, og der kan kun hæves på

foreningens konti af kassereren og formanden i forening, eller ved forfald af en af dem ved et andet bestyrelsesmedlems underskrift.

- 11.6. Der er oprettet en "Vej- og anlægsfond", hvor en del af foreningens overskydende likviditet placeres. Størrelsen af den årlige hensættelse fastsættes af generalforsamlingen. Fondsstørrelsen kan maksimalt udgøre 950.000,- kr.

§ 12.

Påtaleberettigede:

- 12.1. Foreningen er påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter. Dette indebærer, at foreningen kan tage skridt til at sikre medlemmernes overholdelse af nærværende vedtægter.
- 12.2. Foreningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges foreningen i servitutter m.v. Dette gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører den enkelte grundejer.

§ 13.

Foreningens opløsning:

- 13.1 Foreningen kan ikke opløses uden Dragør Kommunes samtykke.
- 13.2 Den ordinære generalforsamling kan ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer beslutte, at bestyrelsen med supplement fra generalforsamlingen skal forestå den endelige afgørelse og eventuelle aktivers anvendelse efter generalforsamlingens anvisning, hvorefter der indkaldes til en afsluttende generalforsamling.

---oo0oo---

Således endeligt vedtaget på generalforsamlingen i Grundejerforeningen Kålmarken, den

Dragør, den

For bestyrelsen:

Som formand:

Arne Mosegaard, Engløkken 62, 2791 Dragør

Godkendt af Dragør Kommune, den
