

Vedtægter for Grundejerforeningen Kålmarken

§1

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Kålmarken" (herefter benævnt "foreningen") med hjemsted i Dragør Kommune og med værneting ved byretten.
- 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 udstykses herfra, har ret og pligt til at være medlem af foreningen.
- 2.2 Medlemmerne har pligt til at betale 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. Da alle i Grundejerforeningen betaler samme kontingent til foreningen, uanset grundstørrelse eller husstørrelse, er fordelingsnøglen blandt grundejerne 1:169.
- 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 rets anmærkninger. 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 påhvillende forpligtelser.

- 2.4 Meddelelse om ejerskifte og deraf følgende udtræden for den tidligere ejer og indtræden af den nye ejer i foreningen skal senest 14 dage efter overtagelsesdagen sendes til foreningen ved dennes formand.

Den nye ejer indtræder fra underskrift af skøde i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og fra overtagelsesdagen i den tidligere ejers rettigheder. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle forpligtelser over for foreningen herunder, men ikke begrænset til eventuel gæld og restancer til foreningen, også selv om forpligtelsen er opstået i en tidligere ejers tid.

Når et medlem overdrager eller på anden måde ophører med at være ejer af hele eller dele af sin ejendom, bortfalder de til medlemskabet hørende rettigheder, derunder krav på andel af foreningens formue.

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 den nye ejer 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.

Ethvert medlem har pligt til at sikre, at der er bøgehæk i skel på medlemmets matrikel.

Udgiften til plantning og vedligehold af bøgehæk eller dele heraf, som står i skel mellem to medlemmer, deles ligeligt mellem de pågældende medlemmer.

Er bøgehækken eller en del heraf plantet i skel mod foreningens arealer eller nabomatrikler uden for foreningen, bærer det pågældende medlem den fulde udgift til plantning og vedligehold for så vidt angår den del af hækken.

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.

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 levende hegn/plankeværker må overstige en højde på 1,5 meter, som fastsat i lokalplan 64, punkt 6.8. Der kan søges dispensation for andre højder dog max. 1,80 m., såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere. 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 udendørsantennor eller parabler.
- 3.6 Det er tilladt at opsætte 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 på 1.80 skal de berørte medlemmer være enige herom.
- 3.7 Der må ikke placeres genstande på de enkelte medlemmers matrikler, der overstiger gældende hækhøjde på 1.80, såfremt dette er til gene for de øvrige beboere. Dette gælder bl.a. drivhuse, haveskure, legehuse, trampoliner og lignende, som er opsat permanent/nagelfast. Generalforsamlingen eller bestyrelsen kan give dispensation for dette forbud.

For så vidt angår drivhuse må de iflg. mail af 5. april 2011 fra Dragør Kommune til den daværende bestyrelse ikke placeres, så de medfører blændingsgener for de omkringboende.

§4

Kontingent og a'kontobetaling

- 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 kontingent 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 10 dage fra afsendelse af rykker for betaling af det udestående beløb. Der 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 i enhver henseende. 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.
- 5.3 I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og i forhold til deres respektive andel i foreningens formue.
- 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 mod 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 på gfskaalmarken@gmail.com senest den 1. marts forud for den ordinære generalforsamling. Indkomne forslag lægges på hjemmesiden sammen med dagsordenen for generalforsamlingen. Beslutninger om vedtægtsændring kan kun træffes såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for.
- 7.5 Ændringer i grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Dragør Kommune.
- 7.6 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.
- 7.7 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.

Eventuelle beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer; dog kræver vedtægtsændringer tilslutning fra 2/3 af de fremmødte.

- 7.8 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.
- 7.9 Når forholdene gør det nødvendigt, kan bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med 6 dages varsel.
- 7.10 Opløsning af foreningen kan kun ske ved énstemmighed.

Opløsning af foreningen skal godkendes af Dragør Kommune, jf § 13.1.

§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 simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formanden stemmeudslaget. Afstemningen sker ved håndsoprækning. Dog skal afstemningen ske skriftligt, når et medlem eller bestyrelsen kræver dette.
- 8.3 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.

Referater fra generalforsamlinger og bestyrelsesmøder offentliggøres på foreningens hjemmeside www.kaalmarken.dk.

§9

Foreningens valgte ledelse

- 9.1 Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på 3 til 5 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen.
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 Til at revidere foreningens regnskaber vælges 1 revisor for 1 år ad gangen.
- 9.3 Genvalg til bestyrelsen kan finde sted.

- 9.4 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.

§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 korresponderende opgaver til bestyrelsens medlemmer.
- Ledelsen af foreningen indebærer ikke funktioner som vicevært, gårdmand, bistand til enkelte grundejeres udfordringer med bygherre samt andre anliggender, der vedrører den enkelte matrikel.
- 10.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når flertallet af denne er fremmødt.
- 10.4 Bestyrelsen leder foreningen i overensstemmelse med foreningens vedtægter og formålsparagraf og under ansvar over for generalforsamlingen.
- 10.5 Bestyrelsen træder sammen mindst 6 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 og et andet bestyrelsesmedlem i forening.

§11

Foreningens økonomi og regnskab

- 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's 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. Det på generalforsamlingen fastsatte beløb og indgåede midler skal hurtigst muligt indsættes på foreningens konto.

- 11.4 Bestyrelsen skal ved hvert bestyrelsesmøde følge op på afholdte udgifter og indtægter, 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 foreningens administrator efter godkendelse fra foreningens formand eller kasserer.
- 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.

Vedtaget på den ordinære generalforsamling i GF Kålmarken den 8. september 2020.

For Kålmarkens bestyrelse, formand Lisbet Nielsen, Dragør den 30. december 2020

