VEDTÆGT GRUNDEJERFORENINGEN

MERKURVEJ

***NAVN, HJEMSTED OG FORMAL***

**§1**

§1,stk. 1

§ 1, stk. 2

§ 1, stk. 3

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Merkurvej”.

Foreningens hjemsted er Slagelse Kommune, Slagelse, der er foreningens værneting.

Grundejerforeningens formål er at varetage medlem­mernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens om­råde hørende ejendomme.

Grundejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningen formål, herunder fastsætte nærmere reg­ler for, hvorledes medlemmer skal betale bidrag, samt til at underskrive og lade tinglyse deklarationer med eller uden pant.

De af foreningen trufne bestemmelser til gennemførelse af nævnte foreningsformål er fuldt bindende for de en­kelte medlemmer. Foreningen er pligtig efter påkrav at tage skøde på eventuelle fællesarealer m.v. med derpå værende anlæg.

Foreningens bestyrelse skal være berettiget til at ud­færdige et ordensreglement. Ordensreglementet, der skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 del fler­tal, træder i kraft fra det tidspunkt, det er udsendt til medlemmerne.

§ 1, stk. 4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdel­se af veje og de nærrekreative fælles friarealer, jf. § 10.2 i lokalplan nr. 205.

§ 1, stk. 5 Grundejerforeningen skal forestå snerydning, glatføre- bekæmpelse og renholdelse af vejarealer i området.

§ 1, stk. 6 Bestyrelsen træffer afgørelse i sager om dispensation fra bestemmelserne i lokalplan nr. 205, § 7.5, der af Slagelse Byråd henlægges til foreningen, jf. lokalpla­nens § 10.4. Bestyrelsen afgør, om en dispensation skal forelægges generalforsamlingen.

I henhold til lokalplan nr. 205, § 7.5, må ingen form for skiltning eller reklamering finde sted. Der må kun med­deles mindre betydende lempelser, der ikke ændrer områdets karakter af boligområde.

§ 1, stk. 7 Fællesarealer, regnvandssø, hegn og beplantninger, der skal vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. lokal­plan nr. 205, skal overtages af grundejerforeningen, efter påkrav, når de er færdiggjort.

**2 *MEDLEMMER***

2, stk. 1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af grunde, der er omfattet af lokalplan nr. 205 som vist på vedhæftede kortbilag. Hver grund repræsenterer ét medlem.

Slagelse Kommune er ikke medlem af grundejerfore­ningen, men skal til enhver tid holdes orienteret om bestyrelsens sammensætning og adresse.

2, stk. 2 En ny 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 eller den nye ejer har berigtiget re­stancerne og overtaget forpligtelserne.

Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmel­de ejerskifte til foreningen ved dennes Formand eller kasserer og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn, stilling og bopæl samt ejendom­mens matr. nr. og beliggenhed.

**§ 3 *KONTINGENT***

3, stk. 1 Foreningens medlemmer hæfter ikke solidarisk for for­eningens forpligtelser i forhold til tredjemand.

I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne prorata (for hver sin del), hvilket også skal gælde tab, som for­eningen har på enkelte medlemmer.

3, stk. 2 Ved foreningens oprettelse betales af hvert medlem for hver grund et indskud på kr. 1000, der forfalder til beta­ling senest 2 måneder efter den stiftende generalfor- samling/køb. Der skal betales indskud ved ethvert ejerskifte.

3, stk. 3 I øvrigt betaler hvert medlem for hver grund et årligt kontingent til foreningens administration og øvrige ud­gifter, at betale senest 10. april. Ved indmeldelse efter 1. april betales kontingent for den resterende del af året senest den 10. i næste måned. Det årlige kontingent fastsættes af den ordinære generalforsamling.

§ 3, stk. 4 Medlemmet Sorøvej 86 betaler alene kontingent sva­rende til udgiften pr. medlem til ejerlavet Kassebjerg- gaard. Medlemmet Sorøvej 86, har kun stemmeret i forbindelse med beslutninger, der vedrørende ejerlavs­forhold.

1. 3, stk. 5 Indbetaling af kontingent kan ske til foreningens bank­konto eller andet af grundejerforeningens bestyrelse angivet sted.

Er et medlem mere end 1 måned i restance til forenin­gen, kan det pågældende beløb inddrives af retslig vej, efter at der forinden er givet medlemmet skriftlig påkrav om inden 8 dage at berigtige restancen.

Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen beta­les af vedkommende restant, der endvidere skal betale et administrationstillæg for restancen, svarende til % - del af årskontingentet.

Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en gene­ralforsamling fortabes retten til både at deltage i denne generalforsamling og afgive sin stemme samt valgbar­hed.

4 GENERALFORSAMLING

4, stk. 1 Generalforsamlingen er foreningens højeste myndig­hed.

4, stk. 2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned. Den indkaldes af bestyrelsen med 4 ugers var­sel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem un­der den i medlemsprotokollen anførte adresse.

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 14 dage før generalforsamlingens afhol­delse.

Indkomne forslag skal udsendes til medlemmerne.

§ 4, stk. 3 Sager, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning. På hver generalforsamling skal følgende punkter behandles.

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab underskrevet og revide­ret.
4. Rettidigt indkomne forslag.
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kon­tingent.
6. Valg af formand for bestyrelsen i ulige år.
7. Valg af et bestyrelsesmedlem i ulige år.
8. Valg af to bestyrelsesmedlemmer i lige år
9. Valg af to bestyrelsesmedlemssuppleanter.
10. Valg af kasserer i lige år.
11. Valg af 1 revisorer.
12. Valg af 1 revisorsuppleant.
13. Evt.

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under af­stemning. Enhver er pligtig til at modtage valg, genvalg kan nægtes.

§ 4, stk. 4 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker på samme måde og med samme frist som den ordinære generalforsamling og kan afholdes så ofte som besty­relsen finder det nødvendigt eller efter at mindst % -del af medlemmerne - der ikke er i restance til foreningen - til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsordenen for den ekstraordinære gene­ralforsamling.

Hvis bestyrelsen modtager en begæring om afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling skal bestyrtelsen sørge for, at generalforsamlingen afholdes senest 6 uger efter dennes modtagelse.

Er der mindre end % - del af de medlemmer til stede på den ekstraordinære generalforsamling, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, kan bestyrelsen afvise at behandle dagsordenen.

§ 4, stk. 5

§ 4, stk. 6

Emnet kan derefter ikke behandles på en ekstraordinær generalforsamling, før ordinær generalforsamling har været afholdt.

Ethvert medlem har stemmeret, en stemme pr. grund.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på forandring af foreningens vedtægter, or­densreglement, bevilling af midler ud over det til admi­nistrationen nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side og optagelse af lån, kræves at beslutningen vedtages med mindst 50% af de stemme­berettigede medlemmer.

Bestemmelserne om, at medlemmerne ikke hæfter so­lidarisk overfor tredjemand kan kun ændres ved en­stemmighed hos samtlige medlemmer. Ændring af for­eningens vedtægter forudsætter tillige godkendelse fra Slagelse Kommune.

Når der på en generalforsamling er truffet gyldig be­stemmelse om bevilling af midler udover det til admini­strationen nødvendige pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side eller optagelse af lån, er bestyrel­sen bemyndiget til at underskrive for foreningens med­lemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennem­førelse af generalforsamlingens beslutning.

Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamling afholdes digitalt.

Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de digitale systemer og medier, der skal anvendes i forbindelse med den digitale generalforsamling efter stk. 1. Bestyrelsen skal ved en digital generalforsamling sikre, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis, herunder at vedtægternes øvrige bestemmelser om generalforsamlingens afvikling iagttages. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at der sikres betryggende deltagelse og afvikling under hensyntagen til medlemmernes ret til at ytre sig og stemme på generalforsamlingen.

Bestyrelsen skal gøre foreningens medlemmer bekendt med, at der afholdes en digital generalforsamling i forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen.

Bestyrelsen skal oplyse foreningens medlemmer om, hvilke digitale systemer skal anvendes i forbindelse med generalforsamlingen. Foreningens medlemmer skal ligeledes oplyses, hvordan de tilmelder sig den digitale generalforsamling.

Det digitale system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvem der deltager i generalforsamlingen, således der undgås uvedkommendes deltagelse. Systemet skal ligeledes sikre muligheden for hemmelig afstemning.

**§ 5 *BESTYRELSEN***

§ 5, stk. 1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen. Formanden og et medlem vælges af generalforsamlin­gen i ulige år. To medlemmer og kasserer vælges af generalforsamlingen i lige år.

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

Bestyrelsen vælger af dets medlemmer et - to besty­relsesmedlemmer til Ejerlavet Kassebjerggård. Besty­relsesmedlemmet og suppleanten er normalt ikke på valg i grundejerforeningens bestyrelse samme år.

Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra tre på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må, hvis blot ét 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 en 3 kan bestyrelsen vælge enten at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der vælges nye medlemmer til bestyrelsen eller være berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalfor­samling.

§ 5, stk. 2 Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed - herunder drift og vedligeholdelse af fæl­lesanlæg - og varetager dens formål og interesser. Be­styrelsen er dog berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg.

Der afholdes møde, så ofte formanden eller 2 med­lemmer finder det nødvendigt Over det underforhand­lingerne passerede føres en protokol, der skal frem­lægges og godkendes af bestyrelsen på det næstføl­gende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme ud­slagsgivende.

stk. 3 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

stk 4. Digital kommunikation.

Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

En grundejer er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har grundejers gældende e-mailadresse.

Hvis en grundejer ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal grundejer give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.

Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til grundejere i henhold til lovgivning herom.”

Uanset ovenstående kan administrator/bestyrelsen vælge at fremsende pr. post.

1. ***REVISORER OG REGNSKAB***

§ 6, stk. 1 Generalforsamlingen vælger 1 revisor og 1 revisorsup­pleant. Genvalg kan finde sted.

Revisorerne gennemgår mindst en gang halvårligt for­eningens regnskab, der føres af kassereren efter besty­relsens nærmere bestemmelse og sikrer sig, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede, hvorefter de ind­giver deres revisionsbemærkninger til bestyrelsen.

§ 6, stk. 2 Foreningens regnskab er kalenderåret. Første regn­skabsår dog fra foreningens stiftelse og indtil 31.12. 2010. Regnskabet skal være revisorerne i hænde inden den 15.2 og skal af disse være revideret såvel talmæs­sigt som kritisk så betids, at en ekstrakt med revisions­påtegning kan udsendes til medlemmernes samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 6, stk. 3 På grundejerforeningens konto kan kun hæves af kas­sereren i forening med enten formanden eller næstfor­manden.

Den kontante kassebeholdning må normalt ikke over­stige kr. 2.500.

1. ***SÆRLIGE BESTEMMELSER***

§ 7, stk. 1 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 særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 7, stk. 2 Ingen vedtægtsbestemmelse må være i strid med lo­kalplan, tinglyste deklarationer eller nogen kommunal vedtægt.

* + 1. ***GODKENDELSE***
			- 1. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 14.000 kr., 250 kr. pr. grundejer (2020 niveau) til vejvedligehold. Beløbet indeksreguleres ifht. forbrugerprisindekset.

Derudover afsættes der i budgettet de sidste 5 års gennemsnitlige forbrug af vintervedligehold.

Omkostninger til vejvedligehold og vintertjeneste tages fra de 2 afsatte beløb. Overskud/underskud på begge poster dækkes af balancen afsat til vejvedligehold.

**§ 10** Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 10.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem.

Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

**§11 stk. 1** Vedtægten omfatter matr. nr. af Skovsø, Slagelse Jor­der:

18cn, 18cm, 18cl,18ck, 18ci, 18ch, 18da, 18cø, 18cæ, 18cz, 18cy, 18cx, 18cv, 18dd, 18dc, 18db,18cu, 18bz, 18by, 18bx, 18bv, 18bu, 18bt, 18bs, 18br, 18bq, 18bp, 18bo, 18bn, 18cc, 18cb, 18ca, 18bø, 18bæ, 18ct, 18cs, 18cr, 18cq, 18cp, 18co, 18cg, 18cf, 18ce, 18cd, 18ba, 18bb, 18bc, 18bd, 18be, 18bf, 18bg, 18bh, 18bi, 18bk, 18bl, 18bm, 22d.

Ændringer I nærværende vedtægt skal godkendes af Slagelse Kommune.

Påtaleberettiget er Slagelse Kommune.

Godkendes af Slagelse Kommune, d. 2/ *j Q* 2012:

Tine Christiansen

Planchef

Foranstående vedtægter er godkendt på grundejerfore­ningens generalforsamling den 8. februar 2010 samt efterfølgende ændret ved ordinær generalforsamling 27. marts 2012:

Som formand:

