

Vedtægter for Grundejerforeningen Bofællesskabet Bakkefaldet

§1 Navn

Stk. 1. Foreningens navn er "Bofællesskabet Bakkefaldet".

Stk. 2. Området omfatter de i lokalplan nr. 394 omhandlede boliger, beliggende i delområdet 1 og 2 - 27 enfamilieboliger beliggende Tønsbergvej 154-208 Matrikel 37 litra 1-27.

Stk. 3. Foreningens hjemsted er Roskilde Kommune.

§2 Formål

Stk. 1. Bofællesskabet Bakkefaldet skal styrke og videreudvikle et demokratisk fællesskab omkring dets fælles faciliteter. Udnyttelse af fælleshuset og øvrige fællesarealer bygger på en grundlæggende interesse for det sociale fællesskab, kombineret med respekt for privatlivets fred. Bofællesskabet Bakkefaldet skal endvidere varetage driften af fælleshuset samt i øvrigt udstikke rammerne for medlemmernes anlæg og vedligeholdelse af friarealer og fællesarealer m.v.

Stk. 2. Bofællesskabet Bakkefaldet skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, veje, stier og parkeringspladser indenfor delområdet. Bakkefaldet samt de øvrige grundejerforeninger skal indgå i en fælles grundejerforening/vejlaug. Vejlauget skal forestå drift og vedligeholdelse af Tønsbergvej øst, stierne a-b og e-f samt friarealerne mellem delområderne.

§3 Medlemmer, medlemspligt og medlemsret

Stk. 1. Alle ejere af matrikler indenfor det i § 1 anførte område har ret og pligt til at være medlem af Bofællesskabet Bakkefaldet. Uanset ejerforhold opnås kun ét medlemskab pr. matrikel.

Stk. 2. Ophører et medlem med at være ejer af en af de omhandlede matrikler som følge af salg eller anden afhændelse af ejendommen, bortfalder medlemsretten, og vedkommende udtræder af foreningen uden krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue. Udtræden respektive indtræden finder sted pr. overtagelsesdagen.

Stk. 3. Medlemspligten for ejere af ovennævnte matrikler og boliger indtræder som nævnt pr. overtagelsesdagen, uanset på hvilken måde erhvervelsen måtte finde sted.

Stk. 4. Meddelelse om ejendommens overdragelse og dermed følgende udtræden for sælgeren og indtræden for køberen skal senest 14 dage fra handlens indgåelse fremsendes til foreningen.

Stk. 5. Medlemskabet er først effektivt, når kontingentet er betalt.

Stk. 6. Det indtrædende medlem, der erhverver en ejendom, hvor sælger er i kontingentrestance, eller i restance med ydelser og bidrag til foreningen i øvrigt, er pligtig til at udrede de skyldige beløb og får først de med medlemskabet tilhørende rettigheder, når restancen udlignes tillige med de påløbne omkostninger.

§4 Hæftelser

Stk. 1. Bofællesskabet Bakkefaldet hæfter alene overfor tredjemand for foreningens forpligtelser med sin formue.

Stk. 2. For Bofællesskabet Bakkefaldets forpligtelser hæfter den til enhver tid værende ejer af en bolig med 1/27 for alle forpligtelser overfor foreningen.

§5 Fællesudgifter (kontingent)

Stk. 1. De fælles udgifter fastsættes ved generalforsamlingen for det følgende regnskabsår på grundlag af et af bestyrelsen forelagt budget.

Stk. 2. Kontingentet, som for hver boligenhed udgør 1/27 af det vedtagne samlede kontingent, betales forud for en måned ad gangen.

Stk. 3. Foruden det månedlige kontingent er medlemmer pligtige til at betale de bidrag og ydelser, der påhviler de enkelte grunde og boliger, herunder også for lån, som eventuelt måtte blive vedtaget af generalforsamlingen.

§6 Ordinær generalforsamling m.v.

Stk. 1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Stk. 2. Den årlige ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Generalforsamlingen skal afholdes i Roskilde Kommune.

Stk. 3. Bestyrelsen indkalder skriftligt til den ordinære generalforsamling med mindst 4 ugers varsel.

Stk. 4. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden samt det reviderede regnskab for det forløbne år.

Stk. 5. Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der vælges af forsamlingen. Dirigenten må ikke være bestyrelsesmedlem eller revisor i foreningen.

Stk. 6. For den ordinære generalforsamling skal følgende dagsorden gælde:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsens og foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af fællesudgifter og budgetter for beboergrupperne.
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.
6. Forslag fra medlemmerne.
7. Valg af formand (vælges for to år ad gangen).

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (vælges for to år ad gangen).
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen (vælges for ét år ad gangen).
10. Valg af revisor og revisorsuppleant (vælges for ét år ad gangen).
11. Valg repræsentant og suppleant til vejlaug (vælges for to år ad gangen).
12. Eventuelt.

Stk. 7. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal fremsendes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag, samt de forslag som bestyrelsen stiller (jf. punkt 4 og 6 ovenfor), skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan kun træffe afgørelse vedrørende emner, der er optaget i den til medlemmerne meddelte dagsorden.

§7

Ekstraordinær generalforsamling

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen måtte skønne det formålstjenligt, eller når mindst 1/4 af foreningens medlemmer fremsender ønske herom og samtidig nærmere angiver, hvilke emner der ønskes behandlet.

Stk. 2. Bestyrelsen er forpligtet til senest 3 uger herefter at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske skriftligt med mindst 2 ugers varsel. Forslag, der ønskes behandlet på ekstraordinære generalforsamlinger, skal fremsendes skriftligt til bestyrelsen senest 10 dage før den ekstraordinære generalforsamling. Sådanne forslag, samt de forslag som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før den ekstraordinære generalforsamling.

§8

Stemmeret og vedtægtsændring på generalforsamlinger

Stk. 1. Kun generalforsamlingen kan vedtage, ændre eller ophæve vedtægterne.

Stk. 2. Alle valg og almindelige foreliggende sager afgøres ved simpelt flertal; dog skal mindst 14 boliger være repræsenterede. Hvert medlem har én stemme.

Stk. 3. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i §8 stk. 3 kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor (dvs. 18 positive stemmer). Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Stk. 4. Afstemning kan ske ved håndsoprækning, dog skal afstemning ske skriftligt, når et medlem kræver det. Det er muligt at møde på generalforsamlingen ved at give fuldmagt til en anden myndig person, som har folkeregisteradresse i Bakkefaldet.

Stk. 5. Til vedtægtsændringer kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og afgiver stemme, og at beslutningen tages med mindst 2/3 af de givne stemmer. Er det foreskrevne antal medlemmer ikke fremmødt, indkaldes inden en måned med mindst 14 dages varsel til en ny generalforsamling, på hvilken, der uden hensyn til fremmødtes antal, kan tages gyldig beslutning såfremt 2/3 af de tilstedeværende medlemmer stemmer for forslaget.

Stk. 6. Hvis et medlem har kontingentrestance udover en måneds kontingent, har medlemmet ikke stemmeret.

Stk. 7. Enhver ændring af vedtægterne skal for at være gyldig godkendes af Roskilde Kommune.

§9

Referater

Stk. 1. De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager føres til referat. Referatet underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Referatet skal udsendes til medlemmerne senest fire uger efter hver generalforsamling.

Stk. 2. Referaterne opbevares i foreningens arkiv.

§10

Beslutningen til ikrafttræden

Stk. 1. De af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling truffne beslutninger samt beslutninger, der i henhold til nærværende vedtægter måtte vedtages af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne indtil de lovligt måtte ændres i henhold til vedtægterne. Eventuelt kan de truffne beslutninger indbringes for domstolene uden suspensiv virkning.

Stk. 2. Medlemmerne er indtil endelig afgørelse foreliggende pligtige til at opfylde de pålagte tiltag i henhold til beslutningerne, det være sig af økonomisk eller anden art.

§11

Fællesmødet

Stk. 1. Til løsning af løbende sager afholdes fællesmøder. Løbende sager indbefatter retningslinjer for brugen og indretningen af fælles faciliteter og regulering af forhold omkring arbejdsfordeling, beboergrupper og interessegrupper. Beslutninger af vidtgående karakter med økonomiske konsekvenser ud over det på generalforsamlingen fastlagte budget til fællesudgifter kan kun vedtages på en generalforsamling.

Stk. 2. Indkaldelse og dagsorden til fællesmøder skal udsendes skriftligt med mindst 3 dages varsel. Punkter til beslutning på mødet skal være velbeskrevne og vedlægges i bilag

Stk. 3. Fællesmødet er beslutningsdygtigt, når mindst 14 boliger er repræsenteret på mødet. Alle beslutninger på fællesmøder ledsages af direktiver om, hvem der er ansvarlig for udførelse af beslutningen og indenfor hvilken tidsramme.

Stk. 4. Beslutninger på fællesmødet vedtages med almindeligt stemmeflertal.

Stk. 5. Afstemning kan ske ved håndsoprækning, dog skal afstemning ske skriftligt, når et medlem kræver det. Det er muligt at møde på fællesmødet ved at give fuldmagt til en anden myndig person, som har folkeregisteradresse i Bakkefaldet.

§12

Arbejdsgrupper og arbejdsdage

Stk. 1. Alle voksne beboere skal være medlem af en arbejdsgruppe og er desuden forpligtiget til at deltage i de fælles arbejdsdage og øvrige opgaver relateret til Bakkefaldets drift og vedligeholdelse.

Stk. 2. Arbejdsgrupperne arbejder i forhold til kommissorier vedtaget på et fællesmøde.

Stk. 3. Arbejdsgrupperne varetager det daglige vedligeholdelsesarbejde af fællesfaciliteter, således at hver arbejdsgruppe har et ansvarsområde. Et af ansvarsområderne skal være afholdelse af fællesmøder, herunder indkaldelse, udsendelse af dagsorden og referat.

Stk. 4. Arbejdsgrupperne tildeles et budget på generalforsamlingen, som de kan råde over inden for deres kommissorium.

§13

Interessegrupper

Stk. 1. Til løsning af særlige opgaver, f.eks. etablering af et bestemt fællesareal, eller varetagelse af særlige interesser, kan der nedsættes interessegrupper.

Stk. 2. Interessegrupperne arbejder i forhold til kommissorier vedtaget på et fællesmøde.

Stk. 3. Interessegrupperne tildeles evt. et budget på generalforsamlingen, som de kan råde over inden for deres kommissorium.

§14

Bestyrelsen

Stk. 1. Ved den ordinære generalforsamling vælges 1 formand, 4 medlemmer samt mindst 2 suppleanter. Bestyrelsen vælges for to år ad gangen; suppleanter vælges for ét år ad gangen.

Stk. 2. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun medlemmer af Bofællesskabet Bakkefaldet.

Stk.3. Genvalg kan finde sted.

Stk.4. Bestyrelsen konstituerer sig med næstformand og kasserer inden 14 dage.

Stk. 5. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og fører referat fra møder.

Stk. 6. Referatet godkendes af de tilstedeværende medlemmer og gøres tilgængeligt for foreningens medlemmer senest fire uger efter hvert bestyrelsesmøde.

§15

Bestyrelsens råderet

Stk. 1. Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil.

Stk. 2. Bestyrelsen har den daglige ledelse af Bofællesskabet Bakkefaldets anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af foreningens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret

grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring; selvrisko i forbindelse med bestyrelsesansvarsforsikringen dækkes af foreningen).

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.

Stk. 4. Foreningen tegnes i alle anliggender af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening med enten formanden eller næstformanden. Bestyrelsen er dog berettiget til at meddele fuldmagt til et eller flere medlemmer af foreningen til alene eller i forening at kunne disponere over en nærmere vedtaget del af foreningens formue. Det nærmere indhold i fuldmagten godkendes af generalforsamlingen.

§16

Bestyrelsens møder

Stk. 1. Bestyrelsesmøder afholdes så ofte som formanden finder det nødvendigt, eller når mindst 2 bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse er til stede, heraf enten formanden eller næstformanden. Suppleanter er velkomne til at deltage i møderne og tage del i bestyrelsens arbejde, men har ikke stemmeret til bestyrelsesmøderne.

Stk. 2. Formanden, eller i dennes fravær næstformanden, leder bestyrelsesmøderne og har i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme.

Stk. 3. Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af foreningen, bliver umyndiggjort, eller stilles uden rådighed over sit bo, skal bestyrelsen snarest muligt konstituere sig med en af de valgte suppleanter.

Stk. 4. Suppleanterne indtræder i den rækkefølge, som de er valgt, indtil næste års ordinære generalforsamling.

Stk. 5. Såfremt formanden eller næstformanden efter ovenstående måtte udtræde af foreningen, kan dennes afløser vælges blandt de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 6. Såfremt der måtte opstå spørgsmål omkring et valg, skal bestyrelsen foranledige indkaldelse af ekstraordinær generalforsamling til valg af stedfortræder.

§17

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring

Stk. 1. Når det begæres af mindst 1/4 af Bofællesskabet Bakkefaldets medlemmer, skal der til bestridelse af fællesudgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejeren årligt skal bidrage med det beløb, der fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 2. Den enkelte ejer kan ikke disponere over opsparingen.

Stk. 3. Beslutning om udnyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herunder kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder og forbedringer.

§18

Ændring samt vedligeholdelse af bebyggelse

Stk. 1. Omfang og udformning af til- og ombygninger på ejendommens grund skal forelægges for og godkendes af fællesmødet.

Stk. 2. En ejer må ikke uden skriftlige samtykke fra naboer i samme bygningsenhed foretage indgreb i bærende indvendigt murværk, bortset fra puds- og vægbeklædning, eller bærende konstruktioner i øvrigt.

Stk. 3. En ejer er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, fastmontere markiser, anlægge terrasser eller opsætte hegn, uden forudgående vedtagelse på et fællesmøde eller en generalforsamling. Der må ikke opsættes brændeovne i boligerne.

Stk. 4. Alle udvendige forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt, i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner samt andre offentlige forskrifter, og i øvrigt på baggrund af eventuelle af fællesmødet fastsatte betingelser.

Stk. 5. Bofællesskabet Bakkefaldet er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse til udvendige forandringer kræves efter byggelovgivningen eller kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

Stk. 6. Generalforsamlingen fastlægger en vedligeholdelsesplan for følgende bygningsdele og arealer: Ydermure, bærende konstruktioner, tag, tagrender, terrasser, udvendige dele af døre og vinduer og i det hele udvendige bygningsdele, samt de fælles ubebyggede arealer. Udgifterne til vedligeholdelse af egen bolig afholdes af den enkelte ejer. Fællesmødet følger løbende op på vedligeholdelsesplanen.

Stk. 7. Det enkelte medlem er forpligtet til at opfylde kravene i vedligeholdelsesplanen efter de angivne forskrifter. Såfremt vedligeholdelsen ikke er gennemført inden den i vedligeholdelsesplanen fastsatte dato, skal fællesmødet påtale dette og kræve arbejdet udført indenfor en frist på ikke under to måneder og ikke over seks måneder. Hvis vedligeholdelsesarbejdet stadig ikke er udført efter påtalens betingelser, kan Bofællesskabet Bakkefaldet gennemtvinge, at vedligeholdelsesarbejderne gennemføres for ejerens regning.

§19

Fælleshus og fællesarealer

Stk. 1. Anvendelse og indretning af fælleshus, anvendelse af de fælles ubebyggede arealer, beplantning, indretning af legeplads, boldbane osv. sker efter fællesmødets eller generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2. Fællesarealer og fælleshuse og andre faciliteter, som må anses for at være fælles, vedligeholdes af Bofællesskabet Bakkefaldet. Bofællesskabet Bakkefaldet tegner sædvanlige forsikringer, der dækker skader på fælleshus og fælles inventar, samt det ansvar som Bofællesskabet Bakkefaldet som sådan kan pådrage sig.

Stk. 3. Bofællesskabet Bakkefaldet har en skriftlig vision for fællesskabet, herunder for udnyttelse af fælleshuset og øvrige fællesarealer.

Stk. 4. Mennesker kommer før dyr i Bofællesskabet Bakkefaldet. Kæledyr er tilladt i Bofællesskabet Bakkefaldet, men det er ejerens ansvar, at dyrene ikke generer andre

beboere. Kæledyr og deres foder skal holdes på en sådan måde, at de ikke tiltrækker rotter. Produktionsdyr, herunder hønsehold må ikke indføres uden tilladelse givet på et fællesmøde. Hunde skal føres i snor på fællesarealer. Kamphunde og andre farlige dyr er ikke tilladt. Der må ikke være husdyr i fælleshuset.

Stk. 5. Alt hvad der plantes på fællesarealerne tilhører fællesskabet, dvs. man må ikke grave det op ved fraflytning, medmindre man har fået tilladelse fra fællesmødet.

§20

Salg af hus

Stk. 1. Sælger er fritstillet i forhold til pris samt til hvem man ønsker at afhænde sit hus til. Der henstilles dog til, at sælger tager en eventuel venteliste i betragtning. Sælger er forpligtet til skriftligt at informere køber om Bofællesskabet Bakkefaldets vedtægter i forbindelse med gennemførelsen af et salg.

§21

Regnskab

Stk. 1. Kassereren modtager foreningens indtægter og udbetaler udgifter. Ansvar for afgrænsede dele af foreningens økonomi kan uddelegeres ved fuldmagt (jævnfør §15).

Stk. 2. Dokumentation for udgifter skal forelægges skriftligt, være påført navn, husnummer og kontonummer og være underskrevet af udgiftshaveren.

Stk. 3. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 3.000,00.

Stk. 4. Foreningens regnskabsår er fra 1. januar til 31. december. Årsregnskabet afleveres af kassereren til formanden inden d. 1. marts. Formanden videreeksperderer regnskabet til den af generalforsamlingen valgte revisor, der har 14 dage til regnskabet gennemgang og tilbagevenden til formanden med eventuelle bemærkninger.

Stk. 6. Regnskabet skal foreligge fuldt færdigt med revidering senest den 1. april.

§22

Foreningens opløsning

Stk. 1. Opløsning af foreningen kan ikke ske uden Roskilde Kommunes godkendelse.

Stk. 2. I tilfælde af foreningens opløsning tilfalder foreningens nettoformue Roskilde Kommune til anvendelse indenfor Bofællesskabet Bakkefaldets område.

§23

Husorden

Stk. 1. I tilknytning til vedtægterne kan formuleres en husorden. Husordenen udstikker generelle leveregler for Bakkefaldets medlemmer og eventuelle lejere. Husordenen kan i de fleste tilfælde vedtages med simpelt flertal og kan løbende justeres.

§24

Vedtægternes ikrafttræden

Stk. 1. Nærværende vedtægter træder i kraft, når Roskilde Kommunes godkendelse heraf foreligger.

Stk. 2. Vedtægterne skal tinglyses pantstiftende på de enkelte medlemmers ejendomme for kr. 25.000

Stk. 3. Således vedtaget på foreningens generalforsamling d. 20. marts 2013.

Godkendt af Roskilde Kommune d. 26. marts 2014.

Roskilde, d. 29. april 2014

Bestyrelsen for Bofællesskabet Bakkefaldet: