

VEDTÆGTER

for 3E Grundejerforening, Elmevangen/Elmedraget/Elmehøjen.

1.0 NAVN

- 1.1 Foreningens navn er 3E Grundejerforening, Elmevangen/Elmedraget/Elmehøjen (herefter benævnt "foreningen").

2.0 HJEMSTED OG VÆRNETING

- 2.1 Foreningens hjemsted er Kolding Kommune.
- 2.2 Foreningens værneting er Retten i Kolding.
- 2.3 Enhver tvist indbyrdes mellem såvel medlemmer, som mellem foreningen og medlemmerne, skal afgøres ved foreningens værneting. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles forpligtelser og rettigheder i foreningens anliggender.

3.0 OMRÅDE OG ETABLERING

- 3.1 Foreningen oprettes i forbindelse med den planlagte udvikling af området i henhold til lokalplan 0541-11 og 0541-12, Ved Eltang – Et boligområde.
- 3.2 Foreningens område er ved stiftelse af foreningen identisk med det område, der er omfattet af lokalplan nr. 0541-11 og 0541-12 Ved Eltang – Et boligområde, og omfatter således matriklerne matriklerne 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bo, 5bq, 5bs, 5bu, 5bx, 5bz, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5cf, 5cg, 5ch, 5ci, 5ck, 5cl, 5bn, 5bp, 5br, 5bt, 5bv, 5by, 5bæ alle Eltang By, Eltang. I takt med at helhedsplanen for området omkring Eltang bliver udviklet, vil hele området inden for helhedsplanens område (**Bilag 1**) efter nærmere beslutning af Kolding Kommune (herefter benævnt "oprindelig ejer") blive en del af foreningen.
- 3.3 Ved stiftelse af foreningen ejer oprindelig ejer området.
- 3.4 Foreningen er på anfordring af oprindelig ejer forpligtet til vederlagsfrit at tage helt eller delvist skøde på grundarealet i foreningens område.
- 3.5 Fællesarealerne vil tillige omfatte de på arealerne etablerede fællesinstallationer over og under terræn – herunder fællesledninger for kloak- og spildevandsanlæg, fællesledninger for el og opvarmning samt fællesledninger for vandforsyning (herefter benævnt "fællesanlæg").

Fællesanlæg kan overdrages til foreningen enten i overensstemmelse med punkt 3.4 eller ved overdragelse af brugsretten til fællesanlæggene.

4.0 FORMÅL

4.1 Foreningens overordnede formål er at administrere foreningens fællesarealer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer samt varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som medlemmer af grundejerforeningen, herunder:

4.1.1 at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer m.v., herunder pasning og renholdelse af områdets fællesarealer m.v., snerydning, glatføregrusning m.v.,

4.1.2 at forestå fornøden vedligeholdelse og fornyelse af fællesanlæggene i øvrigt, herunder vedligeholdelse og fornyelse af hovedforsyningsledninger til el, vand, varme, og afløb i det omfang, disse forpligtelser ikke påhviler forsyningsselskaberne.

(Grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde alle fælles arealer og fælles anlæg inden for grundejerforeningens område, herunder veje, stier, lygtepæle, grønne arealer m.m. Se også servitutens § 1.2. Regnvandslauget vedligeholder det fælles private regnvandshåndteringssystem, herunder regnvandsledninger, grøfter, faskiner m.m.

Grundejerforeningen vedligeholder ikke offentlige forsyningsledninger, dvs. ledninger som er ejet af forsyningsselskaberne, fx spildevandsledninger og elledninger)

4.1.3 at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder repræsentere medlemmerne over for offentlige myndigheder m.v. samt at medvirke til at sikre overholdelse af gældende offentlige forskrifter og eventuelt af foreningen fastsatte retningslinjer,

4.1.4 at påtage sig alle andre sædvanlige opgaver for en grundejerforening.

Foreningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med disse vedtægter at opkræve fællesbidrag hos medlemmerne, at betale fællesudgifter og at sørge for renholdelse, drift og vedligeholdelse samt fornyelse af fællesarealer og fællesanlæg. Foreningen er berettiget til at indgå aftaler med tredjemand om den praktiske udførelse af de opgaver, som påhviler foreningen.

4.2 Ovenstående formål sker under respekt af de servitutter, der må være eller må blive lyst på området.

5.0 ETABLERING AF FÆLLESHUS

- 5.1 Foreningen er forpligtet til betingelsesløst, uigenkaldeligt, vederlagsfrit og tidsubegrænset at stille ejendommen matr.nr. 5ap Eltang By, Eltang til rådighed for opførelse, ejerskab, drift og vedligeholdelse af et fælleshus, såfremt dette sker i regi af en særskilt Fælleshusforening.
- 5.2 Foreningen kan på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertal og i øvrigt i henhold til punkt 11.1 og 11.2 i disse vedtægter træffe beslutning om, at der skal etableres en Fælleshusforening. Såfremt der etableres en Fælleshusforening vil denne forening overtage vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelsen af ejendommen matr.nr. 5ap Eltang By vedrørende forhold over grunden. Denne forpligtelse fortsætter, så længe der er en Fælleshusforening.
- 5.3 Fælleshusforeningen vil blive en selvstændig juridisk enhed med medlemspligt for samtlige medlemmer af grundejerforeningen bortset fra ejeren af ejendommene matrikel 5bf og 5bh Eltang By, Eltang og vil være fuldstændig uafhængig af grundejerforeningen med egen bestyrelse, vedtægter og økonomi mv. Fælleshusforeningen oprettes på en stiftende generalforsamling, hvor vedtægterne besluttes.
- 5.4 I takt med at helhedsplanen for området omkring Eltang bliver udviklet, vil alle ejere af ejendomme inden for helhedsplanens område (Bilag 1) blive medlemmer af Fælleshusforeningen.
- 5.5 I det tilfælde, at der aldrig oprettes en fælleshusforening og opføres et fælleshus på matr.nr. 5ap, så vil matriklen som udgangspunkt henligge som fællesareal for området. Grundejerforeningen vedligeholder og fornyr ejendommen, eksklusiv ejendomsskat indtil 31 maj 2027.

6.0 MEDLEMMER OG BETALING TIL FORENINGEN

- 6.1 Som foreningens medlemmer kan alene optages ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område. Områdets almene boligafdelinger, andelsboligforeninger, ejerforeninger og lignende er således medlemmer af grundejerforeningen.
- 6.2 Medlemskabet er pligtmæssigt, og medlemskabet opstår på det tidspunkt, hvor en ejendom er overtaget.
- 6.3 De enkelte medlemmer er pligtige til at betale det til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag, der betales pr. ejendom. Vedrørende ejendommene matrikel 5bf og 5bh Eltang By, Eltang og 5bg Eltang By, Eltang (storparcellen) og lignende ejendomme, der på

samme måde erhverves af almennyttige boligorganisationer eller bliver udlagt til storparceller, betales der dog pr. boligenhed. Medmindre generalforsamlingen med kvalificeret flertal beslutter andet, skal der betales lige store bidrag pr. boligenhed og pr. ejendom.

- 6.4 Såfremt der sker særskilt udstykning fra ejendommen 5bg Eltang By, Eltang (storparcellen) eller lignende ejendomme, der på samme måde er udlagt til storparceller, bliver ejere af disse udstykninger pr. overtagelsesdag medlemmer af grundejerforeningen med de samme rettigheder og forpligtelser, der gælder for lignende medlemmer af grundejerforeningen, herunder adgangen til selvstændigt at stemme på generalforsamlingen med én stemme pr. pålagt bidrag til grundejerforeningen.
- 6.5 Generalforsamlingen kan fastsætte et særligt bidrag, der skal betales af foreningens medlemmer pr. ejendom/ boligenhed.
- 6.6 Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og har intet krav på foreningens formue.
- 6.7 Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne.
- 6.8 Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.
- 6.9 Eventuelle beløb, som medlemmerne er skyldige til foreningen, forrentes årligt fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med den i renteloven fastsatte rentesats. Dette gælder uden særligt påkrav.

7.0 HÆFTELSESFORHOLD

- 7.1 For foreningens forpligtelser hæfter foreningen. Foreningens medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke individuelt for foreningens forpligtelser
- 7.2 De enkelte medlemmer hæfter over for foreningen pro rata efter deres betalingsforpligtelse over for foreningen, hvilket også gælder vedrørende tab, som foreningen må have på de enkelte medlemmer.

8.0 GENERALFORSAMLING

- 8.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 8.2 Foreningens generalforsamlinger afholdes hvert år i Kolding Kommune.
- 8.3 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned.
- 8.4 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår, herunder fastlæggelse af kontingent.
4. Valg af formand for 2 år.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Behandling af indkomne forslag.
9. Eventuelt.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen, og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.

- 8.5 Bestyrelsen sikrer udarbejdelse af et referat fra generalforsamlingen, som underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. En kopi heraf udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingen.

9.0 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING M.V.

- 9.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt eller digitalt med et varsel på mindst 4 uger. Indkaldelse til generalforsamlingen samt anden korrespondance mellem foreningen og medlemmerne sker skriftligt eller digitalt.
- 9.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt en forventet dagsorden, der tilstrækkeligt beskriver hvilke punkter der bliver behandlet på generalforsamlingen. Eventuelt indkomne forslag der er modtaget før udsendelse af indkaldelse samt bestyrelsens forslag til generalforsamlingen skal fremgå af dagsordenen. Forslag der er modtaget efter indkaldelsens udsendelse, dog senest 2 uger inden generalforsamlingen, vil

blive offentligt gjort på den endelige dagsorden der udsendes 1 uge inden generalforsamlingen.

9.3 Med indkaldelsen skal følge regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal følge forslag fra bestyrelsen, der ønskes behandlet på generalforsamlingen.

9.4 Ethvert medlem har ret til at få et forslag behandlet på generalforsamlingen. Forslaget der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt til formanden senest 2 uger før generalforsamlingen. Forslaget skal være tydeligt formuleret og være muligt for bestyrelsen at behandle inden generalforsamlingen.

10.0 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når mindst 1/4 af medlemmerne efter antal af bidrag fremsætter motiveret begæring herom, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

10.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt eller digitalt af bestyrelsen med et varsel på 4 uger, dog således at juli måned ikke tæller med.

10.3 Med indkaldelsen skal følge det forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling. På den ekstraordinære generalforsamling, behandles kun det emne der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

11.0 STEMMERET OG ADGANG TIL GENERALFORSAMLINGEN

11.1 Medlemmerne har stemmeret på generalforsamlingen i henhold til det antal af bidrag, der er pålagt medlemmet.

11.2 Vedrørende beslutning om oprettelse af Fælleshusforening har ejeren af ejendommene matrikel 5bf og 5bh Eltang By, Eltang og lignende ejendomme, der erhverves af almennyttige boligorganisationer dog ikke stemmeadgang, og ejeren af ejendommen 5bg, Eltang By, Eltang (storparcel) og lignende ejendomme, der er udlagt til storparceller, har alene stemmer svarende til halvdelen af antallet af pålagte bidrag. En almen boligorganisation ikke kan forpligtes til at være medlem af en fælleshusforening, så skal de heller ikke have stemmeret ved beslutning om oprettelse af fælleshusforeningen, jf. den tinglyste servituts pkt. 3.4 jf. pkt. 1.3.

11.3 Adgang til generalforsamlingen har medlemmer og medlemmer af dennes husstand, lejere

og andre faste brugere af ejendomme inden for foreningens område, repræsentanter for oprindelig ejer, revisor, eventuel administrator og dirigenten. Herudover kan bestyrelsen indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.

- 11.4 Retten til at møde og stemme på generalforsamlingen bortfalder, såfremt et medlem på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse i foreningens bøger er registeret som værende i restance med forfaldent fællesbidrag eller andet til foreningen, medmindre medlemmet kan dokumentere, at der er ydet medlemmet henstand med betalingen.

12.0 BESLUTNINGER

- 12.1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, såfremt ikke andet er udtrykkeligt bestemt. Blanke stemmer tæller ikke med. Ved stemmelighed forkastes forslaget.
- 12.2 Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter antal af stemmer, stemmer herfor. Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter antal af stemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden tre uger. På denne generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede medlemmer – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal af stemmer.
- 12.3 Bestyrelsen kan ikke lade arbejde der påfører den enkelte grundejer eller grundejerforeningen, væsentlig fysisk fremtræden eller økonomisk ændring, udføre, uden at dette er behandlet på en generalforsamling.

13.0 BESTYRELSEN

- 13.1 Bestyrelsen består af mindst 5 medlemmer, der vælges på generalforsamlingen. Bestyrelsen er ulønnet, medmindre andet bestemmes på generalforsamlingen.
- 13.2 Valgbare til bestyrelsen er medlemmer og disses nærtstående husstandsmedlemmer, lejere og andre faste brugere af ejendomme inden for foreningens område, idet det tilstræbes, at der i bestyrelsen sidder medlemmer fra forskellige boligformer.
- 13.3 Bestyrelsen vælges for to år ad gangen, dog således at der efter den første 2 års periode kun er 3 medlemmer på valg og året efter de resterende 2. Genvalg kan ske.

- 13.4 På det første bestyrelsesmøde efter hver ordinær generalforsamling – eller ekstraordinær generalforsamling, hvor der er udpeget bestyrelsesmedlemmer – konstituerer bestyrelsen sig selv, næstformand, kasserer og eventuelt sekretær.
- 13.5 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.
- 13.6 Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af foreningens daglige drift, jf. punkt 15.

14.0 BESTYRELSESMØDER

- 14.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, dog minimum 2 gange om året, samt når et medlem af bestyrelsen anmoder herom.
- 14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden.
- 14.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal stemmer. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Er formanden fraværende, er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.
- 14.4 Der udarbejdes referat af bestyrelsens møder, som underskrives af samtlige bestyrelsens medlemmer. Bestyrelsesmedlemmer, som ikke var til stede på bestyrelsesmødet, skal have referatet til gennemlæsning og underskrift med notering om, at bestyrelsesmedlemmet var fraværende på bestyrelsesmødet.

15.0 ADMINISTRATOR

- 15.1 Bestyrelsen kan vælge at antage en administrator til hel eller delvis varetagelse af driften af foreningens anliggender i overensstemmelse med bestyrelsens nærmere instruks.
- 15.2 Administrators honorar indarbejdes i bestyrelsens forslag til budget, og afholdes som en fællesudgift.

16.0 TEGNINGSRET

- 16.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen sammen med 2 andre bestyrelsesmedlemmer.

17.0 ÅRSREGNSKAB

- 17.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse til den førstkommende 31. december.
- 17.2 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

18.0 REVISION

- 18.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.
- 18.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 18.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger, og kan kræve enhver oplysning, som revisor anser af betydning for udførelsen af sit hverv.

19.0 KAPITALFORHOLD

- 19.1 Foreningen skal – bortset fra etableringen af eventuelle henlæggelser og en rimelig driftskapital – ikke oparbejde nogen væsentlig formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 19.2 Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser (opsparing) til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser.
- 19.3 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån. Forslag om foreningens optagelse af lån skal angive medlemmernes individuelle hæftelse, for gyldigt at kunne vedtages.
- 19.4 Foreningens kontante midler skal – bortset fra en passende kassebeholdning hos foreningens kasserer – indsættes i bank eller sparekasse i foreningens navn.

20.0 BUDGET OG FÆLLESBIDRAG

- 20.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der angiver foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

- 20.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne et á conto fællesbidrag pr. ejendom/ boligenhed, hvis størrelse fastsættes på grundlag af et af generalforsamlingen godkendt driftsbudget.
- 20.3 Á conto fællesbidraget betales forholdsmæssigt pr. år eller kvartal forud til foreningen efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.
- 20.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, der ikke overstiger 25 % af det årlige fællesbidrag godkendt på sidste generalforsamling.

21.0 ORDENSFORSKRIFTER

- 21.1 Bestyrelsen kan, hvis den finder anledning til dette, fastsætte en ordensforskrift for foreningens område, som medlemmerne og dennes husstand, lejere og andre faste brugere er forpligtet til at efterleve og sikre, at andre, der befinder sig inden for området, ligeledes efterlever.

22.0 TINGLYSNING

- 22.1 Disse vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene matr. nr. 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh og 5ai 5bo, 5bq, 5bs, 5bu 5bx, 5bz, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5cf, 5cg, 5ch, 5ci, 5ck, 5cl, 5bn, 5bp, 5br, 5bt, 5bv, 5by, 5bæ alle Eltang By, Eltang
- 22.2 Påtaleretten i henhold til nærværende vedtægter tilkommer Grundejerforeningen Elmevangen/Elmedraget/Elmehøjen og de til enhver tid værende ejere af ejendommen matr.nr. 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh og 5ai 5bo, 5bq, 5bs, 5bu 5bx, 5bz, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5cf, 5cg, 5ch, 5ci, 5ck, 5cl, 5bn, 5bp, 5br, 5bt, 5bv, 5by, 5bæ alle Eltang By, Eltang
- 22.3 Ændringer i vedtægterne skal godkendes af Kolding Kommune

23.0 BILAG

- Bilag 1: Rids over helhedsplanens område.

Disse vedtægter godkendes hermed af Kolding Kommune ~~i henhold til Planlovens § 42:~~

16-03-2023



By- og Udviklingsforvaltningen
Byggesagsafdelingen
Nytorv 11
6000 Kolding

Godkendt på generalforsamlingen den 23. maj 2022

Bestyrelsesformand
Bent Jacobsen