

VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN PORREHAVEN

1. Foreningens navn og art

- 1.1. Foreningens navn "Grundejerforeningen Porrehaven"
- 1.2. Foreningen er en Frivillig Forening.

2. Foreningens hjemsted

- 2.1. Foreningens hjemsted er Odense Kommune.

3. Foreningens formål og område

- 3.1. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme, herunder:
 - a) at varetage medlemmernes fælles interesser, såvel indadtil som udadtil, herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen,
 - b) at repræsentere medlemmerne, varetage deres interesser og afgive stemmer i forhold til den fælles grundejerforening "Grundejerforeningen Markhaven" og de i denne grundejerforening gældende vedtægter,
 - c) at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører foreningen, samt
 - d) at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.
- 3.2. Grundejerforeningen skal opfylde de bestemmelser, som lokalplan 3-742, Odense Kommune foreskriver.
- 3.3. Grundejerforeningens geografiske område er identisk med delområde B2 i lokalplan 3-742, og omfatter matr.nr. 301 Åsum By, Åsum.

Grundejerforeningen er pligtig efter påkrav at tage skøde på veje, fællesarealer, stier og grønne områder inden for grundejerforeningens geografiske område.

- 3.4. Grundejerforeningen varetager og bekoster drift, vedligeholdelse, reparation og fornyelse af kørebane og fortov og de hertil hørende anlæg tilknyttet boligveje inden for grundejerforeningens geografiske område. Grundejerforeningen varetager og bekoster renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af kørebanen og eventuelle stier.
- 3.5. De enkelte grundejere varetager og bekoster renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af fortov langs skel til deres respektive ejendomme.
- 3.6. Grundejerforeningen varetager drift, vedligeholdelse, fornyelse, renholdelse, græsklipning og beskæring af buske m.v. på de fælles opholdsarealer inden for grundejerforeningens geografiske område. Grundejerforeningens bestyrelse træffer bestemmelse om, hvilke aktiviteter der kan udøves på arealet samt om anskaffelse og opsætning af legeredskaber, bænke borde og lignende udstyr. Fælles opholdsarealer skal kunne bruges af alle foreningens medlemmer.
- 3.7. De enkelte grundejere varetager hækklipning og beskæring af træer og buske mod vej, fortov og fælles grønne arealer uanset disse står på privat grund eller i skel.
- 3.8. Den enkelte grundejer er erstatningspligtig for skader som medlemmet påfører foreningens ejendom, herunder kørebane og fortov, stier og grønne arealer samt de hertil hørende anlæg. Den enkelte grundejer hæfter tillige for grundejerforeningens udgifter til reparation og fornyelse, der skyldes kørsel med tunge køretøjer i forbindelse med nybyggeri, der foretages for grundejerens regning.
- 3.9. Enhver grundejer er forpligtet til at give de af bestyrelsen udpegede entreprenører adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet af hensyn til arbejder som nævnt i stk. 3.5 og 3.7.
- 3.10. Grundejerforeningen er berettiget til, blandt sine medlemmer, at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag.

- 3.11. Foreningen er berettiget til at lade tinglyse deklarationer med eller uden pant i grundejernes faste ejendom.
- 3.12. De af grundejerforeningen til gennemførelse af nævnte foreningsformål truffne bestemmelser er bindende for de enkelte medlemmer.
- 3.13. Grundejerforeningens bestyrelse er berettiget til at udfærdige ordensreglement for brug af boligveje, fortov, stier og grønne fællesarealer inden for grundejerforeningens geografiske område. Ordensreglementet skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 flertal af de afgivne stemmer for at være gyldigt. Det træder i kraft fra det tidspunkt, der er udsendt til medlemmerne.
- 3.14. Bestyrelsen kan pålægge og tilpligte en grundejer at foranstalte sin grund vedligeholdet så de ikke virker anstødelige i forhold til det øvrige område. Dette gælder også for ejere af udstykkede men ubebyggede grunde.
- 4. Foreningens medlemmer:**
 - 4.1. Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for foreningens geografiske område.
 - 4.2. Ethvert medlem af grundejerforeningen er uden videre erklæring fra hans side underkastet grundejerforeningens vedtægter, således som disse er eller senere måtte blive ændrede, og medlemmet er pligtigt til at udrede de bidrag, som foreningen påligner sine medlemmer.
 - 4.3. Såfremt der fra ovennævnte ejendomme ved udstykning fremkommer nye selvstændige ejendomme, er ejerne af sådanne ejendomme berettigede og forpligtede til at være medlem af grundejerforeningen.
 - 4.4. Ved salg af sin ejendom udtræder det pågældende medlem af grundejerforeningen ved overtagelsesdagen, og har intet krav på andel i grundejerforeningens formue, ej heller ved modregning. Den nye ejer, der er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen, indtræder umiddelbart i den hidtidige ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen, herunder i pligten til betaling af eventuelle restancer, idet grundejerforeningen dog er berettiget, men ikke forpligtet til

hos den hidtidige ejer at inddrive beløb, der er forfaldne i den pågældendes medlemsperiode.

- 4.5. Ved overtagelse af en ejendom på tvangsauktion berigtiger auktionskøberne restancerne til grundejerforeningen på auktionsdagen.
- 4.6. Såvel den nye som den hidtidige ejer er pligtig at anmelde ejerskifte til grundejerforeningen med oplysning om den nye ejers navn, stilling og bopæl.
- 4.7. Foreningens medlemmer hæfter ikke for grundejerforeningens forpligtelser i forhold til tredjemand. I forhold til grundejerforeningen hæfter medlemmerne pro rata.
- 4.8. For forpligtelser, der påhviler det enkelte medlem, hæfter kun medlemmet.

5. Bidrag og finansiering:

- 5.1. Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til grundejerforeningen henlagte opgaver og pligter alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.
- 5.2. Medlemmerne er pligtige til at betale bidrag til grundejerforeningen til dækning af de foreningen påhvilende forpligtelser og fællesudgifter. Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder.
- 5.3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdt udgifter og oppebårne indtægter, herunder de medlemmerne afkrævede a conto-bidrag til fællesudgifter. A conto-bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.
- 5.4. Er et medlem mere end 1 måned i restance til grundejerforeningen, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej, efter at der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 10 dage at berigtige restancen. Et sådant medlem har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

5.5. Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant, der endvidere kan afkræves at betale et administrationstillæg for restancen, svarende til $\frac{1}{4}$ af medlemmets årsbidrag, dog maksimalt kr. 1.500,00.

6. Generalforsamlingen:

- 6.1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.
- 6.2. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 30. april og senest 1 uge inden der afholdes ordinær generalforsamling i den fælles grundejerforening Grundejerforeningen Markhaven. Bestyrelsen indkalder til generalforsamling med 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.
- 6.3. Det påhviler hvert enkelt medlem at holde foreningen underrettet om adresseforandring.
- 6.4. På hver ordinær generalforsamling skal følgende punkter behandles:
 1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
 3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab, underskrevet af bestyrelsen og revisor.
 4. Afstemning om indkomne forslag.
 5. Afstemning om foreningens støtte til forslag der er fremlagt til vedtagelse ved ordinær generalforsamling i den fælles grundejerforening Grundejerforeningen Markhaven.
 6. Fremlæggelse og godkendelse af budget samt fastsættelse af a conto-bidrag.
 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt én suppleant.
 8. Valg af revisor.
 9. Eventuelt.

- 6.5. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hvert enkelt medlem samtidig med indkaldelsen.
- 6.6. Forslag, der af medlemmer ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen ved dens formand i hænde senest 4 dage efter at indkaldelse til generalforsamling har fundet sted. Bestyrelsen skal inden 8 dage før generalforsamlingen skriftligt informere hvert enkelt medlem om de fremkomne forslag som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag, der ikke er indkommet rettidigt, kan ikke sættes under afstemning.
- 6.7. Bestyrelsen skal inden 8 dage før generalforsamlingen skriftligt informere hvert enkelt medlem om de fremkomne forslag som skal behandles på den ordinære generalforsamling for den fælles grundejerforening Grundejerforeningen Markhaven.
- 6.8. Der skal afholdes ekstraordinær generalforsamling forud for en varslet ekstraordinær generalforsamling i den fælles grundejerforening Grundejerforeningen Markhaven. På den ekstraordinære generalforsamling skal der foretages afstemning om foreningens støtte til det/de forslag som skal behandles på den ekstraordinære generalforsamling i Grundejerforeningen Markhaven.
- 6.9. Sådan ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen senest to dage efter der er modtaget indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Markhaven. Den ekstraordinære generalforsamling skal varsles med mindst 7 dages varsel og afholdes senest et døgn før den ekstraordinære generalforsamling i Grundejerforeningen Markhaven.
- 6.10. Herudover skal ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af grundejerforeningens medlemmer efter antal boligenheder, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det. Sådan ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel.
- 6.11. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning. Dirigenten behøver ikke at være medlem af grundejerforeningen.

- 6.12. På foreningens generalforsamling har hvert matrikelnummer én stemme pr. bolig-enhed på matriklen. Såfremt flere matrikelnumre tilhører samme ejer, har denne én stemme for hver boligenhed på matrikelnumrene. En ubebygget matrikel har alene én stemme.
- 6.13. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være hensigtsmæssig.
- 6.14. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand, for medlemmer der er firmaer, selskaber og lignende også ved fuldmagt til en medarbejder.
- 6.15. Beslutninger på generalforsamlinger træffes ved simpelt flertal, jf. dog. § 6.14 og 6.15.
- 6.16. Over det på generalforsamlingen passerende føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden.
- 6.17. Generalforsamlingens beslutning om ændring af grundejerforeningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.
- Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget. Vedtægts-ændringer kræver godkendelse af Odense Kommune.
- 6.18. Til vedtagelse på en generalforsamling af:
- a) beslutninger, der går ud på optagelse af lån, eller
 - b) beslutninger, der kræver indbetaling ud over beløb, der er nødvendige for at opfylde de foreningen påhvilende forpligtelser, eller
 - c) beslutninger om, at ændre medlemmernes pro rata hæftelse

kræves enstemmighed hos samtlige medlemmer.

- 6.19. Når der på en generalforsamling er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.
- 6.20. Når der på en generalforsamling er truffet gyldig beslutning om støtte til forslag fremlagt til vedtagelse på en generalforsamling der skal afholdes i den fælles grundejerforening Grundejerforeningen Markhaven, da er bestyrelsen bemyndiget til at afgive stemme i overensstemmelse med det resultat, der er fremkommet ved foreningens egen forudgående generalforsamling.

7. Bestyrelsen

- 7.1. Bestyrelsen er berettiget til på samtlige medlemmers vegne at træffe bestemmelse om fornyelse, vedligeholdelse, renholdelse og om opfyldelse af enhver grundejerforeningen påhvilende forpligtelse og er berettiget til at lade grundejerforeningen afholde de fornødne udgifter hertil.
- 7.2. Bestyrelsen består af 3 – 4 medlemmer.
- 7.3. Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med én formand og én kasserer.
- 7.4. Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra tre på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må udgå af bestyrelsen og suppleanten indtræder da i hans sted.
- 7.5. Regnskab føres af grundejerforeningen kasserer eller administrator efter nærmere af bestyrelsen fastsatte retningslinjer.
- 7.6. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed – herunder vedligeholdelse af arealer – og varetager dens formål og interesser. Bestyrelsen er herunder berettiget til at antage administration, fremmed hjælp og til at ansætte medarbejdere.

- 7.7. Der afholdes møder, så ofte et medlem finder det nødvendigt og det i øvrigt fremstår rimeligt. Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på det næstfølgende bestyrelsesmøde.
- 7.8. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når mindst to ud af tre medlemmer, eller tre ud af fire medlemmer giver møde.
- 7.9. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed.
- 7.10. Grundejerforeningen tegnes over for tredjemand af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.
- 8. Revisor og regnskab:**
- 8.1. Generalforsamlingen vælger 1 revisor, der vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 8.2. Revisorerne kan når som helst foretage kasseeftersyn.
- 8.3. Foreningens regnskabsår er kalenderåret, første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og indtil 31. december.
- 8.4. Regnskabet skal tilstilles revisor inden den 1. marts, og revisionen skal være tilendebragt senest 1 måned derefter.
- 8.5. Medlemmernes indbetalinger foretages til kassereren eller administrator efter bestyrelsens bestemmelse, der indsætter foreningens midler på konti, i bank eller sparekasse, i foreningens navn.
- 9. Foreningens opløsning:**
- 9.1. Foreningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af grundejerforeningens medlemmer, og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler.
- 9.2. Forslaget skal indeholde bestemmelse om anvendelse af foreningens formue.

10. Særlige bestemmelser:

- 10.1. Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse vedtægter intet foreskriver, da er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog efterfølgende fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved først kommende generalforsamling.
- 10.2. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

11. Særligt bestemmelser i forhold til Odense Kommune som ejendomsejer:

- 11.1. Så længe Odense Kommune ejer ubebyggede matrikler inden for grundejerforeningens geografiske område, da er Odense Kommune undtaget fra følgende bestemmelser:
- a) Afsnit 3.14: Sådan at de ubebyggede grunde ikke er underlagt et vedtaget ordensreglement.
 - b) Afsnit 4.2: Sådan at de ubebyggede grunde ikke pålignes bidrag eller forpligtes til at udrede bidrag.
 - c) Afsnit 5.1 og 5.2: Sådan at de ubebyggede grunde ikke er underlagt pligt til at betale til dækning af foreningens påhvilende forpligtelser.
- 11.2. En matrikel ophører med at være omfattet af styk. 11.1 pr. overtagelsesdagen når der er sket førstegangssalg til en individuel køber. I det kalenderår, hvor betalingspligten for matriklen indtræder, skal den pågældende nye adkomsthaver betale en forholdsmæssig andel af den årlige udgift jf. afsnit 5.1. beregnet i forhold til medlemsperioden.
- 11.3. Afsnit 11 kan ikke ændres ved generalforsamlingsbeslutning om vedtægtsændring uden samtykke fra Odense Kommune som ejendomsejer. Når der ikke længere består en restejendom, da har Odense Kommune pligt til at tiltræde en vedtægtsændring, hvorefter hele afsnit 11 bortfalder.

12. Tinglysning:

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejendommen mart.nr. 301 Åsum By, Åsum. Med hensyn til servitutter og pantehæftelser henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

- 12.1. Påtaleberettiget er bestyrelsen for Grundejerforeningen Porrehaven samt Odense Kommune.

-0-