I Navn, hjemsted og formål:

§1

Stk. 1 Foreningen navn er Grundejerforeningen Ørnesædet, hvis område omfatter de ejendomme af Ulvemode by, Havdrup, der er beliggende indenfor det i deklaration af 10/5 1977, tinglyst 25/5 1977, viste område samt parceller, som efter deklarationens udstedelse er eller måtte blive udstykket derfra.

Stk. 2 Grundejerforeningens hjemsted er Havdrup by, Solrød kommune. Stk. 3 Foreningens værneting er Roskilde herredsret.  
§2

Stk. 1 Grundejerforeningen er stiftet i henhold til deklaration af 10/5 1977 med det formål at varetage grundejernes fælles interesser i det omfang sådanne opgave ikke måtte være henlagt til de under foreningen hørende selvstændige afdelinger.

Stk. 2 Grundejerforeningen forestår vedligeholdelse af veje og fælles arealer m.v. i det omfang vedligeholdelse ikke er overtaget af Solrød kommune eller overdraget til en af de under foreningen hørende afdelinger.

Stk. 3 Endvidere varetager grundejerforeningen vedligeholdelse af grønne arealer som vist på deklarationens kortbilag jfr. deklarationens § 2. Grundejerforeningen varetager endvidere de opgaver vedrørende den fælles varmeforsyningen, som omhandlet i deklarationen tinglyst 4. december 1978.

II Foreningens organisation:

§3

Stk.1 Grundejerforeningen består af følgende selvstændige afdelinger: afdeling 1: Parcelhusene  
afdeling 2: Rækkehusene  
afdeling 3: Andelsboligforeningerne ØRNESÆDET I-IV

Stk. 2 Den enkelte afdeling er økonomisk uafhængig af de andre afdelinger. Den hæfter således ikke for andre afdelingers forpligtelser. En afdeling hæfter heller ikke for foreningens gæld.

Stk. 3 Foreningen hæfter kan for en afdelings forpligtelser, hvis foreningen særskilt har påtaget sig en sådan hæftelse.

stk. 4 Den enkelte afdelingen bidrager til foreningens udgifter med et beløb, der fastsættes af repræsentantskabet for ét år ad gangen.

III Foreningens medlemmer:

§4

Stk. 1 Foreningen er upolitisk.

Stk. 2 Som medlem kan og skal optages ejere af fast ejendom, som er beliggende indenfor det i § 1 nævnte deklarationsområde. Andelsboligforeningerne indgår hver som et kollektivt medlem, og hver andelshaver har ret til én stemme.

Stk. 3 Ophører et medlem at være ejer bortfalder medlemsretten og vedkommende udtræder af foreningen uden at kunne stille krav om refusion af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens eller afdelingers formue.

Stk. 4 Medlemspligten for ejere indtræder samtidig med tinglysningen af adkomst. For andelshaveres vedkommende ved indtræden i andelsboligforeningen.

Stk. 5 Meddeles om ejendommens overdragelse og dermed følgende udtræden af overdrageren og indtræden af erhververen skal fremsendes til foreningen eller foreningens administrator senest 14 dage efter adkomstens udlevering fra tinglysningskontoret. Sker der ikke rettidig anmeldelse af ejerskifte hæfter overdrageren solidarisk med erhververen for alle restancer vedrørende kontingent og andre bidrag til foreningen, indtil disse er betalt og ejerskifte er anmeldt overfor foreningen.

Stk. 6 I andelsboligforeninger sker indtræden og udtræden i overensstemmelse med den enkelte andelsboligforeningens vedtægter, således som disse til enhver tid måtte være udformet.

Stk. 7 Medlemsskabet er først effektivt, når kontingentet er betalt. Et indtrædende medlem, der overtager en ejendom med påhvilende restancer, er forpligtiget til at udrede det skyldige beløb og andre forfaldne ydelser, og får først derefter de med medlemsskabet følgende rettigheder.

Stk. 8 Såfremt en ejendom erhverves ved tvangsauktion kan restancer ikke opkræves hos rekvirenten eller auktionskøber.

Stk. 9 Bopælsforandringer skal meddeles foreningen eller foreningens administrator senest 14 dage efter at fraflytning er sket.

IV Foreningens ledelse:

a. Repræsentantskabet

§5

Stk. 1 Repræsentantskabet er foreningens øverste myndighed.

Stk. 2 Repræsentantskabet består af de af afdelingsbestyrelserne udpeget medlemmer samt af foreningsbestyrelse.

Stk. 3 Til repræsentantskabet udpeges:

4 medlemmer fra afdeling 1 parcelhusene

4 medlemmer fra afdeling 2 Rækkehusene

4 medlemmer fra afdeling 3 Andelsboligforeningerne, idet det med hensyn til disse bør tilstræbes, at de fire andelsboligforeninger hver udpeger 1 medlem.

Stk. 4 Forenings formand er formand for repræsentantskabet.

§6

Stk. 1 Hvert år afholdes ordinært repræsentantskabsmøde seneste 5 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsorden for det ordinære repræsentantskabsmøde skal omfatte følgende punkter:

1) Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbende år.  
2) Forelæggelse af revideret årsberetning samt forelæggelse af budget og fordeling af udgifter. 3) Valg af formand.  
4) Valg af andre medlemmer af bestyrelsen og suppleanter for disse.  
5) Valg af revisor.

Stk. 2 Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, når mindst 1/3 af repræsentanterne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidst nævnt tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodningen herom er modtaget af formanden.

§7

Repræsentantskabsmøde indkaldes med mindst 8 dages varsel af formanden ved brev til samtlige repræsentanter. Indkaldelsen skal angive tid og sted for mødets afholdelse samt dagsorden.

§8

Enhver repræsentant har ret til at få et nærmere angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet, når forslaget anmeldes overfor formanden senest 3 dage før mødets afholdelse.

§9

Stk. 1 Repræsentantskabet vælger selv sin dirigent.  
Stk. 2 Repræsentantskabet er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af dets medlemmer er til

stede.

Stk. 3 Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af medlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

Stk. 4 I alle afstemningen vedrørende varmecentralen kan der kun afgives stemme af repræsentanter fra afdelinger, der modtager varme fra centralen. Såfremt der senere måtte fremkomme andre fællesanliggender, hvori kun en del af foreningens afdelinger har økonomisk interesse, kan kun medlemmer af repræsentantskabets, som repræsenterer de direkte interesserede afdelinger, deltage i afstemningen om sådanne forhold.

Stk. 5 Til varetagelse af forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af foreningen kræves dog, at 2/3 af repræsentantskabet er mødt, og at 2/3 af de mødte stemmer for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de mødte stemmer for forslaget, afholdes nyt møde inden 14 dage, og på dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages dersom 2/3 af de mødte stemmer herfor.

Stk. 6 For at en vedtagelse om vedtægtsændringer og om foreningens opløsning skal være gyldig, kræves endvidere at denne besluttes på generalforsamlinger i samtlige afdelinger, og at vedtagelsen sker efter samme regel og med samme majoritet som anført i stk. 5. Det kræves endeligt, at beslutning om opløsning efterfølgende godkendes af Solrød kommune.

Stk. 7 I en protokol indføres en kort beretning om repræsentantskabets forhandlinger og beslutninger. Referatet underskrives af formanden og mødets dirigent.

a. Bestyrelsen

§ 10

Stk. 1 Bestyrelsens medlemmer samt suppleanter for disse vælges af repræsentantskabet.

Stk. 2 Bestyrelsen består af 4 medlemmer, heraf mindst 1 medlem og højest 2, fra hver afdeling foruden formanden, der vælges særskilt. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, disse ægtefæller eller dermed sidestillede personer.

Stk. 3 Hvert andet år afgår formanden. Af de øvrige bestyrelsesmedlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsorden bestemmes for samtlige ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken medlemmerne er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4 I tilfælde af afgang fra bestyrelsen indenfor en valgperiode indtræder det pågældende bestyrelsesmedlems personlige suppleant i bestyrelsen for den resterende valgperiode.

Stk. 5 Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 11

Stk. 1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af foreningen.

Stk. 2 Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen antage en forretningsfører eller administrator. Bestyrelsen antager og afskediger den for den daglige drift nødvendige medhjælp.

Stk. 3 Bestyrelsen kan til løsning af særlige opgaver nedsætte udvalg, som kan bestå af medlemmer udenfor bestyrelsen, idet udvalgsformanden dog altid skal være medlem af bestyrelsen.

Stk. 4 Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, dog kan det med tilslutning fra repræsentantskabet bestemmes, at der, dersom det efter arbejdets karakter eller omfang skønnes rimeligt, i særlige tilfælde ydes honorar til medlemmer af bestyrelsen.

Stk. 5 Ansatte i foreningen eller den afdelinger kan ikke være medlemmer af afdelingsbestyrelsen, repræsentantskabet eller foreningsbestyrelse.

Stk. 6 Foreningen – men ikke dens enkelte afdelinger – forpligtes ved underskrift enten af den samlede bestyrelse eller af formanden eller næstformanden i forbindelse med forretningsføreren, hvis en sådan er antaget. Foreningen kan meddele fuldmagt til forretningsføreren til at forpligtige foreningen.

§ 12

Stk. 1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte det skønnes nødvendigt, eller når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder derom. Såfremt forretningsfører er ansat, deltager denne i mødet, dog uden stemmeret.

Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 3 Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige gør formandens stemme, eller i hans fravær, næstformanden stemme udslaget.

Stk. 4 I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne i bestyrelsen. Protokollen underskrives af formanden.

V Afdelingernes ledelse: A. Andelsboligforeningerne

§ 13

Stk. 1 De under foreningens afdeling 3 hørende 4 andelsboligforeninger ØRNESÆDET I- IV indtræder som kollektive medlemmer af foreningen, og hver andelshaver har rettigheder svarende til hver ejerbolig.

Stk. 2 Andelsboligforeningerne ledes og administreres hver indenfor sit område i overensstemmelse med de for den enkelte andelsboligforening gældende vedtægter, således som disse til enhver tid er lovligt vedtaget i den enkelte forening.

Stk. 3 Den enkelte andelsboligforening udøver i forhold til Grundejerforeningen ØRNESÆDET medlemsrettigheder i forhold til det antal andelshavere foreningen omfatter. Tilsvarende bidrager hver andelsboligforening til grundejerforeningens administration og fælles opgaver i forhold til antallet af andelshavere.

Stk. 4 Den enkelte andelsboligforening udpeger i overensstemmelse med sine vedtægter medlemmer til grundejerforeningens repræsentantskab.

B. Parcelhuse og rækkehuse

§ 14

Hver af afdelingerne 1) Parcelhuse og 2) rækkehuse betragtes som selvstændige økonomiske enheder jfr. § 3 stk. 2, og ledes af 2 på de årlige generalforsamlinger valgte afdelingsbestyrelser.

§ 15

Stk. 1 Hvert år afholdes ordinær generalforsamling i hver afdeling senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Stk. 2 Dagsorden for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

1. 1)  Aflæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år.
2. 2)  Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab for afdelingen til godkendelse.
3. 3)  Forelæggelse af budget.
4. 4)  Valg af formand for afdelingsbestyrelse for så vidt han afgår jfr. § 18.
5. 5)  Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
6. 6)  Valg af 4 medlemmer til repræsentantskabet.
7. 7)  Eventuelt valg af revisor.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne ønskes af mindst 25 % af medlemmerne i afdelingen, eller når der på en tidligere generalforsamling er truffet beslutning herom, eller når grundejerforenings bestyrelse anmoder herom.

Stk. 4 Indkaldelse til generalforsamling skal ske med 4 ugers varsel skriftligt til samtlige medlemmer. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være indgivet til afdelingsbestyrelsen senest 14 dage før mødet.

§ 16

Årsregnskab for afdelingen udsendes til de medlemmer i afdelingen, som forud for den ordinære generalforsamling anmoder herom.

§ 17

Alle beslutninger på generalforsamlinger træffes på grundlag af almindelig stemmeflerhed blandt de fremmødte, dog bortset fra de i § 9 stk. 6 omhandlede tilfælde, hvor der kræves kvalificeret majoritet.

§ 18

Stk. 1 Afdelingsbestyrelsen består af formand samt yderligere 4 medlemmer.

Stk. 2 For så vidt angår afdelingsbestyrelsens funktionsperiode, finder reglerne i § 10 stk. 3 og 4 tilsvarende anvendelse.

Stk. 3 Afdelingen afholder rimelige udgifter ved afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, dog kan der, dersom det efter arbejdets karakter og/eller omfang skønnes rimeligt, ydes medlemmer af bestyrelsen et rimeligt vederlag.

Stk. 4 Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer udenfor bestyrelsen. Udvalgsformanden skal dog altid være bestyrelsesmedlem.

§ 19

Stk. 1 Afdelingsbestyrelsen udøver – alene under ansvar overfor generalforsamlingen – alle beføjelser indenfor afdelingen område, dog bortset fra sådanne funktioner og fællesanliggender, som i henhold til nærværende vedtægt eller de ejendommene påhvilende servitutter eller offentlige forskrifter, er henlagt til andre.

Stk. 2 Bestyrelsen repræsenterer afdelingen udadtil i enhver henseende, såvel overfor offentlige myndigheder, som overfor grundejerforeningen og afdelingens enkelte myndigheder.

Stk. 3 Bestyrelsen råder over afdelingens midler i overensstemmelse med vedtægterne, de godkendte budgetter og de af generalforsamlingen trufne beslutninger.

Stk. 4 Afdelingen tegnes i alle anliggender af formanden i forbindelse med et medlem af afdelingsbestyrelsen. Den samlede afdelingsbestyrelse kan meddelt fuldmagt til andre til at handle på bestyrelsens vegne.

§ 20

Stk. 1 Afdelingsbestyrelsen holder møder så ofte formanden finder det nødvendigt, eller når mindst 2 bestyrelsesmedlemmer forlanger det.

Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst 3 medlemmer er til stede, herunder formanden.

Stk. 3 Formanden leder møderne og har i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme.

Stk. 4 Såfremt afdelingsbestyrelsen indenfor en valgperiode på grund af afgang kommer ned under 5 medlemmer, skal bestyrelsen supplere sig med en af de på generalforsamlingen valgte suppleanter.

Stk. 5 Dersom formanden måtte udtræde af foreningen eller nedlægger sit mandat, skal hans afløser vælges blandt de resterende bestyrelsesmedlemmer, og dersom ingen af disse ønsker at modtage valg som formand, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af ny formand.

VI Kontingent:

§ 21

Stk. 1 Kontingent til grundejerforeningen fastsættes af repræsentantskabet på grundlag af budgettet, og pålignes de enkelte afdelinger i forhold til disses medlemstal. Kontingentet fastsættes med samme beløb for ejerboligejere og andelshavere.

Stk. 2 Bidrag til fællesudgifter fastsættes af repræsentantskabet på grundlag af budgetter og fordeles efter de i stk. 1 anførte principper.

Stk. 3 Såfremt en eller flere afdelinger ikke deltager i en fælles foranstaltning, kan repræsentantskabet bestemme, at udgifter hertil alene fordeles på de afdelinger som deltager.

Stk.4 Den enkelte afdeling fastsætter selv sit kontingent i overensstemmelse med de vedtagne budgetter, ligesom de enkelte afdelinger selv fastsætter og opkræver bidrag til foranstaltning indenfor sit eget område.

Stk. 5 Restancer med kontingent og andet bidrag medfører, at den pågældende medlems stemmeret er suspenderet indtil restancen med påløbne omkostninger er betalt.

Stk. 6 Det enkelte medlem eller den enkelte afdeling kan ikke, ved at påberåbe sig modregning, undlade at betale kontingent eller andre ydelser.

VII Årsregnskab:

§ 22

Stk. 1 Foreningen og dens afdelingers regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2 Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for grundejerforeningen og dens enkelte afdelinger.

Stk. 3 Udkast til årsregnskaber udfærdiges af de enkelte afdelingsbestyrelser. For grundejerforeningens vedkommende udfærdiges udkast af grundejerforeningens bestyrelse.

Stk. 4 Såfremt en forretningsfører eller administrator er antaget, udfærdiges udkast til regnskab af denne og forelægges de respektive bestyrelser til godkendelse forinden regnskabet forelægges generalforsamlingen og repræsentantskabet.

VIII Revision:

§ 23

Stk. 1 Foreningen og dens afdelingers regnskaber revideres af en revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor fungerer indtil repræsentantskabet vælger en ny revisor.

Stk. 2 Såfremt det findes hensigtsmæssigt, kan der af generalforsamlingen i den enkelte afdeling vælges en særskilt revisor for afdelingen.

Stk. Udover de i stk. 1 og 2 nævnte revisorer, kan der i den enkelte afdeling blandt medlemmerne udpeges revisor med særlige opgaver.

IX Retsmidler:

§ 24

Stk. 1 De af repræsentantskabet eller generalforsamlinger trufne beslutninger eller afgørelser, der i henhold til nærværende vedtægter er truffet af bestyrelsen i grundejerforeningen eller i de enkelte afdelinger, er bindende for medlemmerne indtil de lovligt måtte blive ændret.

Stk. 2 En eventuel indbringelse af trufne beslutninger for domstolene har ikke opsættende virkning, og medlemmerne er, indtil endelig retsafgørelse foreligger, pligtige til at opfylde de dem pålagte pligter – det være sig økonomisk eller anden art – ligesom foreningen eller den enkelte afdeling, uanset sagsanlæg eller senere anke, skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtigelsens opfyldelse.

Således vedtaget på Grundejerforeningen ØRNESÆDET’s ekstraordinære generalforsamling tirsdag den 29. april 1986.

Nærværende vedtægter vil i henhold til § 1 stk. 5 i deklaration, tinglyst den 25/5 1977, være godkendt af Solrød kommune.

Solrød kommune godkender herved nærværende vedtægter. Solrød, den 30. juni 1986.