

Matr. nr. 3d, 3bo - 3bv, 3by - 3bø og 3ca - 3ch, alle Himmelev by, Himmelev

# Vedtægter

for

## Grundejerforeningen "Bofællesskabet Jernstøberiet"

### Navn og formål

#### Paragraf 1

Foreningens navn er "Bofællesskabet Jernstøberiet".

Foreningens formål er

- at styrke og videreudvikle et demokratisk fællesskab omkring fællesfaciliteterne på Jernstøberiet,
- at udstikke retningslinjer for brugen og udbygningen af fællesfaciliteterne,
- at forestå vedligeholdelse, rengøring og drift af nuværende og kommende fællesanlæg, herunder fælleshus, hal, vaskeri, værksteder, pulterrum og skure m.v., samt generel udvendig vedligehold af ejendommen.
- at forestå vedligeholdelse af belysning i fællesarealerne, vedligeholdelse af parkeringsanlæg og brandvej, og snerydning af fællesarealer og fortov på Klosterengen,
- at forestå drift og vedligeholdelse af fælles tekniske anlæg, herunder TV-signal, fælles internet-forbindelse, fællesfryser, el, vand, varme og kloaksystem m.v.,
- at drive fælles varmecentral til forsyning af alle boliger og fælleshus med varme og varmt brugsvand,
- at opkræve a conto beløb for varme, el, vand, m.v. fra de enkelte boliger og afregning med forsyningsselskaberne, og
- at varetage alle øvrige opgaver, der sædvanligvis løses af en grundejerforening samt de øvrige opgaver, som et fællesmøde eller en generalforsamling beslutter sig for i henhold til de til enhver tid gældende regler for vedtagelse.

Ejerne af matr. nr. 3d, 3bo - 3bv, 3by - 3bø og 3ca - 3ch Himmelev by, Himmelev, bolig 2-22 i Jernstøberiet, er pligtige til at være medlemmer af foreningen.

### Møder

#### Paragraf 2

Generalforsamlingen er foreningens øverste besluttende myndighed. Stemmeret ved generalforsamlinger:

Ejeren af hver bolig har een stemme, dvs. een stemme pr. bolig.

Stemmeret ved fællesmøder har alle personer på 13 år og derover, der har fast bopæl på Jernstøberiet, og betaler kontingent, jfr. paragraf 5.

Der kan meddeles skriftlig fuldmagt til en anden stemmeberettiget i forbindelse med fællesmøder og generalforsamling. Hver stemmeberettiget må højst medbringe 2 fuldmagter. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest i marts måned. Bestyrelsen indkalder generalforsamlingen.

Bestyrelsen eller 1/3 af de stemmeberettigede kan forlange en ekstraordinær generalforsamling indkaldt.

Indkaldelse skal ske med mindst 14 dages varsel og dagsorden med punkter til behandling skal være udsendt 7 dage før generalforsamlingen til hver bolig.

Ved den ordinære generalforsamling i marts skal der fremlægges beretning om foreningens virke, forelægges regnskaber for foreningens økonomi for foregående år og budget for kommende år samt vælges medlemmer til bestyrelse og revisorer.

Til løsning af løbende sager afholdes fællesmøder. Dagsorden for et fællesmøde skal være udsendt til hver bolig senest 3 dage før mødet.

Fællesmødet er beslutningsdygtigt, når mindst 10 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. Kun velbeskrevne punkter, som er optaget på fællesmødets dagsorden, kan vedtages.

Beslutninger på fællesmøde og generalforsamling vedtages med almindeligt stemmeflertal, idet dog beslutninger af vidtgående karakter med store økonomiske konsekvenser for de enkelte medlemmer samt beslutninger om vedtægtsændringer kun kan vedtages på en generalforsamling med kvalificeret flertal: 2/3 flertal af de afgivne stemmer, når det samtidig er opfyldt, at 2/3 af de stemmeberettigede er repræsenteret. Ved afstemninger, der kræver kvalificeret flertal, jfr. ovenfor, medregnes blanke stemmer ikke i antallet af afgivne stemmer ved beregningen af kvotienten 2/3.

Se tillige par 5a og 5c for definition af, hvornår der i forbindelse med budget bruges henholdsvis almindeligt stemmeflertal og kvalificeret flertal.

## **Valg**

### **Paragraf 3**

Generalforsamlingen vælger 5 bestyrelsesmedlemmer, 2 suppleanter og 2 revisorer, 1 revisorsuppleant.

Bestyrelsen vælger blandt sine medlemmer formand og kasserer.

Bestyrelse, suppleanter og revisorer vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

## **Protokol**

### **Paragraf 4**

Der skrives referat af fællesmøderne og generalforsamlingerne. Referatet rundsendes elektronisk, og arkiveres på foreningens intranet.

Referater af ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger underskrives af bestyrelsen og dirigenten.

Øvrige referater betragtes som godkendt, hvis der ikke indkommer indsigelser senest næste fællesmøde.

## **Økonomi**

### **Paragraf 5**

I det daglige administreres foreningens økonomi af kassereren, evt. en energikasserer og formanden.

Ved køb og salg af fast ejendom, pantsætning, optagelse af lån eller indgåelse af kontrakter med vidtgående indhold, tegnes foreningen af den samlede bestyrelse.

Bestyrelsen udarbejder årligt efter bedste skøn et budget, der forelægges til vedtagelse på generalforsamlingen. Det vedtagne budget danner grundlag for opkrævning af bidrag efter følgende model:

### **stk. A. Budgettets opbygning og betalingsmodel**

Budgetudgifterne er fordelt på en 'personnøgle' og en 'bolignøgle' ud fra en vurdering af, hvilken karakter den pågældende udgift har – i det følgende kaldt fordelingsnøglesæt.

Personnøglen afhænger af antal beboere i hver bolig (se stk. E), og bolignøglen afhænger af boligens størrelse (3 kategorier, se stk. D).

Med henblik på at kunne opstille et budget og regnskab overskueligt samles udgifterne i tre grupper (se stk. B) afhængig af deres karakter, og der udarbejdes for budgetperioden et samlet fordelingsnøglesæt pr. gruppe.

Fordelingen af udgifter på person- og bolignøgle, og dermed den enkelte boligs månedlige bidrag, ændres ikke, selvom de faktiske udgifter og deres fordeling på den enkelte budgetposter afviger fra det vedtagne budget.

Budgettet vedtages på generalforsamlingen med almindeligt flertal.

### **stk B. Budgettets gruppeopdeling**

**Energi og forbrug** består af følgende poster og tilhørende pct-fordeling (person / bolig):

- Fælles gas (50 / 50)
- Fælles el (60 / 40)
- Vand (85 / 15)
- Renovation (25 / 75)
- Udarbejdelse af varmeregnskab (0 / 100)
- Drift af internet-forsyning (0 / 100)

(Boligernes private forbrug af varme og el betales via måling af privat forbrug)

(Boligerne betaler derudover for carport, tumbler og lignende) ...

**Bygning og status quo** består af følgende poster og tilhørende pct-fordeling (person / bolig):

- Generelt vedligehold samt reparation og vedligehold af fælles tekniske anlæg, (35 / 65)
- Fællesforsikringer, (0 / 100)
- Mindre storforbedringer (2009: højst 60.000 kr. (pristalsreguleres i forbindelse med årets budgetlægning)) (25 / 75)
- Specifikke forudbestemte større vedligeholdsarbejder (2009: højst 100.000 kr. (pristalsreguleres) (25 / 75)
- Administrative foreningsdriftsmæssige udgifter – herunder konsulenthjælp, advokatydelse og lignende (0 / 100)

**Fællesskab** består af følgende poster og tilhørende pct-fordeling (person / bolig):

- TV-licens, aviser og lignende (0 / 100)
- Socialkonto (100 / 0)
- Støberweekend (50 / 50)
- Øvrige fællesskabsunderstøttende emner (0 / 100)
- Arbejdsgruppernes budget (se par 6) (60 / 40)

### **stk C. Storforbedringer etc.**

Storforbedringer omfatter:

- Vedligeholdelsesprojekter større end 100.000 kr.
- Investeringsprojekter større end 60.000 kr. og højst 240.000 kr.
- Investeringsprojekter større end 240.000 kr.

Beløbsgrænserne ovenfor er 2009-tal (pristalsreguleres).

Der fastsættes for hvert enkelt projekt et fordelingsnøglesæt.

Storforbedringsprojekter kan strække sig over flere år, og i så fald gælder det vedtagne fordelingsnøglesæt for alle årene.

Vedligeholdelsesprojekter større end 100.000 kr. og investeringsprojekter større end 60.000 kr. og højst 240.000 kr. (pind 1 og 2) besluttet med almindeligt flertal på en generalforsamling.

Investeringsprojekter større end 240.000 kr. (pind 3) besluttet med kvalificeret flertal.

Storforbedringer inkl. finansiering og et fordelingsnøglesæt besluttet fra gang til gang afhængig af projektets karakter.

I forbindelse med meget store storforbedringer / vedligeholdelsesprojekter, der inkluderer de private boliger, kan der specifikt bruges et fordelingsnøglesæt mellem 'arealnøgle' / 'personnøgle' / 'bolignøgle'. Arealnøgle er et forholdstal mellem boligernes størrelse, der defineres af den offentlige BBR-vurderings 'samlede areal til beboelse'.

**stk D. Bolignøglen**

Udgifter som afholdes under 'bolignøglen' fordeles med 1/20 til hver bolig, dog justeret med

- faktor 1,2 for boliger større end eller lig med 100 kvm.
- faktor 1,0 for boliger større end 50 kvm. og mindre end 100 kvm. og
- faktor 0,8 for boliger mindre end eller lig med 50 kvm.

Boligernes størrelse defineres af den offentlige BBR-vurderings 'samlede areal til beboelse'.

**stk E. Personnøglen**

Udgifter som afholdes under 'personnøglen' fordeles efter antallet af beboere i de enkelte boliger, med følgende vægtning:

- 0-5 år: gratis
- 6-12 år: 25 pct.
- 13-18 år: 50 pct.
- 19- år: 100 pct.

Delebørn, som kun bor på Jernstøberiet i ca. halvdelen af tiden, vægter ½ i relation til ovenstående.

Der betales altid mindst for én voksen person i boligen – uanset om den reelt måtte stå tom.

Personnøglen ændres, når der sker en ændring i beboersammensætningen (fødselsdag, tilflytning, fraflytning). Ændringen har virkning fra den første i den efterfølgende måned.

Bestyrelsen afgør i tvivlstilfælde, hvordan personnøglen fastsættes.

**stk F. Sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for betalingerne indbetales depot på 12.000 / 15.000 / 18.000 kr. pr. bolig, efter de samme principper som for Bolignøglen, defineret i par 5, stk D. Beløbet indbetales til fællesskabet på købers overtagelsesdag. Ved salg får sælger depotet udbetalt, det fulde beløb, hvis sælger ikke skylder fællesskabet noget, ellers det beløb, der er tilbage når en evt. gæld til fællesskabet er betalt. Et passende beløb kan tilbageholdes, fx indtil varmeregnskab er færdigt.

Fællesskabet (ved foreningens bestyrelse) må ikke budgettere med depotindbetalingen som indtægt, og skal sikre, at mindst 20 pct af depot altid står som rede penge, og at depotet skal fremgå af en selvstændig konto i et pengeinstitut. Den enkelte boligs depot skal tydeligt fremgå af årsregnskabet.

**Beboergrupper****Paragraf 6**

Alle beboere over 13 år skal være medlemmer af en beboergruppe. Børn under 13 år kan være medlemmer af en beboergruppe.

Beboergrupperne varetager det daglige vedligeholdelsesarbejde af fællesfaciliteter, således at hver beboergruppe har et ansvarsområde.

Et af ansvarsområderne skal være afholdelse af fællesmøder, herunder referat.

**Interessegrupper****Paragraf 7**

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

Interessegrupperne kan få kompetence til at træffe beslutninger indenfor sit område og til på fællesskabets vegne at føre forhandlinger og korrespondance med myndigheder og leverandører – alt under ansvar overfor fællesmødet eller generalforsamlingen.

Interessegrupperne kan altså ikke indgå økonomisk bindende aftaler på fællesskabets vegne uden forudgående bemyndigelse.

**Kompetencefordeling og opgaver****Paragraf 8**

Generalforsamling: Valg af bestyrelse og revisorer. Godkendelse af beretning og regnskaber. Fastlæggelse af budget. Beslutninger af vidtgående karakter med store økonomiske konsekvenser. Vedtægtsændringer.

Fællesmøde: Retningslinier for brugen og indretningen af fællesfaciliteter og regulering af forhold omkring arbejdsfordeling, beboergrupper og interessegrupper.

Bestyrelsen: Indkaldelse og dagsorden for fællesmøder og generalforsamling. Repræsentation af bofællesskabet udadtil. Udgående korrespondance skal underskrives af 2 bestyrelsesmedlemmer. Styling af økonomien. Varetagelse af opgaver, der naturligt henhører under en bestyrelse, eller som bliver bestyrelsen pålagt af et fællesmøde eller en generalforsamling.

### **Godkendelse af småbygninger, udvendige ændringer i boliger mv.**

#### **Paragraf 9**

Planer for opførelse af småbygninger og udvendige ændringer på private parceller og fællesarealet, (herunder vinduer, skorstene m.v.) skal forelægges et fællesmøde eller en generalforsamling til godkendelse.

### **Ikrafttræden**

#### **Paragraf 10**

Disse vedtægter træder i kraft den 20. april 1983. Samtidig ophæves de tidligere vedtægter for Himmelev kollektive bolig- og byggeforening og beboervedtægten. Beboerforeningsvedtægten forbliver dog vejledende for forståelsen af beboergruffunktionen.

### **Tinglysning**

#### **Paragraf 11**

Disse vedtægter kan tinglyses servitutstiftende på matr. nr. 3d, 3bo - 3bø og 3ca - 3ch, Himmelev by, Himmelev. Med hensyn til foranstående hæftelser, byrder og servitutter henvises til de respektive ejendommens blade i tingbogen.

### **Påtaleret**

#### **Paragraf 12**

Roskilde kommune har påtaleret.

Paragraf 2 blev ændret pr. 29.3.1984, pr. 20.3.1986, pr. 23.3.1990 og pr. 4.2.1997.

Paragraf 5 blev ændret pr. 31.3. 1987, pr. 20.9.1989 og pr. 23.3.1990.

Pr. 29.3.1984 indføjedes en ny paragraf 10.

Indekstallene i paragraf 5 ændredes ved genudgivelse (sept. 1992) i overensstemmelse med de faktiske justeringer.

Vedtægternes matrikelnumre (indledning samt paragraf 1) blev ændret pr. 27.3.2003.

Vedtægternes paragraf 5 blev ændret pr. 27.3.2003.

Vedtægternes paragraf 9 blev ændret pr. 22.3.2006.

Vedtægternes paragraf 5, stk B blev ændret pr. 20.3.2007

Vedtægternes paragraf 1 (3. pind i formål) blev ændret pr. 2.4.2008

Vedtægternes paragraf 5c og 5d (bolig 6 udvidet) blev ændret pr. 11. maj 2009

Vedtægternes paragraf 5 ændret i sin helhed pr. 10. juni 2009

Vedtægternes paragraf 1, 2, 4, 6, 7, 8 havde mindre ændringer pr. 10. juni 2009.

Vedtægternes paragraf 5f (sikkerhedsstilling) blev ændret i sin helhed 9. marts 2011.

Vedtægternes paragraf 10 (dyrehold) bortfaldt i sin helhed, og paragraf 11,12 og 13 blev i konsekvens heraf re-nummereret til paragraf 10,11 og 12

*Således gældende fra 8. november 2011*