

Vedtægter

Grundejerforeningen

Alstræk Køge Nord

Sagsnummer
060234

Side 1 af 11

Ret&Råd Køge

Advokatanpartsselskabet
D. Westerdahl

Advokat (L)
Dorthe Westerdahl
dwe@ret-raad.dk
(+45) 24611920

August 2024

§ 1

Navn og hjemsted

Foreningens navn er Grundejerforeningen Alstræk Køge Nord.

Foreningens hjemsted er Køge Kommune, og Retten i Roskilde er foreningens værneting.

Foreningens adresse er den til en hver tid siddende formands adresse. Grundejerforeningen ved dennes formand er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser.

§ 2

Formål og opgaver

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesse i forbindelse med de 10 ejendomme, der hører under foreningens område.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, samt fælles opholds- og adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen herunder forsinkelsesbassiner, regnbede, permeable belægninger, faskiner e.lign. i henhold til tinglyste deklARATIONER og lokalplan nr. 1099 delområde F1 samt andre opgaver, der naturligt varetages af en grundejerforening.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealerne, når Køge kommune kræver det.

Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes interesser i forbindelse med de under foreningen hørende ejendomme.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

§ 3

Arealer til vandhåndtering

Grundejerforeningen skal forestå og vedligeholde regnvandsbassiner, grøfter og bede etc. til forsinkelse af eller nedsivning af regnvand.

Den af Køge kommune udarbejdet samlede plejeplan for hele lokalplanens vådområdet skal overholdes, bilag 2.

§ 4.

Grundejerforeningens område og medlemskreds

Foreningens område er fastlagt i lokalplan nr. 1099 og omfatter samtlige 10 matr.nr. inden for lokalplan F1's område. Landinspektørrids vedhæftes som bilag 1.

Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for grundejerforeningens geografiske område.

Forsyningsanlæg inden for lokalplanområdet er fritaget for medlemspligt af grundejerforening.

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser over for grundejerforeningen. Medlemspligt indtræder ved køb og ophører ved salg pr. overtagelsesdag. Tidligere ejers medlemskab ophører dog først, når den nye ejers adkomst er behørigt tinglyst.

De til enhver tid værende ejere hæfter for alle ejendommens forpligtigelser over for grundejerforeningen, herunder for eventuelle restancer, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for grundejerforeningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne.

Ved ejerskifte i løbet af et år, refunderer grundejerforeningen ikke sælger den forholdsmæssige andel af årsbidraget. Eventuel refusionsopgørelse mellem ny og tidligere ejer er grundejerforeningen uvedkommende.

Såvel tidligere som ny ejer er pligtig at anmelde ejerskifte til foreningens kasserer. Den tidligere ejer skal tillige oplyse ny bopælsadresse. Oplysningerne skal være kassereren i hænde senest 14 dage efter overtagelsesdagen, idet bestyrelsen i modsat fald kan opkræve gebyr hos den part, der ikke har givet oplysningerne rettidigt.

Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue inkl. eventuel vejfond, ligesom ingen andel i foreningens formue kan gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.

§ 5

Kontingent

Alle medlemmer betaler bidrag for hver ejendom (matr.nr) medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor medlemmet har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Der betales lige store bidrag for alle ejendomme. Indeholder en ejendom flere selvstændige boligenheder betales bidrag pr. boligenhed.

Generalforsamlingen fastsætter hvert år på den ordinære generalforsamling størrelsen af det kontingent, der samlet skal opkræves for det kommende regnskabsår på baggrund af et af generalforsamlingen godkendt budget.

Bestyrelsen træffer beslutning om bidraget skal opkræves som én eller flere delbetalinger i løbet af et regnskabsår herunder forfaldstidspunkt.

Ved ikke rettidig betaling af skyldigt kontingent skal det pågældende medlem ikke alene betale alle de med inddrivelsen forbundne omkostninger, men bestyrelsen kan tillige opkræve morarenter og gebyr hos det pågældende medlem.

Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen og kan ikke sidde i grundejerforeningens bestyrelse, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

§ 6

Pligter/hæftelse

I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Der påhviler ikke medlemmerne noget ansvar over for foreningens kreditorer.

For medlemmernes forpligtelser over for foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

Påfører et medlem grundejerforeningen udgifter, som følge af f.eks. ekstraordinært arbejde på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere foreningens udgifter.

Grundejerforeningen er berettiget til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve den nødvendig sikkerhed herfor.

Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer – eller tillige ved låneoptagelse.

§ 7

Generalforsamling

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel med skriftlig meddelelse til samtlige medlemmer. Samtidig med indkaldelsen skal følge det underskrevne reviderede årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår samt indkomne forslag.

Forslag der ønskes vedtaget på den ordinære generalforsamling skal skriftligt tilsendes formanden og være formanden i hænde senest 1. april således, at forslagene kan optages på dagsordenen og medsendes indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der kan ikke træffes beslutning på generalforsamlingen om forslag, der ikke er optaget på dagsordenen/medsendt indkaldelsen, ligesom der under punktet eventuelt ikke kan sættes forslag til afstemning.

§ 8

Afholdelse af generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter som minimum behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
4. Fremlæggelse af det af bestyrelsen underskrevne regnskab til godkendelse.

5. Fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende regnskabsår herunder fastsættelse af kontingent.
6. Valg af formand.
7. Valg af mindst 2 bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af revisor.
9. Indkomne forslag
10. Eventuelt.

§ 9

Beslutninger på generalforsamlingen

Generalforsamlingen vælger en dirigent i eller uden for medlemmernes kreds.

Dirigenten leder forhandlingerne og afgør alle tvivlsspørgsmål om afstemningernes måde og udfaldet af afstemningerne.

Alle valg og beslutninger afgøres ved simpelt flertal uden hensyn til de fremmødtes antal, medmindre andet er bestemt i vedtægterne. Blanke stemmer medregnes ikke.

Hvert medlem har på generalforsamlingen én stemme for hvert betalt bidrag.

Afstemning kan ske ved håndsoprækning medmindre generalforsamlingen eller dirigenten forlanger at afstemningen skal ske skriftligt.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i hht. mere end en fuldmagt.

Til vedtægtsændringer kræves, at mindst 7 medlemmerne afgiver stemme, og at beslutningen vedtages med mindst 5 af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes for ikke-afgivne.

Er der flertal for vedtægtsændringen, men er det foreskrevne antal stemmer ikke afgivet, indkalder bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der kan tages gyldig beslutning, såfremt blot 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer stemmer for forslaget.

Vedtægtsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Når der på en generalforsamling er truffet en 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.

Opløsning af foreningen kan kun ske ved enstemmighed og med Køge Kommunes skriftlige samtykke.

§ 10

Protokol

De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager indføres i foreningens forhandlingsprotokol, der skal underskrives af dirigenten og foreningens formand.

Senest en måned efter generalforsamlingen udsender bestyrelsen referat til samtlige medlemmer.

§ 11

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et flertal af bestyrelsens medlemmer - eller 4 af grundejerforeningens medlemmer forlanger det samt skriftligt fremkommer med forslag til dagsorden. Ved beregning af frist medregnes juli måned ikke.

§ 12

Bestyrelsen

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil, og har den daglige ledelse.

Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer incl. formanden.

Formand vælges direkte på generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv.

Valgbar til bestyrelsen er ethvert medlem samt et medlems ægtefælle/samlever. Dog kan et medlem og dennes ægtefælle/samlever ikke samtidig have sæde i bestyrelsen.

Bestyrelsen vælges for to år ad gangen. Bestyrelsens medlemmer afgår på skift på den ordinære generalforsamling, således at der i lige årstal afgår to medlemmer: formand og et bestyrelsesmedlem og i ulige årstal afgår: et bestyrelsesmedlem.

Genvalg af formand og bestyrelsesmedlemmer incl kasserer kan ske.

Bortset fra formand konstituerer bestyrelsen sig selv med kasserer og øvrigt bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og fører protokol over forhandlingerne samt de af bestyrelsen truffne beslutninger. Protokollen skal underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

Bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens samtykke påføre foreningens medlemmer formueretslige gældsforpligtelser, dog bortset fra ovenstående vedrørende § 15 vejfond.

Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen for medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling – medmindre sagen kan betragtes som en bagatel, og ingen forlanger sagen forelagt på generalforsamlingen.

Formanden eller i dennes forfald, et andet bestyrelsesmedlem, indkalder og leder bestyrelsesmøder.

Der indkaldes til bestyrelsesmøder, når formanden eller et bestyrelsesmedlem fremsætter begæring herom. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst to medlemmer, heriblandt enten formanden eller kassereren, er til stede. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflertal.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt medlemmet har personlig interesse i sagens afgørelse.

Bestyrelsen kan udarbejde et ordensreglement, der skal godkendes af generalforsamlingen.

§ 13

Tegning af foreningen

Foreningen tegnes over for tredjemand af 2 medlemmer i forening.

§ 14

Medlemmernes opgaver

Foreningens medlemmer er pligtige at iagttage de på ejendommen tinglyste deklarationer og i lokalplanen givne bestemmelser.

Det påhviler medlemmerne at renholde den tilhørende ejendom.

Såfremt et medlem ikke efter foregående påkrav opfylder den ham påhvilende renholdelsespligt i det efter bestyrelsens skøn fornødne omfang, er bestyrelsen efter forudgående påkrav berettiget til at lade det fornødne arbejde foretage for medlemmets regning.

Nærmere regler om renholdelsespligt kan fastsættes af bestyrelsen, hvilke regler dog skal være godkendt på en generalforsamling.

Generalforsamlingen kan vedtage ordensregler med simpelt flertal.

Samtlige medlemmer af grundejerforeningen og samtlige brugere af ejendomme indenfor grundejerforeningens geografiske område er forpligtet til at følge det af generalforsamlingen vedtaget ordensreglement.

§ 15

Vejfond

Den til enhver tid siddende bestyrelse bemyndiges til at oprette en vejfond. Det årlige bidrag fastlægges af generalforsamling på baggrund af et budget.

Vejfondens midler skal tjene til hel eller delvis dækning af de udgifter, foreningen i fremtiden vil skulle afholde til vedligeholdelse af grundejerforeningens veje m.m.

Fondens midler kan alene anvendes til dette formål og kan kun komme til udbetaling efter anvisning på generalforsamling.

Bestyrelsen varetager vejfondens midler på bedst mulig vis efter generalforsamlingens anvisninger.

§ 16

Kassererens opgaver

Kassereren modtager foreningens indtægter og udbetaler alle anerkendte udgifter, godkendt af formanden eller et andet medlem.

Grundejerforeningen må ikke besidde kontant kassebeholdning, da al betaling og afregning skal ske elektronisk.

Kassereren fører en medlemsprotokol.

Det påhviler kassereren at udfærdige et årsregnskab, der skal indeholde driftsregnskab og status.

Regnskabet skal af kassereren afleveres til formanden inden 1. marts. Formanden videregiver regnskabet til den af generalforsamlingen valgte revisor senest den 15. marts. Revisoren skal herefter revidere regnskabet såvel talmæssigt som kritisk.

§ 17

Revision

Foreningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra foreningens stiftelse til 31. december 2025.

Som revisor kan vælges en person, der dagligt arbejder med regnskab, økonomi eller lignende eller på anden måde er økonomikyndig.

Det påhviler revisor at gennemgå det af kassereren udfærdigede regnskab og konti. Derudover påhviler det revisor i det omfang, det skønnes nødvendigt at foretage uanmeldt eftersyn.

Bestyrelsen, herunder kasserer, er stedse pligtig at forsyne revisor med alt det materiale, som revisor ønsker tilsendt.

§ 18

Ren- og vedligeholdelse

Grundejerforeningen sørger for ren-og vedligeholdelse af fællesarealer, veje, stier, fælles anlæg m.m. jf. gældende lovgivning og regulativ.

De enkelte medlemmer af foreningen har vedligeholdelsespligten indenfor egen grund og ud mod fællesarealer.

Sagsnummer
060234

Side 10 af 11

Grundejerne er på deres ejendom forpligtede til stedse at renholde eget grundareal, således, at området til enhver tid fremtræder pænt og velholdt, uden at der opstår gener for naboerne.

I tilfælde af misligholdelse fra et medlems side, er bestyrelsen berettiget til at give det misligholdende medlem et skriftligt påkrav, som indeholder en beskrivelse af misligholdelsens karakter, omfang og art af den nødvendige afhjælpning. I påkravet skal fastsættes en rimelig frist for den misligholdende grundejers afhjælpning.

§ 19

Påtaleberettiget

Påtaleberettiget er Køge kommune, grundejerforeningen ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af grundejerforeningen hver for sig.

Foreningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges foreningen i servitutur m.v. Det gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører den enkelte grundejer.

§ 20

Elektronisk kommunikation:

Grundejerforeningen, bestyrelsen og medlemmerne anvender elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post i deres kommunikation med hinanden.

Alle meddelelser, opkrævninger mv. i hht. disse vedtægter f.eks: indkaldelse til generalforsamling, dagsorden, beslutningsforslag, årsrapport og andre dokumenter, tilmelding til generalforsamling, referater og andre generelle og individuelle oplysninger kommunikeres elektronisk ved digital post eller fremlægges via grundejerforeningens hjemmeside.

Medlemmerne skal, hvis muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen. Medlemmerne har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen om ændringer i kontaktoplysningerne.

Meddelelser og dokumenter afsendt til e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet, skal anses som korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes en digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.

Såfremt et medlem ikke benytter nogen form for elektronisk kommunikation, har det pågældende medlem pligt til at give bestyrelsen skriftlig besked om, at meddelelser skal sendes ved almindeligt brev.

Bestyrelsen er uanset ovennævnte berettiget til at give meddelelser m.v. med almindeligt eller anbefalet brev.

Sagsnummer
060234

Side 11 af 11

OoO

Landinspektørrids, bilag 1

Plejeplan for hele lokalplanens vådområdet, bilag 2.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling afholdt den.....

Den,

Som dirigent

Karen Maria Matzen

Den,

Godkendt af Køge kommune:
