

VEDTÆGTER FOR

“GRUNDEJERFORENINGEN KÆRUP PARK”

§ 1.

Foreningens navn og formål:

- 1.1 Foreningens navn er “Grundejerforeningen Kærup Park” (herefter benævnt ”foreningen”) med hjemsted i Ringsted Kommune og med værneting ved Retten i Ringsted.
- 1.2 Foreningen er stiftet i henhold til § 13.1 i lokalplan nr. 182, i henhold til hvilken bestemmelse der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets område A, som dette er afgrænset i kortbilag 2 til lokalplan nr. 182. I henhold til lokalplan nr. 182 kan lokalplanområde A udbygges i etaper.

Foreningens formål er;

- (1) at varetage foreningens og medlemmernes interesser og i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen,
- (2) at forestå drift samt ren- og vedligeholdelse af de foreningen i henhold til lokalplan nr. 182 tilhørende fælles friarealer, vej- og stiarealer med derpå værende tekniske anlæg, vej- og stiarealer, beplantninger samt eventuelt regnvandsbassin, fra overtagelsesdagen i henhold til skødet i afsnit 1.2., afsnit (3),
- (3) at tage skøde på de i § 1.2., afsnit (2) anførte arealer, som udstykkes fra matr.nr. 3-ak Benløse by, Benløse, når NCC Ænfamiliehuse A/S eller ordre måtte begære det.

Foreningen er pligtig i de i § 1.2, afsnit (3), anførte arealer at tåle arealændringer, som NCC Ænfamiliehuse A/S eller ordre og/eller offentlige myndigheder måtte ønske eller forlange i forbindelse med arealernes udstykning fra matr.nr. 3-ak Benløse by, Benløse.

Foreningen er endvidere pligtig at modtage de i § 1.2., afsnit (3), anførte arealer opdelt i etaper efter NCC Ænfamiliehuse A/S' valg.

§ 2.

Medlemmer:

- 2.1 Enhver nuværende såvel som fremtidig ejer af matr.nr. 3-ak, 3-ab og 3-al Benløse by, Benløse, samt alle parceller, der udstykkes herfra, har ret og pligt til at være medlem af foreningen. Såfremt en parcel ejes af et boligselskab, en andelsboligforening eller en ejerlejlighedsforening, udøves medlemsrettighederne af boligselskabet/andelsboligforeningen/ejerlejlighedsforeningen. De enkelte ejerlejlighedsejere, andelshavere og lejere indenfor lokalplanområdet har hverken ret eller pligt til at være medlem af foreningen, idet deres interesser varetages af boligselskabet/bestyrelsen i andelsboligforeningen eller ejerlejlighedsforeningen.
- 2.2 Medlemmerne er pligtige at udrede kontingent m.m., som foreningen pålægger dem i henhold til nærværende vedtægters beslutninger, jfr. dog § 4.3.
- 2.3 Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af skøde på de i § 2, pkt. 2.1, anførte ejendomme eller parceller heraf, være sig betinget eller ubetinget, dog senest på overtagelsesdagen i skødet mellem det indtrædende og udtrædende medlem, og vedvarer indtil en ny ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Først fra overtagelsesdagen af den pågældende ejendom/parcel kan det enkelte medlem udøve medlemsrettigheder. Indtil det udtrædende medlem har honoreret sin eventuelle gæld til foreningen hæfter såvel det indtrædende som det udtrædende medlem solidarisk over for foreningen for de den erhvervede ejendom/parcel påhvilende forpligtelser.
- 2.4 Meddelelse om ejerskifte, og deraf følgende udtræden for det tidligere medlem og indtræden af det nye medlem i foreningen skal inden overtagelsesdagen sendes til foreningens formand.

Det nye medlem indtræder fra underskrift af skøde i det tidligere medlems forpligtelser over for foreningen, og fra overtagelsesdagen i det tidligere medlems rettigheder. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle forpligtelser over for foreningen, herunder men ikke begrænset til eventuel gæld og restancer til foreningen, også selv om forpligtelsen er opstået i det tidligere medlems ejertid.

Når et medlem overdrager eller på anden måde ophører med at være ejer af hele eller dele af sin ejendom, bortfalder de til medlemskabet hørende rettigheder, derunder krav på andel af foreningens formue.

Refusionsopgørelse mellem det indtrædende og udtrædende medlem skal indeholde en opgørelse over forpligtelserne over for foreningen. Parterne hæfter in solidum for skyldige beløb til foreningen pr. overtagelsesdagen. Refusionsopgørelsen mellem det tidligere medlem og det indtrædende medlem er i øvrigt foreningen uvedkommende.

§ 3.

Brug af fællesarealer m.v.:

- 3.1. Ved forpligtelse til "drift" i § 1.2, afsnit (2), forstås blandt andet renholdelse, pasning samt tegning af sædvanlige forsikringer, herunder grundejerforsikring.

Ved forpligtelsen til "renholdelse" i § 1.2, afsnit (2), der er en del af driften, forstås blandt andet fejning, snerydning, græsslåning og anden pleje af beplantede arealer, afrensning af installationer, f.eks. i forbindelse graffiti eller lignende.

Ved forpligtelsen til "vedligeholdelse", i § 1.2, afsnit (2), der er en del af driften, forstås blandt andet almindeligt vedligehold, planlagt og periodisk vedligehold, fornyelse og hovedstandsættelse af samtlige de foreningen i § 1.2, afsnit (3) anførte fællesarealer med derpå værende indretninger, lysarmaturer, beplantning samt eventuelt regnvandsbassin.

- 3.2. Ethvert medlem er pligtig senest 6 måneder efter ibrugtagningstidspunktet at plante levende hegn i skel på medlemmets matrikel. Levende hegn langs skel mod veje, stier og friarealer og lignende skal dog plantes på egen grund i en afstand fra skel på mindst 30 cm. Det levende hegns højde må ikke overstige 1,8 meter. Udgiften til plantning af levende hegn eller en del heraf, som står i skel mellem to medlemmer, deles ligeligt mellem de pågældende medlemmer. Skal det levende hegn eller en del heraf plantes i skel mod foreningens arealer eller nabomatrikler uden for foreningen, bærer det pågældende medlem den fulde udgift til plantning for så vidt angår den del af det levende hegn. Det påhviler foreningen at vedligeholde træer, buske og levende hegn, som henstår/er plantet på foreningens arealer. Står en del af et medlems levende hegn i skel mod foreningens arealer, vedligeholder det pågældende medlem for så vidt angår den del af det levende hegn selv såvel den indvendige som udvendige side heraf. For så vidt angår levende hegn eller del heraf, der står i skel mellem medlemmerne, vedligeholder det enkelte medlem sin indvendige side af det levende hegn. Udgiften til genplantning af levende hegn eller en del heraf, som står i skel mellem to medlemmer, deles ligeligt mellem de pågældende medlemmer. Skal det levende hegn eller en del heraf, der står i skel mod foreningens arealer eller nabomatrikler uden for foreningen, genplantes, bærer det pågældende medlem den fulde udgift til genplantning for så vidt an-

LØNBERG & LETH CHRISTENSEN

går den del af det levende hegn. Udgiften til genplantning af levende hegn og træer på foreningens arealer afholdes af foreningen.

- 3.3. Det er medlemmerne tilladt at supplere de i § 3.2. anførte levende hegn med trådhegn på det levende hegns indvendige side på medlemmets matrikel.

Stensætninger, plantestensmure, betonstøttemure og lignende må ikke anvendes mod veje, stier og friarealer.

- 3.4. Henstillen og parkering af køretøjer over 3.500 kg., lystbåde, campingvogne, skibscontainere o.lign. må ikke finde sted inden for lokalplansområde A.

- 3.5. Bestemmelserne i §§ 3.2-3.4 finder ikke anvendelse på matr nr 3-ab og 3-al Benløse by, Benløse, og enhver parcel udstykket herfra.

§ 4.

Kontingent og acontobetaling:

- 4.1. Generalforsamlingen fastsætter et halvårligt kontingent til foreningens administration og udførelse af foreningsopgaver. Det af generalforsamlingen fastsatte kontingent skal være ens pr. boligenhed, uanset boligens og grundens størrelse. Et medlems samlede kontingent til foreningen opgøres således på baggrund af antallet af boligenheder på det pågældende medlems matrikel.

- 4.2. Den på den stiftende generalforsamling valgte ledelse er berettiget til at fastsætte et årligt foreningskontingent.

- ~~4.3.~~ NCC Ænfamiliehuse A/S samt de til enhver tid værende adkomsthavere til matr.nr. 3-ab og 3-al Benløse by, Benløse, og enhver parcel udstykket herfra, kan, uanset om NCC Ænfamiliehuse A/S er medlem af foreningen eller ej, ikke pålægges at indbetale kontingent eller anden indbetaling til foreningen. Såfremt en del af matr.nr. 3-ak Benløse by, Benløse overdrages af NCC Ænfamiliehuse A/S i ubebygget stand til tredjemand til videreudstykning og opførelse af mere end én boligenhed, er den pågældende tredjemand først pligtig at betale kontingent for disse boliger efterhånden som boligerne færdigmeldes over for Ringsted kommune i henhold til det til enhver tid gældende "Bygningsreglement for Småhuse".



LØNBERG & LETH CHRISTENSEN

- 4.4. Kontingent m.m. betales med forfald hver den 1. juli og den 1. januar. Al opkrævning sker over giro eller den efter bestyrelsens/ledelsens overbevisning bedst anvendelige måde. Den på den stiftende generalforsamling valgte bestyrelse kan opkræve et bidrag med anden forfaldsdato.
- 4.5. Hvis et medlem af foreningen ikke rettidigt betaler kontingent m.v. til forfaldsdagen, rykkes medlemmet skriftligt med en frist på 14 dage for modtagelsen af påkravet. Herfor kan der pålægges et rykkergebyr, som er forud fastsat af bestyrelsen. Medlemsrettigheder kan ikke udøves af det enkelte medlem fra udløbet af ovennævnte frist og indtil samtlige restancer er indbetalt til foreningen.

§ 5.

Pligter/hæftelser:

- 5.1. Ethvert medlem er underkastet foreningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af foreningen lovligt vedtagne regler og beslutninger.
- 5.2. I forhold til 3. mand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.

§ 6.

Generalforsamlingen:

- 6.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed og som sådan beslutningsdygtig uanset de fremmødtes antal.
- 6.2. Ethvert medlem er berettiget til at afgive én stemme pr. boligenhed på det pågældende medlems matrikel. Er en etape for det samlede byggeri, jfr. § 9.6 i lokalplan nr. 182, ikke videudstykket i parceller til videresalg, er det pågældende medlem berettiget til at afgive stemmer for det samlede antal byggeretter til boligenheder på den pågældende etape.
- 6.3. Er et medlem forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan medlemmet ved skriftlig fuldmagt delegere sin stemme til en anden person, som imod fremlæggelse af den fornødne dokumentation, kan stemme for den pågældende.

6.4. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i Ringsted Kommune i april måned.

§ 7.

Generalforsamlingens afholdelse, forslag samt forslag til ændringer i vedtægterne:

- 7.1. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal som minimum have følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
 2. Aflæggelse af formandens beretning.
 3. Forelæggelse af regnskab for det forløbne regnskabsår og godkendelse heraf.
 4. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf, herunder fastsættelse af kontingent m.m.
 5. Indkomne forslag.
 6. Valg af bestyrelse.
 7. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen.
 8. Valg af 1 revisor.
 9. Valg af 1 suppleant til revisor.
 10. Eventuelt.
- 7.2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne.
- 7.3. Dagsorden skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Det samme gælder årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår.
- 7.4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægterne bestemmer andet. Blanke stemmer medregnes ikke.
- 7.5. Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægtér kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

LØNBERG & LETH CHRISTENSEN

Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men er mindst 2/3 af de afgivne stemmer 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.

De af generalforsamlingen vedtagne forslag til ændringer i foreningens vedtægter skal efterfølgende godkendes af Ringsted Kommune. Sålænge NCC Ænfamiliehuse A/S eller ordre ejer én eller flere ejendomme inden for foreningsområdet, skal de af generalforsamlingen vedtagne ændringer i foreningens vedtægter tillige efterfølgende godkendes af det nævnte selskab. Kan ændringen i foreningens vedtægter ikke godkendes af Ringsted Kommune og NCC Ænfamiliehuse A/S, bortfalder det af generalforsamlingen vedtagne forslag til ændring af foreningens vedtægter uden videre.

Vedtægternes § 3.5 og bestemmelsen i § 4.3 om fritagelse for kontingent for matr.nr. 3-ab og 3-al Benløse by, Benløse og enhver parcel udstykket herfra, kan ikke ændres for nogen af disse parceller uden samtykke fra ejeren af den pågældende parcel.

- 7.6. Forslag til ændring af vedtægterne skal være fremsendt til formanden senest den 1. marts forud for den ordinære generalforsamling. Indkomne forslag udsendes til medlemmerne sammen med den skriftlige indkaldelse af generalforsamlingen.
- 7.7. Andre forslag skal være fremsendt til formanden senest 10 dage før generalforsamlingens afholdelse. Sådanne forslag udleveres senest ved indgangen til generalforsamlingsstedet og kan vedtages, såfremt forslaget opnår simpel stemmeflerhed blandt de fremmødte.
- 7.8. Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst 1/4 af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.
- 7.9. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

Når forholdene efter bestyrelsens skøn gør det nødvendigt, kan bestyrelsen dog indkalde til ekstraordinær generalforsamling med 6 dages varsel.

LØNBERG & LETH CHRISTENSEN

- 7.10 Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.
- 7.11. Opløsning af foreningen kan kun ske ved énstemmighed og med Ringsted Kommunes forudgående skriftlige godkendelse heraf, jf. § 13.1.

§ 8.

Generalforsamlingens ledelse:

- 8.1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller revisor for foreningen.
- 8.2. Afstemningen sker ved håndsoprækning. Dog skal afstemningen ske skriftligt, når et medlem eller bestyrelsen kræver dette.
- 8.3. Over det på generalforsamlinger passerede, skal der udarbejdes referat, som underskrives af formanden og dirigenten, hvorefter referatet har fuld beviskraft i enhver henseende.

§ 9.

Foreningens valgte ledelse:

- 9.1. Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på 3 medlemmer, der vælges for 1 år ad gangen. Valgbar til foreningens bestyrelse er ethvert medlem og/eller medlemmets ægtefælle. Så længe NCC Ænfamiliehuse A/S eller ordre er medlem af foreningen, har NCC Ænfamiliehuse A/S eller ordre ret til at udpege ét af de tre bestyrelsesmedlemmer, der ikke behøver at være medlem af foreningen. Bestyrelsen konstituerer sig selv, således at der blandt bestyrelsesmedlemmerne vælges en formand og en kasserer. Indtil 3/4 af medlemmerne, jf. vedtægternes § 2.1, er indflyttet, kan ledelsen af foreningen varetages af en bestyrelse på 1 medlem. Der vælges én suppleant hertil.
- 9.2. Til at revidere foreningens regnskaber vælges en revisor og suppleant hertil for 1 år ad gangen.

9.3. Genvalg kan finde sted.

9.4 Foreningen kan administreres af en af bestyrelsen valgt administrator, som skal bistå med den daglige drift af foreningen. Den af bestyrelsen valgte administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning. Den valgte administrator kan også være administrator for en eller flere øvrige ejerforeninger samt for grundejerforeninger i området. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være revisor for ejerforeningen.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrators honorar afholdes som en fælles udgift af foreningen.

§ 10.

Ledelse af foreningen:

10.1. Bestyrelsen har den daglige ledelse i alle foreningens anliggender og er den højeste myndighed imellem generalforsamlingerne.

10.2. Formanden er – såfremt bestyrelsen ikke har valgt en administrator - den daglige leder og korresponderende i foreningen.

10.3. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når flertallet af bestyrelsesmedlemmerne er fremmødt.

Bestyrelsen fastsætter selv sin mødeorden.

Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed.

10.4. Bestyrelsen leder foreningen i overensstemmelse med foreningens vedtægter og formålsparagraf og står herfor til ansvar overfor generalforsamlingen.

10.5. Bestyrelsen træder sammen mindst 2 gange årligt og i øvrigt så ofte formanden finder det nødvendigt, ligesom 1 bestyrelsesmedlem kan forlange ekstraordinært bestyrelsesmøde afholdt.

- 10.6. Ved formandens eventuelle afgang, fungerer et andet bestyrelsesmedlem som formand indtil den ordinære generalforsamling, eller hvis bestyrelsen træffer beslutning herom - indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.
- 10.7. Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse i forening.
- 10.8. Over det på bestyrelsesmøder passerede føres protokol, som underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

§ 11.

Foreningens regnskab og økonomi:

- 11.1. Regnskabsåret følger kalenderåret - og regnskabet skal forinden forelægges på den ordinære generalforsamling være revideret af den valgte revisor, som med sin underskrift bekræfter regnskabet rigtighed, samt kontrollerer, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede. Første regnskabsperiode løber dog fra den stiftende generalforsamling og til udløbet af det kalenderår, i hvilket der første gang opkræves foreningskontingent.
- 11.2. Kassereren aflægger på hvert bestyrelsesmøde en kort beretning over foreningens økonomi og aktiver.
- 11.3. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 3.000,00 og indgåede midler skal hurtigst muligt indsættes på foreningens konti.
- 11.4. Bestyrelsen skal ved hvert bestyrelsesmøde kontrollere regnskabsbilag og påtegne disse, ligesom det reviderede årsregnskab forelægges bestyrelsen forinden det udsendes, til medlemmerne.
- 11.5. Foreningens midler anbringes på en bankkonto i foreningens navn, og der kan kun hæves på foreningens konti af kassereren og formanden i forening, eller ved forfald, af en af dem ved et andet bestyrelsesmedlems underskrift.
- 11.6. Såfremt bestyrelsen har valgt en administrator til udførelse af foreningens administration, foranstalter administrator regnskab udarbejdet.

§ 12.

Foreningens opløsning:

- 13.1 Foreningen kan ikke opløses uden Ringsted Kommunes samtykke.
- 13.2 Den ordinære generalforsamling kan i forbindelse med opløsning af foreningen beslutte, at bestyrelsen skal forestå den endelige afgørelse om eventuelle aktivers anvendelse, efter generalforsamlingens anvisning, hvorefter der indkaldes til en afsluttende generalforsamling.

--oo0oo--

Således endeligt vedtaget på den stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Kærup Park, den 4/11 2007.


København K, den 4/11 2007

For bestyrelsen:

Som dirigent:


Advokat Morten Høve.

Godkendt af Ringsted Kommune, den 4/12 2007


Godkendt med bemærkning om, at vedtægternes § 3, stk. 5 ikke gør indskrænkning i disse grundejeres forpligtelse til at efterleve den gældende lokalplans tilsvarende bestemmelser om disse forhold.

Carsten Torrild, teknisk direktør