

VEDTÆGTER

for

Grundejerforeningen Skovbakken.

Revideret og vedtaget på generalforsamlingen den 26 april 2022

§ 1

Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Skovbakken".

Foreningens hjemsted er Ringsted kommune med Roskilde Ret som foreningens værneting. Foreningens adresse er formandens bopæl.

Foreningens geografiske område er en del af matr. nr. 5 BD Vigersted by, Vigersted og alle herfra udstykkede grunde med dertil hørende veje- og fællesarealer beliggende i området for lokalplan nr. 196 for Ringsted kommune.

Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om,

at foreningens geografiske område skal udvides således, at ejere af ejendomme, der ligger uden for foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen,

at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Generalforsamlingens beslutning om udvidelse eller sammenslutning kræver Ringsted kommunes godkendelse.

Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

§2

Foreningens formål og opgaver

Grundejerforeningen forestår etablering, drift og vedligeholdelse af vej- og parkeringsarealer, fælles- og friarealer, herunder stier, forsynings- og afløbsledninger (vandforsynings-, afløbs-, kraft- og øvrige ledninger frem til de enkelte parceller, for så vidt at disse ikke vedligeholdes af forsyningsselskaberne) og fælled i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

Det påhviler endvidere foreningen at sørge for renholdelse, herunder snerydning og grusning af de fælles adgangsarealer.

Grundejerforeningen varetager, i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlings beslutning herom, medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

Jf. Lokalplan 196 § 11.5 skal område B's medlemmer af grundejerforeningen fastsætte fælles retningslinjer for farver på facader, vinduer og døre, samt på udformningen - herunder størrelse, placering, farver og materialer - på udestuer, overdækkede terrasser, carporte, garager og skure i område B.

For område A beskriver Lokalplan 196 §8 krav til bygningers ydre fremtræden.

Foreningens generalforsamling kan med simpel majoritet beslutte etablering af antenneforsyning, bredbånds- og andre kommunikationsnet til samtlige parceller.

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 fornøden sikkerhed herfor.

Foreningen kan efter bestyrelsens bestemmelse tilsluttes en organisation af grundejerforeninger.

§3

Medlemskab af grundejerforeningen

Stk. 1 Medlemsforpligtelser:

Det påhviler hvert enkelt medlem på egen grund fra og med skellinje

- at ren- og ryddeligholde alle gangarealer,
- at vedligeholde hegn og anden beplantning i skel og
- at vedligeholde forsyningsledninger til og fra ejendommen.

Indebærer arbejder, der primært berører den enkelte grund, indgreb på fællesarealet og/eller fælles installationer, skal disse forud anmeldes til foreningen, og det påhviler pågældende medlem at bekoste arbejder til retablering af de berørte fællesarealer og fælles installationer.

Overholdelse påses af bestyrelse, som om fornødent foranstalter manglende arbejde udført på grundejerens vegne og afkræver de pågældende udgifter herved.

Stk. 2 Foreningens medlemmer:

Enhver ejer af grunde indenfor foreningens område er pligtmæssigt medlem af foreningen, og medlemskabet skal stedse være samhørende med ejendomsret til hver enkelt grund.

Medlemskab indtræder på overtagelsesdagen i henhold til købsaftale, skøde eller anden form for endelig eller betinget adkomsterhvervelse. Medlemsrettighederne, herunder stemmeret og valgbarhed kan dog først udøves, når grundejerforeningens formand har modtaget skriftlig meddelelse om ejerskiftet.

Underretning om ejerskifte og dermed udtræden for sælger og indtræden for køber skal senest 14 dage efter overtagelsen gives til grundejerforeningen ved skriftlig meddelelse. Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn, e-mail og bopæl, samt den tidligere ejers bopæl samt eventuelle nye e-mail.

Den tidligere ejers medlemskab ophører, når et nyt medlem er indtrådt. Tidligere medlems forpligtelse i og overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers adkomst er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når den tidligere ejer har opfyldt samtlige sine forpligtelser og betalt samtlige restancer til grundejerforeningen.

Refusionsopgørelse mellem køber og sælger er foreningen uvedkommende, og den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for grundejerforeningen.

Den til enhver tid værende ejer af en grund indtræder i tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, både for så vidt angår løbende bidrag som efterbetaling af ydelser til foreningen også for perioder forud for overtagelsen.

Udtrædende medlemmer kan ikke fordre nogen del af foreningens eventuelle formue, bortset fra generalforsamlingsbestemte tilbagebetalinger for regnskabsår, der afsluttes før overtagelsesdagen, såfremt dette er forbeholdt ved overdragelsen, og forbeholdet forinden er dokumenteret overfor foreningens administrator.

Hver grund har på generalforsamlingen 1 stemme.

§4 **Medlemskontingent**

Stk. 1

Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansieringen af de til foreningens henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Stk. 2

Kontingentet fastsættes af generalforsamlingen for et år ad gangen på grundlag af et af foreningens bestyrelse forelagt budget for det pågældende regnskabsår. Det enkelte medlem er pligtig at betale det til enhver tid fastsatte kontingent senest 31 marts. En eventuel kontingentændring gælder fra førstkommande 31 marts.

Kontingentet betales for et år ad gangen. Der betales kontingent for hver grund medlemmet ejer fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem. Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales kontingent pr. boligenhed.

Foruden det årlige kontingent er medlemmerne pligtige at betale de ydelser eller bidrag, der påhviler de enkelte medlemmer for de i stk. 1 optagne lån.

Stk. 3

Restancer udover 30 dage regnet fra forfaldsdatoen pålægges et administrationsgebyr på 100,00 kr. pr. påbegyndt måned, regnet fra forfaldsdatoen. Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.

Medlemmernes andel i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning under nogen form.

I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.

Stk. 5

Det enkelte medlem er pligtig, efter generalforsamlingens beslutning, over for långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån.

Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.

§5
Pantsikring

Nærværende vedtægter lyser pantstiftende for kr. 6.500,00 på hver matrikel, der udskilles, til sikkerhed for foreningens krav mod ethvert medlem der er eller har været ejer af pågældende ejendom.

§6
Foreningens ledelse og administration

Stk. 1

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme indenfor grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter fra kommunen.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned, første gang i april 2007. Generalforsamlingen skal afholdes i Ringsted kommune.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel via e-mail meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.

Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende kalenderår.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. marts.

Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes til afstemning.

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag/kontingent og maksimal størrelse af indskud på driftskonto samt maksimal størrelse af kontantbeholdning (jf. §8)
6. Valg af Formand (på lige år) /Næstformand og kasserer (Ulige år)
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer (1 på lige år og 1 på ulige år)
8. Valg af suppleant (Hvert år)
9. Valg af revisor og revisorsuppleant (Hvert år)
10. Eventuelt

Under punkt 10. Eventuelt kan der ikke sættes forslag til afstemning.

Stk. 2

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 25% af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Når begæringen om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

Hvis ikke 75% af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

Stk. 3

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Hver grund har på generalforsamlingen 1 stemme. Er flere personer ejere af en grund, har kun en af dem stemmeret.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Ingen må dog afgive mere end 2 stemmer på andres vegne.

Stemmeret samt valg til tillidserhverv kan kun udøves af medlemmer, der ikke 8 dage før generalforsamlingen er i restance til foreningen med kontingent mv.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

Referat af det på generalforsamlingen passerende, skal indføres i foreningens forhandlingsprotokol, der underskrives

- af dirigenten,
- af tilstedeværende medlemmer af såvel af den afgående som den nyvalgte bestyrelse,

hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

Når der på generalforsamlingen 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.

Stk. 4

a. ¹ Grundejerforeningens bestyrelse kommunikerer udelukkende elektronisk mellem bestyrelsen og grundejerforeningens øvrige medlemmer. Dette sker for at aflaste bestyrelsen i dennes arbejde – i erkendelse af, at det er et frivilligt hverv.

b. Det påhviler den enkelte grundejer at sikre at bestyrelsens medlemmer til enhver tid er i besiddelse af en valid e-mailadresse, hvortil bestyrelsen kan sende nødvendig information til grundejeren.

c. Hvis bestyrelsen ikke er i besiddelse af en valid e-mailadresse til den enkelte grundejer, kan grundejeren ikke forvente at blive orienteret om grundejerforeningens virke.

d. Grundejerforeningen etablerer en hjemmeside hvor information om arrangementer samt referater og regnskaber fra generalforsamlinger og bestyrelsesmøder er tilgængelige for foreningens medlemmer

Stk. 5

² Materialer og materiel må ikke oplagres på Grundejerforeningens arealer uden skriftlig tilladelse fra Grundejerforeningens bestyrelse.

Stk. 6

³ Kommende bygherrer skal sammen med Grundejerforeningens bestyrelse fotoregistriere grundejerforeningens arealer og veje inden igangsættelse af byggeriet.

¹ Vedtaget på Generalforsamling 03-05-2011 (pkt. a, b og c)

² Vedtaget på Generalforsamling 03-05-2011

³ Vedtaget på Generalforsamling 03-05-2011

§ 7

Foreningens bestyrelse

Bestyrelsen består af mindst 5 medlemmer, som vælges af generalforsamlingen.

For at sikre kontinuiteten vælges formænd og bestyrelsesmedlemmer på følgende måde:

- | | |
|-------------------|------------------------|
| På lige år | a. Formand |
| | b. Bestyrelsesmedlem 1 |
| På ulige år: | d. Næstformand |
| | e. Kasserer |
| | f. Bestyrelsesmedlem 2 |
| Alle år (jf. §8): | a. Revisor |
| | b. Revisorsuppleant |
| | c. Suppleant |

Genvalg kan finde sted.

Ikke tilstedeværende kan vælges, hvis skriftligt tilsagn foreligger.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med kasserer og sekretær.

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter suppleant er tiltrådt, bliver mindre end 5, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkomende generalforsamling.

Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

Hvis generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, er medlemmer af grundejerforeningen pligtige at modtage valg som formand, som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for enhver femårsperiode.

Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udfører de administrative beføjelser, der er henlagt til foreningen.

Bestyrelsen er berettiget til i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt. Det tilkommer bestyrelsen at drage omsorg for ansættelsen af lønnet medhjælp til vedligeholdelse og renholdelse af de under foreningen tilhørende private veje, stier og fællesarealer, ligesom det påhviler bestyrelsen at engagere håndværkere til udførelse af de opgaver, der sorterer under foreningen.

Det ansvar, der påhviler foreningen som ejer af de veje, stier og fællesarealer, der tilskødes grundejerforeningen, er bestyrelsen pligtig at inddække ved tegning af forsikringer i fornødent omfang.

Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt. Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passerende indføres i protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne giver møde. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer udenfor bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem. Et sådant udvalg har ikke besluttende myndighed.

Bestyrelsen og dermed foreningen tegnes overfor tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Bestyrelsen opretter en driftskonto i foreningens navn som kassereren har bemyndigelse til at disponere over alene, med et maksimum indestående jf. generalforsamlingens beslutning.

§8

Regnskab og revision.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse til 31. december 2007.

Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Ikke tilstedeværende kan vælges, hvis skriftligt tilsagn foreligger.

Regnskabet sendes til revisorerne inden den 15. februar og skal af disse være revideret, såvel talmæssigt som kritisk i så god tid, at en udskrift af regnskabet med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen. Ved gennemgangen forvisser revisorerne sig om at de i regnskabet opførte aktiver er til stede. Revisorerne kan når som helst foretage kasseeftersyn.

Medlemmernes indbetalinger foretages til den konto, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Indbetalinger må ikke betales kontant til kassereren. Foreningens midler indsættes på en konto i foreningens navn. Denne konto må ikke være driftskontoen.

Foreningen skal oprette en driftskonto som kassereren alene kan bruge til betaling af løbende driftsomkostninger. Formanden og kassereren overfører i forening midler fra foreningskonto til driftskonto efter behov. Indestående på driftskontoen må ikke overstige et beløb fastsat på generalforsamlingen.

Kassereren underskriver alle kvitteringer. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige et beløb som fastsættes på generalforsamlingen.

§9

Forskellige bestemmelser

Stk. 1

Fremkommer der spørgsmål, der ikke er omfattet af denne vedtægt, er bestyrelsen pligtig til efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkomende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 2

Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens 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 til 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 antallet af fremmødte, er for forslaget.

Ændring af foreningens vedtægter kræver Ringsted kommunes samtykke.

Stk. 3

Opløsning af grundejerforeningen kan ikke ske uden samtykke fra Ringsted kommune. Beslutning om opløsning af foreningen skal ske efter reglerne om vedtægtsændring, jf. stk. 2

Ved opløsning af grundejerforeningen tilfalder foreningens nettoformue Ringsted kommune til anvendelse til formål indenfor grundejerforeningens område.

Stk. 4

Omkostningerne til foreningens stiftelse afholdes af foreningen.



Nærværende vedtægt er vedtaget på generalforsamlingen den 26 april 2022

Nærværende vedtægt begæres lyst både som byrde og tillige pantstiftende på matr.nr. 5 BD Vigerstedby, Vigersted og skal overføres til alle parceller, der udstykkes herfra.

Vigersted, den /


Ulf Damgaard Nielsen – Formand

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

Navn: *Jane Uners*

Stilling: *Stock controller*

Bopæl: *Skovbakken 20*

Underskrift: 

Navn: *FLEMMING ECKHOLT*

Stilling: *CHAUFFØR*

Bopæl: *SKOVBAKKEN 12 4100*

Underskrift: 

Vedtægter med ændringer godkendt af Ringsted Kommune den 31-05-2022:



Nicolai Elholm

Proceskonsulent

Vej- og Ejendomscenter



Ringsted
Kommune