

**VEDTÆGTER
for
GRUNDEJERFORENINGEN KUBERNE**

§ 1.

Navn, hjemsted og værneting

- 1.1. Foreningens navn er Grundejerforeningen Kuberne. Med hensyn til grundejerforeningsområdet henvises der til vedhæftede bilag 1
- 1.2. Foreningens hjemsted er Næstved Kommune
- 1.3. Værneting er Retten i Næstved

§ 2.

Foreningens formål og opgaver:

- 2.1. Grundejerforeningen Kuberne står for drift og vedligeholdelse af private veje og fællesarealer, herunder snerydning i overensstemmelse med lokalplanen F 8.1.
- 2.2. Grundejerforeningen skal forestå drift, ren og vedligeholdelse samt fornyelse af fællesarealer og fællesområder, stipassager, belysning med tilhørende ledninger og tekniske installationer m.v.
- 2.3. Grundejerforeningen Kuberne skal modtage skøde på de fællesarealer, der ifølge lokalplanerne skal vedligeholdes af Grundejerforeningen.
- 2.4. Grundejerforeningen Kuberne varetager samtlige medlemmers fælles interesser som ejere af ejendomme og grunde inden for grundejerforeningens område.
- 2.5. Grundejerforeningen kan selv udarbejde en husorden. Dette skal godkendes på generalforsamlingen efter samme retningslinjer som for vedtægtsændringer.
- 2.6. Grundejerforeningen Kuberne har ret til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelse af grundejerforeningens opgaver, samt kræve fornøden sikkerhed herfor. Jvf § 6.14
- 2.7. Grundejerforeningen kan oprette en vejfond. Fonden skal sikre, at en passende del af Grundejerforeningens midler afsættes til de fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens vejarealer.
Fondens midler indestår på en særskilt konto.
- 2.8. Grundejerforeningen Kuberne skal være medlem af og betale kontingent til den overordnede grundejerforening "Fælles grundejerforeningen Holmegård Høj".
- 2.9. Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske og religiøse interesser

§ 3. Medlemmer

- 3.1. Medlemmer af grundejerforeningen er de til enhver tid værende grundejere inden for grundejerforeningens område jfr. Bilag 1.
- 3.2. Medlemmerne er pligtige at betale kontingent m.m., som foreningen pålægger dem i henhold til nærværende vedtægters beslutninger, jf. dog § 4, stk. 2.
- 3.3. Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af skøde på en ejendom inden for grundejerforeningsområdet, det være sig betinget eller ubetinget, dog senest på overtagelsesdagen og vedvarer, indtil en ny ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Først fra overtagelsesdagen af den pågældende ejendom kan den enkelte grundejer udøve medlemsrettigheder. Indtil det udtrædende medlem har honoreret sin eventuelle gæld til foreningen, hæfter såvel det indtrædende som det udtrædende medlem solidarisk overfor foreningen for de den erhvervede ejendom påhvilende forpligtelser.

Meddelelse om ejerskifte og deraf følgende udtræden for den tidligere ejer og indtræden af den nye ejer i foreningen skal senest pr. overtagelsesdagen sendes til foreningen ved dennes kasserer. Meddelelse til kasserer skal foretages af køber.

Den nye ejer indtræder fra underskrift af skøde i den tidligere ejers rettigheder for forpligtelser overfor foreningen og fra overtagelsesdagen i den tidligere ejers rettigheder. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, herunder men ikke begrænset til eventuel gæld og restancer til foreningen også selvom forpligtelsen er opstået i en tidligere ejers tid.

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, herunder krav på andel af foreningens formue.

Refusionsopgørelse mellem køber og sælger skal indeholde en opgørelse over forpligtelserne overfor foreningen. Parterne hæfter in solidum for skyldige beløb til foreningen pr. overtagelsesdagen. Refusionsopgørelse mellem den tidligere ejer og erhververen er i øvrigt foreningen uvedkommende.

§ 4. Kontingent og á conto betalinger

- 4.1. Generalforsamlingen fastsætter kontingent til foreningens administration og udførelse af foreningsopgaver. Kontingentet skal tillige omfatte foreningens kontingent til Fællesgrundejerforeningen Holmegård Høj.

Medlemmerne er til enhver tid bidragspligtig i samme forhold, som det pågældende medlem har stemmeret i foreningen jfr. § 6, stk. 2.

- 4.2. Kontingent m.m. betales 1 gang pr. år i januar måned.

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. Finder betaling ikke sted inden fristens udløb, overgives kravet uden yderligere varsel til inkasso for medlemmets egen regning og risiko i en hver henseende. Medlemsbeføjelser 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 foreningens lovligt vedtagne regler, husorden og beslutninger.
- 5.2. I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres andel i grundejerforeningens formue.
- 5.3. I forhold til grundejerforeningen hæfter medlemmerne personligt og i henhold til ejerandelen i grundejerforeningens område. Det gælder også for tab, som grundejerforeningen måtte få på enkelte medlemmer.
- 5.4. Det enkelte medlem har pligt til efter generalforsamlingens beslutning at stille sikkerhed for foreningens lån overfor långivende pengeinstitut.
- 5.5. Det enkelte medlem har endvidere efter generalforsamlingens beslutningen pligt til at stille sikkerhed for grundejerforeningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.
- 5.6. Påfører et medlem af foreningen udgifter som følge af f.eks. ekstraordinære arbejder på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere foreningen udgifterne.

§ 6. Generalforsamling – fordelingstal

- 6.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed i henhold til vedtægterne og som sådan beslutningsdygtig uanset de fremmødtes antal. Jf. dog § 6.14

Alle medlemmer er berettiget til at give møde på generalforsamlingen

Den ordinære generalforsamling i foreningen afholdes hvert år i Næstved Kommune i april måned.

- 6.2. Fordelingstallet for den enkelte færdigopførte ejendom svarer til den enkelte færdigopførte ejendom i forhold til det samlede antal færdigopførte ejendomme inden for grundejerforeningens område. Fordelingstallet skal således til enhver tid afspejle det antal boliger, der er færdigopført inden for grundejerforeningens område.

- 6.3. Dagsordenen skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme skal gælde for det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for resten af indeværende regnskabsår.
- 6.4. Forslag, som medlemmerne ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 1 uge efter indkaldelsen og dermed 2 uger før afholdelsen af den ordinære generalforsamling i april. Forslag skal derefter udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 6.5. Spørgsmål, der ikke er på dagsordenen, kan ikke sættes til afstemning på generalforsamlingen.
- 6.6. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:
1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
 3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen
 4. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuel indskud
 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 6. Valg af en intern revisor og revisionssuppleanter
 7. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne og fra bestyrelsen.
 8. Valg af administrator
 9. Evt.
- 6.7. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst tre ugers varsel ved skriftlig meddelelse eller ved e-mail.
- 6.8. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål om sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivelsen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen.
- 6.9. Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.
- 6.10 Stemmeafgivelsen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Der kan dog kun afgives stemmer i henhold til to fuldmagter.
- 6.11 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel flertal. Ved stemmelighed anses et forslag ikke for vedtaget.
- 6.12 Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.
- 6.13 Senest en måned efter generalforsamlingen skal referat fra generalforsamlingen være tilgængeligt via grundejerforeningens hjemmeside eller e-mail. Hvis et medlem ikke har Internetadgang skal referatet efter ønske fremsendes pr. almindelig post til medlemmet.

- 6.14 Generalforsamlingens beslutning om ændring af denne vedtægt og evt. optagelse af lån kræver 2/3 flertal blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, idet dette flertal skal dog mindst udgøre halvdelen af grundejerforeningens medlemmer.
- 6.15 Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, indkaldes til en 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 medlemmer stemmer for forslaget.
- 6.16 Ændringer af grundejerforeningens vedtægter kræver Næstved Kommunes samtykke.
- 6.17 Generalforsamlingen afgør, om finansiering og administration af grundejerforeningens opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

§ 7.

Ekstraordinær generalforsamling

- 7.1. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære generalforsamling. Den indkaldes, når bestyrelsen mener det er nødvendigt, eller når mindst 1/3 af grundejerforeningens medlemmer (der ikke er i restance til grundejerforeningen) skriftligt og med underskrift har ønsket det. Ønsket om ekstraordinær generalforsamling skal være ledsaget af de punkter, der skal optages på dagsordenen.
- 7.2. Når ønsket om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er fremsat overfor bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger efter modtagelsen af dette, idet juli måned ikke medregnes.
- 7.3. Hvis ikke mindst 2/3 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, skal generalforsamlingen nægte at behandle dagsordenen.

§ 8.

Bestyrelse

- 8.1. Bestyrelsen består af 3 eller 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, kasserer og sekretær.
- 8.2. Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. To suppleanter vælges hvert år for et år ad gangen. Der er 1/3 eller 2/5 bestyrelsesmedlemmer på valg i lige årstal og 2/3 eller 3/5 i ulige årstal. Genvalg kan finde sted.
- 8.3. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 3, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
- 8.4. Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

- 8.5. Bestyrelsen varetager samtidig foreningens interesser i den overordnede grundejerforening fællesgrundejerforening Holmegård Høj. Bestyrelsen udpeger i den forbindelse to medlemmer blandt sig, som indtræder i bestyrelsen i den overordnede grundejerforening.
- 8.6. Bestyrelsen har ret til at ansætte og bestemme aflønning m.v. af medarbejdere til drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.
- 8.7. Bestyrelsen afholder møde, når formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt, eller efter en på forhånd aftalt mødeplan.
- 8.8. Bestyrelsen skal føre en beslutningsprotokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næste møde.
- 8.9. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.
- 8.10. Bestyrelsens beslutning træffes ved simpel stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 8.11. Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kriminalitetsforsikret. Udgiften hertil afholdes af grundejerforeningen.
- 8.12. Bestyrelsen kan til specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af grundejerforeningens medlemmer uden for bestyrelsen, der er ansvarlig overfor bestyrelsen.
- 8.13. Ved formandsskifte meddeles navn og adresse på ny formand til Næstved Kommune. Det er den nye styrelse der er ansvarlig for dette.

§ 9. Administration

- 9.1. Foreningen skal administreres af en af generalforsamlingen valgt administrator, som godt kan være en af grundejerne i grundejerforeningsområdet.
- 9.2. Administrator udarbejder budget i samarbejde med bestyrelsen, foretager bogføring, økonomistyring og opkrævning af kontingent.
- 9.3. Administrator skal have tegnet underslæbsforsikring, alternativt skal der etableres et hævesystem vedrørende foreningens bankkonto, således at minimum to personer skal underskrive for at kunne hæve penge/betale regninger.
- 9.4. Administrators honorar afholdes som en fælles udgift af foreningen.

**§ 10.
Forskellige bestemmelser**

I spørgsmål, som denne vedtægt ikke giver svar på, skal bestyrelsen afgøre og løse disse spørgsmål efter bedst evne og overbevisning. Bestyrelsen skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved næste generalforsamling. I meget vigtige sager skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

**§ 11.
Påtaleberettigede**

Foreningen ved dennes bestyrelse og Næstved Kommune er hver især påtaleberettigede i henhold til nærværende vedtægter.

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

**§ 12.
Foreningens opløsning**

Foreningen kan ikke opløses uden Næstved Kommunes samtykke.

Den ordinære generalforsamling kan ved simpel stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer beslutte, at bestyrelsen med supplement fra generalforsamlingen skal forstå den endelige afgørelse og eventuelle aktivers anvendelse efter generalforsamlingens anvisning, hvorfor der indkaldes til en afsluttende generalforsamling.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 25/04 2022


Godkendt af Næstved Kommune / 2022

Næstved Kommune meddeler herved i medfør af Lov om Planlægning § 42, stk. 1 samtykke til vedtægternes godkendelse. Samtidig meddeler Næstved Kommune i medfør af samme lovs § 42, stk. 2, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

Næstved, den 10. oktober 2022


Trine Kristoffersen
Planchef

KORT OVER GF KUBERNE – BILAG 1.

