

## **ADVOKATGÅRDEN**

Nygade 9 • 4700 Næstved  
Telefon (+45) 55 75 85 00  
Telefax (+45) 55 75 85 01  
Email: naestved@advodan.dk  
Homepage: www.advodan.com  
CVR: DK-20 46 40 38  
Giro nr.: 920 3133

**Fin Krog Aage**

**Advokat**

Sag nr. 072-4100002/FA/LH

Skr.: Lena Harpelund

# **VEDTÆGTER**

for

## **Grundejerforeningen**

### **"Lundebakken".**

§ 1.  
**Navn**

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Lundebakken".

Dens område består af 71 parceller, vejarealer og fællesarealer udstykket fra matr.nr. 17 a, Karrebæk by, Karrebæk, nu matrikuleret som matr.nr. 17 h, 17 i, 17 k, 17 l, 17 m, 17 n, 17 o, 17 p, 17 q, 17 r, 17 s, 17 t, 17 u, 17 v, 17 x, 17 y, 17 z, 17 æ, 17 ø, 17 aa, 17 ab, 17 ac, 17 ad, 17 ae, 17 af, 17 ag, 17 ah, 17 ai, 17 ak, 17 al, 17 am, 17 an, 17 ao, 17 ap, 17 aq, 17 ar, 17 as, 17 at, 17 au, 17 av, 17 ax, 17 ay, 17 az, 17 aæ, 17 aø, 17 ba, 17 bb, 17 bc, 17 bd, 17 be, 17 bf, 17 bg, 17 bh, 17 bi, 17 bk, 17 bl, 17 bm, 17 bn, 17 bo, 17 bp, 17 bq, 17 br, 17 bs, 17 bt, 17 bu, 17 bv, 17 bx, 17 by, 17 bz, 17 bæ, 17 bø, 17 ca alle Karrebæk by, Karrebæk.

§ 2.  
**Hjemsted.**

Foreningens hjemsted er Næstved kommune.

§ 3.  
**Formål.**

Foreningens formål er i overensstemmelse med lokalplan F2.2-1, som er endeligt vedtaget af Næstved Byråd den 16/6 1998, at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresser såvel udadtil som indadtil, herunder bl.a. at administrere og vedligeholde de private veje, fællesarealer m.v.

Foreningen kan til enhver tid uden vedtægtsændring efter generalforsamlingens beslutning tilslutte sig en sammenslutning af grundejerforeninger i Næstved eller en hovedorganisation af grundejerforeninger.

§ 4.  
**Medlemmer.**

Foreningens medlemmer er ejerne af de ovenfor nævnte parceller.

Samtlige ejere af ejendomme i foreningens område er forpligtet til at være medlem af foreningen, jfr. lokalplan F2.2-1.

Medlemmerne er pligtige at meddele ejerskifte til foreningen.

Medlemsskabet indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt anmeldes til tinglysning, og gælder fra overtagelsesdagen. Ved foreningens stiftelse er medlemskabet dog indtrådt allerede ved underskrift på købsaftalen med Inger Tüchler.

Medlemsskabet ophører fra overtagelsesdagen ved salg af ejendommen. Den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom.

Den til enhver tid værende ejer af ejendommen hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, også selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

## **§ 5. Ejerforhold**

En ejendomsejer har en ejers fulde rådighed over ejendommen. Ejerens rådighed over ejendommen er alene underlagt de begrænsninger, der flyder af lovgivningen, det offentliges beslutninger, den ovenfor nævnte lokalplan samt de beslutninger fra det offentlige og foreningens side, som flyder deraf.

Uanset anvendelsen, herunder evt. udleje, hæfter ejeren til enhver tid over for foreningen for enhver forpligtelse, der påhviler ejendommen overfor foreningen. Ejeren er endvidere ansvarlig overfor foreningen og øvrige ejere for skade på disses ejendom, der er forvoldt af ejeren eller personer, denne har givet adgang til ejendommen, eller som udspringer af ejendommen i øvrigt.

## **§ 6. Benyttelse.**

En ejendomsejer har den fulde benyttelsesret til ejendommen, for så vidt benyttelsen ikke medfører gene for foreningen, dens medlemmer eller øvrige beboere.

I henhold til den ovenfor nævnte lokalplan må de i foreningens område beliggende ejendomme dog alene anvendes til fritidsbeboelse (sommerhusområde).

Medlemmet og de personer, der opholder sig i dennes ejendom, må efterkomme de af bestyrelsen fastsatte og af generalforsamlingen godkendte ordensregler og beslutninger.

Medlemmerne må endvidere nøje følge de regler med hensyn til bebyggelse, benyttelse, beplantning, færdsel m.v., der fremgår af lokalplanen.

## **§ 7. Vedligeholdelse af fællesarealer**

Vedligeholdelsen af fællesarealer påhviler foreningen. Foreningen kan til varetagelsen heraf antage fornøden arbejdskraft eller selvstændigt virkende professionelle. Samtlige medlemmer er forpligtet til at bidrage økonomisk til vedligeholdelsen.

## **§ 8. Vedligeholdelse af de enkelte ejendomme**

Vedligeholdelsen af den enkelte ejendom med derpå værende bebyggelse og beplantning, påhviler den enkelte ejer.

Alle ejendomsejere under foreningen er forpligtet til at vedligeholde deres respektive ejendomme, således at området altid fremstår harmonisk og vel vedligeholdt, hvilket blandt andet vil sige, at grundene skal renholdes og vegetationen på ubebyggede grunde skal som mini-

mum slås 2 gange årligt - 1. gang inden Sct. Hans og 2. gang inden udgangen af september måned. Med hensyn til farve- og materialevalg samt hegn og beplantning skal de i lokalplanen optagne bestemmelser herom følges nøje.

Særligt henvises til lokalplanens § 8, område A, hvorefter levende hegn højst må være 1,8 m. høje. Beplantning må ikke være til ulempe for naboer, og skal bestå af mindre træer og buske, der naturligt er hjemmehørende i kystområdet. På den enkelte grund må højst være 2 træer, der kan nå en højde af indtil 5 m, og øvrig beplantning skal holdes under 2 meters højde.

Såfremt disse regler ikke overholdes, er foreningen ved dens bestyrelse bemyndiget til, efter forudgående forgæves påkrav til ejeren, at lade beplantningen beskære på ejerens bekostning. Udgifterne hertil kan om nødvendigt dækkes ind ved den nedenfor under § 20 nævnte sikkerhed i ejendommen.

Hvis en ejendom i øvrigt groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte ejendommen i stand for medlemmets regning og udgifterne hertil kan om nødvendigt dækkes ind ved den nedenfor under § 20 nævnte sikkerhed i ejendommen.

## § 9.

### **Generalforsamling.**

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen, som afholdes i Næstved kommune.

Ordinær generalforsamling afholdes i marts måned.

Indkaldelse til generalforsamling sker skriftligt til samtlige medlemmer. Varslet til en generalforsamling skal være mindst 2 og højst 6 uger. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse samt angive, hvorvidt der er tale om en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Med indkaldelsen skal følge de forslag, der agtes fremsat under generalforsamlingen, og for så vidt angår den ordinære generalforsamling det reviderede årsregnskab.

De af bestyrelsen truffne beslutninger kan af ethvert medlem, hvem beslutningen direkte vedrører, indbringes for en generalforsamling.

Ethvert medlem kan fremsætte forslag til behandling på en generalforsamling. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal skriftligt tilstilles bestyrelsen senest 1. februar så forslagene kan tilsendes medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Generalforsamlingen er altid beslutningsdygtig, bortset fra de nedennævnte tilfælde.

Uanset antallet af ejere af en ejendom, har hver ejendom kun een stemme, og det betyder at hvis flere ejere af en ejendom giver møde, har de een stemme til fælles.

Stemmeret kan udøves af myndige personer, der har modtaget gyldig fuldmagt dertil af stemmeberettigede.

Ethvert medlem eller myndige medlemmer af deres husstand kan alene afgive een stemme ifølge fuldmagt udover egen stemme.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved almindelige stemmeflerhed bortset fra i de nednævnte tilfælde.

Forslag til vedtægtsændringer kan kun vedtages, såfremt 2/3 af alle stemmeberettigede stemmer derfor. Hvis over halvdelen af de fremmødte stemmer for vedtægtsændringen, men 2/3 af alle stemmeberettigede ikke er mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen, kan vedtægtsændringen vedtages med tilslutning af over halvdelen af de stemmeberettigede på en generalforsamling, der er indkaldt med denne sag på dagsordenen, og som afholdes mindst 2 uger, højst 6 uger efter.

#### § 10.

#### **Ordinær generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Bestyrelsens forslag til budget for næste år, samt fastsættelse af kontingent.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt.

Det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

#### § 11.

#### **Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af formanden, når det skønnes nødvendigt. Formanden er forpligtet til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, når det kræves af et flertal af bestyrelsen eller af mindst 1/4 af samtlige stemmeberettigede medlemmer eller når det er besluttet af en tidligere generalforsamling.

§ 12.  
**Dirigent og protokol**

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der forestår generalforsamlingen. Dirigenten træffer afgørelse om alle formelle spørgsmål under generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan dog altid afsætte dirigenten og vælge en ny.

Der optages et kort referat om forhandlingerne på generalforsamlingen, og referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 13.  
**Bestyrelsen.**

Til at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger vælger generalforsamlingen en bestyrelse på 5 medlemmer bestående af 1 formand og 4 bestyrelsesmedlemmer.

Formanden vælges på den ordinære generalforsamling, hvor også bestyrelsesmedlemmerne vælges. Valgperioden for formanden og bestyrelsesmedlemmerne er 2 år, og genvalg kan finde sted. På foreningens første ordinære generalforsamling vælges dog halvdelen af de menige bestyrelsesmedlemmer kun for et år, for at opnå den fornødne kontinuitet i bestyrelsen.

Desuden vælges for et år ad gangen 2 bestyrelsessuppleanter, 1 revisor og 1 revisorsuppleant.

Valgbare er foreningens medlemmer og myndige medlemmer af disse husstande selv om de ikke er medskødehavere.

Der kan kun vælges en repræsentant for hver parcel.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand, sekretær og kasserer.

Bestyrelsen fastsætter iøvrigt selv sin forretningsorden, og fører referat over forhandlingerne og de af bestyrelsen truffne beslutninger.

Referaterne underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen er berettiget til under ansvar overfor generalforsamlingen, i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor det skønnes nødvendigt, f.eks. assistance af advokat, ingeniør eller landinspektør.

Det tilkommer bestyrelsen at drage omsorg for ansættelse af lønnet hjælp til vedligeholdelse og renholdelse af veje og fællesarealer.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, men der tillægges dog formand, næstformand og kasserer en passende godtgørelse for de med hvervet forbundne positive udgifter, og positive udgifter bl.a. i forbindelse med afholdelse af bestyrelsesmøder honoreres efter regning.

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer udenfor bestyrelsen, idet dog udvalgsformanden altid skal være et bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte formanden eller et bestyrelsesmedlem forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 ud af 5 medlemmer, hvoraf den ene er formand eller næstformand er til stede. Formanden eller i hans fravær næstformanden leder bestyrelsesmøderne, og har i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme.

Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af foreningen, kommer under værgemål eller ud af rådighed over sit bo, skal bestyrelsen snarest muligt konstituere sig med en suppleant. Konstitueringen er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Dersom formanden eller næstformanden i henhold til ovenstående måtte udtræde af foreningen, skal hans afløser konstitueres indenfor de resterende bestyrelsesmedlemmer, og dersom ingen ønsker at påtage sig hvervet, skal bestyrelsen foranledige indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til valg af stedfortræder.

#### § 14.

#### **Tegningsregel**

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende, såvel overfor offentlige myndigheder, som overfor private.

Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne, og de på generalforsamlingen truffne beslutninger.

Foreningen tegnes af formanden i forbindelse med et af bestyrelsens medlemmer.

#### § 15.

#### **Hæftelse**

Medlemmernes hæftelse overfor tredjemand er begrænset til deres indestående del af foreningsformuen.

#### § 16.

#### **Regnskab**

Hvert år udarbejder bestyrelsen et regnskab over foreningens indtægter og udgifter samt en status over aktiver og passiver.

Regnskabsåret er fra 1/1 til 31/12.

Regnskabet forelægges i revideret stand for generalforsamlingen til godkendelse. Generalforsamlingen bestemmer efter bestyrelsens indstilling, hvordan et eventuelt overskud skal anvendes eller et underskud skal inddækkes.

Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, fx fornyelser og istandsættelser. Endvidere kan det på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån.

#### § 17.

#### **Revision.**

Foreningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

#### § 18.

#### **Budget.**

Bestyrelsen påser, at der udarbejdes et budget for det kommende år, hvori angives, hvilke større vedligeholdelsesarbejder eller eventuelle forandringer der forventes udført.

Budgettet skal endvidere angive, hvorledes de forventede udgifter tænkes finansieret.

Budgettet skal indeholde bestemmelse om medlemmernes à conto bidrag.

#### § 19.

#### **Medlemsbidrag.**

Foreningens udgifter inddækkes ved medlemsbidrag, der fordeles lige mellem medlemmerne.

Medlemmerne betaler kontingent helårligt den 1. april. Indbetalingerne finder sted på den af bestyrelsen fastsatte måde.

Ved for sen betaling af a conto bidrag, er bestyrelsen berettiget til at opkræve et gebyr, som kan dække de ved forsinkelsen forårsagede udgifter.

Bestyrelsen er endvidere berettiget til at foretage retsforfølgning af medlemmer, der er i restance og at afholde de dermed forbundne udgifter.

#### § 20.

#### **Sikkerhed**

Ved udstedelse af første skøde på de enkelte parceller, tinglyses skødet pantstiftende for et beløb på

**kr. 20.000,00**

Med 1. prioritets panteret, til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få mod den til enhver tid værende ejer af ejendommen.



§ 21.  
**Ikrafttrædelse.**

Nærværende vedtægter træder i kraft den 1. maj 1999.

Nærværende vedtægter skal godkendes af Næstved Kommune.