

24. 02.2025

Sagsnummer
060285

Side 1 af 10

Ret&Råd Køge

Advokatanpartsselskabet
D. Westerdahl

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

Vedtægter Grundejerforeningen Møllebankerne

Etape 3

Navn og hjemsted

Stk. 1

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Møllebankerne, etape III".

Stk. 2

Foreningens hjemsted 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

Stk. 1

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser, rettigheder og forpligtelse i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Stk. 2

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, fælles friarealer samt adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen herunder vejgrøfter, vandreder og regnbede i henhold til lokalplan nr. 1025 Møllebankerne – boligområde etape II og III, vedtaget af Køge kommune den 19. december 2017.

Stk. 3

Køge kommune har den 30. april 2024 meddelt dispensation fra Lokalplan 1025 til, at der stiftes to lokale grundejerforeninger én for hhv. etape II og én for etape III samt en fælles grundejerforening, der dækker etape II og etape III. Kortbilag over Grundejerforeningerne etape II+III samt den Fælles grundejerforening vedlægges som **bilag 1**.

Stk. 5

Drift og vedligeholdelse af stier, fælles friarealer og anlæg indenfor hele lokalplanafgrænsningen bortset fra regnvandsbassiner ejet af Klar Forsyning og offentlig vej sker via den Fælles Grundejerforening Møllebankerne etape II og etape III.

Stk. 6

Grundejerforeningen Møllebankerne etape III har pligt til at være medlem af "Den Fælles Grundejerforening Møllebankerne etape II og etape III", der dækker hele lokal nr. 1025 geografiske område.

Stk. 7

Grundejerforeningen er forpligtet til at sørge for, at området stedse fremtræder med en vedligeholdelsesmæssig høj standard, ligesom der stedse skal være foretaget den nødvendige snerydning, glatførebekæmpelse o.lign.

Stk. 8

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

§ 3

Grundejerforeningens område og medlemskreds

Stk. 1

Foreningens område er del af område i lokalplan nr. 1025 og omfatter således samtlige grundejere indenfor lokalplanens delområde; A1, A2, B1, B2 og B3 samt private fællesveje og private fælles stier. Der henvises i den forbindelse til kortbilag over grundejerforeningens område, bilag 1.

Stk. 2

Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende tinglyste ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område. Køge kommune og Klar Forsyning skal ikke være medlem af grundejerforeningen. Såfremt der sker opdeling i ejerlejligheder indenfor foreningens område, påhviler medlemskabet ejerforeningen og ikke de enkelte ejerlejlighedsejere.

Stk. 3

Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelser til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået fællesskab være bindende for fremtidige ejere af de pågældende ejendomme.

Stk. 4

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser 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.

Stk. 5

De til enhver tid værende ejere hæfter for alle ejendommens forpligtelser 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.

Stk. 6

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

Stk. 7

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.

Stk. 8

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.

§ 4

Kontingent

Stk. 1

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

Pligtigt medlemskab regnes fra juridisk overtagelse af matriklen.

Stk. 2

Der betales lige store bidrag for alle ejendomme. Indeholder en ejendom flere boligenheder betales bidrag pr. boligenhed. Det gælder også en eventuel andelsboligforening/boligselskab.

Stk. 3

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

Stk. 4

Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

Stk. 5

Bestyrelsen træffer beslutning om, bidraget skal opkræves som én eller flere delbetalinger i løbet af regnskabsåret samt forfaldstidspunkt.

Stk. 6

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 renter og gebyr hos det pågældende medlem.

Stk. 7

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.

§ 5

Pligter/hæftelse

Stk. 1

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

Stk. 2

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

Stk. 3

Generalforsamlingen kan vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut, såfremt mindst halvdelen af medlemmerne afgiver stemme, og beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes ikke for afgivne.

Stk. 4

Er der flertal for forslaget om personlig og solidarisk hæftelse for gæld til et anerkendt pengeinstitut, men er det foreskrevne antal stemmer ikke afgivet, indkalder bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling, hvor der kan tages gyldig beslutning, såfremt blot 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer stemmer for forslaget.

Stk. 5

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

§ 6

Generalforsamling

Stk. 1

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2

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

Stk. 3

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

Stk. 4

Forslag der ønskes vedtaget på den ordinære generalforsamling skal skriftligt tilsendes formanden og være formanden i hænde senest den 15. marts, 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.

Stk. 5

Grundejerforeningens medlemmer er de inden for grundejerforeningens område værende juridiske ejere. Medlemmer af ejers husstand har adgang til at overvære generalforsamlingen.

§ 6A

Elektronisk generalforsamling

Stk. 1.

Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Stk. 2.

Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 3.

Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.

Stk. 4

Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5.

Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 6.

Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – bruger-

navn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Sagsnummer
060285

Side 5 af 10

Stk. 7

Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

Stk. 8

I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

§ 7

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. Eventuel beretning fra nedsatte udvalg.
5. Fremlæggelse af det af bestyrelsen underskrevne regnskab til godkendelse.
6. Fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende regnskabsår herunder fastsættelse af kontingent.
7. Valg af formand.
8. Valg af kasserer
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
10. Valg af 2 repræsentanter og suppleant til Den fælles Grundejerforening for etape II og etape III.
11. Valg af revisor og revisorsuppleant
12. Evt. valg af administrator
13. Indkomne forslag
14. Eventuelt.

§ 8

Beslutninger på generalforsamlingen

Stk. 1

Generalforsamlingen vælger en dirigent.

Stk. 2

Dirigenten leder forhandlingerne og afgør alle tvivlsspørgsmål om afstemningernes måde og udfaldet af afstemningerne. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant eller revisor for foreningen.

Stk. 3

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

Stk. 4

Hvert medlem har på generalforsamlingen én stemme for hvert betalt bidrag (en stemme pr. boligenhed).

Stk. 5

Afstemning kan ske ved håndsoprækning. Såfremt bestyrelsen eller fem af de stemmeberettigede medlemmer forlanger det, skal afstemningen ske skriftligt.

Stk. 6

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt. Det er alene muligt at møde med én fuldmagt pr. stemmeberettigede medlem. Fuldmagter kan gives til foreningens bestyrelse, et andet medlem af foreningen samt en myndig person i medlemmets husstand.

Stk. 7

Til vedtægtsændringer kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne afgiver stemme, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 flertal af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes for ikke-afgivne.

Stk. 8

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.

Stk. 9

Vedtægtsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 10

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.

Stk. 11

Opløsning af foreningen kan kun ske ved 3/4 flertal af foreningens medlemmer og med Køge Kommunes skriftlige samtykke.

§ 9

Protokol

Stk. 1

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

Stk. 2

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

§ 10

Ekstraordinær generalforsamling

Stk. 1

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

Stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et flertal af bestyrelsens medlemmer eller min. 25 % af grundejerforeningens medlemmer forlanger det samt skriftligt fremkommer med forslag til dagsorden. Ved beregning af frist medregnes juli og august måned ikke.

§ 11

Bestyrelsen

Stk. 1

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil, og har den daglige ledelse. Bestyrelsen afholder møder, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 3

Formand og kasserer vælges direkte på generalforsamlingen. Øvrige bestyrelse konstituerer sig selv.

Stk. 4

Valgbar til bestyrelsen er ethvert medlem samt et medlems ægtefælle/samlever. Dog kan en ejer og dennes ægtefælle/samlever ikke samtidig have sæde i bestyrelsen. Selskaber, der er medlem af grundejerforeningen kan vælge at opstille og få indvalgt repræsentanter for selskabet til bestyrelsen.

Stk. 5

Bestyrelsen og suppleanter vælges for to år ad gangen. Bestyrelsens medlemmer afgår på skift på den ordinære generalforsamling, således der i lige årstal afgår to: formand og et bestyrelsesmedlem og i ulige årstal afgår de øvrige bestyrelsesmedlemmer: kasserer og eventuelle andre bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 6

Derudover kan der på generalforsamlingen vælges 1-2 suppleanter til bestyrelsen. Suppleanter kan deltage i bestyrelsesmøder. Suppleanter afgår på skift på den ordinære generalforsamling.

Stk. 7

Genvalg af formand, kasserer, bestyrelsesmedlemmer, suppleanter kan ske.

Stk. 8

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.

Stk. 9

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.

§ 12

Tegning af foreningen

Stk. 1

Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal i bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

§ 13

Medlemmernes opgaver

Stk. 1

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

Stk. 2

Det påhviler medlemmerne at renholde den tilhørende ejendom samt de til ejendommen grænsende veje, fortov og p-arealer ind til medlemmets vejs midte herunder også snerydning efter gældende regler.

Stk. 3

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.

Stk. 4

Nærmere ordensregler om vedligeholdelse og renholdelse kan fastsættes af bestyrelsen, hvilke regler dog skal godkendes på en generalforsamling med almindelig simpelt flertal. Samtlige medlemmer af grundejerforeningen samt brugere af ejendomme indenfor grundejerforeningens geografiske område, er forpligtet til at følge gældende ordensreglement.

§ 14

Vejfond

Stk. 1

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

Stk. 2

Vejfondens midler skal tjene til hel eller delvis dækning af de udgifter, foreningen i fremtiden vil skulle afholde til vedligeholdelse af grundejerforeningens veje mm. Fondens midler kan alene anvendes til dette formål og kan kun komme til udbetaling efter anvisning på generalforsamling.

Stk. 3

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

§ 15

Kassererens opgaver

Stk. 1

Kassereren modtager foreningens indtægter og udbetaler alle anerkendte udgifter, godkendt af formanden og kassereren i forening.

Stk. 2

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

Stk. 3

Kassereren fører en medlemsprotokol.

Stk. 4

Det påhviler kassereren at udfærdige et årsregnskab, der skal indeholde driftsregnskab og status. Regnskabet skal af kassereren afleveres til formanden inden 15. februar. For-

manden videregiver regnskabet til den af generalforsamlingen valgte revisor senest første marts. Revisoren skal herefter revidere regnskabet såvel talmæssigt som kritisk.

Sagsnummer
060285

Side 9 af 10

§ 16

Administrator

Stk. 1.

Bestyrelsen kan af generalforsamlingen bemyndiges til at antage en administrator, som eventuel kan være medlem af Grundejerforening til bistand til varetagelse af Grundejerforeningens anliggender, ligesom bestyrelsen kan indgå aftale med trediemand om, at denne varetager nogle eller alle Grundejerforeningens forpligtelser vedrørende drift og vedligeholdelse.

Stk. 2.

Udgifter til administrator afholdes af Grundejerforeningen.

§ 17

Revision

Stk. 1.

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

Stk. 2

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

Stk. 3

Det påhviler revisor at gennemgå det af kassereren udfærdigede regnskab og at efterse foreningens kassebeholdning. Derudover påhviler det revisor i det omfang, det skønnes nødvendigt at foretage uanmeldt kasseeftersyn.

Stk. 4

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

§ 18

Elektronisk kommunikation

Stk. 1

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

Stk. 2

Alle meddelelser, opkrævninger mv. iht. 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.

Stk. 3

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.

Stk. 4

Meddelelser og dokumenter afsendt til e-mailadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen som fremkommet til medlemmet.

Stk. 5

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 afleveres fysisk i medlemmets postkasse.

Sagsnummer
060285

Side 10 af 10

Stk. 6

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

§ 19

Påtaleberettiget

Stk. 1

I henhold til lokalplanen er Køge Kommune og grundejerforeningen påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter.

Stk. 2

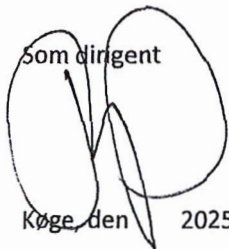
Foreningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges foreningen i servitutter m.v. Det gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører den enkelte grundejer.

OoO

Bilag 1: kortbilag, Geografisk udstrækning grundejerforeningen Møllebankerne etape III og Den fælles grundejerforening.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den ~~24~~²⁷/2025 for Grundejerforeningen Møllebankerne etape III.

Som dirigent



Køge, den 2025

Nærværende vedtægter er godkendt af Køge Kommune.

For Køge Kommune:

11/6-2025



Christian Schou Rasmussen



Mette Sand