

Vedtægter

Grundejerforeningen Herfølge Kohave

Sagsnummer
057862

Side 1 af 12

Ret&Råd Køge

Advokatanpartsselskabet
D. Westerdahl

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

§ 1

Navn og hjemsted

Foreningens navn er Grundejerforeningen Herfølge Kohave.

Foreningens hjemsted er 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

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesse i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, fælles friarealer samt adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen, herunder også vejgrøfter, vandrender og regnbede i henhold til tinglyste deklARATIONER og lokalplan nr. 1061 Herfølge Kohave samt andre opgaver, der naturligt varetages af en grundejerforening.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealerne, når Køge kommune kræver det.

Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes interesser i forbindelse med de under foreningen hørende ejendomme.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

§ 3

Arealer til vandhåndtering

Håndtering af regnvand skal så vidt det er muligt, ske ved "natur baserede løsninger".

Grundejerforeningen skal forestå og vedligeholde regnvandsbassiner, grøfter og bede etc. til forsinkelse af eller nedsivning af regnvand. Bassinerne skal indgå som en del af de fælles opholdsarealer.

Den af Køge kommune udarbejdet samlede plejeplan for hele lokalplanens vådområdet incl. opholdsarealer jf. **bilag 1** skal overholdes.

§ 4.

Grundejerforeningens område og medlemskreds

Foreningens område er fastlagt i lokalplan nr. 1061 Herfølge Kohave og omfatter samtlige grundejere inden for lokalplanens område jf. **bilag 2**.

Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for grundejerforeningens geografiske område.

Køge kommune skal ikke være medlem af foreningen for så vidt angår ubebyggede ejendommen indenfor foreningens område.

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.

Er en del af foreningens område overtaget af et boligselskab, andelsboligforening, ejerforeninger eller lignende, er det den juridiske person i foreningerne, der har medlemskab af grundejerforeningen.

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.

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.

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.

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.

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.

§ 5

Kontingent

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

Der betales lige store bidrag for alle ejendomme. Indeholder en ejendom flere boligenheder betales bidrag pr. boligenhed.

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

Bestyrelsen træffer beslutning om bidraget skal opkræves som én eller flere delbetalinger i løbet af et regnskabsår herunder forfaldstidspunkt.

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 morarenter og gebyr hos det pågældende medlem.

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.

§ 6

Pligter/hæftelse

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.

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

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

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.

Generalforsamlingen beslutter endvidere i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

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

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

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

§ 7

Generalforsamling

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

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

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 21 dages varsel med skriftlig meddelelse til samtlige medlemmer. Samtidig med indkaldelsen skal følge det underskrevne reviderede årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår samt indkomne forslag.

Forslag der ønskes vedtaget på den ordinære generalforsamling skal skriftligt tilsendes formanden og være formanden i hænde senest 1. 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.

§ 8

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 bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Indkomne forslag
11. Eventuelt.

§ 9

Beslutninger på generalforsamlingen

Generalforsamlingen vælger en dirigent i eller uden for medlemmernes kreds.

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.

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

Hvert medlem har på generalforsamlingen én stemme for hvert betalt bidrag.

Afstemning kan ske ved håndsoprækning. Såfremt bestyrelsen eller ti af de stemmeberettigede medlemmer forlanger det, skal afstemningen ske skriftligt. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt. Det er alene muligt at møde med tre fuldmagter pr. stemmeberettigede medlem. Fuldmagter kan gives til foreningens medlemmer samt myndige personer i fuldmagtsgivers husstand.

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

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.

Vedtægtsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Til vedtagelse af forslag, der forudsætter lånoptagelse eller pantsætning af foreningens ejendom eller rettigheder kræves, at mindst halvdelen af medlemmerne afgiver stemme, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes for ikke-afgivne.

Er der flertal for lånoptagelse eller pantsætning af foreningens ejendom eller rettigheder, 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.

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.

Opløsning af foreningen kan kun ske ved enstemmighed og med Køge Kommunes skriftlige samtykke.

§ 10

Protokol

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

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

§ 11

Ekstraordinær generalforsamling

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

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

§ 12

Bestyrelsen

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil, og har den daglige ledelse.

Bestyrelsen består af 3 -7 medlemmer.

Formand vælges direkte på generalforsamlingen.

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.

Bestyrelsen og suppleanter vælges for to år ad gangen. Bestyrelsens medlemmer afgår på skift på den ordinære generalforsamling, således at der i lige årstal afgår tre medlemmer: formand og to bestyrelsesmedlemmer og i ulige årstal afgår: kassereren samt de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Derudover skal på generalforsamlingen vælges en første og anden suppleant til bestyrelsen.

Det er den til enhver tid siddende bestyrelse, der bestemmer, om suppleanter skal deltage i bestyrelsesmøder. Suppleanter afgår hvert år på den ordinære generalforsamling.

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

Bortset fra formand konstituerer bestyrelsen sig selv med sekretær, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.

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.

Sagsnummer
057862

Side 8 af 12

Bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens samtykke påføre foreningens medlemmer formueretslige gældsforpligtelser, dog bortset fra ovenstående vedrørende § 15 vejfond.

Fremkommer der spørgsmål, hvormed 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 førstkommande generalforsamling – medmindre sagen kan betragtes som en bagatel og ingen forlanger sagen forelagt på generalforsamlingen.

Bestyrelsen er berettiget til under ansvar over for generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt, eksempelvis assistance til revisor, advokat mm.

Formanden eller i dennes forfald, et andet bestyrelsesmedlem, indkalder og leder bestyrelsesmøder.

Der indkaldes til bestyrelsesmøder, når formanden eller mindst to medlemmer af bestyrelsen fremsætter begæring herom. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre medlemmer, heriblandt enten formanden eller kassereren, er til stede. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt medlemmet har personlig interesse i sagens afgørelse.

Bestyrelsen kan udarbejde et ordensreglement, der skal godkendes af generalforsamlingen.

§ 13

Tegning af foreningen

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

§ 14

Medlemmernes opgaver

Foreningens medlemmer er pligtige at iagttage de på ejendommen tinglyste deklARATIONER og i lokalplanen givne bestemmelser.

Sagsnummer
057862

Side 9 af 12

Det påhviler medlemmerne at renholde den tilhørende ejendom.

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.

Nærmere regler om renholdelsespligt kan fastsættes af bestyrelsen, hvilke regler dog skal være godkendt på en generalforsamling.

Generalforsamlingen kan vedtage ordensregler med simpelt flertal.

Samtlige medlemmer af grundejerforeningen og samtlige brugere af ejendomme indenfor grundejerforeningens geografiske område er forpligtet til at følge det af generalforsamlingen vedtaget ordensreglement.

§ 15

Vejfond

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

Vejfondens midler skal tjene til hel eller delvis dækning af de udgifter, foreningen i fremtiden vil skulle afholde til vedligeholdelse af grundejerforeningens veje m.m.

Fondens midler kan alene anvendes til dette formål og kan kun komme til udbetaling efter anvisning på generalforsamling.

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

§ 16

Kassererens opgaver

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

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

Kassereren fører en medlemsprotokol.

Det påhviler kassereren at udfærdige et årsregnskab, der skal indeholde driftsregnskab og status.

Regnskabet skal af kassereren afleveres til formanden inden 15. februar. Formanden videregiver regnskabet til den af generalforsamlingen valgte revisor senest den 1. marts. Revisoren skal herefter revidere regnskabet såvel talmæssigt som kritisk.

§ 17

Revision

Foreningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra foreningens stiftelse til 31. december 2024.

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

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.

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

§ 18

Ren- og vedligeholdelse

Grundejerforeningen sørger for ren-og vedligeholdelse af fællesarealer, vandrender, veje, stier, fælles anlæg m.m. jf. gældende lovgivning og regulativ.

De enkelte medlemmer af foreningen har vedligeholdelsespligten indenfor egen grund og af deres hegn ud mod fællesarealer.

Grundejerne er på deres ejendom forpligtede til stedse at renholde eget grundareal, således at området til enhver tid fremtræder pænt og velholdt, uden at der opstår gener for naboerne.

I tilfælde af misligholdelse fra et medlems side, er bestyrelsen berettiget til at give det misligholdende medlem et skriftligt påkrav, som indeholder en beskrivelse af misligholdelsens karakter, omfang og art af den nødvendige afhjælpning. I påkravet skal fastsættes en rimelig frist for den misligholdende grundejers afhjælpning.

§ 19

Påtaleberettiget

Påtaleberettiget er Køge kommune, grundejerforeningen ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af grundejerforeningen hver for sig.

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.

§ 20

Elektronisk kommunikation:

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

Alle meddelelser, opkrævninger mv. i hht. 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 ved digital post eller fremlægges via grundejerforeningens hjemmeside.

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.

Meddelelser og dokumenter afsendt til e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet, skal anses som korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes en digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.

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 sendes ved almindeligt brev.

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

Sagsnummer
057862

Side 12 af 12

Bilag 1. Samlet plejeplan for hele lokalplanens vådområdet incl. opholdsarealer
Bilag 2. kortbilag over lokalplanens område.

*Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 27. oktober 2023 i
Grundejerforeningen Herfølge Kohave.*

Som dirigent og referent

Advokat Dorthe Westerdahl

I bestyrelsen

Anders Strange Hansen

Mette Brink

Johan Leo, fmd

Per Birch Nielsen
