

V E D T Æ G T E R

for

Grundejerforeningen Baretten Vest

Kap. 1.

Grundejerforeningens navn og hjemsted

§ 1

Grundejerforeningens navn er Grundejerforeningen Baretten Vest.

§ 2

Grundejerforeningens hjemsted er Ringsted Kommune. Grundejerforeningens værneting er Retten i Næstved.

Kap. 2.

Grundejerforeningens område og medlemskreds

§ 3

Grundejerforeningens geografiske område er det område, der er omfattet af Ringsted Kommunes lokalplan nr. 187 af 26. juni 2006.

§ 4

De til enhver tid værende ejere af samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Dog betragtes flere ejere af samme ejendom kun som ét medlem.

Kap. 3.

Overordnet grundejerforening for Ringsted Kaserneområde

§ 5

Grundejerforeningen er forpligtet til at tilslutte sig den overordnede grundejerforening for Ringsted Kaserneområde, når denne er stiftet, i overensstemmelse med reglerne i rammelokalplan nr. 129 af 16. december 2002 for Ringsted Kaserne § 11.

Stk. 2. Tilslutningen sker ved, at grundejerforeningen indmelder sig som medlem af den overordnede grundejerforening, når det forlanges af denne, eller når byrådet kræver det.

Stk. 3. Når grundejerforeningen bliver medlem af den overordnede grundejerforening, skal grundejerforeningens rettigheder og pligter med hensyn til ejerskab, drift, vedligeholdelse mv. til fællesarealer og fællesfaciliteter, veje, stier mv. inden for grundejerforeningens område kun gælde i det omfang, disse rettigheder og/eller forpligtelser ikke udøves af den overordnede grundejerforening.

Den overordnede grundejerforening afgør således med Ringsted Kommunes godkendelse, hvilke fællesopgaver, fællesarealer, fællesfaciliteter mv., som den overordnede grundejerforening skal have ejerskab af – i hvilket tilfælde disse overdrages vederlagsfrit til den overordnede grundejerforening – samt hvilke af sådanne faciliteter mv. uanset ejerskab, den overordnede grundejerforening skal forestå anlæg, drift og/eller vedligeholdelse af.

Den overordnede grundejerforening kan med Ringsted Kommunes godkendelse vælge at overtage alle sådanne opgaver inden for sit område, eller kun at varetage de opgaver, som den anser for at være overordnede og fælles for samtlige grundejerforeninger, der er medlem af den overordnede grundejerforening.

Kap. 4. Grundejerforeningens formål og opgaver

§ 6

Grundejerforeningen udøver de kompetencer og udfører de opgaver, der i lokalplan nr. 187 er henlagt til grundejerforeningen, eller som i medfør af lokalplaner eller med hjemmel i lovgivningen henlægges til grundejerforeningen, eller som ved deklaration eller i nærværende vedtægt er pålagt grundejerforeningen.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under grundejerforeningens område, herunder at fremme udviklingen af grundejerforeningens område i overensstemmelse med den for dette område til enhver tid gældende lokalplanlægning.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 3. Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på alle de arealer, der i lokalplan nr. 187 er udlagt som veje, stier, fælles parkeringsarealer, fælles friarealer og fællesanlæg.

Sådanne erhvervelser skal ske efter påkrav fra Ringsted Kommune og uden vederlag, mod at sælger til gengæld ikke har noget ansvar eller nogen forpligtelse med hensyn til arealerne og deres forurenings- og jordbundsforhold, tilstand i øvrigt, indretning m.v.

Ringsted Kommune kan vælge at beholde dele af fællesarealerne som offentlige fællesarealer.

Herudover kan grundejerforeningen tage skøde på andre arealer og/eller anlæg m.v. af fælles interesse, som er beliggende i grundejerforeningens område, til varetagelse af medlemmernes fælles interesse, jfr. stk. 2.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal drive, samt ren- og vedligeholde alle fællesarealer og fællesfaciliteter, som grundejerforeningen erhverver, herunder veje, stier, parkeringsarealer, beplantning, friarealer, og øvrige fællesarealer og fællesfaciliteter.

Stk. 5. Grundejerforeningens ordensregler skal overholdes.

Kap. 5. Medlemmernes forhold til grundejerforeningen

§ 7

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af grundejerforeningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 2. Til sikkerhed for grundejerforeningens krav mod ethvert medlem er der tinglyst deklaration, pantstiftende for kr. 10.000 i hver fast ejendom, der er omfattet af medlemskab i grundejerforeningen.

Pantet pristalsreguleres efter de i Bekendtgørelse 671 af 24/6 2004 om udmåling af realkredit, § 22, stk. 6, sidste punktum anførte regler eller de regler, som måtte træde i stedet herfor.

Pantet tjener til sikkerhed for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få mod det medlem, der ejer ejendommen, og tjener også til sikkerhed for sådanne uberigtigede krav efter ejerskifte.

Pantet skal have oprykkende panteret efter de på ejendommen hvilende pantehæftelser, idet der med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i Tingbogen.

Stk. 3. Såfremt der fremkommer nye ejendomme inden for grundejerforeningens område, skal ejeren være forpligtet til at sikre, at der på hver af disse ejendomme er tinglyst et selvstændigt pant i overensstemmelse med § 7, stk. 2, til sikkerhed for grundejerforeningens krav vedrørende denne ejendom.

Ud over den i § 7.2 anførte prioritetsstilling skal et sådant pant stå inden for ejendomsvurderingen ved pantets stiftelse.

Ejerne af de pågældende arealer på udstykningstidspunktet hæfter over for grundejerforeningen for ethvert tab, denne måtte lide vedrørende de pågældende arealer, indtil grundejerforeningen har fået behørigt pant efter disse regler.

§ 8

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

Stk. 2. Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag inden for en af grundejerforeningen herfor fastsatte frist.

Stk. 3. Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige renter fra sidste frist for betaling med rentesatsen efter renteloven.

Stk. 4. Et medlem, der er i restance til grundejerforeningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i grundejerforeningen.

§ 9

Grundejerforeningens udgifter og indtægter fordeles ligeligt mellem de enkelte medlemmer.

§ 10

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

Stk. 2. I forhold til grundejerforeningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, jfr. § 9, hvilket også skal gælde for tab, som grundejerforeningen har på enkelte medlemmer.

Stk. 3. Det enkelte medlem er pligtigt efter generalforsamlingens beslutning over for långivende pengeinstitut at stille sin forholdsmæssige andel af sikkerhed for grundejerforeningens lån. Sikkerheden skal kunne godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4. Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed over for grundejerforeningen for dennes til enhver tid værende krav mod medlemmet.

§ 11

Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af grundejerforeningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

Stk. 2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for grundejerforeningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Stk. 3. Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til grundejerforeningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers eventuelt ændrede bopæl.

§ 12

Hvert medlem har på generalforsamlingen én stemme.

Kap. 6. Grundejerforeningens ledelse og administration

§ 13

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2. Et medlem kan lade sig repræsentere ved en befuldmægtiget i henhold til skriftlig fuldmagt.

§ 14

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned i Ringsted kommune.

Stk. 2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse, herunder ved elektronisk post, til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse eller elektroniske adresse.

Stk. 3. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

Stk. 4. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 15. marts.

Stk. 5. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter altid behandles:

1. Valg af dirigent
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 og eventuelt indskud
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt eventuelle suppleanter
7. Valg af revisor og revisorsuppleant
8. Eventuelt

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

§ 15

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 medlemmer, der repræsenterer mindst 1/4 af stemmerne, og som ikke er i restance til grundejerforeningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Stk. 2. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger efter dennes modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

Stk. 3. Hvis ikke mindst halvdelen af de stemmer, der står bag ønsket om indkaldelse af den ekstraordinære generalforsamling, er repræsenteret på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

§ 16

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 grundejerforeningen.

Stk. 2. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stk. 3. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt.

Stk. 4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Blanke stemmer medregnes ikke.

Stk. 5. Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

Stk. 6. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

§ 17

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for grundejerforeningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

§ 18

Bestyrelsen består af mindst 5 og højst 7 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Formand og kasserer vælges for en to-årig periode skiftevis. De øvrige medlemmer af bestyrelsen samt eventuelle suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Der kan af generalforsamlingen vælges op til 3 suppleanter i rangfølge. Dersom et bestyrelsesmedlem afgår i årets løb, indtræder en suppleant for den pågældende. Er der ingen suppleanter og bestyrelsen er under minimum skal et nyt bestyrelsesmedlem

vælges ved afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 4. Såfremt ingen grundejer melder sig til bestyrelsen er medlemmerne af grundejerforeningen pligtige at modtage valg som medlem af bestyrelsen.

Stk. 5. Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 19

Bestyrelsen har den daglige ledelse af grundejerforeningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til grundejerforeningen.

Stk. 2. Bestyrelsen kan overdrage grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator. Administrators beføjelser kan dog ikke omfatte udøvelse af kompetence, der er tillagt grundejerforeningen i henhold til lokalplanen eller i øvrigt på andet offentligretligt grundlag.

Stk. 3. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

Stk. 4. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Stk. 5. Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede.

Stk. 7. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 8. Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, kan denne være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af grundejerforeningen.

Stk. 9. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af grundejerforeningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

§ 20

Grundejerforeningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden i forening med enten et bestyrelsesmedlem eller med administrator.

Kap. 7. Regnskab og revision

§ 21

Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen til den 31. december 2010.

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Regnskabet tilstilles revisor inden den 1. marts og skal af denne være revideret så betids, at det reviderede regnskab kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 22

Medlemmernes indbetalinger foretages til en konto i pengeinstitut, som oplyses af bestyrelsen ved opkrævningen. Grundejerforeningens midler indsættes på konto i pengeinstitut i grundejerforeningens navn.

Kap. 8. Forskellige bestemmelser

§ 23

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 til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 24

Generalforsamlingens beslutning om ændring af grundejerforeningens vedtægter kræver 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen afgivne stemmer, der dog mindst skal udgøre halvdelen af stemmerne i grundejerforeningen.

Stk. 2. Er det fornødne antal stemmer ikke repræsenteret, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes en ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget uden hensyn til antallet af repræsenterede stemmer.

Stk. 3. Ændring af grundejerforeningens vedtægt kræver endvidere Ringsted Kommunalbestyrelses samtykke.

§ 25

Beslutning om grundejerforeningens opløsning kan træffes af generalforsamlingen og kræver samme majoritet som vedtægtsændring, jfr. § 24, stk. 1 og 2.

Stk. 2. Beslutning om grundejerforeningens opløsning kan kun træffes, såfremt der ikke længere består pligt i henhold til lokalplan eller andet tilsvarende plangrundlag til at opretholde grundejerforeningen. Skriftlig bekræftelse herpå skal foreligge fra Ringsted kommunalbestyrelse forud for generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 3. Grundejerforeningens opløsning kan endvidere kun besluttes, hvis der foreligger samtykke fra Ringsted kommune som påtaleberettiget i henhold til den på ejendommene i foreningens geografiske område tinglyste servitut om medlemspligt, eller hvis denne servitut er afløst.

Stk. 4. Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen samtidig med beslutning om opløsning, og som træder i stedet for grundejerforeningens bestyrelse.

Efter realisation af grundejerforeningens aktiver og betaling af gælden forestår likvidatorerne fordelingen af den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til medlemmernes bidragspligt, jfr. § 8, stk. 1.

Likvidatorerne foranlediger inden udlodning afholdt afsluttende generalforsamling til godkendelse af et af grundejerforeningens revisor udarbejdet likvidationsregnskab med forslag til fordelingen.

Efter godkendelse af likvidationsregnskab med forslag til fordeling og gennemførelse af fordelingen er grundejerforeningen endeligt opløst.

§ 26

Omkostningerne til grundejerforeningens stiftelse afholdes af Ringsted Kommune.

-o0o-

Indstilles til godkendelse af Ringsted Byråd efter vedtagelse på stiftende generalforsamling den 17. juni 2010.