

Matr.nr. : 1 ahv

Ejerlav : Ladegården,
Kalundborg Jorder

Vedtægter

for

Grundejerforeningen Klosterbakken II, Kalundborg

Nærværende vedtægter er tilrettet under henvisning til trufne generalforsamlingsbeslutninger til og med ordinær generalforsamling den 23. maj 2022

Grundejerforeningen er oprettet i h.t. deklaration og jfr. lokalplan nr. 1.6-2. og tinglyst den 6/10 2004.

Navn:

§ 1

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Klosterbakken II, Kalundborg".

Hjemsted og værneting:

§ 2

Foreningens hjemsted er Kalundborg Kommune.

Formål:

§ 3

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser, både i form af sikring af håndhævelse af ovennævnte deklaration og lokalplan, drift og vedligeholdelse af fælleshus samt fællesarealer og i form af varetagelse af medlemmernes interesser som grundejere overfor myndigheder og andre.

Medlemskreds:

§ 4

Som medlemmer er foreningen forpligtet til at optage ejere, hvis ejendom er beliggende på matr.nr. 1 ahv Ladegården, Kalundborg Jorder eller på ejendomme, som senere udstykkes derfra.

Enhver ejer, hvis ejendom er beliggende indenfor grundejerforeningens område, er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

Medlemmer af foreningen er således Andelsboligforeningen Klosterbakken II, Kalundborg, som ejer af delnr. 1 ahv med 24 andelsboliger og ejerne af delnumrene 31, 33, 34, 36, 38, 40, 43, 45, 47 og 49 af matr.nr. 1 ahv smst. i alt 10 ejerhuse, hvor foruden delnumre 62 af matr.nr. 1 ahv smst. som fælleshus for de 34 boliger, er beliggende indenfor grundejerforeningens område, således at fælleshuset uden fastsættelse af særskilt købesum tilskødes grundejerforeningen.

Ved videresalg af de ejendomme, som delnr.'rene 31, 33, 34, 36, 38, 40, 43, 45, 47 og 49 udstykkes i indtræder den pågældende køber, som medlem af foreningen. Ved boligernes udlejning forbliver den tinglyste skødehaver medlem af foreningen.

Hæftelsesforhold:

§ 5

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

Den tidligere ejer hæfter for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil disse er betalt. Tillige hæfter den nye ejer for den tidligere ejers eventuelle restancer indtil de er betalt.

Foreningen hæfter kun for forpligtelser med den, foreningen til enhver tid hørende formue.

Der påhviler ikke foreningens medlemmer nogen personlig hæftelse.

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne pro rata.

Kontingent:

§ 6

Hvert medlem betaler for den ejendom, som vedkommende ejer, et årligt kontingent til foreningens drift og øvrige udgifter, herunder levering af vand og varme.

Grundejerforeningen administrerer levering af vand og varme til de enkelte boliger. Betaling herfor opkræves efter bestyrelsens nærmere bestemmelse som a'contobidrag

Kontingentet fastsættes for det enkelte medlem i forhold til antal boliger, som medlemmet ejer, idet kontingentet for den enkelte bolig skal være af samme størrelse.

Det årlige kontingent fastsættes på den årlige generalforsamling og erlægges forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelse i månedlige rater sammen med a'conto-betalinger for vand og varme.

Indbetaling af kontingentet skal ske efter bestyrelsens anvisning. Medlemmerne er pligtige at tilmelde sig PBS eller tilsvarende opkrævningsformer.

Ved for sen indbetaling tilskrives rykkergebyr og renter – 2 % pr. påbegyndt måned – min. kr. 50,00.

Er en restance ikke indbetalt senest 10 dage før en generalforsamling, taber den pågældende ejer sin stemmeret på generalforsamlingen.

Generalforsamling: § 7

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned i Kalundborg Kommune.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal om muligt bekendtgøres ved opslag i foreningens fælleshus samt på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingens afholdelse.

Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller grundejere/andelshavere ved opslag på hjemmesiden senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til forslag.

På hver ordinær generalforsamling skal følgende punkter behandles:

- a) Valg af dirigent.
- b) Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
- c) Aflæggelse af regnskab eventuelt således, at der efter bestyrelsens bestemmelse, aflægges særskilt regnskab for drift af fælleshuset.
- d) Rettidigt indkomne forslag.
- e) Fremlæggelse af budget, herunder budget for fælleshuset, og fastsættelse af kontingent.
- f) Valg af bestyrelse med
 - a) valg af formand
 - b) valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer.
- g) Valg af bestyrelsessuppleanter.
- h) Valg af revisor og revisorsuppleant(er)
- i) Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling:
§ 8

Ekstraordinær generalforsamling, der skal indkaldes på samme måde og med mindst 1 uges varsel, afholdes så ofte, som bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter, at mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer målt efter boliger, jfr. grundejerdeklarationens § 2 til bestyrelsen indgiver skriftlig begæring med angivelse af dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling.

Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter modtagelsen af begæringen.

Afstemning:
§ 9

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde.

Hver bolig afstedkommer en stemme, og afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre en eller flere af medlemmerne kræver skriftlig afstemning.

Andelsboligforeningens medlemmer har ret til fremmøde og taleret på foreningens generalforsamling. Hvert medlem af andelsboligforeningen har en stemme. Stemmeretten kan ikke udøves af bestyrelsen af andelsboligforeningen.

Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt til en myndig person, som skal være medlem af vedkommendes bestyrelse eller husstand, medlem af foreningen eller advokat.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, medmindre andet er bestemt nedenfor.

Der føres protokol over det på generalforsamlingen passerede, og protokollen underskrives af den valgte dirigent.

§ 10

Til vedtagelse på en generalforsamling af væsentlige beslutninger, hvorved blandt andet forstås beslutninger, der går ud på anvendelse af fælleshus eller fællesarealerne i det omfang denne anvendelse ikke er fastsat i det i § 12 nævnte ordensreglement, forandring af foreningens vedtægter, bevilling af midler udover de til administrationen og sædvanlig drift nødvendige, og optagelse af lån eller pantsætning af foreningens ejendom, kræves, at beslutningen vedtages med mindst $\frac{2}{3}$ af foreningens medlemmer målt efter grundejerdeklarationens § 2 med antal boliger.

Er $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede medlemmer ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt er vedtaget med $\frac{2}{3}$ af de repræsenterede

stemmer, skal bestyrelsen inden 14 dage indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyntagen til, hvor mange der møder på denne ekstraordinære generalforsamling.

Ændringer af grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af hjemstedskommunen.

Bestemmelsen om, at medlemmerne ikke hæfter personligt overfor 3. mand, kan kun ændres ved enstemmighed blandt samtlige medlemmer.

Bestyrelsen: § 11

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen. Andelsboligforeningen har ret til at være repræsenteret i bestyrelsen med mindst 2 medlemmer og ejerboligerne har ret til mindst 1 medlem, såfremt ejerboligerne ytrer ønske herom.

Samtidig vælges 1-2 suppleanter for samme periode.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Enhver stemmeberettiget er valgbar til bestyrelsen.

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningen, og der afholdes møde så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt.

Der nedskrives referat af de enkelte bestyrelsesmøder, der kun behøver at være et beslutningsreferat, og som underskrives af bestyrelsesformanden efter hvert møde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Bestyrelsens beslutning træffes ved simpelt stemmeflertal.

§ 12

Foreningens bestyrelse skal være berettiget til at udfærdige et ordensreglement for brug af fælleshus og fællesarealer, der for at være gyldigt skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte medlemmer, målt efter boliger jfr. grundejerdeklarationens § 2, hvorefter ordensreglementet er gældende fra datoen for generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen kan ansætte en administrator til varetagelse af foreningens administration.

§ 13

Foreningen tegnes overfor 3. mand af 2 medlemmer af bestyrelsen, hvoraf det ene skal være formand eller næstformand.

Regnskabsår:
§ 14

Foreningens regnskabsår er fra 1.1 - 31.12.

Revisor:
§ 15

Generalforsamlingen vælger en revisor, således at valget skal gælde for 2 år ad gangen.

Ledninger, tekniske anlæg m.v.
§ 16

Grundejerforeningen forestår inden for grundejerforeningens område drift, reparation og vedligeholdelse af forsynings- og afløbsledninger med tilhørende tekniske installationer, herunder vand-, varme- og kloakledninger, brønde, fordelingsmålere i det omfang, dette ikke varetages af de respektive forsyningsselskaber eller den enkelte grundejer. For varme-, vand og kloakstikledningers vedkommende ophører grundejerforeningens forpligtelser senest ved soklen på den enkelte bolig, herfra påhviler forpligtelsen alene ejeren.

Grundejerforeningen skal til enhver tid have fri og uhindret adgang til ledninger og installationer m.v. med henblik på inspektion, reparation og fornyelse imod at retablere forholdene på ejendommen snarest muligt for grundejerforeningens regning.

De til enhver til værende grundejere indenfor deklaraionsområdet er forpligtet til uden vederlag at tåle fremføring og nedlægning på grundejerforeningens foranledning og regning af enhver form for ledninger, kabler mv. samt opsætning af tekniske installationer mv. til brug for boliger indenfor deklaraionsområdet.

Ledninger, installationer m.v. skal placeres, så de så vidt muligt ikke indskrænker den enkelte ejendoms bebyggelsesmulighed, og skal af den enkelte ejendoms ejer stedse holdes fri for bebyggelse og bevoksning o.l. i en afstand af mindst 1 meter til alle sider.

Grundejerforeningen skal forestå drift, reparation og vedligeholdelse af gadebelysning i det omfang dette ikke varetages af andre.

De til enhver tid værende grundejere indenfor deklaraionsområdet er forpligtet til at tegne en rør- og stikledningsforsikring, for de rør og stikledninger, dækkende frem til hovedledningsforsyningsledningen, hvortil de enkelte grundejere har drift-, reparations- og vedligeholdelsespligten. Medfører en forsikringsbegivenhed, at der for tegnet rør- og stikledningsforsikring skal betales en selvrisiko af forsikringstageren, bæres udgiften hertil endeligt af forsikringstageren.

Vej- og stiarealer:
§ 17

Grundejerforeningen har ansvaret for ren- og vedligeholdelse af de private fællesveje, der fremgår af tinglysningsrids vedhæftet som bilag 1.

Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage ejendomsretten til disse arealer, såfremt de selvstændigt udmatrikuleres.

Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage ansvaret for ren- og vedligeholdelse af de private fællesveje og fællesindkørsler, der etableres i området, når de pågældende veje og indkørsler er blevet overdraget til grundejerforeningen i henhold til forudgående overtagelsesforretning, godkendt af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage ejendomsretten til disse arealer, såfremt de selvstændigt udmatrikuleres.

Omkostninger forbundet med overdragelse af arealer til grundejerforeningen skal afholdes af overdrageren.

Grundejerforeningen har ansvaret for ren- og vedligeholdelse af de stiarealer, der er anlagt i fællesområderne.

Grundejerforeningen har ligeledes ansvaret for ren- og vedligeholdelse af de stiarealer, der fremover bliver anlagt af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen har ansvaret for drift og vedligeholdelse af kloakanlæg til regnvand og spildevandsafløb og de udvendige belysningsanlæg etableret på de vej- og stiarealer, som grundejerforeningen i h.t. ovennævnte har ansvaret for ren- og vedligeholdelse af.

Ubebyggede arealer:
§ 18

Som ubebyggede arealer anses de arealer, der fremgår af vedhæftede tinglysningsrids, bilag 1, på ridset benævnt som fællesareal og som ikke er markeret med krydsskravering eller er udmatrikuleret til 10 selvstændige boliger.

Disse arealer skal henstå som grønne fællesområder for beboerne i området. Grundejerforeningen har ret til at overtage ejendomsretten til disse arealer.

Grundejerforeningen har forpligtelsen til etablering, drift, ren- og vedligeholdelse af disse fællesarealer og fællesanlæg.

Grundejerforeningen skal derudover – fælles med Andelsboligforeningen Klosterbakken I – forestå driften og vedligeholdelsen af område mellem de to foreninger, jfr. aftale af 2. december 2015 med Kalundborg kommune.

Bestemmelser vedrørende bebyggelsen m.v.
§ 19

Grundejerforeningen forestår vedligeholdelse af fælleshuset.

Husene skal udvendigt stedse fremtræde som ved opførelsen medmindre andet godkendes af grundejerforeningens bestyrelse. Det gælder også f.s.v. angår farve- og materialevalg.

Husene skal løbende vedligeholdes, således at bebyggelsen i grundejerforeningen til enhver tid fremstår som velvedligeholdt. Vedligeholdelsen påhviler den enkelte ejer.

Der må ikke opføres tilbygninger, udestuer, udhuse og lignende udover de oprindeligt opførte, medmindre grundejerforeningens bestyrelse godkender dette.

Fælleshus § 20

Som anført i § 4, 3. afsnit, er del nr. 62 af matr.nr. 1 ahv fælleshus for de 34 boliger, beliggende indenfor grundejerforeningens område. Ligeledes er det i § 19, stk. 1, bestemt, at grundejerforeningen, der er ejer af fælleshuset, forestår vedligeholdelse heraf og i § 12, stk. 1, er det fastsat, at foreningens bestyrelse kan udfærdige ordensreglement, bl.a. for brug af fælleshuset.

Vedrørende fælleshuset gælder videre, at de enkelte beboere i de boliger, der har medlemskab af grundejerforeningen, har ret til at benytte fælleshuset på ensartede vilkår, uanset om det drejer sig om ejere, andelshavere eller lejere, således som vilkårene herunder med hensyn til betaling af afgifter for brugen til enhver tid fastsættes af grundejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen kan af den enkelte beboer kræve erlagt depositum forud for det tidspunkt, hvor fælleshusets stilles til rådighed, ligesom bestyrelsen også bindende fastsætter forfaldstidspunkt for afgiftsbetaling.

Ved skader der påføres fælleshuset ved de enkelte beboers brug heraf, hæfter primært den eller de beboere, der har indgået aftalen om benyttelsen og subsidiært den ejer i hvis ejendom den eller de pågældende beboere har til huse.

Bestyrelsen drager omsorg for at tegne behørig forsikringer for fælleshuset, både som sædvanlig ejendomsforsikring og vedrørende fælleshusets benyttelse/drift.

Signalforsyning: § 21

Al signalforsyning skal aftages ved hjælp af nedgravede kabler.

Påtaleret og tinglysning m.v.: § 22

Vedtægtsbestemmelser, ændringer og ophævelser for så vidt angår planlægningsmæssige forhold skal godkendes af hjemstedskommunen, og træder først i kraft, når en sådan godkendelse foreligger.

Påtaleberettiget skal være Grundejerforeningen Klosterbakken II, Kalundborg eller Kalundborg kommune hver for sig.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr.: 1 ahv Lade-gården, Kalundborg Jorder eller ejendomme, der udstykkes derfra.

Ovenstående vedtægter for grundejerforeningen Klosterbakken II, som endelig vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling, den 23. maj 2022 bekræftes herved af bestyrelsen.

Den 23. maj 2022




Jørgen Eghoff


Carsten Jørgensen


Peter Stræk

Bilag 1.

G/F Klosterbakken I slår græs på fælles græsareal, på ulige årstal
G/F Klosterbakken II slår græs på fælles græsareal, på lige årstal.

