

ADVODAN Næstved

Nygade 9
4700 Næstved

T: 55758500

CVR 20464038

Sag nr. 076-62976/TC/JK

Advokat Thomas Colstrup
Sekretær Janne Kristensen

VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN LODSHAVEN

§ 1

Foreningens navn er Grundejerforeningen Lodshaven.

Dens område består af 46 parceller med en fælles ejendom, vejarealer og fællesarealer udstykket fra matr.nr. 20 o Karrebæk by, Karrebæk.

Matriklen udmatrikuleres til følgende matr.nr.:

Matr.nr. 20ik, 20il, 20im, 20in, 20io, 20ip, 20iq, 20ir, 20is, 20it, 20iu, 20o, 20iv, 20iy, 20ix, 20iz, 20iæ, 20iø, 20ka, 20kb, 20kc, 20kd, 20ke, 20kf, 20kg, 20kh, 20ki, 20hq, 20hr, 20hs, 20ht, 20hu, 20hv, 20hx, 20hy, 20hz, 20hæ, 20hø, 20ia, 20ib, 20ic, 20id, 20ie, 20if, 20ig, 20ih og 20ii Karrebæk by, Karrebæk, beliggende Lodshaven 1 - 47, 4736 Karrebæksminde.

§ 2

Foreningens hjemsted er Næstved Kommune.

§ 3

Foreningens formål er, i overensstemmelse med lokalplan B23.1-6, som er endeligt vedtaget af Næstved Byråd den 9. maj 2000, at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresse såvel udadtil som indadtil, herunder bl.a. at administrere og vedligeholde den private vej, fællesarealer, fælleshus 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

Foreningens medlemmer er ejere af de ovenfor nævnte parceller.

Samtlige ejere af ejendomme i foreningens område er forpligtet til at være medlem af foreningen.

Medlemmerne er pligtige at meddele ejerskifte til foreningen.

Medlemskabet 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 betinget skøde/købsaftale.

Medlemskabet 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. Dette gælder også selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

§ 5

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, beslutninger fra lovgivningens side og fra foreningens vedtægter.

Uanset anvendelsen, herunder evt. udleje, hæfter ejeren til enhver tid overfor 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

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

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 gældende regler med hensyn til bebyggelse, benyttelse, beplantning, færdsel m.v., der fremgår af lokalplanen og foreningens vedtægter.

§ 7

Vedligeholdelsen af fællesarealer og fælleshus påhviler foreningen. Foreningens bestyrelse kan til varretagelsen heraf antage fornøden arbejdskraft eller selvstændigt virkende professionelle. Samtlige medlemmer er forpligtet til at bidrage økonomisk til vedligeholdelsen.

Der udfærdiges særskilte regler for medlemmernes benyttelse af fælleshuset.

§ 8

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

Alle ejendomsjere under foreningen er forpligtet til at vedligeholde deres respektive ejendomme, således at området altid fremstår harmonisk og vel vedligeholdt. Med hensyn til farve- og materialevalg samt hegn og beplantning skal de i lokalplanen optagne bestemmelser herom følges nøje.

Ved ændringer af den enkelte boligs facade herunder ved udskiftning af vinduer og døre, skal lokalplanens §7.1 nøje efterkommes, og godkendelse fra kommunen fremskaffes.

Forandringer, hvor der kræves offentlig myndighedsgodkendelse, skal ligeledes godkendes af grundejerforeningens bestyrelse, jvf. vedtægterne § 5.

Ved maling af træfacader, må det nuværende farvevalg ikke ændres. Dette gælder for hele bebyggelsen, herunder facader, udhuse og carporte, der males med Gori 88 svenskrød nr. 504, vindskeder, der males med Gori 88 hvid samt døre og vinduer, der ligeledes skal være hvide.

Fællesarealer dvs. adgangsveje, gangstier, P-pladser, søanlæg, grønne områder og beplantninger, vedligeholdes af Grundejerforeningen.

Områder, der henhører under fællesarealer, må ikke inddrages til private formål.

Det er kun tilladt at parkere i carporte og på de anlagte P-pladser, da adgangsvejene også er brand- og redningsveje.

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. 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. Betaling skal ske til foreningens advokat.

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.

En uvildig, lokal opmand, udpeget af medlemmet og formanden for bestyrelsen, afgør om ejendommen er groft forsømt, eller er til gene for de øvrige beboere. Opmandens afgørelse er bindende, så begge parter skal rette sig efter opmandens vurdering. Omkostning for en sådan vurdering, betales af den part, som ikke får ret.

§ 9

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 ordinær generalforsamling. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal tilstilles bestyrelsen skriftligt senest 1. februar, så forslagene kan tilsendes medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Generalforsamlingen vil bortset fra nedennævnte tilfælde altid være beslutningsdygtig:

- a) Uanset antallet af ejere af en ejendom, har hver ejendom kun en stemme. Dette betyder, at såfremt flere ejere af samme ejendom giver møde, har disse én fælles stemme.
- b) Stemmeret kan udøves af myndige personer, der har modtaget gyldig fuldmagt dertil af stemmeberettigede.
- c) Ethvert medlem eller myndige medlemmer af deres husstand kan alene afgive en stemme ifølge fuldmagt, udover egen stemme.
- d) Generalforsamlingen træffer beslutning ved almindelig stemmeflerhed bortset fra i det nedennævnte tilfælde.
- e) Forslag til vedtægtsændringer kan kun vedtages, såfremt 2/3 af alle stemmeberettigede stemmer. 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 afholdes hvert år i marts måned, med følgende dagsorden:

- a) Valg af dirigent.
- b) Valg af stemmetællere.
- c) Bestyrelsens beretning.
- d) Forelæggelse af det reviderede årsregnskab.
- e) Behandling af indkomne forslag, herunder kommende opgaver.
- f) Bestyrelsens forslag til budget for næste år, samt fastsættelse af kontingent.
- g) Valg af formand (i lige år)
- h) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

- i) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- j) Eventuelt.

Det reviderede regnskab for det forløbne år, forslag til budget for det kommende år, og indsendte forslag, fra medlemmerne skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 11

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 ¼ af samtlige stemmeberettigede medlemmer eller når det er besluttet af en tidligere generalforsamling.

§ 12

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

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, heraf 2 valgt fra landsbyhusene og 2 valgt fra skudehusene.

Formanden vælges i lige år, på den ordinære generalforsamling, hvor også bestyrelsesmedlemmerne vælges. Valgperioden for formanden og bestyrelsesmedlemmerne er 2 år, og genvalg kan finde sted.

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

Valgbare er foreningens medlemmer og myndige medlemmer af disses husstande, selvom de ikke er medskødehavere.

Der kan kun vælges en repræsentant for hver parcel.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand, sekretær og kasserer.

Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden, og fører referat over forhandlingerne og de, af bestyrelsen, truffede beslutninger. Der føres referat af bestyrelsesmøderne, referatet godkendes af bestyrelsesmedlemmerne indenfor en uge, efter de er modtaget elektronisk. En kopi af det godkendte referat indsættes i en mappe i Fælleshuset. Det godkendte referat underskrives på det efterfølgende bestyrelsesmøde.

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 udgifter. 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 dennes fravær næstformanden, leder bestyrelsesmøderne. Ved behandling af forslag, kan ethvert bestyrelsesmedlem forlange afstemning om forslaget, og at evt. uenighed noteres i mødereferatet.

Ved afstemning i bestyrelsen, skal der være flertal for forslag, ellers falder forslaget. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

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 dennes afløser konstitueres indenfor de resterende bestyrelsesmedlemmer, og dersom ingen ønsker at påtage sig hvervet, skal bestyrelsen foranledige indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling til valg af stedfortræder.

§ 14

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 truffene beslutninger.

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

§ 15

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

§ 16

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

Regnskabsåret er fra 1. januar til 31. december.

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

Foreningens regnskab revideres af den af generalforsamlingen valgte revisor.

Revisoren 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

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 kontingent for det kommende år.

§ 19

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

Medlemmerne betaler kontingent halvårligt 1. april og 1. oktober. Indbetalinger finder sted på den af bestyrelsen fastsatte måde.

Ved for sen betaling af kontingent, 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

Carportene er privatejede, men beliggende på fællesareal. Det påhviler Grundejerforeningen at vedligeholde disse. Ved benyttelsen af carportene er grundejerne underlagt samme forhold som ved anden benyttelse af fællesareal (der må ikke foretages ændringer på nogen måde, uden en tilladelse fra grundejerforeningens bestyrelse).

Procedure til inddækning af carporte:

1. Ansøgningen skal være underskrevet af carportens (den samlede blok) brugere/ registrerede beboere, der også selv betaler for inddækningen.
2. Materialevalget skal være rødmalet (samme farve som øvrigt træværk) lærketræ på klink.
3. Inddækningen skal være ført op til tag, eller den del heraf (75 cm. fra tag) Skitse af konstruktion skal være vedlagt.
4. Grundejerforeningen påtager sig vedligeholdelsen af den inddækkede carport.
5. Bestyrelsen orienterer øvrige beboere skriftligt om ansøgningen og bestyrelsens holdning til ansøgningen, så der kan gøres indsigelse.
6. Medlemmer af foreningen kan forlange, at afgørelsen skal finde sted på en generalforsamling, eventuelt en ekstraordinær. Indsigelsesfristen er 14 dage efter, at bestyrelsen har udsendt orientering om inddækningsforslaget.

§ 21

De privatejede carporte er fordelt som det fremgår af bilag 1 til vedtægterne.

§ 22

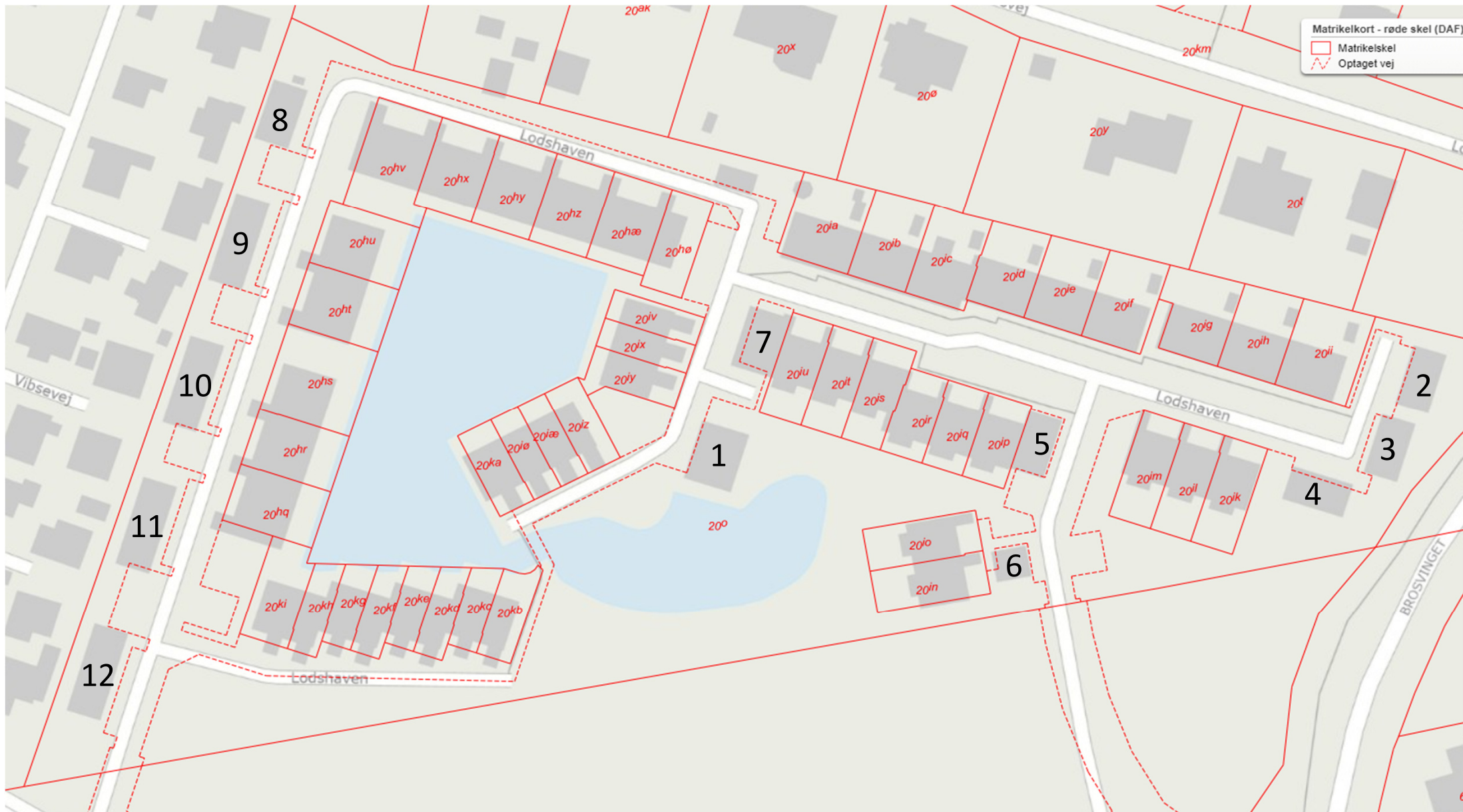
Oprindelige vedtægter trådte i kraft ved den stiftende generalforsamling 24. november 2001.

Nærværende vedtægter er vedtaget på ordinær generalforsamling den 8. marts 2023.

Karrebæksminde, den

Carsten Kokborg

Bilag 1 til vedtægterne for Grundejerforeningen Lodshaven.
Tegningen viser carportenes nummerering i BBR



Carportenes fordeling til matrikelnummer / husnummer i overensstemmelse med BBR

Carport nr. **2**

Matr. Nr.	20 ii	20 ih	20 ig	20 if
Hus nr.	47	46	45	44

Carport nr. **7**

Matr. Nr.	20 iy	20 is	20 it	20 iu
Hus nr.	15	9	10	11



Carport nr. **3**

Matr. Nr.	20 ie	20 id	20 ic	20 ib
Hus nr.	43	42	41	40

Carport nr. **8**

Matr. Nr.	20 ix	20 iv
Hus nr.	14	13

Placeringen læses stående foran carporten

Carport nr. **4**

Matr. Nr.	20 ia	20 im	20 il	20 ik
Hus nr.	39	3	2	1

Carport nr. **9**

Matr. Nr.	20 hv	20 hx	20 hy	20 hz	20 hæ	20 hø
Hus nr.	33	34	35	36	37	38

Carport nr. **5**

Matr. Nr.		20 ir	20 iq	20 ip
Hus nr.	Cykler	8	7	6

Carport nr. **10**

Matr. Nr.	20 hq	20 hr	20 hs		20 ht	20 hu
Hus nr.	28	29	30		31	32

Carport nr. **6**

Matr. Nr.	20 in	20 io
Hus nr.	4	5

Carport nr. **11**

Matr. Nr.	20 kg	20 kf	20 ke	20 kd	20 kc	20 kb
Hus nr.	25	24	23	22	21	20

Carport nr. **12**

Matr. Nr.	20 ka	20 iø	20 iæ	20 iz	20 ki	20 kh
Hus nr.	19	18	17	16	27	26