



Vedtægter

Med formulerings ændringer vedtaget . 26. januar 2020 (opdatering af matrikel numre)

§ 1. Navn og hjemsted.

Foreningens navn er Grundejerforeningen Hallingelille.

Foreningens hjemsted er Ringsted Kommune. Foreningens adresse er formandens.

§ 2. Visionserklæring.

Hallingelille skal danne rammen om en permakulturel bosætning, hvor der leves efter principper, der tilgodeser alle aspekter af bæredygtighed: Økologisk, åndeligt, socialt og kulturelt. Dette skal ske i udveksling med det omgivende samfund, såvel lokalt som globalt. Vi vil skabe et levende og ansvarligt fællesskab, som giver mulighed for udvikling for den enkelte og for fællesskabet.

§ 3. Foreningens formål.

Grundejerforeningens formål er

at eje, drive og vedligeholde ejendommen bestående af matr. nr. 5ø, 5aa og 5ab, Valsømagle By, Haraldsted

udføre og vedligeholde tilkørselsveje med tilhørende P-pladser, stier og belysning til brug for de i §4 stk 1 nævnte matrikler

at fremføre vand og el til de enkelte ejendomme,

etablere og vedligeholde fælles spildevandsanlæg og fremføre stikledninger til de enkelte parceller

etablere og vedligeholde fælleshus, legeplads og boldbane til brug for foreningens medlemmer

beplante og vedligeholde fællesarealer

etablere og drive fælles affaldssortering/håndtering

fremføre telefon og internet forbindelse til de udstykkede parceller

evt. at udfærdige et ordensreglement og løbende ajourføre dette ved behov.

at tegne nødvendige og korrekte forsikringer for fælleshuse, arealer mm

At oprette fredskov på 20 ha på den af foreningen erhvervede ejendom og forestå erhvervsmæssig skovdrift på denne.

At fastsætte procedureregler vedrørende økologiske byggeprincipper og støtte vidensdeling på dette område.



At drive pilerensningsanlæg som renser medlemmernes spildevand i overensstemmelse med den byrde i henhold til offentlig regulering, der er pålagt spildevandslavets medlemmer. Denne byrde støtter sig på Miljøbeskyttelseslovens Kapitel 3 og 4. Bekendtgørelse nr. 1448 af 11.december 2007

Stk. 2. Ringsted kommunes Lokalplan nr. 165 er gældende for området. Heraf følger at:

Foreningen skal forestå drift af fælles friarealer, interne veje og stier

Foreningen er pligtig til at tage skøde på fælles friarealer, interne veje og stier.

Alle nuværende og kommende planer og hensigter skal til enhver tid være i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området.

§ 4. Medlemmer.

Stk. 1: Pligtige medlemmer af grundejerforeningen er enhver grundejer af matriklerne 5a, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ og 51, Valsømagle By, Haraldsted, eventuelle fremtidige matrikler udstykket fra disse, fra matriklerne 5ø og 5ab Valsømagle By, Haraldsted, samt fra de dele af matr. 5aa, Valsømagle By, Haraldsted der er omfattet af Ringsted Kommunes Lokalplan nr. 165. Medlemmerne skal tåle disse vedtægters lysning på den vedkommende tilhørende parcel, med Grundejerforeningen Hallingelille som påtaleberettiget. Dersom en parcel ejes af flere i fællesskab er de alene at betragte som et medlem. Et medlem må alene eje, eller være medejer af, én grund i foreningens område. Dog kan flere grunde ejes af samme medlem hvis generalforsamlingen godkender dette ved kvalificeret flertal. Medlemmet er ved multiejerskab forpligtet til at benytte / drive ekstra grunde til formål anvist af generalforsamlingen ved kvalificeret flertal – som f.eks. kollektiv, butik, klinik el.lign.

Stk. 2: De enkelte medlemmer er pligtige at betale kontingent for medlemskab af Grundejerforeningen Hallingelille. Kontingentet kan opkræves ratevis. Beløbets størrelse og betalingsvilkår fastsættes af fællesmødet. Fællesudgifter fordeles ligeligt med 1/X per medlem hvis ikke anden fordeling besluttet på fællesmøde.

Stk. 3: Medlemskab ophører ved salg af den pågældende tilhørende grund. Udtrædende medlemmer er ikke berettiget til andele af foreningens formue.

Stk. 4 De enkelte medlemmer er pligtige at være medlem af de af foreningen oprettede fælles forsynings- og afledningssystemer. herunder spilderensningsanlæg, fælles vand, el-forsyning etc. De enkelte medlemmer er pligtige til at betale forbrugsafgifter iht. forbrug, samt deltage i drift og vedligehold af disse systemer, iht. retningslinjer fastsat af fællesmødet. Foreningens medlemmer er forpligtede til at følge anvisninger om brug af pilerensningsanlægget, herunder brug af vaskemidler, udledning af kemikalier osv. Fællesmødet kan vedtage bindende retningslinjer herfor på et fællesmøde.

Stk. 5: Hvis en grundejer undlader at betale forbrugsafgifter til foreningen har bestyrelsen hjemmel til at lukke for tilførsel af el og vand til parcellen. Bestyrelsen er forpligtiget til at lukke for tilførsel af el og vand til parcellen, hvis gælden overstiger 6000 kr. Fællesmødet kan beslutte, at der skal afviges fra ovenstående.

Stk. 6: Medlemmerne har ligelig andel i foreningens formue samt ligelig del i fælles rettigheder uanset boligens størrelse og beliggenhed.



Stk. 7: Medlemmet er pligtig til at overholde foreningens vedtægter og ordensreglement. Grov overtrædelse kan medføre eksklusion af foreningen, jf. § 16.

Stk. 8: Inden opførelse af hus skal der på fællesmødet redegøres for de økologiske og bæredygtige aspekter af byggeriet.

§ 5. Venteliste.

Udgået

§ 6. Hæftelse.

Stk. 1: For foreningens forpligtelser hæfter foreningens medlemmer pro rata i forhold til antal ejede boligejendomme, dog højst med kr. 44.000 i forhold til medlemmernes hæftelse overfor 3. mand. Alt derudover skal godkendes og underskrives af hvert enkelt medlem.

Stk. 2: Foreningen hæfter ikke overfor 3. mand for de forpligtelser det enkelte medlem måtte pådrage sig, herunder terminsydelser og ejendomsskatter for de enkelte huse. I Foreningens formue kan derfor ikke foretages udlæg eller pantsætning i forhold til gæld, som foreningen ikke har påtaget sig hæftelse for.

Stk. 3: Foreningens formue må ikke efter færdiggørelse af byggemodning mm og beplantning overstige en kontant beholdning på kr. 20.000,- multipliceret med antallet af matrikler med medlemspligt, jf §4 stk 1

Beløbet pristalsreguleres med basis i nettoprisindekset januar 2005.

§ 7. Generalforsamling.

Stk. 1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned.

Stk. 2: Ordinær generalforsamling skal mindst omfatte:

Valg af dirigent.

Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Forelæggelse af det reviderede regnskab for det forløbne år.

Indkomne forslag.

Forelæggelse af forslag til budget og kontingent for det kommende år indstillet til beslutning af fællesmødet.

Valg af formand.

Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

a) Valg af intern revisor og revisorsuppleant, jf vedtægternes paragraf 14 stk 2.

b) Eventuelt valg af ekstern revisor, jf vedtægternes §14 stk 3



Eventuelt.

Stk. 3. Forslag til behandling på generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen.

Stk. 4. Stemmeberettiget ved generalforsamlingen er medlemmer af foreningen med 1 stemme. Hvor et medlem jf § 4 består af flere personer, har disse alene en stemme. Er der i denne situation ikke enighed om hvorledes der skal stemmes, anses dette medlem for at have undladt at stemme.

Stk. 5. Ekstraordinær generalforsamling afholdes på bestyrelsens foranledning eller på skriftlig foranledning fra mindst 25 % af de stemmeberettigede medlemmer. På den ekstraordinære generalforsamling kan kun behandles det eller de forslag, de har foranlediget dens indkaldelse.

Stk. 6. Indkaldelse til en generalforsamling skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal indeholde en dagsorden. For den ordinære generalforsamlings vedkommende eventuelle indkomne forslag, regnskabet for det forløbne år og budget for det indeværende år, samt meddelelse om afgående bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, samt bestyrelsens evt. forslag til genvalg eller nyvalg. Indkaldelsen skal være skriftlig og sendes til ethvert medlem.

Stk. 7. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel absolut majoritet. Dog kræves til vedtægtsændringer 2/3 af de afgivne og mindst halvdelen af samtlige medlemmers stemmer. Opnår et forslag om vedtægtsændringer den krævede majoritet af de afgivne, men ikke af samtlige medlemmers stemmer skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, der afholdes senest 6 uger derefter med ændringsforslaget som eneste punkt på dagsordnen. Til vedtagelse på denne generalforsamling kræves kun 2/3 af de afgivne stemmer. Vedtægtsændringer skal derudover godkendes af Ringsted Kommune, jf. lokalplanens §11.5.

Stk. 8. Skriftlig afstemning skal foretages, når blot et af de tilstedeværende medlemmer forlanger det.

Stk. 9. Der kan stemmes ved fuldmagt gennem et andet stemmeberettiget medlem. Hvert medlem kan dog kun have én fuldmagt, der alene gælder for den aktuelle generalforsamling.

§ 8. Besluttende fællesmøde.

Stk. 1. Ethvert spørgsmål af betydning for foreningens forhold kan drøftes på et fællesmøde. Alle foreningens medlemmer har adgang til fællesmøderne. På det besluttende fællesmøde tages alle beslutninger som konsensusbeslutninger. Det er de fremmødte medlemmer, der kan beslutte. Hvis det ikke er muligt at træffe afgørelse om et punkt på dagsordnen, det vil sige hvis blot 1 medlem modsætter sig beslutningen, skal punktet tages op igen på det næste besluttende fællesmøde. I mellem møderne skal de berørte parter forsøge at finde løsninger evt. vha. mediator eller andre ressource-personer. På det næste fællesmøde forsøges der igen at opnå konsensus. Kan dette ikke opnås, kan beslutning på dette fællesmøde træffes med 75% flertal af de fremmødte medlemmer. Der kan stemmes per fuldmagt efter reglerne i §7 stk 10.

Hvis et punkt, hvorom der ikke kan opnås konsensus, ønskes viderebehandlet, skal dette gøres gældende senest samtidigt med behandlingen på 1. fællesmøde.



Stk.2. Det besluttende fællesmøde fastlægger sin egen forretningsorden for afholdelse af fællesmøderne. Dagsorden for besluttende fællesmøde udsendes med 1 uges varsling. Forslag til beslutning skal være ledsaget af skriftlig motivering.

Mødereferat udsendes til medlemmerne senest 4 dage efter mødet.

Stk.3. Beslutninger af væsentlig betydning for foreningen eller dets respektive medlemmer kan, såfremt beslutningen er truffet på det fællesmøde hvor beslutningsforslaget første gang er fremsat og behandlet, begæres sat på dagsordenen til godkendelse på det efterfølgende fællesmøde. Godkendelsen kan her om nødvendigt ske ved brug af bestemmelsen om 75 % flertal (se § 8 stk.1).

Hvis en beslutning ønskes taget op på 2 fællesmøder skal dette gøres gældende senest samtidigt med beslutningen på 1. fællesmøde.

§ 9. Bestyrelsen.

Stk. 1. Bestyrelsen består af 5 personer, som vælges på generalforsamlingen. Der bør tilstræbes en person i bestyrelsen fra hver bogruppe. Formand vælges særskilt.

Stk.2. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen under ansvar for generalforsamling og med respekt for fællesmødebeslutninger. Fællesmødet kan fastsætte et honorar til bestyrelsen eller enkelte medlemmer heraf.

Stk. 3. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af foreningens anliggender, herunder betalinger af forsikringer.

Stk. 4. Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer, herunder kasserer, vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Stk. 5. Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 6. Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges alle myndige beboere i Hallingelille med folkeregisteradresse på stedet. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person der bebor boligen. Genvalg kan finde sted. Minimum flertallet af bestyrelsens medlemmer skal bestå af medlemmer af grundejerforeningen Hallingelille, disses ægtefæller, registrerede partnere eller samlevere.

Stk. 7. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratreden vælger bestyrelsen blandt sine medlemmer en konstitueret formand, der fungerer indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratreden bliver mindre end tre, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til nyvalg af den samlede bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 8. Udover formanden konstituerer bestyrelsen sig selv ved 1. møde efter generalforsamling med en kasserer og en sekretær. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.



Stk. 9. Foreningen tegnes af formanden. Ved dennes forfald af kassereren og et andet bestyrelsesmedlem i forening.

Stk. 10. Køb og salg af fast ejendom og andre væsentlige økonomiske dispositioner kræver underskrift af hele bestyrelsen og forudgående godkendelse af det besluttende fællesmøde.

Stk. 11. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 12. Bestyrelsen udfærdiger referat af bestyrelsesmøderne som udsendes til alle medlemmer.

Stk. 13. Bestyrelsen skal holde mindst 6 møder om året. Såfremt et bestyrelsesmedlem begærer det, skal der afholdes bestyrelsesmøde inden 8 dage.

Stk. 14. Bestyrelsen har ansvar for at pileanlæggets drift og vedligehold sker i henhold til afledningstilladelsen. Kommunens Miljøafdeling skal til enhver tid vide, hvem der er kontaktperson for pileanlæggets drift og vedligehold. Bestyrelsen kan afholde, de efter dens eget skøn, nødvendige udgifter til administration, reparation og vedligeholdelse.

§ 10. Bebyggelsens benyttelse.

Stk.1.: Der må ikke uden fællesmødets godkendelse drives erhvervsvirksomhed fra en medlems ejendom beliggende indenfor foreningens område.

Stk. 2: En bolig må ikke groft forsømmes til væsentlig gene for de øvrige boligejere.

§ 11. Fælleshus/fællesarealer.

Stk. 1. Anvendelse og indretning af fælleshus, anvendelse af de fælles ubebyggede arealer, beplantning, herunder anvendelse af landbrugsarealer, indretning af legeplads, boldbane osv. sker efter fællesmødets bestemmelse. Der kan nedsættes ansvarlige arbejdsgrupper for de enkelte områder.

Stk. 2: Fællesarealer, fælleshus og andre faciliteter, som må anses for at være fælles, herunder rør og andre forsyningsledninger til fælles brug (dog kun indtil de forgreninger hvorfra forsyning sker til den enkelte bolig, f.eks. stophane, elskab) vedligeholdes af foreningen. Foreningen tegner sædvanlige forsikringer, der dækker skader på fælleshus og fælles inventar samt det ansvar, foreningen som sådan kan pådrage sig.

Stk. 3. Skade som følge af uforvarlig anvendelse af fællesfaciliteter kan efter fællesmødets beslutning kræves erstattet af den enkelte grundejer. Hvis der fra en af spildevandslavets medlemmers ejendom konstateres en særlig grov forurening eller misligholdelse, kan bestyrelsen med fællesmødets godkendelse pålægge vedkommende en særavgift der dækker udgifter til at genoprette anlæggets normale drift.

Stk. 4. Fællesmødet kan fastlægge arbejdsopgaver, herunder arbejdsweekender.

Stk. 5. Fællesmødet kan fastlægge en vedligeholdelsesplan med grundejernes pligt til at vedligeholde af fælles arealer.



§ 12. Sikkerhed

Stk. 1: Nærværende vedtægter tinglyses pantstiftende for kr. 44.000 på hver af boligerne som 1. prioritet. Generalforsamlingen kan ved almindelig flertalsbeslutning bestemme, at sikkerheden ved fremtidige handler af boliger skal forhøjes, dog højst til det beløb, som realkreditinstitutterne vil anerkende med første prioritet.

Stk. 2: Pantstiftelsen tjener til sikkerhed for medlemmets gæld til foreningen, uanset om gælden hidrører fra tidligere ejere, og uanset hvem der hæfter personligt derfor.

Stk. 3: Opnås der ved tvangsauktion ikke dækning for pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til - for egen regning - efter påkrav fra bestyrelsen eller administrator på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende.

§ 13. Salg eller overdragelse af bolig.

Stk. 1: Ved salg af bolig er sælger fritstillet i forhold til at fastsætte salgspris, medmindre grunden sælges uden at være bebygget. I dette tilfælde skal grunden sælges videre til samme pris som grundejeren oprindeligt betalte for grundene.

Stk. 2: Inden køb af bolig skal evt. interesserede deltage i 2 fællesarrangementer, heraf så vidt muligt 1 fællesmøde.

Stk. 3. Specielt for Hallingebjergvej 4 gælder at i tilfælde af at ejer ønsker at sælge ejendommen, udbydes den først til salg til ejendommens beboere, derefter til grundejerforeningen. Hvis ingen er interesseret, kan foreningen forsøge at finde en ny ejer, og lykkes det ikke, har ejer lov til at sælge ejendommen til den, de vil.

Stk. 4. Ved salg af ejendom i Hallingelille skal sælgende medlem senest ved fraflytning afregne eventuelle økonomiske udeståender med foreningen. Køber overtager som nyt medlem automatisk sælgers tidligere økonomiske forpligtelser og udeståender med foreningen som beskrevet i § 4 stk. 2 og 4 samt byggemodningsudgift i det omfang de ikke afregnes af sælger i forbindelse med salget.

Stk 5. Medlemmer som afhænder deres ejendom er forpligtet til at sikre at købere er blevet forelagt det oplysningsskema, som foreningen udarbejder til potentielle sælgere i forbindelse med salg.

§ 14. Årsrapport og revision.

Stk. 1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af eventuel administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger en intern revisor og revisorsuppleant, der efter regnskabet afslutning skal gennemgå bilag, bogføring og regnskaber. Dette skal ske i forbindelse med regnskabsaflægningen, og kan derudover ske efter det af revisoren skønnede behov.

Stk. 3. Generalforsamlingen kan vælge en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal i så fald føre en revisionsprotokol.



§ 15. Eksklusion af et medlem.

Stk. 1. Hvis en grundejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen, eller et af dennes medlemmer, kan foreningen ekskludere medlemmet og pålægge ham og hans husstand at fraflytte ejendommen.

Grov misligholdelse foreligger bl.a. ved manglende betaling af kontingent og tilsidesættelse af ordensregler efter disse er indskærpet på bevissikret måde mindst 2 gange.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion af et medlem skal foretages på en ekstraordinær generalforsamling, jf. § 8. Dog skal sagen forinden være drøftet på et besluttende fællesmøde.

Stk. 3. Ved eksklusion af foreningen ophører medlemmets ret til at benytte foreningens fællesfaciliteter på nær tilkørselsvej til pågældendes ejendom og vedkommende kan tilpligtes at lade sin ejendom sælge. Bestyrelsen sætter en frist herfor på minimum 2 mdr.

Såfremt salg ikke gennemføres indenfor den af bestyrelsen angivne frist, har bestyrelsen fuldmagt til at lade ejendommen sælge.

§ 16. Mægling.

Stk. 1. Uoverensstemmelser mellem medlemmer af foreningen angående fortolkning af vedtægterne og parternes medlemskab af foreningen, herunder pligter og rettigheder, skal søges bilagt ved mægling.

Stk. 2. Ethvert medlem af foreningen er forpligtet til at deltage i mæglingen, hvis fællesmødet beslutter dette. Udeblivelse eller nægtelse af mægling medfører eksklusion af foreningen.

Stk. 3. Spørgsmål, der ikke kan løses ved mægling henhører under domstolene.

§ 17. Opløsning.

Stk. 1. Foreningen kan kun opløses, hvis forslag herom på en generalforsamling opnår 3/4 af de afgivne og mindst 2/3 af samtlige medlemmers stemmer.

Stk. 2. Foreningens opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 3. Eventuel overskydende formue overdrages herefter enten til en forening eller fond, som arbejder efter et velgørende, alternativt og åndeligt formål, eller fordeles ligeligt mellem de til den tid værende medlemmer. Generalforsamlingen tager beslutning om dette.

§ 18. Ikrafttræden mv.

Disse vedtægter er vedtaget på foreningens generalforsamling den 29. september 2015, med ændringer foretaget på generalforsamling 29. oktober 2017.

§ 19. Tinglysning.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst.