

VEDTÆGTER
FOR
SPILDEVANDSLAUGET
KARISE PERMATOPIA PILERENSINGSANLÆG
ApS

Binavn: KP PIL ApS

CVR nr. 37 96 77 69

Præambel

Disse vedtægter regulerer forholdene i Spildevandslauget Karise Permatopia, herefter kaldet KP Pil, som er en del af Karise Permatopia på ejendommen Jørslevlyst i Faxe Kommune.

Hele Karise Permatopia er udtryk for en nytænkning af den måde, mennesker lever sammen på og Spildevandslauget vil sammen med medlemmerne af KP-Andel, KP-Ejer, KP Amba og Sydkystens Boligselskab, Afdeling Permatopia, herefter kaldet KP Almen samt Grundejerforeningen KP Grund arbejde for en sammenhængskraft på tværs af boformer og øvrige juridiske enheder.

Beboerne deltager samtidig som andelshavere i Andelsselskabet Permatopia (KP Amba), der skal eje og drive landbrug på landbrugsdelen af ejendommen Jørslevlyst og desuden skal drive diverse forsyningsanlæg til såvel boligerne som landbruget, endvidere skal KP Amba drive en række fællesaktiviteter. Medlemskab af KP Amba er frivillig for beboerne i KP Almen.

Det er intentionen at alle beboere i Karise Permatopia skal være ligeværdige og ét stort bofællesskab, hvor det ikke er afgørende, hvilken juridisk enhed man bor i.

KP Almen er underlagt de gældende love og regler på almenboligområdet og dermed en række begrænsninger for, hvad man juridisk kan være med i. Ud fra ønsket om at sikre ligeværdighed, og da KP Almen har ret og pligt til at aflede spildevand gennem Laugets anlæg, deltager KP Almen som observatør i de juridiske enheder, hvor man ikke kan være medejer.

I KP Pil deltager KP Almen derfor som observatør i såvel generalforsamlinger som bestyrelse.

For yderligere at sikre ligeværdigheden er det desuden aftalt, at hver anpart for en ejerbolig eller andelsbolig i Karise Permatopi som minimum skal være på samme beløb, som KP Almen indbetaler i tilslutningsafgift for hver af de almene boliger.

SELSKABETS NAVN OG FORMÅL

§ 1.

- Stk. 1 Selskabets navn er Spildevandslauget Karise Permatopia ApS.
Binavn: KP Pil ApS.
I denne vedtægt kaldet: Lauget.

§ 2.

- Stk. 1 Laugets formål er at eje, drive, vedligeholde og udvikle det på ejendommen Jørslevlyst, matr.nr. 1a værende fælles spildevandsanlæg i form af et pilerensningsanlæg, inkl. alle hertilhørende fælles installationer, herunder sikre overholdelse af de til enhver tid gældende myndighedskrav.

Opgaven omfatter, men er ikke begrænset til, anlæg, drift og vedligeholdelse, istandsættelse og nødvendig udskiftning af pilerensningsanlægget inkl. alle hertilhørende fælles installationer.

Pilerensningsanlægget skal til enhver tid fremstå forsvarligt vedligeholdt og svare til den til enhver tid gældende sædvanlige standard for lignende anlæg.

Såfremt det besluttet kan Lauget også eje den ejendom, hvorpå pilerensningsanlægget er beliggende.

- Stk. 2 Desuden har Lauget til formål at sikre de fælles værdier og interesser for medlemmerne, herunder en bæredygtig drift i overensstemmelse med Karise Permatopias værdier.

- Stk. 3 Laugets aktiviteter skal etableres og administreres i overensstemmelse med gældende lovgivning, den gældende lokalplan, gældende spildevandstilladelse til pilerensningsanlægget og vedtægterne for de enkelte juridiske enheder i Karise Permatopia. Der skal særligt være opmærksomhed på gældende lovgivning vedrørende alment boligbyggeri. Endvidere skal Lauget respektere diverse deklarationer og servitutter i øvrigt pålagt ejendommen Jørslevlyst, matr.nr. 1a, 1ag, 1ae, 1v, 1t, 1ak, 1ah, 1al, 1ar, 1am, 1an, 1ai, 1ao, 1aq, 1ab, 1x, 1at, 1y, 1at, 1z, 1ac, 1æ, 1as, 1ø, 1aa, 1ap, 1ad, 1af, 1u, 1s, 1r, 5c og 6c.
- Stk. 4 Alle ejere af en ejerbolig i KP Ejer og alle andelsbolighavere i KP Andel har pligt til at være medlem af Lauget.
Laugets medlemmer såvel som KP Almen har ret og pligt til at aflede det normale spildevand gennem Laugets anlæg.

SELSKABETS KAPITAL

§ 3.

- Stk. 1 Selskabets anpartskapital er kr. 50.000,00, skriver kroner halvtredstusinde 00/100, fordelt på en eller flere anparter á kr. 1,00 eller multipla heraf.
- Stk. 2 Anpartskapitalen er fuldt indbetalt.

§ 4.

- Stk. 1 Anpartshaveres navn og adresse indføres i ejerbogen.
- Stk. 2 Anparterne er ikke omsætningspapirer. Der gælder følgende begrænsninger i muligheden for at overdrage anparter:
- Overdragelse af en anpart til en fysisk person, der ikke ejer eller er andelshaver til en bolig i Karise Permatopia eller en juridisk person, der ikke er en del af Fællesskabet Karise Permatopia kræver forudgående godkendelse fra Faxe Kommune.
- Stk. 3 Ingen anpart har særlige rettigheder.
- Stk. 4 Såfremt en anpartshaver fraflytter Karise Permatopia skal anparten overdrages til den nye ejer af boligen.

GENERALFORSAMLING

§ 5.

- Stk. 1 Selskabets generalforsamling afholdes på hjemstedet.
- Stk. 2 Ordinær generalforsamling afholdes inden 5 måneder efter udløbet af hvert regnskabsår.
- Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes senest 2 uger efter, at revisor, direktionen, mindst tre anpartshavere, KP Almen eller en generalforsamling har forlangt det.
- Stk. 4 Generalforsamlinger indkaldes af direktionen ved brev eller elektronisk til anpartshaverne på den til ejerbogen opgivne adresse samt til observatørerne med højst fire uger og mindst otte dages varsel. I indkaldelsen skal angives, hvilke anliggender der skal behandles på generalforsamlingen. Såfremt forslag til vedtægtsændringer skal behandles på generalforsamlingen, skal forslaget væsentligste indhold angives i indkaldelsen.
- Stk. 5 Senest otte dage før generalforsamlingen skal dagsordenen og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsregnskab med revisionspåtegning og årsberetning tilstilles enhver noteret anpartshaver samt til observatørerne og samtidig fremlægges til eftersyn for anpartshaverne på selskabets kontor.
- Stk. 6 Enhver anpartshaver eller observatør har ret til at få et bestemt emne behandlet på generalforsamlingen, såfremt denne skriftligt fremsætter krav herom overfor direktionen senest fem uger inden generalforsamlingens afholdelse.

§ 6.

- Stk. 1 På den ordinære generalforsamling skal mindst følgende emner behandles:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning
 3. Årsrapport.
 4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
 5. Indkomne forslag

6. Godkendelse af budget
7. Valg af bestyrelse og suppleanter.
8. Valg af revisor.

REPRÆSENTATION OG STEMMERET

§ 7.

- Stk. 1 Enhver anpartshaver er berettiget til at deltage i generalforsamlingen og tage ordet der.
- Stk. 2 Desuden har KP Almen ret til at deltage med to observatører med taleret, men ikke stemmeret på generalforsamlingen.
- Stk. 3 Anpartshavere har ret til at møde på generalforsamlinger ved fuldmægtig, som skal fremlægge skriftlig og dateret fuldmagt. Denne kan ikke gives for længere tid end eet år.
- Stk. 4 Hvert anpartsbeløb på kr. 1,00 giver een stemme.
- Stk. 5 På generalforsamlingen kan der kun træffes beslutning om de forslag, der har været optaget på dagsordenen. De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpelt stemmeflertal.
- Stk. 6 Enhver generalforsamlingsbeslutning:
- om køb/salg eller pantsætning af fælles bygninger og/eller arealer,
 - om indgåelse af væsentlige leje- eller leasingaftaler
 - om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør,
 - om salg af væsentlige dele af disse,
 - om væsentlige ændringer, salg, pantsætning eller nedlæggelse af de for boligerne nødvendige forsynings-, afløbs- og rensningsanlæg,
 - om indførelse af eller ændring af retningslinjer om begrænsning af udledning af spildevand,
 - om overskudsdisponering, jf. § 15,
 - der medfører væsentlige yderligere økonomiske forpligtelser for medlemmerne,
- kan kun vedtages, såfremt mindst 2/3 stemmer for.

Sådanne beslutninger er endvidere kun gyldige, såfremt der foreligger skriftlig accept af beslutningen i sin fulde ordlyd fra KP Almens bestyrelse i henhold til gældende regler for almene boligorganisationer, samt fra KP Ejer, KP Andel og KP Grund.

- Stk. 7 Over det på generalforsamlingen passerede indføres beretning i selskabets forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten.

BESTYRELSE OG DIREKTION

§ 8.

- Stk. 1 Bestyrelsen består af tre medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Desuden vælges to suppleanter. I tilfælde af at et bestyrelsesmedlem udtræder af bestyrelsen indtræder en suppleant i stedet.
- Stk. 2 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand.
- Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer behøver ikke være anpartshavere.
- Stk. 4 KP Almen har ret til at sende en observatør med taleret, men ikke stemmeret til at deltage i bestyrelsens arbejde. Observatøren har fuld ret til indsigt i alle bestyrelsens forhold.
- Stk. 5 Bestyrelsesmedlemmer afgår hvert år ved den ordinære generalforsamling. Fratrædende medlemmer kan genvælges.
- Stk. 6 Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

§ 9.

- Stk. 1 Bestyrelsen ansætter en eller flere direktører i selskabet og fastsætter vilkårene for den eller disses stilling. Direktøren eller direktørerne kan tillige være medlemmer af bestyrelsen, men kan dog ikke være bestyrelsens formand.

TEGNINGSRET

§ 10.

- Stk. 1 Selskabet tegnes af bestyrelsesformanden og en direktør eller af den samlede bestyrelse.
- Stk. 2 Bestyrelsen kan meddele sædvanlig prokura.

REVISION OG REGNSKABSÅR

§ 11.

- Stk. 1 Selskabets årsrapport skal revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor.
- Stk. 2 Selskabets regnskabsår løber fra 1/1 til 31/12.
- Stk. 3 Bestyrelsen sikrer at der udarbejdes budget og hertilhørende langsigtede vedligeholdelses- og investeringsbudgetter.
- Stk. 4 Det påhviler bestyrelsen til enhver tid at sørge for, at Laugets ejendom er vel vedligeholdt og i god funktionsdygtig stand. Det påhviler tillige bestyrelsen at sørge for, at der sker en løbende opsparing på budgettet, der modsvarer den løbende nedskrivning.

DRIFT OG BUDGET

§ 12

- Stk. 1 For hver bruger af Laugets anlæg, der ikke er anpartshaver, betales et tilslutningsbidrag. Tilslutningsbidraget dækker udgifterne til etablering mv. af spildevandsanlægget, idet der er fastsat et maksimum beløb for tilslutningsbidraget for brugerne i KP Almen.
- Stk. 2 Desuden betaler hver bruger af spildevandsanlægget et driftsbidrag, der fastsættes af generalforsamlingen på baggrund af udarbejdet årsbudget. Bidraget opkræves kvartalsvist forud. Driftsbidraget afregnes årligt efter en af generalforsamlingen fastsat rimelig og fair fordelingsnøgle, som ligeledes er godkendt af KP Almen.
- Stk. 3 I budgettet afsættes beløb til løbende vedligeholdelse, samt til nødvendig renovering og udskiftning. Der kan desuden besluttes nyanskaffelser. Ved større renoveringer og nyanskaffelser opkræves der særskilt betaling til dette i henhold til beslutning på generalforsamlingen.
- Stk. 4 Restancer kan om nødvendigt inddrives ved inkasso. Det pågældende medlem skal betale alle de med inddrivelsen forbundne omkostninger samt renter efter renteloven.
- Stk. 5 Alle brugere af Laugets anlæg er forpligtet til at begrænse udledningen af spildevand i videst muligt omfang. Generalforsamlingen kan vedtage retningslinjer, der nærmere fastsætter regler herom.

FORMUE, UDBYTTE OG UDDELING

§ 13.

- Stk. 1 Selskabets overskud og formue må kun anvendes i overensstemmelse med selskabets formål.
- Stk. 2 Der kan kun udbetales udbytte og foretages uddeling såfremt selskabet har overskud. Anpartshavere kan alene modtage udbytte efter reglerne i Lov om Registrerede Socialøkonomiske Virksomheder.

TVISTER

§ 14

- Stk. 1 Tvister skal søges løst i mindelighed blandt Laugets medlemmer.
- Stk. 2 Såfremt det ikke viser sig muligt at løse en konflikt i mindelighed blandt Laugets medlemmer, skal medlemmerne i fællesskab udpege en mediator og søge tvisten løst ved hjælp heraf.
- Stk. 3 Såfremt der ikke mellem medlemmerne kan opnås enighed om udpegning af mediator, skal retsformanden for den stedlige byret skriftligt anmodes om at udpege en mediator.
- Stk. 4 Såfremt tvisten ikke kan løses ved den i stk. 1-3 beskrevne procedure, kan spørgsmålet indbringes for domstolene.
- Stk. 5 Hvis tvisten vedrører fordelingen af Laugets udgifter, træffer Faxe Kommune afgørelse herom, jf. Lov om betalingsregler for spildevandsanlæg § 5, stk. 2.

VEDTÆGTSÆNDRINGER

§ 15

- Stk. 1 Disse vedtægter kan kun ændres ved konsensus blandt Laugets medlemmer på en generalforsamling, hvor ændringsforslaget fremgår af dagsordenen, og efter skriftlig godkendelse fra KP Almen.
- Stk. 2 Vedtægtsændringer træder i kraft med virkning fra den generalforsamling de vedtages på.

- Stk. 3 Vedtægtsændringer skal i henhold til lokalplan 200-22 vedtaget den 16. april 2015 godkendes af Faxe Kommune.

OPLØSNING

§ 16

- Stk. 1 Opløsning af Lauget kan kun finde sted ved konsensus blandt Laugets medlemmer på to på hinanden følgende generalforsamlinger, der afholdes med mindst 14 dages og højst én måneds mellemrum, og efter skriftlig godkendelse fra KP Almen.
- Stk. 2 Opløsning af Lauget kræver godkendelse fra Faxe Kommune.
- Stk. 3 Laugets formue skal i tilfælde af opløsning overdrages til KP Grund.

Tinglysning

§ 17

- Stk. 1 Nærværende vedtægter tinglyses servitutstiftende på ejendommen Karise Permatopia på følgende matr.nr.: for KP Almen: 1ag, 1ae, 1v og 1t, for KP Andel: 1af og 1u, for KP Ejer: 1ap og 1ad og for KP Grund: 1s; samt på alle parceller, der måtte blive udstykket herfra.
- Stk. 2 Vedtægterne tinglyses tillige pantstiftende med 1. prioritet for et beløb svarende til 7.000 kr. pr. bolig, til sikkerhed for betaling af bidrag til Lauget.

For KP Almen tinglyses således pantstiftende på matr.nr. 1ag: 84.000 kr., på matr.nr. 1ae: 84.000 kr., på matr.nr. 1v 70.000 kr. og på matr.nr. 1t 70.000 kr.

For KP Andel tinglyses således pantstiftende på matr.nr. 1af: 77.000 kr., og på matr.nr. 1u 84.000 kr.

Til sikkerhed for Laugets eventuelle udestående hos Ejerforeningen KP Ejer, skal Ejerforeningens vedtægter indeholde bestemmelser, der sikrer KP Ejers tilgodehavender hos de enkelte ejere. Vedtægterne for KP Ejer tinglyses pantstiftende på hver enkelt ejerbolig/ejerlejlighed for 50.000 kr.

Til sikkerhed for Lauget KP Pils eventuelle udestående hos KP Ejer, skal vedtægterne for KP Ejer indeholde bestemmelser, som sikrer KP Pils sekundær/underpant i KP Ejers pantesikkerhed i de enkelte ejerboliger.

Det skal fremgå, at disse bestemmelser i ejerforeningsvedtægterne for KP Ejer ikke kan ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra KP Pil og at KP Pil derfor er tillagt påtaleret i forhold til disse bestemmelser om pantsikkerhed for KP Pil.

Der gives og tinglyses således sekundær panteret/underpant til KP Pil i KP Ejers pantsikkerhed på kr. 50.000 i de enkelte ejerboliger til sikkerhed for dels KP Ejers krav mod de enkelte boligejere og dels KP Pil krav mod KP Ejer.

KP Ejer har indgået tilsvarende aftale med vandværket KP Vand ApS og Grundejerforeningen KP Grund.

Det er aftalt mellem Ejerforeningen KP Ejer og henholdsvis KP Grund, KP Vand ApS og KP Pil ApS, at denne pantsikkerhed tjener til sikkerhed for alle disse fire enheders tilgodehavende, således at et eventuelt provenu ved tvangsauktion fordeles forholdsmæssigt mellem dem i forhold til deres respektive tilgodehavenders størrelser.

Påtaleberettiget

§ 18

Stk. 1 Påtaleberettiget er såvel Lauget som ethvert medlem af Lauget hver for sig.

Således vedtaget den 22. august 2016 og ændret på generalforsamlingen den 16. februar 2018.

København den 16. februar 2018



Som dirigent advokat Line Barfod

Godkendt af Faxe Kommune den _____ 2018

Godkendt af KP Almen den _____ 2018
