

VEDTÆGTER FOR KARISE PERMATOPIA VANDVÆRK ApS

Binavn: KP VAND ApS

Præambel

Disse vedtægter regulerer forholdene i Vandværk Karise Permatopia, herefter kaldet KP Vand, som er en del af Karise Permatopia.

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

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 modtage vand gennem Vandværket, deltager KP Almen som observatør i de juridiske enheder, hvor man ikke kan være medejer.

I KP Vand 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 Permatopia som minimum skal være på samme beløb, som KP Almen indbetaler i anlægsbidrag (/tilslutningsafgift) for hver af de almene boliger.

Vandværket får leveret vand fra Karise Vandværk og distribuerer vandet videre til boliger mv. i Permatopia. Vandværket har således ikke egen vandindvinding.

SELSKABETS NAVN OG FORMÅL

§ 1.

- Stk. 1 Selskabets navn er Karise Permatopia Vandværk ApS.
Binavn: KP Vand ApS.
I denne vedtægt kaldet: Vandværket.

§ 2.

- Stk. 1 Vandværkets formål er at eje, drive, vedligeholde og udvikle det på Karise Permatopia beliggende vandværk, inkl. alle hertil hørende 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 Vandværket inkl. alle hertil hørende fælles installationer.

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

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

- Stk. 3 Vandværkets aktiviteter skal etableres og administreres i overensstemmelse med gældende lovgivning, den gældende lokalplan, gældende tilladelse til Vandværket og vedtægterne for de enkelte juridiske enheder i Karise Permatopia. Der skal særligt være opmærksomhed på gældende lovgivning vedrørende alment boligbyggeri.

- Stk. 4 Alle ejere af en ejerbolig i KP Ejer og alle andelsbolighavere i KP Andel har pligt til at være medlem af Vandværket. KP Almen har ret og pligt til at aftage vand og sikre, at alle lejere i KP Almen er tilmeldt som forbrugere af vand fra KP Vand. Desuden har KP Grund, KP Pil, KP Amba og evt. andre juridiske enheder i Karise Permatopia ret og pligt til at aftage vand fra Vandværket, såfremt de har behov for at aftage vand.

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/andelshaver af boligen.

GENERALFORSAMLING

§ 5.

- Stk. 1 Selskabets generalforsamling afholdes på hjemstedet.
- Stk. 2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.
- Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes senest 2 uger efter til afholdelse senest 4 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 sendes til 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. Fastsættelse af anlægsbidrag (tilslutningsafgift) og driftsbidrag
 7. Godkendelse af budget
 8. Valg af bestyrelse og suppleanter.
 9. 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 et år.
- Stk. 4 Hvert anpartsbeløb på kr. 1,00 giver en 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 ændring af Regulativet
 - om overskudsdisponering, jf. § 14
 - 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 og KP Andel.
- Sådanne beslutninger kan desuden i nogle tilfælde kræve godkendelse fra Faxe Kommune.
- 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 at 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 ret til fuld 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.
- Stk. 7. Bestyrelsen er ansvarlig for driften af Vandværket.
- Stk. 8. Bestyrelsen er ansvarlig for, at love og regler på området overholdes.
- Stk. 9. Bestyrelsen er ansvarlig for, at sikre at driften varetages kvalificeret, jf. gældende regler.
- Stk. 10. Bestyrelsen er ansvarlig for, at der sker opkrævning og afregning af afgifter, samt at anlægs- og driftsbidrag fastsættes årligt og godkendes af kommunalbestyrelsen i Faxe kommune, jf. Vandforsyningsloven.
- Stk. 11. Bestyrelsen er ansvarlig for, at oprette en hjemmeside for Vandværket, hvoraf bl.a. Takstblad med de godkendte anlægs- og driftsbidrag og det gældende Regulativ fremgår, i overensstemmelse med vandforsyningsloven, samt sikre at hjemmesiden løbende opdateres.

§ 9.

- Stk. 1 Bestyrelsen ansætter en direktør i selskabet og fastsætter vilkårene for dennes stilling. Direktøren kan tillige være medlem af bestyrelsen, men kan dog ikke være bestyrelsens formand.

TEGNINGSRET

§ 10.

- Stk. 1 Selskabet tegnes af bestyrelsesformanden og direktøren 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. Selskabets første regnskabsår er 4. juni 2018 til 31.12.2018.
- Stk. 3 Bestyrelsen sikrer at der udarbejdes budget og hertil hørende langsigtede vedligeholdelses- og investeringsbudgetter.
- Stk. 4 Det påhviler bestyrelsen til enhver tid at sørge for, at Vandværkets ejendom er vel vedligeholdt og i god funktionsdygtig stand. Det påhviler tillige bestyrelsen at sørge for, at der sker en løbende opsparring på budgettet, der modsvarer den løbende nedskrivning.

DRIFT OG BUDGET

§ 12

- Stk. 1 For hver bruger af Vandværket, der ikke er anpartshaver, betales et anlægsbidrag (/tilslutningsbidrag). Hver anpartshaver indbetaler en anpart, der svarer til anlægsbidraget. Anlægsbidraget dækker udgifterne til etablering mv. af Vandværket, idet der er fastsat et maksimum beløb for anlægsbidraget for brugerne i KP Almen. Anlægsbidraget skal fastsættes hvert år på generalforsamlingen og godkendes af Faxe Kommune.
- Stk. 2 Desuden betaler hver bruger af Vandværket, både anpartshavere og ikke-anpartshavere, et aconto driftsbidrag, der fastsættes af generalforsamlingen på baggrund af udarbejdet årsbudget. Generalforsamlingen kan beslutte, at opdele driftsbidraget, således at der betales én takst for almindeligt vandforbrug beregnet på baggrund af almindeligt anerkendte beregninger over vandforbrug for forskellige husstandsstørrelser. Og så betales en højere takst for vandforbrug, der ligger over det almindelige vandforbrug; med henblik på at tilskynde til at man sparer på vandet. En sådan differentiering vil skulle godkendes af Faxe Kommune. Desuden skal det indskrives i Regulativet og skal dermed besluttes efter reglerne i § 7, stk. 6.

I driftsbidraget kan kun indgå de udgifter, der lovligt kan medtages i henhold til gældende regler. Driftsbidraget skal godkendes af Faxe Kommune.

- Stk. 3 Driftsbidraget opkræves kvartalsvist forud. Aconto driftsbidraget afregnes årlig efter måler. Hvert år sammenholdes aconto driftsbidraget med det faktiske forbrug, hvorefter hvert medlem modtager en opgørelse, med enten opkrævning af for lidt indbetalt eller udbetaling af overskydende beløb.
- Stk. 4 I budgettet afsættes beløb til løbende vedligeholdelse, samt til nødvendig renovering og udskiftning. Der kan desuden besluttes nyanskaffelser indenfor lovgivningens rammer. Ved større renoveringer og nyanskaffelser opkræves der særskilt betaling til dette i henhold til beslutning på generalforsamlingen med godkendelse fra Faxe Kommune.
- Stk. 5 Restancer kan føre til lukning af vandet, jf. Regulativet. Desuden kan restancer om nødvendigt inddrives ved inkasso. Den pågældende bruger skal betale alle de med inddrivelsen forbundne omkostninger samt renter efter renteloven.

REGULATIV OG DEKLARATION

§ 13

- Stk. 1 Generalforsamlingen fastsætter et regulativ i henhold til gældende regler. Regulativet skal godkendes af Faxe Kommune.
- Stk. 2 Der tinglyses en særskilt, sædvanlig deklARATION på samtlige matrikler i Fællesskabet Karise Permatopia, med henblik på regulering af rettigheder og forpligtelser vedrørende Vandværkets ledningsnet, som ligger på de enkelte ejendomme.

FORMUE, UDBYTTTE OG UDDELING

§ 14.

- Stk. 1 Selskabets overskud og formue må kun anvendes i overensstemmelse med selskabets formål og gældende love og regler.
- Stk. 2 Der kan ikke udbetales udbytte eller foretages uddeling.

TVISTER

§ 15

- Stk. 1 Tvister skal søges løst i mindelighed blandt Vandværkets medlemmer.
- Stk. 2 Såfremt det ikke viser sig muligt at løse en konflikt i mindelighed blandt Vandværkets 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.

VEDTÆGTSÆNDRINGER

§ 16

- Stk. 1 Disse vedtægter kan kun ændres på en generalforsamling, hvor minimum 2/3 af anpartskapitalen er repræsenteret og der afgives stemmer, der svarer til mindst 2/3 af anpartskapitalen. Såfremt et forslag opnår tilslutning fra minimum 2/3 af den tilstedeværende anpartskapital, men der ikke er 2/3 af anpartskapitalen repræsenteret, kan forslaget vedtages på en efterfølgende generalforsamling, såfremt det også der opnår tilslutning fra minimum 2/3 af den tilstedeværende anpartskapital.

Vedtægtsændringer 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 og KP Andel.

Vedtægtsændringer kræver desuden godkendelse fra Faxe Kommune.

- Stk. 2 Vedtægtsændringer træder i kraft med virkning fra den generalforsamling de vedtages på medmindre andet er udtrykkeligt besluttet.

OPLØSNING

§ 17

Stk. 1 Opløsning af Vandværket kan kun finde sted på en generalforsamling, hvor minimum 3/4 af anpartskapitalen er repræsenteret og der afgives stemmer, der svarer til mindst 3/4 af anpartskapitalen. Såfremt et forslag opnår tilslutning fra minimum 3/4 af den tilstedeværende anpartskapital, men der ikke er 3/4 af anpartskapitalen repræsenteret, kan forslaget vedtages på en efterfølgende generalforsamling, såfremt det også der opnår tilslutning fra minimum 3/4 af den tilstedeværende anpartskapital.

Beslutning om opløsning er endvidere kun gyldig, 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 og KP Andel.

Stk. 2 Opløsning af Vandværket kræver desuden godkendelse fra Faxe Kommune.

Stk. 3 Vandværkets eventuelle formue skal i tilfælde af opløsning overdrages til KP Grund.

Tinglysning

§ 18

Stk. 1 Nærværende vedtægter tinglyses servitutstiftende på ejendommen Karise Permatopia på følgende matr.nr. Jørslev By, Karise, Faxe Kommune: for KP Almen: 1ag, 1ae, 1v og 1t; for KP Andel: 1af og 1u; for KP Ejer: 1ap og 1ad; desuden på alle ejerboligerne: 1ak, 1ah, 1al, 1ar ejerlighed nr. 1 og nr. 2, 1am, 1an, 1ai, 1ao, 1aq ejerlighed nr. 1 og nr. 2, 1ab, 1x, 1at ejerlighed nr. 1 og nr. 2, 1y, 1z, 1ac, 1æ, 1as ejerlighed nr. 1 og nr. 2, 1ø og 1aa; for KP Grund: 1s; for KP Amba: 1a, 1r, 5c og 6c; samt på alle parceller, der måtte blive udstykket herfra.

Stk. 2 Vedtægterne tinglyses tillige pantstiftende med 1. prioritet for et beløb svarende til 6.000 kr. pr. bolig, til sikkerhed for betaling af bidrag til Vandværket.

For KP Almen tinglyses således pantstiftende på matr.nr. 1ag: 12 x 6.000 kr. i alt 72.000 kr., på matr.nr. 1ae: 12 x 6.000 kr. i alt 72.000 kr., på matr.nr. 1v 10 x 6.000 kr. i alt 60.000 kr. og på matr.nr. 1t 10 x 6.000 kr. i alt 60.000 kr.

For KP Andel tinglyses således pantstiftende på matr.nr. 1af: 11 x 6.000 kr., i alt 66.000 kr. og på matr.nr. 1u 12 x 6.000 kr. i alt 72.000 kr.

Stk. 3 Til sikkerhed for Foreningens 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. Der er indgået aftale mellem Ejerforeningen KP Ejer og KP Grund, om at denne pantsikkerhed tjener til sikkerhed for begge parter tilgodehavende.

Det er desuden aftalt mellem KP Ejer og KP Vand ApS samt KP Pil ApS, at denne pantsikkerhed endvidere tjener til sikkerhed for disse parter tilgodehavende.

Således at et eventuelt provenu ved tvangsauktion først fordeles forholdsmæssigt mellem KP Ejer og KP Grund. Et eventuelt yderligere provenu fordeles derefter mellem KP Pil ApS og KP Vand ApS i forhold til deres respektive tilgodehavenders størrelser.

Påtaleberettiget

§ 18

Stk. 1 Påtaleberettiget er KP Vand ApS. Desuden er Sydkystens Boligselskab, Afdeling Permatopia (KP Almen) og Faxe Kommune påtaleberettigede.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling

den 4. juni 2018



Dirigent: advokat Line Barfod

Godkendt af Faxe Kommune den _____ 2018

Godkendt af KP Almen den _____ 2018
