

VEDTÆGT for Foreningen Hvideland

Præambel

Foreningen Hvideland (herefter Hvideland) er etableret med henblik på at være den drivende kraft i at udvikle og drifte et økologisk, socialt og økonomisk bæredygtigt landsbysamfund, på Sverkilstrupvejen 19, Torup 3390 Hundested. Området vil indledningsvist være ejet af Torupfonden, der skal stå for udviklingen af området. Planen er at Torupfonden finansierer etablering af fælles anlæg samt byggemodning af fællesarealerne. Herefter vil Hvideland overtage driften af fællesarealerne. De enkelte parceller skal udstykkes ved sokkeludstyknin, hvor hvert enkelt medlem selv forestår opførelsen af eget hus.

Indledningsvist vil Hvideland udgøre en forening for de medlemmer, der er interesseret i og ønsker at bidrage til udvikling af projektet. Når fordelingen af byggegrundene påbegyndes, vil foreningens formål herefter være at agere medlemsforening.

Da der er tale om et projekt under udvikling regulerer en del af bestemmelserne i denne vedtægt forhold der først vil blive etableret når der er sket udstykning og indflytning i parcellerne. Dette er for at skabe et fælles grundlag for foreningens medlemmer, således at medlemmerne har kendskab til det fællesskab de melder sig ind i.

Arbejdsfordelingen mellem Torupfonden og Hvideland er endnu ikke endeligt afklaret og vil blive defineret i en samarbejdsaftale. Da der er tale om et projekt under udvikling, vil denne vedtægt, om nødvendigt, blive revideret i takt med, at projektet udvikler sig.

§ 1. Navn

Stk. 1 Foreningens navn er Foreningen Hvideland.

§ 2. Hjemsted

Stk. 1 Foreningens hjemsted er Halsnæs kommune.

§ 3. Formål

Stk. 1 Hvideland er stiftet med det formål at etablere, skabe rammerne for og udvikle et økologisk, socialt og økonomisk bæredygtigt landsbysamfund, på Sverkilstrupvejen 19, Torup, 3390 Hundested, matrikel nr. 7a og del af matrikel nr. 6a, Torup By, Torup. Foreningen bygger desuden på vedlagte værdigrundlag jf. Bilag 1.

Stk. 2 Hvideland kan i den forbindelse:

- Forestå finansiering, etablering og varetage driften af landsbyens grundlag og rammer, i henhold til gældende love og regler.
- Finansiere, etablere, drifte og vedligeholde Hvidelands fællesfaciliteter for medlemmerne (dog eksklusiv de dele af infrastruktur, fællesarealer, bygninger, varme-/vand-/el- og energiforsyning, spildevandshåndtering og lignende, som varetages af Grundejerforeningen Hvideland).
- Drive økologisk jordbrug.
- Varetage salg og udlejning af byggegrunde, lejeboliger, fællesboliger og erhvervsejendomme.
- Igangsætte og støtte økologiske aktiviteter.
- Igangsætte og støtte sociale aktiviteter.
- Støtte og etablere aktiviteter, som fremmer en økologisk, klimavenlig og bæredygtig samfundsudvikling.
- Oplyse og informere om foreningens viden og erfaringer indenfor ovenforstående emner.

- Stk. 3 Hvideland kan desuden forestå administration og eventuel udstykning af foreningens jordlodder og matrikler.
- Stk. 4 Hvideland kan med henblik på opfyldelse af ovennævnte formål iværksætte interne og eksterne tiltag efter beslutning af medlemsmødet.
- Stk. 5 Hvideland kan drive erhvervsmæssig virksomhed, der falder inden for rammerne af disse vedtægter samt foreningens værdigrundlag, ligesom foreningen vil kunne stifte selskaber, fonde eller lignende juridiske enheder til varetagelse af den erhvervsmæssige virksomhed.
- Stk. 6 Hvideland kan opkræve indskud og kontingent af foreningens medlemmer. Ligeledes kan foreningen optage lån, modtage midler fra andre finansieringskilder (fx fonde) og andre bidrag, for at skaffe økonomi til etablering, drift, administration og udvikling af foreningens aktiviteter.
- Stk. 7 Hvidelands almindelige drift, aktiviteter og udvikling er baseret på medlemmernes frivillige og ulønnede arbejde. Alle beboere er forpligtet til at efterleve dette efter personlige kompetencer, interesser og formåen.

§ 4. A- og I-medlemskaber

- Stk. 1 Hvideland opererer med to typer af medlemskab: A-medlemskab og I-medlemskab.
- Stk. 2 A-medlemskab er et personligt medlemskab og alene myndige personer, der kan tilslutte sig og konkret bidrage til foreningens formål og værdigrundlag kan optages som medlemmer. A-medlemskab er for myndige personer, som har bopæl (=folkeregisteradresse) eller agter at få bopæl i Hvideland

- Stk. 3 I-medlemskab er for personer, der ikke har bopæl i Hvideland eller ikke har truffet endelig beslutning om at ville bo i Hvideland, men har interesse i Hvidelands aktiviteter eller har et ønske om at støtte foreningen (interessemedlemskab).
- Stk. 4 Bestyrelsen drager omsorg for, at der føres behørigt medlemskartotek over A- og I-medlemmer samt opkræves kontingent i henhold til medlemsmødets beslutning herom.

§ 5. A-medlemskab

- Stk. 1 Enhver, som kan tilslutte sig foreningens formål og værdigrundlag, samt har indbetalt indskud på 5.000 kr. til foreningen, kan blive A-medlem. A-medlemmer skal endvidere indbetale årligt kontingent fastsat på generalforsamlingen. Kontingentet opkræves i januar og skal betales efter nærmere beslutning på generalforsamlingen.
- Stk. 2 Såfremt projektet ikke kan realiseres, refunderes indskuddet ikke. Hvis der er overskydende midler efter projektets afvikling, fordeles disse forholdsmæssigt mellem alle A-medlemmer.
- Stk. 3 A-medlemskab giver mulighed for plads på foreningens venteliste og mulighed for at købe en byggeparcel i Hvideland. Et A-medlemskab, og dermed medlemmets anciennitet på ventelisten, regnes fra tidspunktet, hvor indskud på 5.000 kr. er indbetalt og står på foreningens konto.
- Stk. 4 A-medlemskab giver både tale- og stemmeret på medlemsmødet og på generalforsamlingen, samt ret til at benytte foreningens fælles faciliteter og deltage i foreningens aktiviteter.
- Stk. 5 Såfremt generalforsamlingen finder det nødvendigt for realisering af projektet, kan generalforsamlingen beslutte at opkræve yderligere indskud for A-medlemskab.

Stk. 6 Såfremt et medlem ikke ønsker at betale det forhøjede indskud, bortfalder A-medlemskabet. Oprindeligt indskud refunderes ikke.

Stk. 7 Bestyrelsen kan beslutte, at der stoppes for tegning af A-medlemskaber.

Når boligerne i Hvideland er opført og A-medlemmerne er flyttet ind, vil følgende bestemmelser endvidere være gældende:

Stk. 8 Man kan bo som gæst i Hvideland i op til 6 måneder uden A-medlemskab. Medlemsmødet har mulighed for at beslutte et gæstekontingent. Gæster har samme rettigheder og pligter som A-medlemmer, dog uden stemmeret.

Stk. 9 A-medlemmers hjemmeboende børn med folkeregisteradresse inden for foreningens matrikel kan, når de er mellem 15 og 24 år, deltage i medlemsmøder med stemmeret, men uden at betale kontingent.

Stk. 10 A-medlemskab af Hvideland giver bl.a. mulighed for:

- At deltage i fællesaktiviteter.
- At benytte fællesfaciliteter.
- At deltage i arbejdsgrupper efter interesse, kompetencer og personlig formåen.
- At deltage i medlemsmøder.
- At medvirke til at præge foreningens drift og udvikling.
- At stille op til valg til bestyrelsen.
- Stemmeret ved medlemsmøder og på generalforsamlingen.

§ 6. Udmeldelse og eksklusion af A-medlemmer

Stk. 1 Udmeldelse sker ved skriftlig henvendelse til Hvidelands bestyrelse.

- Stk. 2 Et medlem som ikke overholder sin kontingentforpligtelse bliver 2 måneder efter forfaldsdato taget af medlemslisten. Fjernelse fra medlemslisten skal begrundes skriftligt til det pågældende medlem.
- Stk. 3 Genindtræden som A-medlem kan ske, når gebyr og gammel gæld er indbetalt til foreningens konto. Gebyrets størrelse fastsættes på generalforsamling. A-medlemmets anciennitet vil herefter være at regne fra denne er genindtrådt i foreningen.
- Stk. 4 Et A-medlem, som ikke respekterer nærværende vedtægter eller beslutninger som er vedtaget af medlemsmødet, kan af bestyrelsen ekskluderes fra sit A-medlemskab.
- Stk. 5 En eksklusion skal godkendes af det nærmest følgende medlemsmøde ved kvalificeret flertal blandt de fremmødte.

§ 7. I- medlemskab

- Stk. 1 Alle med interesse for foreningen Hvideland, der kan tilslutte sig foreningens formål, kan blive I-medlemmer, ved at henvende sig til foreningens bestyrelse.
- Stk. 2 Personer med I-medlemskab kan deltage i Hvidelands fælles aktiviteter og i medlemsmøder uden stemmeret.
- Stk. 3 Kontingent for I-medlemmer fastsættes på generalforsamlingen.
- Stk. 4 Udmeldelse sker ved skriftlig henvendelse til foreningens bestyrelse. Indbetalt kontingent refunderes ikke.

- Stk. 5 Et medlem som ikke overholder sin kontingentforpligtelse bliver 2 måneder efter forfaldsdato taget af medlemslisten. Ønsker medlemmet at genindtræde i foreningen, sker dette ved henvendelse til bestyrelsen.
- Stk. 6 Et I-medlem, som ikke respekterer nærværende vedtægter eller beslutninger som er vedtaget af medlemsmødet eller på generalforsamlingen, kan af bestyrelsen ekskluderes af foreningen.
- Stk. 7 En eksklusion skal godkendes af det nærmest følgende medlemsmøde ved almindeligt stemmeflertal, såfremt der ikke kan opnås enighed.

§ 8. Krav ved køb af byggegrund i Hvideland

- Stk. 1 Ved erhvervelse af en byggeparcel i Hvideland skal hus opføres og færdiggøres senest så indflytning er sket inden 2 år efter at byggetilladelsen er givet. Bestyrelsen kan efter begrundet ansøgning give dispensation for 2-årsfristen.
- Stk. 2 Ved opførelse af hus i Hvideland kan medlemsmødet beslutte retningslinjer for brug af materialer og god byggeskik. Sådanne retningslinjer skal vedtages af medlemsmødet.

§ 9. Prisfastsættelse af fast ejendom i Hvideland

- Stk. 1 Når et hus er færdigopført, er boligejer forpligtet til at få huset vurderet af en autoriseret mægler for egen regning. Denne vurdering skal herefter fremsendes til bestyrelsen i Foreningen Hvideland.
- Stk. 2 Ved salg af bolig er sælger forpligtet til at betale 10% af ejendommens prisstigning til Foreningen Hvideland.

Prisstigningen opgøres som følger:

- Endelig salgspris fratrasket købspris inklusiv omkostninger til dokumenterede forbedringer.
- Købspris opgøres som anskaffelsesprisen eller mæglervurdering fremsendt til bestyrelsen ved husets færdigopførelse efter § 9 stk. 1.
- Bestyrelsen i Hvidelandsforeningen vurderer, efter anmodning fra sælger, om omkostninger kan godkendes som forbedringer.

Stk. 3 Denne bestemmelse skal altid respektere sædvanlig realkreditbelåning.

§ 10. Forkøbs- og anvisningsret

Stk. 1 Hvis en ejendom i Hvideland sættes til salg, vil alle personer som opfylder kriteriet i stk. 3 have en forkøbsret til ejendommen efter reglerne i stk. 4.

Stk. 2 Forkøbsretten gælder ikke, hvis sælger er Torupfonden eller Foreningen Hvideland, eller hvis køber er sælgers forældre, ægtefælle/samlever eller barn af sælger.

Stk. 3 A-medlemmer af Hvideland har forkøbsret. Foreningen Hvideland har ligeledes anvisningsret efter venteliste og forkøbsret.

Stk. 4 Sælger afleverer et uigenkaldeligt købstilbud til bestyrelsens formand, som straks offentliggør købstilbuddet for foreningens medlemmer, med angivelse af modtagelsesdato og slutdato for forkøbsretsfristen 14 dage senere, samt at forkøbsretten er underkastet samme vilkår som det udefrakommende tilbud.

- Stk. 5 Ønsker en forkøbs- eller anvisningsretsberettiget at benytte sin ret, meddeles dette til foreningens formand inden tidsfristens udløb vedlagt en gyldig kreditgodkendelse.
- Stk. 6 Ved fristens ophør foranstalter formanden en offentligt tilgængelig lodtrækning, hvis flere berettiget har gjort deres forkøbsret/anvisningsret gældende. Formanden meddeler sælger, at en forkøbsberettiget er indtrådt som køber, eller at dette ikke er sket. Denne meddelelse vedlægges skødet ved tinglysning.

§ 11. Generalforsamlingen

- Stk. 1 Generalforsamlingen er Hvidelands øverste myndighed.
- Stk. 2 Indkaldelse til generalforsamlingen skal være medlemmerne i hænde senest 4 uger før generalforsamlingen.
- Stk. 3 Dagsordenen for generalforsamlingen skal mindst indeholde følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent
 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virke i det forløbne år
 3. Udvalgenes beretning for det forløbne år
 4. Fremlæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab
 5. Fremlæggelse og godkendelse af beretning fra nedsatte udvalg
 6. Nedsættelse af udvalg
 7. Behandling af indkomne forslag
 8. Fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende år
 9. Fastsættelse af indskud og kontingenter
 10. Valg af bestyrelsesformand
 11. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter
 12. Valg af revisor samt intern kritisk revisor
 13. Eventuelt
- Stk. 4 Forslag til dagsordenspunkter og forslag til punkt 7 skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage inden generalforsamlingen og tilsendes medlemmerne.

- Stk. 5 Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når den er lovligt indvarslet.
- Stk. 6 Der stræbes efter enighed i beslutningerne, såfremt enighed ikke kan opnås, træffes beslutning ved stemmeflertal jf. dog § 22 om vedtægtsændringer og opløsning.
- Stk. 7 Der kan stemmes ved fuldmagt. Hvert medlem kan alene repræsentere ét andet medlem med fuldmagt.
- Stk. 8 Over det på generalforsamlingen passerende føres et beslutningsreferat, der underskrives af dirigenten. Referatet sendes ud til medlemmerne senest 2 uger efter generalforsamlingen.
- Stk. 9 Generalforsamlingen kan nedsætte udvalg og bestyrelsen godkender kommissorier for udvalgenes arbejde, herunder evt. økonomisk dispositionsret.
- Stk. 10 Udvalg refererer til bestyrelsen.

§ 12. Medlemsmødet

- Stk. 1 Der afholdes medlemsmøde mindst 1 gang pr. kvartal. Der kan afholdes flere medlemsmøder efter behov.
- Stk. 2 Indkaldelse til et medlemsmøde skal være medlemmerne i hænde senest 2 uger før medlemsmødet. Det tilstræbes at der laves en årsplan for medlemsmøderne.
- Stk. 3 Dagsorden til de ordinære medlemsmøder skal mindst indeholde følgende punkter
1. Valg af ordstyrer og referent
 2. Godkendelse af referat fra sidste medlemsmøde

3. Fastlæggelse af næste medlemsmøde
4. Fremlæggelse og godkendelse af bestyrelses kvartalsrapport.
5. Nyt fra udvalgene
6. Nyt fra arbejdsgrupperne
7. Behandling af forslag
8. Eventuelt.

Stk. 4 Forslag til dagsorden skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage inden mødet

Stk. 5 Medlemsmødet er beslutningsdygtigt, når det er lovligt indvarslet.

Stk. 6 Der stræbes efter enighed i beslutningerne, såfremt enighed ikke kan opnås, træffes beslutning ved stemmeflertal.

Stk. 7 Der kan stemmes ved fuldmagt. Hvert medlem kan alene repræsentere ét andet medlem med fuldmagt.

Stk. 8 Over det på medlemsmødet passerende føres et beslutningsreferat, der underskrives af dirigenten. Referatet sendes ud til medlemmerne senest 2 uger efter medlemsmødet.

§ 13. Ekstraordinær generalforsamling

Stk. 1 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes når mindst to bestyrelsesmedlemmer eller revisor finder anledning dertil eller, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af Hvidelands A-medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelse skal ske senest 14 dage efter at begæring herom er fremsat til bestyrelsen.

- Stk. 3 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal indeholde tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden med hvilke emner der skal behandles og evt. stemmes om.

§ 14. Ledelse

- Stk. 1 Foreningen ledes af en bestyrelse på 5-7 medlemmer inkl. bestyrelsesformand. Bestyrelsen vælges for 3 år ad gangen. Ved hver generalforsamling er en tredjedel af bestyrelsesmedlemmerne på valg. Rækkefølgen findes ved lodtrækning på første bestyrelsesmøde. Genvalg kan finde sted. Der vælges samtidig 2 suppleanter for 1 år ad gangen. Suppleanter kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.
- Stk. 2 Bestyrelsen leder foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt, generalforsamlingens og medlemsmødets beslutninger.
- Stk. 3 Senest 14 dage efter valg af bestyrelsen, afholdes konstituerende møde, hvor bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand, kasserer og sekretær. Formanden vælges hvert år direkte af medlemmerne på generalforsamlingen.
- Stk. 4 Fratræder et bestyrelsesmedlem i utide, indtræder suppleanten i bestyrelsen og sidder i bestyrelsesmedlemmets periode ud. Fratræder formanden i utide, overtager næstformanden formandsopgaverne indtil den næste generalforsamling. Bestyrelsen vælger i dette tilfælde ny næstformand.

§ 15. Bestyrelsens beslutningskompetence

- Stk. 1 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Ved beslutninger i bestyrelsen skal der tilstræbes enighed. Såfremt enighed ikke kan opnås, træffes der beslutning ved

flertalsafstemning. Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

- Stk. 2 Væsentlige beslutninger vedrørende Hvideland, herunder køb, salg og pantsætning af fast ejendom samt indgåelse og ophævelse af lejekontrakter, træffes af bestyrelsen med $\frac{2}{3}$ flertal (kvalificeret flertal).
- Stk. 3 Ved større økonomiske dispositioner skal bestyrelsen være særlig opmærksom på at beslutningen skal forelægges medlemsmødet eller generalforsamlingen.
- Stk. 4 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden og træffer de beslutninger, der er nødvendige for foreningens drift.
- Stk. 5 Bestyrelsen har bemyndigelse til at indgå aftaler med rådgivere, bank og entreprenører vedrørende foreningens aktiviteter.
- Stk. 6 Bestyrelsen kan nedsætte arbejdsgrupper til løsning af konkrete opgaver.
- Stk. 7 Bestyrelsen kan ansætte lønnet arbejdskraft.

§ 16. Bestyrelsesmøder

- Stk. 1 Bestyrelsen holder bestyrelsesmøde mindst én gang om måneden samt når formanden skønner det nødvendigt eller mindst to medlemmer af bestyrelsen fremsætter ønske om det overfor formanden. Formanden indkalder til bestyrelsens møder. Indkaldelse sker skriftlig med angivelse af dagsorden.
- Stk. 2 Ved uopsættelige hastesager kan formanden eller to bestyrelsesmedlemmer indkalde til ekstraordinært bestyrelsesmøde. Ved

sådan et hasteindkaldt ekstraordinært bestyrelsesmøde skal mindst 2/3 af bestyrelsen være til stede for at være beslutningsdygtig.

- Stk. 3 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet godkendes senest på det efterfølgende møde og underskrives af referenten og ordstyreren. Alle referater skal efter godkendelse gøres tilgængelig for medlemmerne.

§ 17. Kommunikation

- Stk. 1 Al kommunikation med medlemmerne foregår digitalt og medlemmerne er selv ansvarlige for, at bestyrelsen er i besiddelse af deres aktuelle mailadresse.

§ 18. Tegningsregel

- Stk. 1 Foreningen forpligtes ved underskrift af formand eller næstformand med ledsagelse af ét bestyrelsesmedlem.
- Stk. 2 Ved køb, pantsætning eller salg af fast ejendom kræves dog underskrift af den samlede bestyrelse.
- Stk. 3 Bestyrelsen kan meddele de nødvendige fuldmagter til de personer, der forestår foreningens daglige drift.

§ 19. Hæftelse

- Stk. 1 Foreningen hæfter kun for sine forpligtelser med den af foreningen til enhver tid tilhørende formue. Der påhviler ikke foreningens medlemmer eller bestyrelsen nogen personlig hæftelse.

§ 20. Regnskabsår

- Stk. 1 Foreningens regnskabsår er fra 1. januar til 31. december.
- Stk. 2 Foreningens regnskab føres af kassereren, der også fører foreningens medlemsregister.
- Stk. 3 Revisor skal vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 4 Regnskabet revideres af den valgte revisor.
- Stk. 5 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos bestyrelsen, skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Der kan kun hæves ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene er formand eller kasserer.

§ 21. Vedtægtsændringer og foreningens opløsning

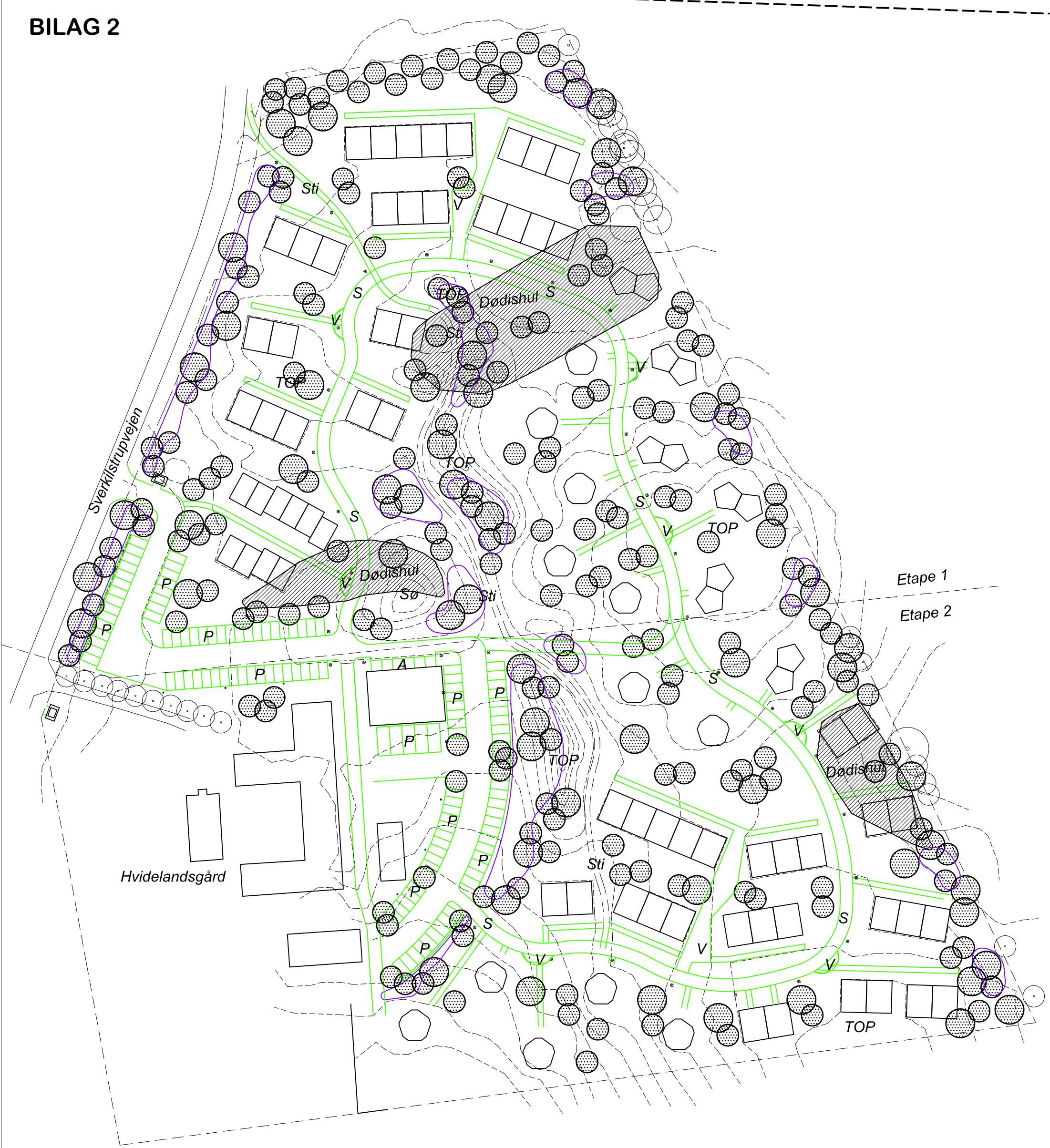
- Stk. 1 Ændring af nærværende vedtægter kan ske med 2/3 flertal på en generalforsamling, hvor ændringsforslaget fremgår af dagsordenen. Vedtægtsændringer træder i kraft med virkning fra den generalforsamling, de vedtages på.
- Stk. 2 Der skal i indkaldelsen redegøres for forslaget.
- Stk. 3 Stk. 1 gælder ligeledes vedrørende foreningens opløsning.
- Stk. 4 Foreningens eventuelle nettoformue skal i så fald udloddes til almennyttige formål, der ligger naturligt i forlængelse af foreningens formål og som besluttet på den opløsende generalforsamling.

Nærværende vedtægt er vedtaget på det stiftende generalforsamling den 3. marts
2019

Underskrevet af dirigenten, d. _____ 2019

Tiltrådt af bestyrelsen, d. _____ 2019

Bestyrelsens underskrifter:



BILAG 3

UDKAST

Vedtægter for Grundejerforeningen Hvidelandsgården

§ 1. Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er Grundejerforeningen Hvidelandsgården (forkortet til GH).

§ 2. Foreningens hjemsted er Halsnæs kommune, under Frederikssund Ret, der er foreningens værneting.

§ 3. Foreningens område og medlemskreds

Stk 1. Foreningens geografiske område er identisk med området for Lokalplan nr. 10.7 af 12/9-2019 for Halsnæs kommune.

Stk. 2. Medlemmer af foreningen er de til enhver tid værende grundejere/andelsbolighavere i foreningens geografiske område. Torupfonden kan som ejer af hovedparcellen og lejeboliger på foreningens geografiske område tiltransportere en del af sin stemmeret til sine lejere, jf § 9, stk. 5. Det samme vil være muligt for eventuelle andre ejere af lejeboliger på foreningens område.

Stk. 3. Foreningens generalforsamling kan – efter samme regler som gælder for vedtægtsændringer – træffe beslutning om,

At foreningens område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger uden for foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen,

At grundejerforeningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Stk. 4. Generalforsamlingens beslutning i henhold til stk. 3 kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 5. Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

[Stk. 6. Byrådet kan bestemme,

- ☐ at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder

- ☐ at foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder
- ☐ at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger bør evt. slettes?]

§ 4. Foreningens formål

Stk 1 At etablere et bæredygtigt bofællesskab på foreningens geografiske område og herefter forestå driften af de fælles faciliteter og arealer

Stk. 2. At etablere og drive de aktiviteter, som yderligere fremgår af denne vedtægt, i overensstemmelse med Lokalplan nr. 10.7.

Stk. 3. Foreningen har også til formål at sikre de fælles værdier og interesser for ejerne af ejendommene i foreningen, herunder sikre en bæredygtig drift, samt sikre at bestemmelserne i den for området gældende lokalplan overholdes. Endvidere kan foreningen stå for forsyning til ejerne og til de fælles faciliteter samt andre aktiviteter til gavn for ejerne og udvikling af bæredygtighed, fx el- biler og el-cykler eller andre dele-økonomiske initiativer. Dette kan eventuelt ske via oprettelse af et eller flere selskaber, som foreningen kan være helt eller delvis ejer af.

Stk. 4. Foreningen fungerer som en samlet forening, men med klart adskilte driftsenheder, således at de forskellige lovgivningsmæssige krav til fx forsyningsanlæg overholdes.

Stk. 5. Foreningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Medlemskab og betaling

§ 5.

Stk.1. Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån

Stk. 2. Det enkelte medlem er forpligtet til at betale det af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

Stk. 3. Ved ikke rettidig betaling af skyldigt beløb, skal det pågældende medlem , ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omk., men tillige et rentebeløb på 2% pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

Stk. 4. Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret til generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

§ 6.

- Stk. 1. Et medlem betaler bidrag for hver ejendom medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.
- Stk. 2. Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales bidrag for hver boligenhed.
- Stk.3. Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder.
- Stk. 4. Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag, indskud, der skal betales for ejendomme og boligenheder, når bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.

§ 7. [hvad er relationen mellem § 7 og ejerpantebrevet?]

- Stk. 1. I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for deres forpligtelser, med andet end deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan dog med 2/3 majoritet, jf. §x stk. y, vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.??
- Stk. 2. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.??
- Stk. 3. Det enkelte medlem er pligtig efter generalforsamlingens beslutning overfor långivende pengeinstitut, at stille sikkerhed for foreningens lån.??
- Stk. 4. Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.?? – pantebrev?

§ 8.

- Stk. 1. Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.
- Stk. 2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.
- Stk. 3. Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse såvel den nye ejers navn og bopæl, som den tidligere ejers nye bopæl.

Generalforsamling:

§ 9.

- Stk.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.
- Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed, med mindre nærværende vedtægt angiver andet.
- Stk. 4. Ejere/andelsbolighavere af parceller udstykket fra matr. nr. 6 a[og 7a? – er 7a ikke en fårefold?], Torup By, Torup, har lige så mange stemmer, som der er voksne ejere/andelshavere i boligen, dog max 2 stemmer for almindelige boliger og max 4 stemmer for bofællesskaber¹.

Det påhviler den enkelte fremmødte selv at dokumentere sin stemmeret.

Torupfonden tillægges 1 stemme plus et antal stemmer svarende til det til enhver tid værende antal lejemål, som Torupfonden ejer inden for foreningens geografiske område. Som lejemål anses selvstændig lejebolig registreret i BBR-meddelelser samt kontraktligt indgåede erhvervslejemål med angivelse af mulig transport af stemmeret. Torupfondens antal af stemmer beregnes som ovenfor anført på baggrund af ejerforholdet, uanset om der er foretaget udstykning fra matr. nr. 6 a[og 7a], Torup By, Torup, i forbindelse med lejemålets opførelse eller ej.

- Stk. 5. Torupfonden/Foreningen Hvideland kan fastsætte regler om at tiltransportere sin stemmeret, således at denne i praksis kan udøves via personer, som er medlem af og har indgået endelige og ikke midlertidige erhvervs- eller boliglejemål med Torupfonden/Foreningen Hvideland. En sådan tillagt stemmeret kan kun udnyttes af lejeren ved personligt fremmøde. Lejere kan således ikke stemme ved fuldmagt, og ved lejerens fravær råder Torupfonden/Foreningen Hvideland over de fraværendes stemmer. Torupfonden/Foreningen Hvideland kan på egen foranledning, f.eks. i sager med risiko for interessekonflikt mellem ejere og lejere tilbagekalde stemmeretten og selv udøve denne med sit totale antal stemmer eller dele heraf. En sådan tilbagekaldelse af stemmeret skal så vidt muligt meddeles på forhånd - og senest ved mødets start.

I afstemninger om spørgsmål, som alene kan afgøres ved enstemmighed, kan stemmeretten ikke uddelegeres til lejerne, men forbliver hos Torupfonden/Foreningen Hvideland/ejerne.

- Stk. 6. Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige af disse kræves, at 2/3 af samtlige stemmer i foreningen stemmer herfor. Stemmeantallet opgøres pr. den dato generalforsamlingen afholdes.
- Stk. 7. Ændringer i denne vedtægt kan kun ske, hvis 2/3 af samtlige stemmer i foreningen stemmer herfor. Eventuel ændring af vedtægten kræver derudover godkendelse af Halsnæs Kommunalbestyrelse.

¹ Ved 'almindelig bolig' forstås: bolig med én selvstændig registrering i BBR, herunder små, private andelsboligforeninger. Ved 'bofællesskaber' forstås: bolig med én selvstændig registrering i BBR, organiseret som et egentligt fællesseje mellem mere end to beboere.

Stk. 8. Såfremt forslag, uden at være vedtaget efter reglen i stk. 6 eller stk. 7, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af det fremmødte antal stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 28 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Dog kan § 16's opstilling af foreningens aktiviteter kun udvides ved enstemmighed blandt samtlige stemmer i foreningen. En opløsning af foreningen vil ligeledes kræve enstemmighed, jf skøderne på samtlige boligparceller.

Stk. 9. Foreningens administration og drift skal sikre medlemmerne et funktionsdygtigt bolig- og erhvervsområde, og herunder sikre ejerne mod værdiforringelse forårsaget af misligholdelse eller forfald af foreningens aktiviteter.

Nødvendige vedligeholdelsesarbejder og/eller gennemførelsen af den nødvendige drift af foreningens anlæg kan derfor ikke nedstemmes af et flertal af medlemmer eller af bestyrelsen. Dog kan det med 2/3 stemmeflertal besluttes at overdrage driftsopgaver til andre aktører.

§ 10. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned - i Halsnæs kommune.

Dagsorden for denne skal minimum omfatte følgende punkter:

1. valg af dirigent
2. valg af referent
3. valg af stemmetællere
4. aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbne år samt fremlæggelse af de påtænkte aktiviteter for det kommende år
5. forelæggelse og godkendelse af årsregnskab samt
6. behandling af indkomne forslag
7. fastsættelse af budget - frem til næste års generalforsamling - herunder fastsættelse af kontingent samt takster for driftsbidrag i h.t. forbrug/måler eller eventuel anden aftale
8. valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter
9. valg af revisor og suppleant for denne
10. eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes,

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når revisor finder anledning dertil,
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/5 af foreningens samlede stemmer, eller
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 11. Generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel, ved brev eller e-mail. Ved begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling fra mindst 1/5 af foreningens samlede stemmer skal bestyrelsen indkalde hertil senest 8 dage efter at begæringen er modtaget. Varslet for sådanne ekstraordinære generalforsamlinger er 14 dage.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

§ 12. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen.

Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest

14 dage før denne. Alle indleverede forslag skal af bestyrelsen fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted, senest 7 dage før generalforsamlingen.

§ 13. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent samt en referent.

Der tages beslutningsreferat, som underskrives af dirigenten og referenten og godkendes af bestyrelsen. Referatet skal foreligge senest 14 dage efter generalforsamlingen.

§ 14. **Bestyrelsen:**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen blandt foreningens medlemmer. Bestyrelsen består af 6 medlemmer incl. formanden.

Stk. 2. Bestyrelsen vælges for 3 år ad gangen, således at der hvert år er 2 medlemmer på valg. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger derudover 2 suppleanter, der træder ind i bestyrelsen i tilfælde af bestyrelsesmedlemmers afgang. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen.

§ 15. Bestyrelsen konstituerer sig selv med valg af formand, kasserer m.v. og fastsætter selv sin forretningsorden. Der føres en beslutnings-protokol, som skal være tilgængelig for foreningens medlemmer.

Stk. 2. Der tegnes en kautionsforsikring for kassererens virke. Derudover kan bestyrelsen vælge at tegne en sædvanlig bestyrelses-ansvarsforsikring. Udgifterne til sådanne forsikringer afholdes af foreningen.

Stk. 3. Bestyrelsen holder møder efter behov, dog mindst 4 gange årligt – én gang i hvert kvartal. Såfremt et bestyrelsesmedlem eller foreningens revisor begærer det, skal der afholdes bestyrelsesmøde inden 8 dage.

Stk. 4. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der også kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden så vidt muligt være et bestyrelsesmedlem.

Stk. 5. Et bestyrelsesmedlem eller en suppleant er forpligtet til at udtræde af bestyrelsen i forbindelse med et eventuelt salg af ejer-/andelsboligen eller ved fraflytning fra bebyggelsen. Herefter indtræder suppleanten i hans/hendes sted i resten af det udtrædende medlems valgperiode.

Tilsvarende skal revisor nedlægge sit hverv og suppleanten indtræde i hans/hendes sted. Dette gælder dog ikke, hvis der er valgt en ekstern, statsautoriseret eller registreret revisor (jf § 18).

§ 16. Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender mellem generalforsamlingerne.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen, blandt andet i forbindelse med indgåelse af samarbejdsaftaler med Torupfonden/Foreningen Hvideland, at overtage ansvaret for god og forsvarlig varetagelse af grundejerforeningens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder kombineret grundejerforsikring), renholdelse og vedligeholdelse samt fornyelser, i det omfang sådanne foranstaltninger efter foreningens karakter måtte anses for påkrævet.

Stk. 3. Bestyrelsen er forpligtet til loyalt at arbejde for overholdelsen af formålsparagraffer i vedtægterne for Torupfonden/Foreningen Hvideland, herunder at sikre sig at grundejerforeningens forpligtelser - via indgåelse af samarbejdsaftaler, som fastsætter overtagelse og drift - i forhold til de allerede etablerede eller påtænkte aktiviteter fremmes og overholdes i videst muligt omfang:

- etablering og vedligeholdelse af veje og fællesarealer, herunder belysning, beplantning og fælles udendørs opholdsarealer, som f.eks. boldbane, bænke og legeområder
- drift og udbygning af spildevandsanlæg/-afledning
- fælles efterkomposteringsanlæg for eventuelle kompost-/separationstoiletter samt slambehandlingsanlæg
- fælles affaldssortering
- fælles carporte eller garageanlæg, fælles antenneanlæg og fremtidige tele- eller IT-kommunikationsforbindelser, som f.eks. internt netværk blandt foreningens medlemmer. Sådanne fælles anlæg skal dog være uden tilslutningspligt for medlemmerne, ligesom kun de tilsluttede medlemmer skal deltage i betaling af etablering og drift af dem
- andre aktiviteter, som i henhold til Torupfonden/Foreningen Hvideland formålsparagraffer naturligt kan henføres til nærværende forening

Stk. 4. De i §3 stk. 2 anførte parcelejere er pligtige at være medlemmer af foreningen. Bestyrelsen skal sikre sig, at nye parcelejeres forpligtelse til medlemskab overholdes. Medlemskab medfører forpligtelse til at deltage i betalingen af foreningens driftsudgifter, jf. stk. 6.

For erhvervsvirksomheder på lejet jord kan der fastsættes særlige betalingsregler.

Stk. 5. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over foreningens afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de driftsbidrag og kontingenter, som opkræves fra medlemmerne.

Stk. 6. Kontingent og betaling af driftsbidrag opkræves årligt med forfaldsdato d. 1. i maj måned. Sidste rettidige betaling er 5. juni.

Kontingent betales ud fra en fordelingsnøgle baseret på brutto-etagearealet af bygninger på de enkelte parceller i henhold til skøde eller lejekontrakt, reguleret for eventuelle efterfølgende tilkøbte/ -lejede arealer.

Driftsbidrag efter forbrug opgøres pr. 31. december hvert år og reguleres med opkrævningen i maj. Hvor måling af forbrug ikke finder sted, betales driftsbidrag efter et fordelingstal baseret på boligens bruttoetageareal eller efter anden aftale/vedtagelse.

§ 17. Tegningsret:

Foreningen forpligtes ved sædvanlige dispositioner ved underskrift af formanden og 1 bestyrelsesmedlem i forening, eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 18. Revision:

Grundejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det kræves af mindst 1/4 af foreningens samlede antal stemmer, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

§ 19. Årsregnskab:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af generalforsamlingen vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 20. Kontingent og driftsbidrag:

Det årlige kontingent pr. bruttoetagekvadratmeter, takster for driftsbidrag efter forbrug og udgiftsbudget vedtages - ved almindeligt stemmeflertal - på den ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen kan dog ikke forkaste selve fordelingsnøglen, såfremt denne er korrekt udregnet.

Stk. 2. Hver enkelt ejer-/andelsbolig/udmatrikulerede parcel betragtes som ét medlemskab i forhold til opkrævning af kontingent og driftsbidrag.

§ 21. Forkøbs- og anvisningsret

Hvis en grundejer i foreningens geografiske område vil sælge sin ejendom, vil alle personer som opfylder alle kriterier i stk. 3 have en forkøbsret til ejendommen efter reglerne i stk. 4.

stk. 2 Forkøbsretten gælder ikke, hvis sælger er Torupfonden/Foreningen Hvideland, eller hvis køber er sælgers ægtefælle eller barn af sælger, eller hvis køber er medlem af Foreningen Hvideland og bor inden for GH's geografiske område.

stk. 3 Alle personer som opfylder begge nedenstående kriterier har forkøbsret:

- 1) er medlem af Foreningen Hvideland og
- 2) bor inden for foreningens geografiske område.

Foreningen Hvideland har derudover en forkøbsret og en anvisningsret i hht. venteliste.

stk. 4 Sælger afleverer et uigenkaldeligt købstilbud til formanden for GH. Formanden offentliggør straks købstilbuddet på Foreningen Hvideland's officielle opslagstavle for medlemmer med

angivelse af modtagelsesdato og slutdato for forkøbsretsfristen 14 dage senere, samt at forkøbsretten er underkastet samme vilkår som det udefrakommende tilbud.

Ønsker en forkøbs- eller anvisningsberettiget at benytte sin ret, meddeles dette til formanden for foreningen.

Ved fristens ophør foranstalter formanden en lodtrækning, hvis flere berettigede har gjort deres forkøbsret/anvisningsret gældende. Formanden meddeler sælger, at en forkøbsberettiget er indtrådt som køber, eller at dette ikke er sket. Denne meddelelse vedlægges skødet ved tinglysning.

§ 22. Boligklynger

I foreningens geografiske område oprettes et antal boligklynger.

Boligklyngerne har beslutningsretten vedrørende beplantning, terrænregulering, lege- og tørrepladser, belysning, flagstænger og lignende inden for eget område.

Beplantninger og terrænreguleringer m.v. må ikke hindre den fri færdselsret i GH's geografiske område. Dog kan der ved hver bolig – til terrasse og lignende – af boligklyngen fastsættes et mindre areal, der må beskyttes mod indblik.

§ 23. Fri færdselsret

Alle beboere som har folkeregisteradresse i foreningens geografiske område og er medlemmer af Foreningen Hvideland har fri færdselsret på hele grundejerforeningens geografiske område, dog med undtagelse af de i § 22 nævnte terrasser og lignende.

§ 24. Ledninger

I foreningens geografiske område må enhver medlem tåle, at der føres sædvanlige forsyningsledninger over hans ejendom til områdets bebyggelser.

§ 25. Naboforhold

Med undtagelse af GH og Torupfonden frasiger enhver ejer sig retten til at gøre indsigelse overfor bygningsmæssige forhold på naboparceller og andre parceller i foreningens geografiske område, når blot nærværende vedtægt og samtlige relevante myndighedskrav er opfyldt.

§ 26. Husdyr:

De enkelte parcelejere/andelsbolighavere/lejere er i enhver henseende selv ansvarlige for eventuelle husdyr og forpligtet til at holde eventuelle husdyr på en sådan måde, at dette ikke er til gene for de øvrige beboere på området. Hunde og andre større husdyr skal føres i snor/tøj på veje og fællesarealer.

Eventuelle hønsehold henvises til det tilknyttede landsbrugsareal. [eller skal det slettes/hønsehold på GF's areal forbydes?]

§ 27. **Vedligeholdelse:**

Medlemmerne er forpligtede til at respektere tinglyste deklarationer vedr. etablering og drift af de i § x omtalte anlæg samt til at deltage i betalingen af de dermed forbundne omkostninger, jf § x. Betalingsforpligtelsen vedrørende de anlæg, som er uden tilslutningspligt, gælder dog kun de tilsluttede medlemmer.

- Stk. 2. Medlemmerne er endvidere forpligtede til at respektere de på generalforsamlingen vedtagne retningslinjer vedr. vedligeholdelse og drift af fællesarealer og veje og til at deltage i betalingen af de dermed forbundne omkostninger.

§ 28. **Ansvar ved skader:**

Vedligeholdelsesomkostninger og andre omkostninger på ledninger, bygninger, bygningsdele m.v., som er beliggende på fællesarealer, men ikke er ejet af foreningen, eller hvorom der ikke er indgået fælles betalingsforpligtelse, betales af den, hvem vedligeholdelsespligten påhviler eller af en eventuel skadevolder.

Skader på fællesarealer, veje eller fællesanlæg forårsaget af medlemmer eller andre, eller via privatejede ledninger, bygninger, bygningsdele m.v., betales af den pågældende ejer eller skadevolder.

- § 29. Der må ikke nedgraves olietanke på fællesarealer.

§ 30. **Sikkerhedsstillelse**

Hvert medlem af GH skal i forbindelse med sin erhvervelse af en parcel oprette et ejerpantebrev - stort kroner 25.000 - med meddelelser til GH. Pantebrevet har 1. prioritet.

Dette pantebrev skal tjene til sikkerhed for hver enkelt parcelejers gæld til GH.

§ 31. **Foreningens opløsning**

Foreningen kan kun opløses, hvis samtlige medlemmer – og kommunalbestyrelsen – tiltræder en sådan beslutning.

I tilfælde af foreningens opløsning skal dens opgaver og aktiver overdrages til en tilsvarende eller nært beslægtet organisation.

§ 32. **Tinglysning**

Nærværende vedtægt vil være at tinglyse servitutstiftende på matr.nr. 6/7a, Torup By, Torup og på alle udstykninger fra denne matrikel fra 15.11.2019. Vedtægt og tinglysningspligt gælder således alle de på vedhæftede bilag nævnte udstykninger fra matr.nr. 6/7a, Torup By, Torup samt alle igangværende og fremtidige udstykninger.

Halsnæs kommune, GH samt de til enhver tid værende parcelejere omfattet af vedtægten er påtaleberettigede.

Således vedtaget på GH's stiftende generalforsamling den dd /mm/ 2020

Dirigent

Referent

23 Beregningsregler (§ 453 - § 458)

§ 453 - § 458

Beregningsregler

§ 453

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvis andel af grundens areal.

§ 454

Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer. Vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget, som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg, skal indgå i grundens areal ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Stk. 2. Til grundens størrelse medregnes:

1. Grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundes størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes.
2. Arealer, der før den 1. februar 1977 er afgivet til vej, men uanset dette er tilladt medregnet til grundarealet. Sådanne arealer medregnes i overensstemmelse med de vilkår, der er fastsat for tilladelsen.
3. Det samlede areal for flere matrikelnumre, når de udgør en samlet fast ejendom og grænser op til hinanden.

Stk. 3. Til grundens størrelse medregnes ikke:

1. Arealer af grunden, der er beliggende i en anden zone end den, hvori der bygges.
2. Matrikelnumre, der er en del af en samlet fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden.

§ 455

Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.

Stk. 2. Rum, der går gennem flere etager, medregnes kun til den etage, i hvilken gulvet er beliggende. Både udvendige og indvendige trapper, trapperum, altangange, installationsskakte og elevatorskakte medregnes dog for hver etage.

Stk. 3. Til etageareal medregnes ikke:

1. Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen.
2. Åbne altaner.
3. Åbne tagterrasser.
4. Affaldsrum i terrænniveau.
5. Sikringsrum til sikringsrumspligtige bygninger med forskriftsmæssig størrelse samt offentlige beskyttelsesrum, der er myndighedsgodkendte.
6. Hemse med et areal på indtil 4,5 m².
7. Udvendige trappers og altanganges projektion på terræn.
8. Udvendige brandtrapper (flugtvejstrapper).
9. Udvendig efterisolering på maksimalt 25 cm for enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse.

Stk. 4. For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet, der overstiger:

1. 20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.
2. 50 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse, og
3. 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal ved andre bebyggelser, herunder erhverv og institutioner, dog medregnes garage- og udhusarealer i kælder eller gårdkælder ikke.

Stk. 5. Etagearealet måles i et plan bestemt af overside af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsende ydervægge med følgende afvigelser:

1. I udnyttelige tagetager medregnes det areal, der i et vandret plan 1,50 m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side.
2. Ved åbne etager, porte, luftsluser og lignende medregnes til den linje, som bygningens ydervægge i øvrigt angiver.
3. Ved fælles vægge mellem rum, der skal medregnes til hvert sit etageareal, måles til midten af væggen, idet der dog ved fælles vægge placeret over skel måles til skellinjen.

§ 456

Højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen. Niveauplanernes beliggenhed skal på entydig måde fremgå af byggetilladelsen, f.eks. ved angivelse af planernes koter. Der kan efter behov fastlægges flere niveauplaner for samme grund.

Stk. 2. Ved fastlæggelse af niveauplaner skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til:

1. Terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse.
2. At der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

Stk. 3. Bebyggelse i skrånende terræn kan opføres uden fastsættelse af niveauplaner, såfremt højden målt lodret fra terræn ikke overstiger de i §§ 176-186 fastsatte grænser for bebyggelsens højde samt den angivne afstand til skel.

Stk. 4. Antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,50 m over tagfladen, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng, medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang. Ved fastlæggelse af bebyggelsens højde kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at se bort fra trappehuse, elevatorskakter, ventilationsanlæg, skilte og lysreklamer.

§ 457

Afstande måles vandret uden hensyn til terrænforskelle. Afstanden måles vinkelret på den pågældende modstående linje (vejlinje, skel mod nabo) eller bebyggelse, men kan af hensyn til lysforholdene eller for at begrænse indbliksgener måles som den mindste fri afstand mellem

bygning eller bygningsdel og modstående vejlinje, skel mod nabo eller anden bebyggelse på samme grund. Ved bygninger uden begrænsende ydervægge måles fra tagfladen.

Stk. 2. Ved bestemmelse af bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej og sti ses bort fra:

1. kældere, kældertrapper, tanke, ledninger og lignende under terræn, og
2. tagudhæng, vindskeder, overdækninger over indgangspartier samt gesimser og lignende mindre bygningsdele med et fremspring på højst 0,50 m.

Stk. 3. Ved beregning af bebyggelsens afstand til vejskel ses bort fra følgende bygningsfremspring, der er anbragt ud over skel mod vej, som er tilladt efter lov om offentlige veje og lov om private fællesveje:

1. Karnapper, åbne altaner, udbuede vinduer og lignende bygningsdele, der er hævet 2,80 m over fortov og indtil 1,50 m fra kørebanekant eller cykelsti.
2. Porte, døre, skodder og vinduer, der er indrettet til at åbne udad, og som målt fra underkanten anbringes i en højde af mindst 2,30 m over fortov.

§ 458

Hver af bygningens etager inklusiv stueetage medregnes i etageantallet, sådan som det fremgår af BBR- registret. Til etageantallet medregnes derudover:

1. Udnyttelige tagetager.
2. Kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn.

Stk. 2. Ved bygninger med forskudte etager eller indskudte etager og lignende skal kommunalbestyrelsen efter et konkret skøn fastlægge etageantallet. Ved opholdsarealer i bygningers tagetage eller på bygningers tag kan kommunalbestyrelsen i det enkelte tilfælde beslutte, at en hems med et større areal end 4,50 m² samt altaner, udestuer, terrasser og lignende opholdsarealer skal medregnes som en etage.

25 Lavenergiklasse (§ 473 - § 484)

§ 473 - §484

Lavenergiklasse

§ 473

For at kunne klassificere bygningen som lavenergiklasse, skal kravene i dette kapitel overholdes. De øvrige krav i kapitel 11 skal ligeledes overholdes.

§ 474

Boliger, kollegier, hoteller og lignende kan klassificeres som lavenergiklasse, når bygningens samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m² opvarmet etageareal ikke overstiger 27,0 kWh/m² pr. år.

§ 475

Andre bygninger end boliger, der ikke er omfattet af § 474, kan klassificeres som lavenergiklasse, når det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og belysning pr. m² opvarmet etageareal ikke overstiger 33,0 kWh/m² pr. år.

Stk. 2. For bygninger eller bygningsafsnit i lavenergiklasse med behov for f.eks. et højt belysningsniveau, ekstra meget ventilation, et stort forbrug af varmt brugsvand, eller lang benyttelsestid eller bygninger med stor rumhøjde forhøjes energirammen med et tillæg, der modsvarer det beregnede energiforbrug hertil. Tillægget skal beregnes i henhold til SBi 213 Bygningers energibehov.



SBi-Anvisning 213
Bygningers energibehov

§ 476

Bygninger, der er omfattet af §§ 474 eller 475, skal udføres, så det dimensionerende transmissionstab pr. m² etageareal ikke overstiger $11,0 + 6,0/E + 300/A$, hvor E er antallet af etager, og A er det opvarmede etageareal. Antal etager er et decimaltal, som udregnes som opvarmet etageareal divideret med bebygget areal. Bygninger med gennemsnitlig rumhøjde over 4,0 meter får et tillæg på 1,0 W/m² pr. meter gennemsnitlig rumhøjde over 4,0 meter. Opvarmet kælder, der ikke indgår i etagearealet, medregnes med 40 pct. i antal etager og det opvarmede etageareal.

§ 477

(Ophævet).

§ 478

Energibalancen (E_{ref}) gennem vinduer og glasydervægge i opvarmningssæsonen må ikke være mindre end 0 kWh/m² pr. år.

Stk. 2. For ovenlysvinduer og glastage må energibalancen ikke være mindre end 10 kWh/m² pr. år. For ovenlyskupler må U-værdien ikke være højere end 1,20 W/m²K. Der kan benyttes funktionsglas, jf. § 258.

Stk. 3. Energibalancen (E_{ref}) beregnes for glasydervægge med følgende referencerude: $U_g = 0,70$ W/m²K, $g_g = 0,50$ og $\psi = 0,05$ W/mK.

Stk. 4. Referencestørrelser fremgår af § 258.

§ 479

Yderdøre og lemme må ikke have en U-værdi højere end 0,80 W/m²K. Yderdøre med glas må ikke have en U-værdi højere end 1,00 W/m²K eller en energibalance gennem døren i opvarmningssæsonen på mindre end 0,0 kWh/m² pr. år. Referencestørrelse fremgår af § 257. For branddøre gælder bestemmelserne i § 257.

§ 480

(Ophævet).

§ 481

Volumenstrømmen gennem utætheder i klimaskærmen i nye bygninger opvarmet til 15 °C eller mere må ikke overstige 0,7 l/s pr. m² opvarmet etageareal ved en trykforskel på 50 Pa.

Stk. 2. For bygninger med høje rum, hvor klimaskærmens overflade divideret med etagearealet er større end 3, må volumenstrømmen gennem utætheder ikke overstige 0,21 l/s pr. m² klimaskærm.

Stk. 3. Kravet kan dokumenteres ved at foretage trykprøvning af bygningen eller repræsentative dele af større bygninger.

§ 482

For etagearealer, hvor der foretages trykprøvning af volumenstrømmen gennem utætheder, kan prøvningsresultatet anvendes ved beregning af energibehovet for disse arealer. Foreligger dokumentation ikke, benyttes 1,5 l/s pr. m² ved 50 Pa.

Stk. 2. Trykprøvning skal gennemføres i henhold til § 263, stk. 5.

§ 483

Ventilationsanlæg, hvor aggregat og kanalsystem kun betjener én bolig, skal udføres med varmegenvinding med en tør virkningsgrad på mindst 85 pct.

§ 484

For ventilationsanlæg med konstant luftydelse må det specifikke elforbrug til lufttransport ikke overstige 1.500 J/m³ udeluft

Stk. 2. For anlæg med variabel luftydelse må det specifikke elforbrug til lufttransport ikke overstige 1.800 J/m³ udeluft ved maksimalt tryktab.

Stk. 3. For ventilationsanlæg til etageboliger må det specifikke elforbrug til lufttransport ikke overstige 1.200 J/m³ udeluft ved grundluftsskiftet.



BR-V

17 Lydforhold (§ 368 - § 376)

§ 368

Lydforhold

Bygninger skal have sundheds- og komfortmæssigt tilfredsstillende lydforhold i forhold til anvendelsen.

Stk. 2. Ved projektering og udførelse skal der tages hensyn til:

1. Lydtransmission mellem rum, boliger eller erhvervsenheder inden for bebyggelsen.
2. Støj fra bygningens tekniske installationer.
3. Støj fra veje og jernbaner.
4. Efterklangstid.

Stk. 3. Dokumentation af lydforhold kan ske ved beregning eller måling i den færdige bygning.

§ 369 - § 373

Boliger og andre bygninger til overnatning

§ 369

For boliger og andre bygninger benyttet til overnatning skal det sikres, at de personer, som opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra andre rum i bebyggelsens øvrige bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer eller fra veje og jernbaner.

Stk. 2. For boliger skal lydforholdene overholde klasse C i DS 490 Lydklassifikation af boliger og niveauerne angivet i Bygningsreglementets vejledning om lydforhold.

§ 370

Hvis rum med støjende aktiviteter grænser op til boliger og fælles opholdsrum, skal særskilte lydisolerende tiltag iværksættes. Bestemmelsen er opfyldt, når det kan dokumenteres, at rum med støjende aktiviteter er udført i henhold til klasse C i DS 490 Lydklassifikation af boliger.

§ 371

Tekniske installationer må ikke medføre et generende støjniveau umiddelbart uden for bebyggelsens vinduer til beboelsesrum, køkken eller på bebyggelsens rekreative arealer, herunder altaner, tagterrasser, uderum og lignende. Bestemmelsen anses for opfyldt, når det kan dokumenteres, at grænseværdierne angivet i Bygningsreglementets vejledning om lydforhold er overholdt.

§ 372

Rums efterklangstid skal være reguleret i overensstemmelse med deres anvendelse.

Stk. 2. For fællesrum er bestemmelsen opfyldt, når det kan dokumenteres, at klasse C i DS 490 Lydklassifikation af boliger er overholdt.

§ 373

For sommerhuse i sommerhusområder gælder alene, at de tekniske installationer ikke må medføre et generende støjniveau umiddelbart uden for bebyggelsens vinduer til beboelsesrum, køkken eller på bebyggelsens rekreative arealer, herunder altaner, tagterrasser, uderum og lignende.

§ 374 - § 376

Andre bygninger end boliger

§ 374

For andre bygninger end boliger skal det under hensyn til anvendelsen sikres, at de personer, som opholder sig i bygningen, ikke generes af lyd fra tilgrænsende rum, fra bygningens installationer eller fra nærliggende veje og jernbaner.

Stk. 2. For undervisnings- og daginstitutionsbyggeri er bestemmelsen opfyldt, når det kan dokumenteres, at grænseværdierne angivet i *Bygningsreglementets vejledning om lydforhold* er overholdt, eller når det på anden vis kan dokumenteres, at et tilsvarende niveau er opnået.

§ 375

Hvis rum med støjende aktiviteter i samme eller tilgrænsende bygninger grænser op til undervisningsrum eller opholdsrum, skal særskilte lydisolerende tiltag iværksættes.

Stk. 2. For undervisnings- og daginstitutionsbygninger er bestemmelsen opfyldt, når det kan dokumenteres, at grænseværdierne angivet i *Bygningsreglementets vejledning om lydforhold* er overholdt, eller når det på anden vis kan dokumenteres, at et tilsvarende niveau er opnået.

§ 376

Rums efterklangstid skal være reguleret i overensstemmelse med rummenes anvendelse.

Stk. 2. For undervisnings- og daginstitutionsbygninger er bestemmelsen opfyldt, når det kan dokumenteres, at grænseværdierne angivet i *Bygningsreglementets vejledning om lydforhold* er overholdt, eller når det på anden vis kan dokumenteres, at et tilsvarende niveau er opnået.

Skøde



Ejendom:

Adresse: Sverkilstrupvejen 19
3390 Hundested
Landsejerlav: Torup By, Torup
Matrikelnummer: 0007a
Landsejerlav: Torup By, Torup
Matrikelnummer: 0006a

Sælger/overdrager:

Navn: Ole Peder Olsen
Sverkilstrupvejen 19
3390 Hundested
Cpr-nr. 080347-****
Sælgerandel: 1/1

Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
Cvr-nr.:

30145674

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet
fremsendes til tinglysning på grundlag af en til
Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet
fremsendt fuldmagt.

Køber/erhverver:

Navn: Torupfonden
Stationsvej 1
3390 Hundested
Cvr-nr.: 39658429
Køberandel: 1/1

Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
Cvr-nr.:

38755498

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet
fremsendes til tinglysning på grundlag af en til
Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet
fremsendt fuldmagt.

Ejendomskategori:

Landbrugsejendom

Det samlede areal, der indgår i

handelen: 110.130 kvm

Type af handel:

Almindelig fri handel på markedsvilkår.

Dato for overtagelse:

15.11.2019

Dato for købsaftale:

08.02.2019

Købesum:

Kontant købssum: 5.840.000 DKK

Købesummen omfatter beløb til
arv/gave: 0 DKK

Købesummen omfatter
overtagne restancer af skatter
og afgifter eller af andre
ydelser.: 0 DKK

Købesummen omfatter
servitutter, tinglyst på det
købte, der kan forlanges afløst
af en pengeydelse: 0 DKK

Købesummen omfatter beløb til
anlægsbidrag til vej mv., der er
forfaldent til betaling på
tidspunktet for ejerskiftet: 0 DKK

Købesum i alt: 5.840.000 DKK

**Følgende servitutter
respekteres:**

Servitutter tinglyst til og med 10.02.1968 respekteres.

Erklæringer:

Sommerhuserklæring - erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og camping § 1 Erhververen erklærer under strafansvar, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og camping § 1. Erhvervsøjemedet er særskilt angivet. Ejendommen skal benyttes til bofællesskab og landbrug.

Landbrug - Erklæring fra Landbrugs- og Fiskeristyrelsen er bilagsrefereret Køber/erhverver erklærer, at der er afgivet

erklæring til Landbrugs- og Fiskeristyrelsen om opfyldelse af landbrugslovens erhvervelsesbetingelser, og dokumentation herfor er vedhæftet anmeldelsen.

Bilag:

Bilagsreference: 8a6ba18d-28f9-4ca8-b262-c5eba1d8e000
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Erklæring om erhvervelse

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Advokatpartnerselskab Foldschack, Forchhammer, Dahlager
& Barfod
Skindergade 23
1159 København K
38755498

Cvr-nr.:

Kontaktoplysninger:

Monique Marie Filus, Skindergade 23, 4. sal.
mmf@ecolaw.dk

Anmelders sagsnummer:

2171-06, Sverkilstrupvejen 19, 3390 Hundested

Sendes også til:

E-mail: jom@agrovi.dk
Sagsnummer:

Tinglysningsafgift:

Afgift: 36.760 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 8.400.000 DKK

Storkundenummer:

38755498
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Beregningsgrundlaget er et andet:

Tinglysningsafgiften er beregnet ud fra købesummen, idet der netop er sket udstykning.

**Erklæringer vedr.
tinglysningsafgift:**

Ejendomsværdipåtegning Ejendommen er under udstykning/arealoverførsel. Værdien af ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter sælgers bedste skøn det angivne beløb.

Beløb: 5.840.000

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Sverkilstrupvejen 19 3390 Hundested
Landsejerlav:	Torup By, Torup
Matrikelnummer:	0007a
Landsejerlav:	Torup By, Torup
Matrikelnummer:	0006a

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

08.11.2019 09:43:24

Dokumenttype:

Skøde

Dato/løbenummer:

08.11.2019-1011344208

BILAG 8

KORT OVER FÆLLESAREALER OG LANDBRUGSJORD



BETINGET KØBSAFTALE

Underskrevne

Torupfonden
Stationsvej 1
3390 Hundested
CVR: 39658429

sælger herved til medunderskrevne

Navn:
Adresse:
CPR nr:

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende byggeparcel nr.: **XXXX** jf. bebyggelsesplan, bilag 1,

beliggende

Matrikel nr. _____, Torup by, Torup.

Ejendommen/Byggeparcellen sælges som ubebygget grund.

Nærværende betingede købsaftale indgås på de vilkår, der allerede er aftalt mellem køber og sælger i købsoption af (**dato**). Underskrevet købsoption inkl. bilag er vedlagt som bilag 2, der udgør en integreret del af denne betingede købsaftale.

Der foreligger på tidspunktet for indgåelse af nærværende kontrakt ikke en offentlig vurdering af byggeparcellen.

Ejendommen er beliggende i byzone.

For overdragelsen gælder i øvrigt følgende nærmere:

VILKÅR

§ 1

Parcellens størrelse

- Stk. 1 Byggeparcellen, der endnu ikke er endeligt udstykket, andrager skønsmæssigt **XX** m², der skal placeres inden for det på vedhæftede parcelplan angivne område.
- Stk. 2 Byggeparcellen giver køber adgang til opførelse af en bolig med et samlet bruttoetageareal på **XX** m².
- Stk. 3 Der sker alene regulering i købesummen, såfremt det endelige bruttoetageareal udvides i forhold til det i nærværende købsaftale anførte, idet køber betaler den til ethvert tidspunkt gældende pris (aktuelt kr. 4.375 inkl. moms) pr. udvidet m² i bruttoetagearealet.
- Stk. 4 Såfremt et byggeprojekt viser sig at være større, end hvad der fremgår af stk. 2, forfalder betalingen for overskridelsen, når byggetilladelsen foreligger.
- Stk. 5 Såfremt et hus under bygningen bliver større end hvad der fremgår af stk. 2, forfalder betalingen for overskridelsen, når ydervægge og tag er færdige.
- Stk. 6 Ejer er selv forpligtet til at gøre sælger opmærksom på forholdet.
- Stk. 7 Såfremt ejeren af ejendommen senere ønsker at foretage en udvidelse af eksisterende bebyggelse, vil dette skulle aftales med den til enhver tid værende ejer af det areal, som udvidelsen ønskes foretages på. For en sådan udvidelse betales den aktuelle m²-pris på tidspunktet for tillægskøbet.

§ 2

Betingelser

- Stk. 1 Nærværende handel er betinget af, at udstykningen af byggeparcellen kan gennemføres.
- Stk. 2 Handlen vil, i tilfælde af at udstykning ikke kan gennemføres, bortfalde, uden at nogen af parterne i den anledning kan rejse krav mod hinanden.
- Stk. 3 Sælger sørger for udstykning af parcellen. Udgifter i forbindelse hermed afholdes af køber.

§ 3

Pligt til foreningsmedlemskab

- Stk. 1 Køber er forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen Hvidelandsgården.
- Stk. 2 I forbindelse med underskriften på nærværende aftale bekræfter køber at have fået udleveret vedtægterne for medlemsforeningen Hvideland og Grundejerforeningen Hvidelandsgården.
- Stk. 3 Køber og efterfølgende ejere af den overdragne parcel eller dele heraf er forpligtet til at tiltræde tinglysningen af vedtægter m.v., som berigtiger det i nærværende købsaftale fastsatte aftalegrundlag i det omfang, der i henhold til tinglysningslovens § 10, stk. 1, stiftes en ret over fast ejendom.

§ 4

Købers forpligtelse

- Stk. 1 Køber forpligter sig til at opføre en bolig i overensstemmelse med bestemmelserne i købsoptionen og lokalplanen.

§ 5

Nuværende byrder og rettigheder

- Stk. 1 Parcellen overdrages med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger, herunder eventuelle forpligtelser over for forsyningsselskaber.
- Stk. 2 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

§ 6

Overtagelsesdato m.v.

- Stk. 1 Parcellen overtages den 1. i måneden efter betingelserne i § 2 er opfyldt eller af parterne er frafaldet og henligger fra denne dato for købers risiko i enhver henseende. Køber kan dog overtage parcellen tidligere på købers anmodning, idet køber dog, i fald en eller flere betingelser ikke måtte blive opfyldt, skal levere parcellen tilbage til sælger, og evt. udgifter hertil afholdes af køber.
- Stk. 2 Med overtagelsesdagen som skæringsdato udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo reguleres i den kontante udbetaling.

- Stk. 3 Der tages, i forbindelse med beregningen af skatterne og afgifterne, højde for opkrævningen vedrørende byggemodne arealer og ikke byggemodne arealer.

§ 7

Købesummen

- Stk. 1 Idet den overdragne parcel ikke er selvstændigt vurderet, erklærer såvel køber som sælger, at værdien af det overdragne efter købers og sælgers vurdering ikke overstiger den i nærværende aftale fastsatte pris.
- Stk. 2 Købesummen er aftalt til kr. XXXX skriver XXX 00/100 kroner,
- Stk. 3 Desuden betales der tilslutningsbidrag til spildevandsrensningsanlæg kr. 35.000 skriver TRE FEM NUL NUL NUL 00/100 kroner.

Derudover betales tilslutningsbidrag til et fælles varmforsyningsanlæg, hvis der inden indgåelse af nærværende købsaftale mellem sælger og Foreningen Hvideland er indgået aftale om tilslutningspligt til et konkret anlæg med en konkret finansiering.

Køber har før udfærdigelse af nærværende aftale indbetalt kr. 50.000 inkl. moms, et beløb som betales ud over m2 prisen, jf. købsoption.

Senest 14 dage efter sælgers underskrift på denne aftale, deponerer eller stiller køber en ubetinget bankgaranti for restkøbesummen.

Eventuel rentetilskrivning/rentebetaling på deponeret købesum tilfalder/afholdes af sælger fra deponeringstidspunktet.

Sælger skal være berettiget til at få udbetalt restkøbesummen, når skødet foreligger uden præjudicerende retsanmærkninger.

I alt købesum

kr. XXXXX

Tilslutningsbidrag forfalder, når endeligt skøde er tinglyst i alt kr. XXXX,-

- Stk. 4 Samtidigt med betaling af købesum til Torupfonden, betales direkte til Foreningen Hvideland, et indskud på kr. 35.000,- incl. moms, til etablering og istandsættelse af fælleshus på Hvidelandsgården for beboere og medlemmer af Foreningen Hvideland jvf. bilag 2.
- Stk. 5 Samtidig med handelen tinglyses ejerpantebrev stort kr. 25.000,- som transporteres til grundejerforeningen til sikkerhed for betaling af diverse fællesudgifter.

- Stk. 6 Køber overtager ingen gæld tinglyst på eller hvilende på parcellen.
- Stk. 7 Restkøbesummen kan frigives, når betingelserne er opfyldt og dermed også at køber har modtaget endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 8

Lov om forbrugerbeskyttelse

- Stk. 1 Parterne er enige om, at lov om forbrugerbeskyttelse i forbindelse med køb af fast ejendom m.v. ikke er gældende i forbindelse med nærværende aftale om overtagelse af en ubebygget grund, jfr. lovens § 1, stk. 2.

§ 9

Byggemodning

- Stk. 1 Køber accepterer, at sælger først udbygger resten af boliggrundene med veje, kloaker m.v. i takt med, at kommende grundsalg på boligområdet nødvendiggør dette.

§ 10

Handlens omkostninger

- Stk. 1 Samtlige berigtigelsesomkostninger samt stempelomkostninger ved handelen betales af køber.
- Stk. 2. Salær til advokat Helena Reumert Gjerding, Skindergade 23, 4. sal., 1159 København K, for udfærdigelse af købsaftale betales af sælger.
- Stk. 2 Køber er endvidere gjort bekendt med, at sælgers advokat repræsenterer sælger, og ikke kan være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til, at søge egen juridisk og finansiell rådgivning. Køber afholder i den forbindelse egne omkostninger.
- Stk. 3 Der har ikke medvirket ejendomsmægler/ejendomshandler i forbindelse med handelen, men sælger afholder egne advokatomkostninger i forbindelse med købsaftalens udarbejdelse.

§ 11

Skøde

- Stk. 1 Køberen er pligtig til at få skødet tinglyst på den solgte ejendom senest 30 dage efter endt udmatrikulering. Køber er berettiget til at fordre skøde

på den solgte ejendom pr. samme dato, dog under forudsætning af, at den aftalte købesum er erlagt rettidigt.

§ 12

Ekstrafundering

- Stk. 1 Køber er berettiget til efter underskrift af denne betingede købsaftale at udføre jordbundsprøver på det område, som vil blive købers ejendom/parcel. Såfremt sådanne prøver viser behov for ekstrafundering, aftales der følgende:
- Stk. 2 Ekstraordinære omkostninger som køber måtte have ud over kr. 10.000 til fundering eller andre foranstaltninger af teknisk art med henblik på at opfylde gældende lovbestemmelser betales med 50 % af køber og 50 % af Torupfonden.
- Stk. 3 Der fastsættes som øvre grænse for størrelsen af de således udlignede ekstraordinære omkostninger, at disse ikke samlet må overstige 20% af husets grundpris.
- Stk. 4 Hvis ovennævnte grænser overskrides, skal Torupfondens bestyrelse foretage en vurdering af mulige fordele ved justering af de berørtes bebyggelsesplaner. Køber har mulighed for at lade handlen gå tilbage, hvis beløbene i stk. 3 overstiges.
- Stk. 5 Ekstraudgifter til etablering af kælder eller andre konstruktioner som køber ønsker etableret ud over almindelig fundering afholdes ikke af sælger.

§ 13

Sælgers oplysninger

Sælger oplyser,

- 1) At der sælger bekendt ikke påhviler parcellen utinglyste rettigheder, begrænsninger, byrder eller forpligtelser, herunder brugsrettigheder
- 2) At der sælger bekendt ikke er sager, påbud eller uopfyldte krav eller påbud fra offentlige myndigheder eller private vedrørende parcellen
- 3) At der sælger bekendt ikke er særlige jordbundsforhold, herunder vedrørende fundering og forurening på parcellen [dette skal ændres i de købsaftaler, der vedrører grunde i 'dødishuller']
- 4) At parcellen sælger bekendt ikke har været oversvømmet
- 5) At det areal, som parcellen vil blive udstykket fra, aktuelt (april 2020) er under omvurdering
- 6) At der sælger bekendt ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller

truffet afgørelser af offentlige myndigheder eller koncessionerede virksomheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt parcellen

Vedlagt:

Bilag 1	Bebyggelsesplan
Bilag 2	Købsoption med bilag

Dato

Dato

som sælger for

som køber:

Torupfonden:

Bestyrelsesformand

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed for så vidt angår sælger:

Navn

Navn

Stilling

Stilling

Bopæl

Bopæl

BILAG 10

Indskud til fælleshus

1. Som indskud til fælleshus indbetaler hver bolig/enhed (herunder også andelsboliger) 35.000 kr. inkl. moms til Foreningen Hvideland. Indbetalingen sker senest i forbindelse med indgåelse af købsaftale med Torupfonden. Et grundkøb kan kun ske, hvis de 35.000,- kr er indbetalt til Foreningen Hvideland inden for de samme tidsfrister, der gælder for håndtering af øvrige købssum.
For lejeboliger betales indskud af boligernes ejer.
2. Beløbet indsættes på konto..... Pengene er øremærket opførelse og indretning af fælleshus for beboere og medlemmer af Foreningen Hvideland, som disponerer over midlene.
Køber er bekendt med, at indskuddet til fælleshus følger boligen og således ikke tilbagebetales, hverken i forbindelse med udmeldelse af foreningen eller fraflytning af Hvideland. Se dog afsnit 4.
3. Indskuddet på de 35.000 kr. går til en istandsættelse af stuehuset på Hvidelandsgården og efterfølgende et permanent fælleshus i gårdens østlænge. Se lejekontrakt og dokument for fælleshus i østlængen. Beboerne vil sammen med øvrige udgifter til fællesarealer og installationer blive opkrævet et årligt bidrag til drift af fælleshuset.
4. Hvis man ønsker at fremme fælleshusets etablering og istandsættelse, er det muligt for A-medlemmer at indbetale indskud til fælleshus før køb af grund. Ved fremvisning af kvittering for indbetaling af 35.000 kr før grundkøb, vil dette således ikke blive opkrævet igen.
Hvis et medlem, der har forudbetalt sit fælleshusindskud, ønsker at udtræde af projektet, før der indgås købsaftale, er denne berettiget til at videresælge sit fælleshusbidrag til et A-medlem af foreningen Hvideland.

Vedhæftet

Bilag: Fælleshus i østlængen v/ Torupfonden [aftale om fælleshus er under udarbejdelse pt.]

Bilag: Lejekontrakt ml FH og TF. [lejekontrakt er under udarbejdelse pt.]