

Udkast til
Vedtægter for
Grundejerforeningen XX

Kapitel 1. Foreningens navn og hjemsted

§ 1. Foreningens navn er Grundejerforeningen XX.

§ 2. Foreningens hjemsted er Randers Kommune under Retten i Randers, der er foreningens værneting.

Kapitel 2. Foreningens område og medlemskreds

§ 3. Foreningens geografiske område er identisk med lokalplan nr. 537 for Randers Kommune og omfatter matrikelnumre: xxx, alle XX

§ 4. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for foreningens område.

Medlemspligt indtræder, når der meddeles byggetilladelse på den enkelte ejendom. Dog er Randers Kommune ikke medlem for så vidt angår de, kommunen tilhørende ubebyggede grunde og vejarealer i foreningens område.

Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere bestemme, at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 5.

Stk. 1. 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,
- ☐ at foreningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, og
- ☐ at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 2. Generalforsamlingens beslutning efter stk. 1 kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 3. Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelser til at være medlem af en forening, 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.

Kapitel 3. Foreningens formål og opgaver

§ 6.

Stk. 1. Foreningen forestår drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, fællesarealer, private fællesveje og private fællesstier inden for foreningens område i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Foreningen forestår ligeledes snerydning og vintervedligeholdelse på de private fællesveje og fællesstier.

Stk. 2. Foreningen varetager i øvrigt, i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom, medlemmernes fælles interesser som ejere af ejendommen inden for foreningens område.

Stk. 3. Foreningen er pligtig ved anfordring at modtage skøde på de arealer, der ifølge lokalplanen skal driftes og vedligeholdes af foreningen.

Stk. 4. Foreningen er berettiget til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Kapitel 4. Medlemmernes forhold til foreningen

§ 7.

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 pligtigt til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

Stk. 3. Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb på 1,15 % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

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

§ 8.

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 dog bidrag for hver boligenhed.

Stk. 3. Generalforsamlingen beslutter hvor store bidrag, der skal betales for hver ejendom.

§ 9.

Stk.1. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan dog med 2/3 majoritet, jfr. § 23, stk.1, 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 pligtigt efter generalforsamlingens beslutning over for 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.

§ 10.

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 eventuelle 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 ejerskifte til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn, bopæl og e-mailadresse, samt den tidligere ejers nye bopæl.

§ 11. Hver ejendom har, uanset antal ejere, to stemmer på generalforsamlingen.

Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, har hver boligenhed to stemmer på generalforsamlingen. Se § 7, stk. 4 om begrænset stemmeret.

Kapitel 5. Foreningens ledelse og administration**§ 12.**

Stk.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Stk.2. Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for foreningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for Randers Kommune.

§ 13.

Stk.1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned et sted i Randers Kommune.

Stk.2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse eller e-mailadresse.

Stk.3. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab, rettidigt indkomne forslag samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

Stk.4. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 1. februar.

Stk.5. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes til afstemning.

Stk.6. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen
4. Vedtagelse af budget og fastlæggelse af bidrag
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
6. Valg af revisor og revisorsuppleant
7. Eventuelt valg af administrator, jvf. § 18, stk.2
8. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
9. Eventuelt

Under "eventuelt" kan der ikke sættes forslag til afstemning.

§ 14.

Stk.1. Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst 1/4 af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Stk.2. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

Stk.3. Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

§ 15.

Stk.1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

Stk.2. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stk.3. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end én fuldmagt.

Stk.4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, med mindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Blanke stemmer medregnes ikke.

Stk.5. Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

Stk.6. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsender bestyrelsen et referat til hvert enkelt medlem af det, der er passeret på generalforsamlingen.

§ 16. Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

§ 17.

Stk.1. Bestyrelsen består af mindst 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv og vælger forperson.

Bestyrelsen samt 2 suppleanter vælges for 2 år ad gangen. Mindst halvdelen af bestyrelsen er på valg i ulige år. Den resterende del af bestyrelsen er på valg i lige år. Genvalg kan finde sted.

Stk.2. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb og efter at suppleanterne er tiltrådt bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.

Stk.3. Når generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, er medlemmer af foreningen pligtige at modtage valg som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for hver femårsperiode.

Stk.4. Bestyrelseshverv er ulønnede, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 18.

Stk.1. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

Stk.2. Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

Stk.3. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

Stk.4. Bestyrelsen afholder møde så ofte, som forpersonen eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Stk.5. Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Stk.6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst 3 medlemmer giver møde.

Stk.7. Bestyrelsens beslutninger træffes ved almindeligt flertal. I tilfælde af stemmelighed er forpersonens stemme afgørende.

Stk.8. Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, kan denne være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

Stk.9. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

§ 19. Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af forpersonen og et bestyrelsesmedlem i forening.

Kapitel 6. Regnskab og revision

§ 20.

Stk.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og til 31. december i året efter stiftelsesåret.

Stk.2. Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

Stk.3. Regnskabet tilstilles revisorerne inden den 1. februar og skal af disse være revideret såvel talmæssigt som kritisk så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidigt med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 21.

Stk.1. Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på i foreningens navn.

Stk.2. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige 4.000 kr.

Kapitel 7. Forskellige bestemmelser.

§ 22. Fremkommer der spørgsmål, hvorefter denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 23.

Stk.1. Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

Stk.2. Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.

Stk.3. Ændring af foreningens vedtægter kræver kommunalbestyrelsens samtykke.

§ 24.

Stk. 1. Grundejerforeningen stiftes når mindst 75 % af grundene i lokalplanområdet er solgt eller når Randers kommune kræver det.

Stk. 2. Randers Kommune er ikke medlem af foreningen, og de rettigheder og forpligtelser, der fastsættes i vedtægten eller i medfør heraf, gælder dermed ikke for Randers Kommune.

Stk. 3. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i lokalplanens § 9 stk. 1. nævnte fællesarealer og fælles anlæg, når Randers kommune kræver det.

Stk. 4. Drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, vendepladser og grønne fællesarealer og stier, i henhold til lokalplanen, overdrages til foreningen umiddelbart efter foreningens stiftelse.

Stk. 5. Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune, Eventuelle ændringer af vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.

§ 25. Omkostningerne til foreningens stiftelse samt overdragelse af arealer til foreningen afholdes af Randers Kommune.

Vedtægterne er forhåndsgodkendt af Randers Kommune.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling
Randers, den

Valgt til bestyrelsen:

