

# **Vedtægter for GRUNDEJERFORENINGEN ENGGÅRDSBAKKEN**

---

## **Kap 1 Foreningens navn og hjemsted**

### **§ 1**

Foreningens navn er ”GRUNDEJERFORENINGEN ENGGÅRDSBAKKEN”

### **§ 2**

Foreningens hjemsted er Syddjurs Kommune.

## **Kap 2 Foreningens område og medlemskreds**

### **§ 3**

Foreningens geografiske område er identisk med det område, som er omfattet af Lokalplan nr. 92 for Midtdjurs Kommune (nu Syddjurs Kommune) delområde 1, 2, 3 og 4.

### **§ 4**

Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende indenfor foreningens område. Der er pligt til medlemskab af foreningen.  
En ejendom defineres som et særskilt udstykket matr. nr.

### **Kap 3**

#### **Foreningens formål og opgaver**

##### **§ 5**

Grundejerforeningens formål og opgaver er som disse er beskrevet i Lokalplan nr. 92 fra Midtdjurs Kommune (nu Syddjurs Kommune).

Grundejerne i foreningen er forpligtet til at sørge for vedligeholdelse af deres ubebyggede grunde ved 2 gange om året, henholdsvis en gang i perioden februar – juni og en gang i perioden august – oktober at vedligeholde grunden ved slåning, således at ukrudtet holdes nede. Såfremt en grundejer ikke overholder denne forpligtelse og heller ikke, efter påkrav fra grundejerforeningen med en frist på 8 dage til at sørge for slåning, overholder sin forpligtelse, har grundejerforeningen ret til at forestå vedligeholdelsen af den ubebyggede grund. Den pågældende grundejer er da forpligtet til at refundere grundejerforeningen omkostningerne til denne vedligeholdelse.

Grundejerne i foreningen har pligt til at vedligeholde hegn mod fællesarealer på begge sider. Hvis denne pligt ikke overholdes, har grundejerforeningen de samme beføjelser som ved en grundejers manglende vedligeholdelse af en ubebygget grund, således at hvis grundejeren efter påkrav fra grundejerforeningen med en frist på 8 dage til at søge for vedligeholdelse ikke overholder sin forpligtelse, har grundejerforeningen ret til at forestå vedligeholdelsen af hegnet mod fællesarealet og grundejeren er forpligtet til at refundere grundejerforeningens omkostninger til denne vedligeholdelse.

Grundejerforeningen er forpligtet til at foretage en særskilt opsparing til fornyelse og vedligeholdelse af asfaltbelægningen på boligvejene for så vidt angår de private fællesveje, som grundejerforeningen har vedligeholdelsesforpligtelsen på. Grundejerforeningen skal årligt foretage en opsparing hertil. Det årlige opsparingsbeløb fastsættes af generalforsamlingen

##### **§ 6**

Grundejerforeningen varetager medlemmernes fællesinteresse af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

## **Kap 4**

### **Medlemmernes forhold til foreningen**

#### § 7

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.

Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem betale renter med den til enhver tid gældende procesrente af det skyldige beløb fra forfaldsdato til betaling sker. Medlemmet skal endvidere betale alle de omkostninger, som måtte påløbe i forbindelse med inddrivelse af det skyldige beløb.

Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen. Dette gælder dog ikke, såfremt der er tale om en restance, som medlemmet er indtrådt i, fra en tidligere ejer af ejendommen jfr. § 10.

#### § 8

For hver ejendom betales 1 bidrag. Bidraget betales af medlemmet, som er ejeren (eller ejerne) af den pågældende ejendom. Betalingen påbegyndes fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen. Der betales lige store bidrag for alle ejendomme. Hvis der på en ejendom er indrettet 2 eller flere selvstændige boligenheder, betales der dog ½ bidrag for hver boligenhed.

#### § 9

I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt i forhold til det antal bidrag, som ejendommen betaler (pro rata), hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

## § 10

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.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen. Den tidligere ejer vedbliver dog med at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen indtil restancerne er betalt.

Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen ved dennes kasserer og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.

## § 11

Hver ejendom har, uanset antallet af ejere, 2 stemmer på generalforsamlingen for hvert hele bidrag, der betales, og en stemme på generalforsamlingen for hvert ½ bidrag, der betales. En ejendom, hvor der er opført en beboelsesejendom, som betaler et bidrag, jf. § 8, har således 2 stemmer på generalforsamlingen. En ejendom, hvor der er opført 2 selvstændige boligenheder, og betales ½ bidrag for hver boligenhed, jf. § 8, har 2 stemmer. En ejendom med 3 selvstændige boligenheder, hvor der betales 1,5 bidrag, jf. §8, har derfor 3 stemmer på generalforsamlingen osv.

## **Kap 5** **Ledelse og administration**

## § 12

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendommen indenfor grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet.

## § 13

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned i Syddjurs Kommune. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem på den adresse, som medlemmet har opgivet til foreningen på indkaldelsestidspunktet.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse, og med indkaldelsen skal følge dagsorden, det underskrevne årsregnskab og forslag til budget for indeværende regnskabsår.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 1. februar. Indkommer der forslag fra nogen af medlemmerne, udsendes disse til medlemmerne sammen med indkaldelse og dagsorden m.v. til den ordinære generalforsamling.

Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsorden, kan ikke sættes under afstemning.

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år
- 3) Aflæggelse af regnskab, der er underskrevet af revisor og bestyrelse
- 4) Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
- 5) Vedtagelse af budget og fastlæggelse af bidrag og eventuelt indskud
- 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter
- 7) Valg af revisor og revisorsuppleant
- 8) Eventuelt valg af administrator
- 9) Eventuelt

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

## § 14

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som ordinær generalforsamling, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter skriftlig begæ-

ring herom til bestyrelsen med mindst en fjerdedel af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

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

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

## § 15

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.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller et medlem af vedkommendes husstand. Ingen person kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

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

Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

## § 16

Generalforsamlingsbeslutning om ændret anvendelse af fællesarealet, forandring af foreningens vedtægter, eventuelt ordensreglement, og optagelse af lån kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte stemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens stemmer.

Er det fornødne antal stemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, som skal afholdes inden en måned.

På denne generalforsamling skal forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes antal er for forslaget. Ændring af fællesarealernes anvendelse og af grundejerforeningens vedtægter, som ikke må være i strid med lokalplanen, kræver tillige kommunalbestyrelsens samtykke.

## § 17

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.

## § 18

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen.

Medmindre der ikke er opstillingsberettigede kandidater, må der ikke i bestyrelsen være mere end 1 repræsentant fra samme ejendom, hvor der er 1 boligenhed, og ikke være mere end 2 repræsentanter fra ejendomme med 2 eller flere boligenheder.

Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med formand, kasserer og sekretær.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, og således at 2 medlemmer afgår på lige årstal, og 3 medlemmer på ulige årstal. Genvalg kan finde sted.

Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Der vælges 2 suppleanter, og suppleanterne indtræder i den rækkefølge, som de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Revisor og revisorsuppleant vælges for 1 år ad gangen.

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 5 er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.

#### § 19

Bestyrelseserhvervet er ulønnet, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet.

#### § 20

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens anliggender, herunder vedligeholdelse og drift af foreningens fællesarealer m.v., og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

Bestyrelsen afholder møde så ofte formanden, eller to medlemmer, finder det nødvendigt.

For hvert bestyrelsesmøde føres referat, der enten skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde, eller det skal af referatet fra næstfølgende bestyrelsesmøde fremgå, hvorvidt referatet er godkendt – evt. med bemærkninger. Ethvert medlem har efter anmodning til formand for bestyrelsen, ret til at få udleveret en kopi af referat fra bestyrelsesmøderne.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Foreningen tegnes overfor tredjemand af et flertal af bestyrelsen, eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

### **Kap 6 Regnskab og revision**

#### § 21

Foreningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog går fra foreningens stiftelse og til den 31.12.2011.



Regnskabet afleveres til revisor inden den 25. januar og skal af denne være revideret så betids, at en kopi af regnskabet med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

#### § 22

Medlemmernes indbetalinger sker til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen.

Foreningens midler indsættes i bank eller sparekasse i foreningens navn.

### **Kap 7** **Forskellige bestemmelser**

#### § 23

Ovenstående vedtægter er udarbejdet i henhold til Lokalplan nr. 92 for Midtdjurs Kommune (nu Syddjurs Kommune).

#### § 24

Nærværende vedtægter og evt. kommende vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet i Syddjurs Kommune.

#### § 25

Syddjurs Kommune skal underrettes ved formandsskift.

Således vedtaget på stiftende generalforsamling den

Dato:

For ”Grundejerforeningen Enggårdsbakken”

Nærværende vedtægt godkendes herved af Syddjurs Kommune:

Dato: