

Ret&Råd ADVOKATERNE SUNDHUSET HEDENSTED BRÆDSTRUP

Møderet for Højesteret

CLARASVEJ 2 . 8700 HORSSENS . TELEFON 76 28 20 10 . FAX 75 65 76 60
GIRO 6 46 97 60 . E-MAIL: HORSENS@RET-RAAD.DK . WWW.RET-RAAD.DK

J. nr. 96-61622/HK/GT/AJ

VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN RANUNKELVEJ

§ 1

Navn

Foreningens navn er "**Grundejerforeningen Ranunkelvej**".

§ 2

Hjemsted

Foreningens hjemsted er Hedensted Kommune under Horsens ret, der er foreningens værneting.

§ 3

Foreningens område og medlemskreds

Stk. 1. Foreningens geografiske område er identisk med området for lokalplan nr. 149 for Hedensted Kommune.

§ 4

Medlemmer

Grundejerforeningens medlemmer er de til en hver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende indenfor foreningens område.

§ 5

Ændringer i området

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 af foreningen, at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, og at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 2. Generalforsamlingens beslutning kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 3. 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.

§ 6

Foreningens formål og opgaver

Stk. 1 Grundejerforeningen forestår etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen. Beplantningsbælter betragtes ikke som fællesareal og er derfor grundejerforeningen uvedkommende.

Stk. 2. Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

§ 7

Overordnede regler

Grundejerforeningen er ved sin stiftelse og drift underkastet § 11 i den nævnte lokalplan nr. 149 for Hedensted Kommune. Denne bestemmelse er sålydende:

Stk. 1. Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i lokalplanområdet. Såfremt en bebyggelse opføres som andelsboliger påhviler medlemspligten den enkelte andelshaver.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal senest stiftes når halvdelen af området er bebygget eller når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier i delområderne A, B og C, samt stamvej, stier og grønne arealer i delområde D og E.

Stk. 4. Grundejerforeningens udgifter til bl.a. drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne områder fordeles på de enkelte boligejere med 0,75 andel per tæt/lav bolig og 1 andel per åben/lav bolig.

Stk. 5. Drift og vedligeholdelse af torve, stier og grønne fællesarealer på storparceller til tæt/lav bebyggelse påhviler ejerne af boliger på storparcellen med lige store andele per bolig.

Stk. 6. Grundejerforeningen skal vederlagsfrit tage skøde på veje, stier arealer, som foreningen skal vedligeholde.

Stk. 7. Ejere af boliger på en storparcel til tæt/lav bebyggelse skal danne en forening, som er pligtig til vederlagsfrit at tage skøde på fælles torve-, sti- og fællesarealer på storparcellen.

§ 8

Grundejerforeningskontingent m.v.

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 pligtig 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 2 % per 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.

§ 9

Fordeling af grundejerforeningskontingent m.v.

Stk. 1. Hvert medlem betaler bidrag for hver ejendom medlemmet ejer, fra det tidspunkt hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

Stk. 2. Der er pligt til medlemskab af foreningen fra grundejerforeningens stiftelse.

Stk. 3. Medmindre andet er bestemt - hvilket er tilfældet for eventuelt tæt/lav bebyggelse jfr. ovenfor under § 7 (jfr. lokalplanens § 11) betales lige stort bidrag for alle ejendomme og boligenheder.

§ 10

Forhold til tredjemand

Stk. 1. I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formuer.

Stk. 2. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

§ 11

Ejerskifte

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 for-

eningen, 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 oplyste den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.

§ 12

Stemmeret

På generalforsamlingen har hver husstand 4 stemmer. Dog har hver husstand i storparceller 3 stemmer.

§ 13

Generalforsamlingen

Stk. 1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2. Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.

§ 14

Ordinær generalforsamling

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i august måned i Hedensted 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.

Stk. 3. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab 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. august.

Stk. 5. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under 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. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
7. Valg af revisor og revisorsuppleant.
8. Eventuelt valg af administrator, jfr. § 20, stk. 2.
9. Eventuelt.

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

§ 15

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter en skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst $\frac{1}{4}$ 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 mindst 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

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

§ 16

Fremgangsmåde på generalforsamlingen

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 to fuldmagter.

Stk. 4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. 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 udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem, der skriftligt har tilkendegivet at de ønsker dette. I øvrigt offentliggøres referatet på grundejerforeningens hjemmeside : www.ranunkelvej.info.

§ 17

Trufne beslutninger

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

Stk. 1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Stk. 2. Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år af gangen. Genvalg kan finde sted.

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

Stk. 4. Hvis generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, er medlemmer af grundejerforeningen pligtige at modtage valg som formand og som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for hver femårsperiode.

Stk. 5. Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 19

Daglig ledelse

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 formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

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

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

Stk. 7. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 8. Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne 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.

Stk. 10. Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i foreningen.

§ 20

Regnskab og revision

Stk. 1. Foreningens regnskabsår løber fra 1.7 til 30.6. Første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse og indtil 30.6.2007.

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

§ 21

Vedtægtsændringer m.v.

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 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.

Således vedtaget på generalforsamling den 19.august 2006.

Bestyrelsen: