

GRUNDEJERFORENINGSVEDTÆGT

for

Grundejerforeningen Grejs Søpark - A

1. Foreningens navn og hjemsted

- 1.1. Foreningens navn er "Grundejerforeningen Grejs Søpark - A".
- 1.2. Foreningens hjemsted er Vejle Kommune under Retten i Kolding, der er foreningens værneting.

2. Foreningens område og medlemskreds

- 2.1. Foreningens geografiske område omfatter delområderne Ia, Ib, Ic, II og III i lokalplan nr. 1094 for et boligområde og en dagligvarebutik vest for Holtumvej i Grejs, Vejle Kommune (benævnt "Lokalplanen").
- 2.2. Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område.
 - 2.2.1. Foreningen skal efter krav fra Vejle Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

3. Foreningens formål og opgaver

- 3.1. Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier samt fællesarealer, herunder vedligeholdelse af lokalplanens delområde V med dertil hørende hække omkring delområderne samt øvrige beplantningsmæssige og landskabelige elementer – i det hele i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, særligt § 10. Særligt fremhæves, at grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af bakken beskrevet i Lokalplan 1094, § 10.14.
- 3.2. Forpligtelsen til at vedligeholde det indenfor Lokalplanområdet beliggende regnvandsbassin påhviler Vejle Spildevand A/S, ligesom stamvejen A-B overtages som offentlig vej, når den er færdiganlagt.
- 3.3. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 3.4. Foreningen stiftes, når Vejle Kommune kræver det, eller senest når 50 % af grundene i det først byggemodnede delområde er solgt.

4. Overdragelse af fællesarealer til Grundejerforeningen

- 4.1. Grundejerforeningen er forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på private fællesveje og stier samt fællesarealer indenfor Lokalplanens delområder Ia, Ib, Ic, II, III og V.
- 4.2. Overdragelse af arealer til grundejerforeningen kan ske i 2 etaper:
 - 4.2.1. Den del af delområde V, der er beliggende syd for stamvejen A-B og pligten til at vedligeholde dette skal overdrages til Grundejerforeningen senest når 50 % af boliggrundene i delområderne Ic, II og III er solgt.
 - 4.2.2. Den del af delområde V, der er beliggende nord for stamvejen A-B og pligten til at vedligeholde dette skal overdrages til Grundejerforeningen senest når 50 % af boliggrundene i delområderne Ia, Ib er solgt.
- 4.3. Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.
- 4.4. Grundejerforeningen 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.
- 4.5. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

5. Ubebyggede arealer

- 5.1. Der må på arealerne ikke anvendes pesticider/sprøjtemidler eller foregå anden forurening, som kan medføre nedsivning til grundvandet.
- 5.2. Private udendørsarealer til de enkelte boliger skal holdes i sømmelig stand.
- 5.3. Hvis dette ikke sker, kan grundejerforeningen lade arbejdet udføre for den forpligtedes regning.

6. Medlemmernes forhold til foreningen

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

- 6.1.1. Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.
- 6.1.2. 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 % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.
- 6.1.3. Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.
- 6.2. Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor det er pligtig at være medlem af foreningen.
 - 6.2.1. Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.
 - 6.2.2. Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder.
 - 6.2.3. Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for ejendomme og boligenheder, når bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.
- 6.3. 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, jf. pkt. 10.2., vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.
 - 6.3.1. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på de enkelte medlemmer.
 - 6.3.2. Det enkelte medlem er pligtig efter generalforsamlingens beslutning overfor långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån.
 - 6.3.3. Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.
- 6.4. 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.

- 6.4.1. 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.
- 6.4.2. Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i den forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl samt den tidligere ejers nye bopæl.
- 6.5. Et medlem har på generalforsamlingen to stemmer for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.
- 6.5.1. Såfremt bidragene er forskellige, afgør generalforsamlingen, hvilke konsekvenser dette skal have for stemmeretten.
- 6.5.2. Såfremt en andelsbolig- eller ejerlejlighedsforening er medlem af grundejerforeningen, råder den pågældende forening over én stemme for hver boligenhed, der er pålagt bidrag til grundejerforeningen. Foreningen bestemmer selv, om stemmeretten skal udøves i foreningen som sådan eller af indehaveren af de enkelte boligenheder.

7. Foreningens ledelse og administration

- 7.1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.
- 7.1.1. 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 repræsentanter for kommunen.
- 7.2. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i september måned i Vejle Kommune.
- 7.2.1. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.
- 7.2.2. Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

- 7.2.3. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. september.
- 7.2.4. Spørgsmål, der ikke er optaget i dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.
- 7.2.5. 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 fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
 5. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
 6. Valg af formand
 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
 8. Valg af revisor og revisorsuppleant
 9. Eventuelt valg af administrator, jf. pkt. 7.7.1
 10. Eventuelt (Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning)
- 7.3. 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 $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.
- 7.3.1. 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.
- 7.3.2. 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.
- 7.4. 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.
- 7.4.1. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

- 7.4.2. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til andet medlem, et medlem af vedkommendes husstand eller familie i op- eller nedstigende linje, ligesom et medlem kan lade sig repræsentere af advokat.
- 7.4.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Blanke stemmer medregnes ikke.
- 7.4.4. Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes referat, der underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.
- 7.4.5. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.
- 7.5. 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.
- 7.6. Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv.
- 7.6.1. Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 7.6.2. Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.
- 7.6.3. Når 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.
- 7.6.4. Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.
- 7.7. 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.

- 7.7.1. Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.
- 7.7.2. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.
- 7.7.3. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt.
- 7.7.4. Over de under forhandlingerne passerede føres protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.
- 7.7.5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.
- 7.7.6. Bestyrelsens beslutning træffes ved almindeligt flertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 7.7.7. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være bestyrelsesmedlem.
- 7.7.8. Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

8. Regnskab og revision

- 8.1. Foreningens regnskabsår er fra 1/7 – 30/6. Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og til den herefter førstkomende 30/6, såfremt der derved forløber mere end 6 måneder. Forløber der mindre en 6 måneder, løber det frem til 30/6 i det følgende år.
 - 8.1.1. Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor og revisorsuppleant skal være statsautoriseret revisor eller registreret revisor.
 - 8.1.2. Regnskabet tilstilles revisorerne inden den 15/8 og skal af disse være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.
- 8.2. Medlemmernes indbetalinger foretages det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på girokonto i foreningens navn.

8.2.1. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 1.000.

9. Tinglysning

9.1. Grundejerforeningsvedtægterne begæres lyst som byrde på ejendommene.

10. Forskellige bestemmelser

10.1. Fremkommer der spørgsmål, hvorom 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.

10.2. 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.

10.2.1. Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 1 måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til mødendes tal er for forslaget.

10.3. Nærværende vedtægt kan uanset indholdet heraf i øvrigt, alene ændres efter godkendelse af byrådet for Vejle Kommune.

10.4. Omkostningerne til foreningens stiftelse afholdes af foreningen.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 01.07.2011