# VEDTÆGTER

# FOR

# GRUNDEJERFORENINGEN

**XX**

(Indsæt evt. kort eller billede relevant for grundejerforeningen)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  |  |
| --- | --- |
| **Kap. 1. Foreningens navn og hjemsted.** |  |
| § 1. Foreningens navn  § 2. Foreningens hjemsted | Side 3  Side 3 |
|  |  |
| **Kap. 2. Foreningens område og medlemskreds.** |  |
|  |  |
| § 3. Foreningens område | Side 3 |
| § 4. Grundejerforeningens medlemmer | Side 3 |
| § 5. Bestemmelse om udvidelse af området | Side 3 |
|  |  |
| **Kap. 3. Foreningens formål og opgaver.** |  |
|  |  |
| § 6. Bestemmelse om foreningens opgaver | Side 4 |
|  |  |
| **Kap. 4. Medlemmers forhold til foreningen.** |  |
|  |  |
| § 7. Medlemmernes pligt til at betale bidrag m.v. | Side 4 |
| § 8. Bestemmelse om antal bidrag m.v. | Side 4 |
| § 9. Medlemmernes økonomiske forpligtelser | Side 4 |
| § 10. Medlemmernes forhold ved ejerskifte | Side 5 |
| § 11. Bestemmelse om antal stemmer | Side 5 |
|  |  |
| **Kap. 5. Foreningens ledelse og administration.** |  |
|  |  |
| § 12. Foreningens myndighed | Side 5 |
| § 13. Afholdelse af generalforsamling | Side 5 |
| § 14. Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling | Side 6 |
| § 15. Procedure for afholdelse af generalforsamling | Side 6 |
| § 16. Bestyrelsens bemyndigelse | Side 7 |
| § 17. Bestyrelsens antal og sammensætning | Side 7 |
| § 18. Grundejerforeningens ledelse | Side 7 |
| § 19. Tegning af foreningen | Side 7 |
|  |  |
| **Kap. 6. Regnskab og revision.** |  |
|  |  |
| § 20. Procedure for regnskab og revision | Side 7 |
| § 21. Sted for medlemmernes indbetaling | Side 8 |
|  |  |
| **Kap. 7. Forskellige bestemmelser.** |  |
|  |  |
| § 22. Spørgsmål som ikke fremgår af vedtægten | Side 8 |
| § 23. Vedtægtsændringer | Side 8 |

§ 24. Omkostninger til grundejerforeningens stiftelse Side 8

**KAPITEL 1. FORENINGENS NAVN OG HJEMSTED.**

**§ 1.** Foreningens navn er ”Grundejerforeningen xx ”.

**§ 2.** Foreningens hjemsted er Thisted Kommune under Retten i Holstebro, der er foreningens værneting.

**KAPITEL 2. FORENINGENS OMRÅDE OG MEDLEMSKREDS.**

**§ 3, stk. 1.** Foreningens geografiske område omfatter matriklerne xx og er vist med afgrænsning på nedenstående kort. *(Indsæt kort med den geografiske afgrænsning af Grundejerforeningen. Matrikel nr. og afgrænsning skal være på kortet)*

**§ 3, stk. 2.** I særlige tilfælde kan Kommunalbestyrelsen efter dialog med grundejerforeningen bestemme,

* at foreningen skal optage medlemmer fra tilstødende områder
* at foreningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilstødende områder
* at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

**§ 3, stk. 3.** Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 2, hvis det fremgår af en endelig vedtaget lokalplan.

**§ 4, stk. 1.** Grundejerforeningens medlemmer består af ejere af ejendomme og/eller grunde inden for grundejerforeningens område jf. § 3, stk. 1.

**§ 4, stk. 2.** Alle ejere af ejendomme og/eller grunde, jf. stk. 1, har pligt til at være medlem af grundejerforeningen ifølge § xx i lokalplan xx, og medlemspligten indtræder ved grundejerforeningens stiftelse.

**§ 4, stk. 3.** Thisted Kommune som myndighed er ikke medlem af grundejerforeningen, og de rettigheder og forpligtelser, der fastsættes i vedtægterne for grundejerforeningen eller i medfør heraf, gælder således ikke for kommunen som myndighed.

**§ 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 af foreningen,
* at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med én eller flere kommende grundejerforeninger for tilgrænsende områder,
* grundejerforeningen kan opdeles i to eller flere selvstændige foreninger

**§ 5, stk. 2.** Generalforsamlingens beslutning kræver Kommunalbestyrelsens godkendelse.  
  
**§ 5, stk. 3.** Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har været en 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.

**KAPITEL 3. FORENINGENS FORMÅL OG OPGAVER.**

**§ 6, stk. 1.** Grundejerforeningen står for drift og vedligeholdelse af private veje og fælles arealer, herunder snerydning eller andet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Grundejerforeningen skal også sørge for at etablere beplantning, hvis det fremgår af lokalplanen.

**§ 6, stk. 2.** Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

**§ 6, stk. 3**. 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.

**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.

**§ 7, stk. 2.** Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

**§ 7, 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% pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb, dog minimum kr. 50,00.

Alternativt:

**§ 7, stk. 3.** Betaler et medlem ikke det fastsatte bidrag rettidigt, er grundejerforeningen berettiget til at pålægge et rykkergebyr. Rykkergebyr fastsættes af generalforsamlingen.

**§ 7, 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 grund, medlemmet ejer, bebygget eller ubebygget.

**§ 8, stk. 2.** Hvis der på en grund er indrettet to eller flere selvstændige boliger, betales dog bidrag for hver boligenhed.

**§ 8, stk. 3.** Generalforsamlingen kan bestemme, at betaling af bidrag skal ske efter en anden fordeling.

**§ 8, stk. 4.** Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for hver boligenhed, når medlemspligt indtræder efter grundejerforeningens stiftelse.

***§ 9, stk. 1.*** I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.

Alternativt:

§ 9, stk. 1. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet en deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan dog med 2/3 majoritet, jf. § 23, stk. 1, vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til pengeinstitut.

**§ 9, stk. 2.** I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

**§ 9, stk. 3.** Det enkelte medlem har pligt til efter generalforsamlingens beslutning at stille sikkerhed for foreningens lån over for långivende pengeinstitut.

**§ 9, stk. 4.** Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig til 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.

**§ 10, 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, med mindre den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

**§ 10, stk. 3.** Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl samt den tidligere ejers nye bopæl. Dette skal ske senest én måned efter salget.

**§ 11, stk. 1.** Det enkelte medlem har på generalforsamlingen to stemmer for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

**§ 11, stk. 2.** Såfremt bidragene er forskellige jfr. § 8 stk. 3, afgør generalforsamlingen, hvilke konsekvenser dette skal have for stemmeretten.

**§ 11, stk. 3.** Såfremt en andelsbolig- eller ejerlejlighedsforening er medlem af grundejerforeningen, råder den pågældende forening over to stemmer for hver boligenhed, der er pålagt bidrag til grundejerforeningen. Foreningen bestemmer selv, om stemmeretten skal udøves af foreningen som sådan eller af indehaverne af de enkelte boligenheder.

**KAPITEL 5. FORENINGENS LEDELSE OG ADMINISTRATION.**

**§ 12, stk. 1.** Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

**§ 12, 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 repræsentanter for Thisted Kommune.

**§ 13, stk. 1.** Ordinær generalforsamling afholdes hvert år xx måned i Thisted Kommune.

**§ 13, stk. 2.** Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hver enkelt medlem under den i medlemslisten anførte adresse. Indkaldelsen skal ligeledes fremsendes til kommunen, hvis kommunen er ejer af udmatrikulerede parceller.

**§ 13, stk. 3.** Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for resten af indeværende regnskabsår.

**§ 13, stk. 4.** Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den x.

**§ 13, stk. 5.** Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

**§ 13, 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 og eventuelt indskud.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

7. Valg af suppleanter.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

9. Eventuelt valg af administrator jfr. § 18, stk. 2.

10. Eventuelt.

Under "Eventuelt" kan der ikke sættes forslag under 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.

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

**§ 14, stk. 3.** Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er tilstede 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, administrator, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

**§ 15, stk. 2.** Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

**§ 15, 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.

**§ 15, stk. 4.** Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Blanke stemmer medregnes ikke.

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

**§ 15, stk. 6.** Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes det i stk. 5 nævnte referat. Det anbefales at fremsende referatet til kommunen, hvis der under generalforsamlingen er sket ændringer i bestyrelsessammensætningen eller vedtægterne, eller hvis referatet indeholder kontaktoplysninger på relevante personer.

***§ 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 x antal medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Genvalg kan finde sted.

**§ 17, stk. 2.** Bestyrelsen konstituerer sig selv. Formandens navn, adresse og kontaktoplysninger skal fremsendes til kommunen.

**§ 17, stk. 3.** Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb og efter tiltrædelse af suppleanter bliver mindre end x, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

**§ 17, stk. 4.** Bestyrelseshverv er ulønnet, 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.

**§ 18, stk. 2.** Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

**§ 18, stk. 3.** Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg mv.

**§ 18, stk. 4.** Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt, eller efter en på forhånd aftalt mødeplan.

**§ 18, stk. 5.** Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

**§ 18, stk. 6.** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst x antal medlemmer giver møde.

**§ 18, stk. 7**. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde at stemmelighed er formandens stemme afgørende.

**§ 18, stk. 8.** 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 formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

**KAPITEL 6. REGNSKAB OG REVISION.**

**§ 20, stk. 1.** Regnskabsåret går fra 1. januar til 31. december. Første regnskabsår er dog perioden fra grundejerforeningens stiftelse til udgangen af kalenderåret.

**§ 20, stk. 2.** Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

**§ 20, stk. 3.** Regnskabet tilstilles revisorerne inden x 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.

**§ 21.** Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i et anerkendt pengeinstitut i foreningens navn.

**KAPITEL 7. FORSKELLIGE BESTEMMELSER.**

**§ 22.** I spørgsmål, som denne vedtægt ikke giver svar på, skal bestyrelsen afgøre og løse disse spørgsmål efter bedste evne og overbevisning. Bestyrelsen skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved næste generelforsamling. I meget vigtige sager 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.

**§ 23, stk. 2.** Er det fornødne antal medlemmer ikke tilstede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til 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 antal er for forslaget.

**§ 23, stk. 3.** Ændring af grundejerforeningens vedtægt kræver Kommunalbestyrelsens samtykke.

**§ 24.** Omkostningerne til grundejerforeningens stiftelse afholdes af grundejerforeningen.

Således godkendt på den stiftende generalforsamling den………

I bestyrelsen……………………………………………………………………………..

Godkendt af Thisted Kommune, den

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kim Daniel Larsen Sagsbehandler

Plan- og Miljøchef Titel