

27. september 2019  
Sag: 6296  
Claus Moldt  
et@effekt-law.dk

27. august 2019  
Sag: 6190  
Claus Moldt  
cm@effekt-law.dk

**GRUNDEJERFORENINGSVEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN Brunbjergparken.**

**Kap. 1. Foreningens navn og hjemsted.**

§ 1

Grundejerforeningens navn er Grundejerforeningen Brunbjergparken.

§ 2

Grundejerforeningen har hjemme i Aabenraa Kommune under Retten i Sønderborg.

**Kap. 2. Foreningens område og medlemskreds.**

§ 3

Stk.1. Grundejerforeningens geografiske område er matrikel nr. 1445, Løjt Kirkeby, jf. Lokalplan nr. 4 samt alle parceller, der efter den 25. oktober 2007 frastykkes herfra og som berøres af lokalplanen.

Stk.2. I særlige tilfælde kan grundejerforeningen bestemme

- at foreningen skal optage medlemmer fra tilstødende områder.

§ 4

Stk.1. Grundejerforeningen medlemmer består af ejere af ejendomme og/eller grunde inden for grundejerforeningens område.

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

Stk.3. Aabenraa kommune er ikke medlem af grundejerforeningen, og de rettigheder og

forpligtelser, der fastsættes i vedtægten for grundejerforeningen eller i medfør heraf, gælder således ikke for kommunen.

## § 5

Generalforsamlingen kan efter samme regler som for vedtægtsændringer beslutte:

- at foreningen skal optage medlemmer fra tilstødende områder.
- at foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilstødende områder.

### **Kap. 3. Foreningens formål og opgaver.**

## § 6

Stk.1. Grundejerforeningen står for drift og vedligeholdelse af private veje og fællesarealer, herunder snerydning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Grundejerforeningen skal også sørge for at etablere beplantning, hvis det fremgår af lokalplanen.

Stk.2. Grundejerforeningen skal modtage skøde på de fællesarealer, der ifølge lokalplanen skal vedligeholdes af Grundejerforeningen.

Stk.3. Grundejerforeningen varetager samtlige medlemmernes fælles interesser som ejere af ejendomme og/grunde inden for grundejerforeningens område.

Stk.4. Grundejerforeningen kan selv lave et ordensreglement. Dette skal godkendes på generalforsamling efter samme retningslinjer som for vedtægtsændringer.

Stk.5. Grundejerforeningen har ret til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelse af grundejerforeningens opgaver, samt kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk.6. Grundejerforeningen kan oprette en vejfond. Fonden skal sikre, at en passende del af grundejerforeningens midler afsættes til de fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens vejarealer.

Fondens midler indestår på en særskilt konto, alternativt investeres de i danske statsobligationer.

Hvis der skal ske større anlægsinvesteringer, der overstiger ét års samlet kontingent, skal

sådanne investeringer behandles på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

§ 7

Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske og religiøse interesser.

**Kap. 4. Medlemmernes forhold til foreningen.**

§ 8

Stk.1. Generalforsamlingen afgør, om finansiering og administration af grundejerforeningens opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Stk.2. Det enkelte medlem har pligt til at betale de bidrag, som generalforsamlingen fastsætter.

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

Stk.4. Et medlem, der er i mere end én rates restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen. Medlemmet kan i så fald ikke vælges til tillidshverv i grundejerforeningen.

§ 9

Stk.1. Et medlem betaler bidrag for hver grund, medlemmet ejer, bebygget eller ubebygget.

Stk.2. Hvis der på en grund er indrettet to eller flere selvstændige boliger (jf. lokalplanen), betales dog bidrag for hver boligenhed.

Stk.3. Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle boligenheder.

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

Stk.5 Indskuddet andrager 1.500 kr. for alle grunde under lokalplanen. Indskuddet reguleres efter nettoprisindekset en gang om året, første gang den 1. januar 2021.

§ 10

Stk.1. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres andel i grundejerforeningens formue.

Stk.2. I forhold til grundejerforeningen hæfter medlemmerne personligt og i henhold til

ejerandelen(e) i grundejerforeningens område. Det gælder også for tab, som grundejerforeningen måtte få på enkelte medlemmer.

Stk.3. Det enkelte medlem har pligt til efter generalforsamlingens beslutning at stille sikkerhed for foreningens lån over for långivende pengeinstitut.

Stk.4. Det enkelte medlem har endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligt til at stille sikkerhed for grundejerforeningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.

## § 11

Stk.1. Når et medlem overdrager sin ejendom, er vedkommende fra dette tidspunkt ikke medlem af grundejerforeningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

Stk.2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser over for grundejerforeningen. Den tidligere ejer bliver dog ved med at hæfte for eventuelle restancer over for grundejerforeningen, medmindre den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtigelserne.

Stk.3. Både den tidligere ejer og den nye ejer har pligt til skriftligt at melde ejerskiftet til grundejerforeningen og samtidig oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl. Det skal ske senest 1 måned efter salget.

## § 12

Stk.1. Et medlem har på generalforsamlingen to stemmer for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

Stk.2. Hvis bidragene er forskellige, skal generalforsamlingen afgøre, om det skal have konsekvenser for stemmeretten.

Stk.3. Hvis en andels-, ejerlejligheds- eller almen boligforening er medlem af Grundejerforeningen Brunbjergparken, 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, af indehaverne af de enkelte boligenheder eller at foreningen stemmer ved fuldmagt for nogen af dens medlemmer, mens de øvrige selv udøver deres stemmeret.

Stk.4. Hvis et almennyttigt boligselskab er medlem af Grundejerforeningen Brunbjergparken opnår selskabet 2 stemmer pr. boligenhed, dog med respekt for § 12 stk. 2.

Stk.5. Et medlem, der ejer flere boligenheder under Grundejerforeningen Brunbjergparken område, kan

højest opnå 33 % af de mulige stemmer.

**Kap. 5. Generalforsamling, ledelse og administration.**

§ 13

Stk.1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk.2. Medlemmer af ejernes husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for Grundejerforeningen Brunbjergparken område har ret til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet.

§ 14

Stk.1. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i marts måned i Aabenraa Kommune.

Stk.2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem til den adresse eller den e-mailadresse, der står i medlemsprotokollen.

Stk.3. Dagsordenen skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder for det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for resten af indeværende regnskabsår.

Stk.4. Forslag, som medlemmer ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 1 uge efter indkaldelsen og dermed 2 uger før afholdelsen af den ordinære generalforsamling i marts. Forslag skal derefter udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

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

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 fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
6. Valg af en revisor og revisorsuppleant.
7. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
8. Valg af administrator, jf. § 19 Stk.2.

9. Eventuelt.

Stk. 7. På den stiftende generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af vedtægten for Grundejerforeningen Brunbjergparken.
3. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
4. Valg af en revisor og revisorsuppleant.

§ 15

Stk.1. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære generalforsamling. Den indkaldes, når bestyrelsen mener det er nødvendigt, eller når mindst 1/3 af grundejerforeningens medlemmer (der ikke er i mere end en måneds restance til grundejerforeningen) skriftligt og med underskrift har ønsket det.

Ønsket om ekstraordinær generalforsamling skal være ledsaget af de punkter, der skal optages på dagsordenen.

Stk.2. Når ønsket om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er fremsat overfor bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger efter modtagelse af dette, idet juli måned ikke medregnes.

Stk.3. Hvis ikke mindst 2/3 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, skal generalforsamlingen nægte at behandle dagsordenen.

§ 16

Stk.1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål om sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivelsen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen.

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

Stk.3. Stemmeafgivelsen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem, der ikke er en andels- eller ejerlejlighedsforening, kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

Andels- eller ejerlejlighedsforeninger, der er medlem af Grundejerforeningen Brunbjergparken kan ikke afgive fuldmagtsstemmer for andre end medlemmer af pågældende forening.

Stk.4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal. Ved stemmelighed anses et forslag ikke for vedtaget.

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.

Stk.6. Senest en måned efter generalforsamlingen skal referat fra generalforsamlingen være tilgængeligt via grundejerforeningens hjemmeside eller e-mail. Hvis et medlem ikke har internetadgang skal referatet efter ønske fremsendes pr. almindelig post til medlemmet.

#### § 17

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

#### § 18

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

Stk.2. Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. To suppleanter vælges hvert år for et år ad gangen. Der er 2 bestyrelsesmedlemmer på valg i lige årstal og 3 på valg i ulige årstal. Bestyrelsen afgør hvilke medlemmer, der afgår ved første ordinære generalforsamling.

Genvalg kan finde sted.

Stk.3. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 3, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Stk.4. Hvis generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre grundejerforeningens administrative opgaver, har medlemmerne af grundejerforeningen pligt til at modtage valg som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i disse funktioner i mindst et år inden for hver femårsperiode.

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

#### § 19

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

Stk.2. Generalforsamlingen kan overdrage grundejerforeningens administrative opgaver eller

dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

Stk.3. Bestyrelsen har ret til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

Stk.4. Bestyrelsen afholder møde, når formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt, eller efter en på forhånd aftalt mødeplan.

Stk.5. Bestyrelsen skal føre en beslutningsprotokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næste møde.

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

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

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

Udgifterne hertil afholdes af grundejerforeningen.

Stk.9. Bestyrelsen kan til specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af grundejerforeningens medlemmer uden for bestyrelsen.

## § 20

Grundejerforeningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

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

### § 21

Stk.1. Grundejerforeningens regnskabsår følger kalenderåret. Første regnskabsår er dog perioden fra grundejerforeningens stiftelse til udgangen af kalenderåret.

Stk.2. Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Revisorerne vælges for to år ad gangen, således at der er en revisor på valg hvert år, revisorsuppleanten vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Ved første generalforsamling vælges en revisor for to år og en revisor for et år. Revisorerne og revisorsuppleant kan være medlemmer af grundejerforeningen, men må ikke være indvalgt i bestyrelsen. Revisorerne og revisorsuppleant modtager ikke vederlag for arbejdet.

Stk.3. Regnskabet tilstilles revisorerne og skal være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, tids nok til, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.



§ 22

Medlemmernes indbetaling sker til det sted, som angives af bestyrelsen. Grundejerforeningens midler indsættes på postgirokonto eller i anerkendt pengeinstitut i grundejerforeningens navn.

**Kap. 7. Forskellige bestemmelser.**

§ 23

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 generalforsamling. I meget vigtige sager skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 24

Stk.1. Generalforsamlingens beslutning om ændring af denne vedtægt kræver 2/3 flertal blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, idet dette flertal dog mindst skal udgøre halvdelen af grundejerforeningens medlemmer.

Stk.2. Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemme 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 antallet af fremmødte medlemmer stemmer for forslaget.

Stk.3. Ændring af grundejerforeningens vedtægt kræver byrådets samtykke.

§ 25

Omkostningerne til grundejerforeningens stiftelse afholdes af Vibe-Huse A/S.

Således godkendt på den stiftende generalforsamling

Aabenraa den \_\_\_\_\_

dirigent / formand

Godkendt af Aabenraa kommune, den \_\_\_\_\_

Heidi Henningsen / Sagsbehandler