

VEDTÆGTER

for Grundejerforeningen Hindbærkrattet

1.

Navn og hjemsted m.m.

- 1.1.** Foreningens navn er Grundejerforeningen Hindbærkrattet. Foreningens hjemsted er Skanderborg Kommune. Grundejerforeningen stiftes i henhold til Lokalplan nr. 1189, Glentehøjen -Anebjerg. Grundejerforeningen stiftes med respekt af de vilkår, der følger af lokalplanen.
- 1.2.** På stiftelsestidspunktet omfatter Grundejerforeningen ejendomme indenfor lokalplan nr. 1189's område. Grundejerforeningen vil senere kunne udvides i takt med yderligere udstykninger i området, eller sammenlægges med anden Grundejerforening i lokalområdet.

2.

Formål og opgaver

- 2.1.** Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes interesser samt forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, stier og veje indenfor Grundejerforeningens område, jf. pkt. 1.2. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på disse arealer, når disse er afleveret af udførende udstykker. Der kan ske delafleveringer af fællesarealer, veje m.m. iht. påkrav fra udstykker.

Drift og vedligeholdelse omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger, samt åbne vandrender og opsamlingsbassiner, der etableres langs veje og i de grønne fællesarealer.

Pleje og vedligeholdelse af fælles grønne områder sker ekstensivt og skånsomt, således områdets grundvand, natur og miljø beskyttes bedst muligt.

Ved pleje og vedligeholdelse af fælles grønne områder, herunder befæstede arealer, må der ikke anvendes pesticider.

Tilsvarende må der ikke på medlemmernes ejendomme anvendes pesticider.

- 2.2. Grundejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder at fastsætte nærmere regler for, hvorledes der skal betales bidrag samt at underskrive og lade tinglyse deklarationer samt at optage lån i pengeinstitut uden hæftelse for de enkelte medlemmer.

3.

Medlemskab

- 3.1. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af grunde inden for lokalplan 1189's område, uanset om den erhvervede grund er blevet bebygget af grundejer. Medlemspligt og pligt til at betale kontingent, jf. afsnit 10, indtræder på det tidligere tidspunkt, hvor en udstykket grund overdrages første gang fra udstykker til tredjemand, eller hvor ejendom opført af udstykker færdigmeldes. For det tilfælde, at yderligere boligområder pålægges medlemspligt til Grundejerforeningen, indtræder pligten til betaling, når medlemspligt er pålagt.
- 3.2. Grundejerforeningen skal efter krav fra Skanderborg Kommune sammenslutte sig med en eller flere, eller kommende, grundejerforeninger for de områder, der etableres i tilknytning til området omfattet af lokalplan 1189.
- 3.3. Såfremt et medlem af foreningen overdrager sin ejendom, er vedkommende fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af Grundejerforeningen og kan intet krav rette mod dens eventuelle formue.
- 3.4. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.
- 3.5. Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskiftet til foreningens kasserer og oplyse den nye ejers navn og adresse.

4.

Veje, stier og grønne områder, herunder overdragelse fra udstykker til Grundejerforeningen

- 4.1. Fællesarealer og veje overdrages til Grundejerforeningen af udstykker ved påkrav, og når disse er færdiganlagte, med undtagelse af øverste slidlag på veje, da dette først anlægges omkring 1 års gennemgangen for fejl og mangler ved fællesarealerne, dog tidligst når udstykker vurderer, at det for området er fornuftigt at anlægge.
- 4.2. Når fællesarealerne er overdraget til Grundejerforeningen, indkalder udstykker til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af ny bestyrelse.

- 4.3. Medlemmerne af Grundejerforeningen har adgang til fælles opholdsarealer, ligesom ethvert medlem har vejadgang ad de på hele området udlagte fælles veje og stier.
- 4.4. Gennem sit kontingent til Grundejerforeningen deltager hvert enkelt medlem i udgifterne til varetagelse af Grundejerforeningens formål, så som drift og vedligeholdelse af veje, stier, fælles forsynings- og afløbsanlæg, fælles ledningsanlæg og fællesarealer m.v. Alle udgifter i disse henseender vil være at medtage i budgetter og regnskaber. Vintervedligeholdelse påhviler den enkelte grundejer i henhold til de til enhver tid gældende regler herfor.
- 4.5. Såfremt en grundejer anlægger overkørsel, kantsten og belægning i egen indkørsel, inden fællesarealerne, herunder veje og øverste slidlag er lagt, påhviler det grundejer at reetablere for egen regning, når fællesarealerne/veje er færdiganlagt, samt fjerne belægning ved overkørsel forud for færdiggørelse af vej og kantsten fra udstykker.
- 4.6. Udøver en grundejer, eller dennes entreprenør, skade på fællesarealer, er grundejeren pligtig at reetablere og skadesudbedre for egen regning.

5.

Generalforsamling

- 5.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned. Den indkaldes af bestyrelsen med 2 ugers varsel. Afholdelse sker fortrinsvist ved fysisk fremmøde, men kan efter bestyrelsens skøn afholdes digitalt, hvis bestyrelsen skønner det hensigtsmæssigt. Indkaldelse sker enten ved husstandsomdelt indkaldelse eller via e-mail til de overfor bestyrelsen oplyste e-mailadresser. Medlemmer skal selv meddele ændringer i e-mailadresse til bestyrelsen.

Hvis medlemmerne ønsker forslag behandlet, skal disse være bestyrelsen i hænde senest den 1. marts.

Forslag, som af medlemmerne og/eller bestyrelsen ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

På hver ordinær generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virke i det forløbne år.
3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse, herunder forslag til eventuelt overskuds anvendelse.
4. Budget for kommende år, herunder fastsættelse af kontingent, indmeldelsesgebyr, gebyrer.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.
7. Valg af revisor samt revisorsuppleant.
8. Eventuelt. Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

- 5.2. Ved afholdelse af ekstraordinær generalforsamling indkaldes der med samme frist og på samme måde som ved den ordinære. Indkaldelse sker ved bestyrelsen og kan ske efter bestyrelsens initiativ eller efter begæring fra et medlem med angivelse af dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling.

På den ekstraordinære generalforsamling skal der kun behandles de spørgsmål, som fremgår af indkaldelsen.

- 5.3. Hvert medlem har 1 stemme pr. kontingent, der betales.
- 5.4. Hvis der på en ejendom/parcel er indrettet og registreret to eller flere selvstændige boligenheder, har hver boligenhed én stemme. Såfremt en andelsbolig- eller ejerlejlighedsforening er medlem af Grundejerforeningen, råder den pågældende forening over én stemme for hver boligenhed, der er pålagt bidrag helt eller delvist til Grundejerforeningen. Foreningen bestemmer selv, om stemmeretten skal udøves af foreningen som sådan, eller af indehaverne af de enkelte boligenheder.
- 5.5. Der kan stemmes ved skriftlig fuldmagt.
- 5.6. Afstemning sker ved handsoprækning, medmindre dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være mere hensigtsmæssig.
- 5.7. Over det på generalforsamlingen passerende føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.
- 5.8. Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidserhverv i foreningen.
- 5.9. Indtil fællesarealer m.m. overdrages til Grundejerforeningen, afholdes der ikke generalforsamlinger, idet bestyrelsen består af den på stiftelsestidspunktet valgte. Der opkræves først kontingent, når fællesarealer er overdraget til Grundejerforeningens fremtidige drift og vedligeholdelse.

6.

Beslutninger

- 6.1. På generalforsamling træffes beslutninger ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte.
- 6.2. Beslutninger af videregående betydning, så som ændring af vedtægter, kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret på generalforsamlingen, samt at beslutningen vedtages med mindst 2/3 flertal af de fremmødte.
- 6.3. Er 2/3 af medlemmerne ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt er vedtaget med 2/3 af de fremmødte, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 flertal af afgivne stemmer, uanset hvor mange, der er fremmødt.

- 6.4.** Ændringer af hæftelsesmåde kan alene besluttet, såfremt samtlige medlemmer af Grundejerforeningen stemmer for.

7.

Bestyrelse

- 7.1.** Grundejerforeningen ledes af en bestyrelse på 3-5 medlemmer.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. Ved første valg af bestyrelse i forbindelse med overdragelse af fællesarealer vælges 2-3 medlemmer for 2 år og 1-2 medlemmer frem til næste ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, herunder med valg af formand og eventuel næstformand i umiddelbar forlængelse af generalforsamling, så konstituering kan optages i referatet fra generalforsamlingen.

Valgbare til bestyrelsen er ethvert myndigt husstandsmedlem, forudsat medlemmet ikke er i restance til foreningen. Der kan vælges et medlem til bestyrelsen eller en suppleant til bestyrelsen pr. husstand/boligenhed.

8.

Tegningsret

- 8.1.** Grundejerforeningen tegnes af formanden for bestyrelsen sammen med et medlem af bestyrelsen eller af den samlede bestyrelse.

9.

Inhabilitet

- 9.1.** Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i bestyrelsens drøftelser eller afstemninger om spørgsmål om aftaler mellem foreningen og ham/hende selv. Et bestyrelsesmedlem må ej heller deltage i forhandlinger eller afstemning om foreningens søgsmål mod ham/hende selv, eller om aftale mellem foreningen og tredjemand eller søgsmål mod tredjemand, hvis han/hun kan have en væsentlig interesse deri, der kan være stridende mod foreningens.
- 9.2.** Opstår der tvivl om et bestyrelsesmedlems habilitet, er det pågældende medlem forpligtet til at besvare alle de oplysninger, som bestyrelsen måtte kræve for at træffe afgørelse i spørgsmål om inhabiliteten samt i øvrigt ikke at deltage i drøftelsen og afstemningen af det pågældende forhold.

10.

Kontingent

- 10.1.** Til afholdelse af foreningens udgifter fastsættes på generalforsamling et årligt kontingent for førstkommande kalenderår.
- 10.2.** Kontingentet opkræves efter bestyrelsens nærmere beslutning, dog senest ved udgangen af februar måned. Kontingent skal være betalt inden 10 dage fra udsendelse af opkrævning.

- 10.3.** Hvert medlem er efter generalforsamlingens beslutning herom forpligtet til at betale kontingent, idet Grundejerforeningen i mangel af andre regler fordeler udgifter mellem medlemmerne med lige store dele til hvert medlem.
- 10.4.** Kontingent betales pr. boligenhed. Er der indrettet to eller flere selvstændige boligenheder på en matrikel, betales der kontingent for hver boligenhed.
- 10.5.** Ejer et medlem flere grunde (uanset om disse er bebygget), betales der kontingent for hver grund, medlemmet ejer.
- 10.6.** Pligten til betaling af kontingent indtræder dog tidligst, når fællesarealerne er overdraget til Grundejerforeningen.
- Udstykker opkræves ikke kontingent i perioden frem til overdragelsen af fællesarealer til Grundejerforeningen.
- 10.7.** Der betales kontingent for det fulde kalenderår i det år, hvor medlemspligten og dermed kontingentpligten indtræder. Der foretages ikke en forholdsmæssig beregning.
- 10.8.** Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle de med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige renter fra forfaldsdag i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser samt gebyrer.
- 10.9.** Grundejerforeningen skal - bortset fra en rimelig driftskapital - ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at afholde Grundejerforeningens udgifter og pligter. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal hensættes penge til f.eks. en vejfond eller andre bestemte formål, f.eks. fornyelse og istandsættelse af grønne områder og legepladser tillige med, at det på en generalforsamling kan vedtages, at Grundejerforeningen skal optage lån, idet beslutninger herom træffes i overensstemmelse med vedtægternes pkt. 6.1.

11.

Hæftelse

- 11.1.** Grundejerforeningens medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke solidarisk for foreningens forpligtelser, idet der alene hæftes med foreningens formue.
- 11.2.** I forhold til foreningen hæfter medlemmerne pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

12.

Regnskab

- 12.1.** Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra den 1. januar efter overdragelsen af fællesarealer og indtil kalenderårets udløb.

13.

Påtaleret

- 13.1.** Påtaleberettiget efter nærværende vedtægt er Grundejerforeningen Glentehøjen ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af Grundejerforeningen.

14.

Tvister

- 14.1.** Eventuelle tvister om forståelse eller opfyldelse af nærværende grundejerforeningsvedtægter afgøres af de almindelige domstole med Retten i Horsens som værneting.

Således vedtaget på stiftende generalforsamling den XX.

Jørn Vestergaard Hansen

dirigent