

# Vedtægter

for

## Grundejerforeningen Skrillinge Øst

### Foreningens navn og hjemsted

#### § 1

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Skrillinge Øst".

#### § 2

Foreningens hjemsted er Middelfart Kommune.

Foreningens postadresse er: c/o den til enhver tid siddende formands postadresse.

Foreningens værneting er retten i Odense.

### Foreningens område og medlemskreds

#### § 3

Foreningens geografiske område er identisk med lokalplan nr. 28.12 Skrillinge Øst, Middelfart, se Plantegning 3 og 4 fra lokalplanen, som er vedhæftet Vedtægterne.

Områderne A, B, F og H består af parcelhuse og rækkehuse og benævnes i vedtægterne som "Ejeboliger".

Lejeboliger indenfor områderne A, B, F og H omfattes af vedtægternes bestemmelser på lige fod med lejeboliger inden for områderne C, D, E og G. Tilsvarende omfattes ejerboliger inden for områderne C, D, E og G på lige fod med ejerboligerne inden for områderne A, B, F og H.

Områderne C, D, E og G består af lejlighedsbebyggelse, ejet af boligforeninger og ejendomsselskaber, og benævnes i vedtægterne som "Lejeboliger".

Lejeboliger indenfor områderne A, B, F og H omfattes af vedtægternes bestemmelser på lige fod med lejeboliger inden for områderne C, D, E og G. Tilsvarende omfattes ejerboli-

ger inden for områderne C, D, E og G på lige fod med ejerboligerne inden for områderne A, B, F og H.

Udtrykket "Boligenhed" anvendes i vedtægterne som fælles benævnelse for både Ejerboliger og Lejeboliger. En boligenhed defineres som en en-familiebolig med selvstændigt køkken, og definitionen en boligenhed vil således bl.a. omfatte et parcelhus, et rækkehus, et stuehus til en landbrugsejendom, en bolig i etageejendom, en andelslejlighed, en ejerlejlighed, et sommerhus eller lignende.

#### § 4

Foreningens Medlemmer er alle de til enhver tid værende ejere af Boligenheder.

De til enhver tid værende ejere af de i § 3 og 4 nævnte Boligenheder er forpligtet til at være Medlem af grundejerforeningen, og udmeldelse kan således ikke ske.

#### § 5

Foreningens generalforsamling kan efter samme regler som gælder for vedtægtsændringer, og under forudsætning af at alle forpligtelser vedrørende fælles arealer, fælles bygninger, fælles faciliteter m.v. overtages af en eventuel ny grundejerforening, træffe beslutning om,

- at foreningens område skal udvides, således at ejere af Boligenheder, der ligger udenfor 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, samt
- at grundejerforeningen skal opdeles i 2 eller flere selvstændige foreninger.

Generalforsamlingens beslutning kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Hvis boligenheder, hvorpå der ikke hidtil har hvilet 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 boligenheder, hvorfor der skal ske tinglysning af en servitutbestemmelse herom.

Bestyrelsen kan træffe beslutning om at evt. omkostninger forbundet hermed afholdes af det enkelte nye medlem eller af ejeren af den pågældende boligenhed.

## **Foreningens formål og opgaver**

### **§ 6**

Foreningen har til formål at varetage Medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende Boligheder samt at forestå drift og vedligeholdelse af fælles anlæg og fælles arealer inden for foreningens område i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Grundejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes Medlemmerne skal betale bidrag samt til at underskrive og tinglyse deklarationer med eller uden pant.

De af foreningen truffede bestemmelser vedrørende gennemførelse af nævnte foreningsformål er fuldt ud bindende for Medlemmerne.

### **§ 7**

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser og religiøse interesser.

## **Medlemmernes forhold til foreningen**

### **§ 8**

Det enkelte Medlem er pligtig til foreningen at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

Hvis der på en matrikel eller ejendom er indrettet 2 eller flere selvstændige boligheder, betales bidrag for hver Boligenhed.

Bidraget for indeværende år betales hvert år senest i maj måned.

Første gang senest 2 måneder efter den stiftende generalforsamling for kalenderåret 2013.

Det årlige bidrag fastsættes af den ordinære generalforsamling, dog første gang af den stiftende generalforsamling.

Indbetaling af bidrag sker efter bestyrelsens nærmere anvisning. Med mindre andet anvises gælder følgende:

- Bidrag for Lejeboliger opkræves direkte hos den pågældende boligforening eller ejendomsselskab, som ejer eller administrerer Lejeboligerne. Boligforeningen eller ejendomsselskabet er juridisk ansvarlig for indbetaling af bidraget uagtet om den enkelte Boligenhed henstår ikke-udlejet.
- Bidrag for Ejerboliger opkræves direkte hos ejeren af Ejerboligen.

Hvis bidraget ikke betales rettidigt, tillægges der 1,5 % i renter pr. måned, ligesom det pågældende Medlem skal betale alle omkostninger i forbindelse med en eventuel inddrivelse af beløbet.

Et Medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom Medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

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

### § 9

Medlemmet betaler bidrag for hver Boligenhed Medlemmet ejer, bebygget eller ubebygget fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for Boligenheder, hvor bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.

Såfremt en Boligenhed udstykkes i én eller flere Boligenheder, fastsættes det fremtidige bidrag for hver enkelt Boligenhed af generalforsamlingen.

### § 10

I forhold til tredjemand hæfter Medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.

I forhold til foreningen hæfter Medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte Medlemmer.

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

### § 11

Når et Medlem overdrager sin Boligenhed eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra det tidspunkt (skæringsdatoen) ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod foreningens formue.

Særligt for ejere af Boligenheder gælder det at:

- Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer tillige vedbliver med at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil den nye ejer har betalt restancerne og overtaget forpligtelserne.
- Både den tidligere og den nye ejer er forpligtede til skriftligt at anmelde ejerskiftet til foreningen, og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl samt den tidligere ejers nye bopæl.

Enhver meddelelse til Medlemmerne er gyldig efter nærværende vedtægter, når den sendes til den af Medlemmet hertil opgivne adresse, eller når den, efter bestyrelsens beslutning, offentliggøres via opslag i lokalavis, foreningens hjemmeside, e-mail el. lign. elektronisk eller trykt medie.

### **Foreningens ledelse og administration**

#### **§ 12**

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Alle ejere af Boligenheder inden for grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen.

#### **§ 13**

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned i Middelfart kommune.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt Medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse. Alternativt kan indkaldelsen efter bestyrelsens beslutning foregå via opslag i lokalavis, foreningens hjemmeside, e-mail el. lign. elektronisk eller trykt medie.

Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen, eller som minimum opslås på foreningens eventuelle hjemmeside.

Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

Forslag, der af Medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Eventuelt indkomne forslag opslås på foreningens eventuelle hjemmeside.

Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Godkendelse af regnskab, underskrevet af bestyrelse og revisor.
4. Behandling af rettidigt indkomne forslag fra Medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
7. Valg af revisor og revisorsuppleant.
8. Eventuelt.

#### § 14

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når et flertal i bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når skriftlig begæring herom til bestyrelsen indgives af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens Medlemmer, der ikke er i restance til foreningen.

I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli og december måned ikke medregnes.

#### § 15

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivls spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning.

Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer eller revisor for foreningen.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre der foreligger anmodning om skriftlig afstemning, samt hvis dirigenten eller formanden for bestyrelsen bestemmer, at afstemning skal være skriftlig.

Hver boligenhed repræsenterer 1 stemme.

Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet Medlem.

Intet Medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end 3 fuldmagter.

Ved stemmelighed forkastes forslaget.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet.

Blanke stemmer medregnes ikke.

Over det på generalforsamlingen passerede udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden.

Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt Medlem. Efter bestyrelsens valg kan udsendelsen erstattes af elektronisk opslag på foreningens eventuelle hjemmeside eller udsendelse pr. e-mail.

## § 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

Bestyrelsen består af 5 Medlemmer, der vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at der i lige år vælges 2 og i ulige år 3 nye Medlemmer. Der vælges tillige 2 suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen konstituerer sig selv på et bestyrelsesmøde umiddelbart efter generalforsamlingen.

Formanden og et menigt medlem er på valg i lige år. Kassereren og 2 menige medlemmer er på valg i ulige år. Der afholdes ikke valg til bestyrelsen i det første år efter den stiftende generalforsamling.

De to suppleanter vælges for et år ad gangen.

Genvalg kan finde sted.

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 4, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

## § 18

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, udover de administrative beføjelser som er henlagt til foreningen.

Bestyrelsen kan overdrage grundejerforeningens administrative opgaver vedrørende opkrævning af kontingent og betaling af regninger til en af bestyrelsen valgt administrator. Såfremt bestyrelsen ønsker at overdrage alle administrative opgaver vedrørende drift af grundejerforeningen til en administrator, kræver dette generalforsamlingens samtykke

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt.

Over det under bestyrelsesmøderne besluttede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 bestyrelsesmedlemmer giver møde.

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

Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

Kassereren, der vælges af bestyrelsen og kan være medlem af denne, modtager indbetalinger og foretager udbetalinger, der bogføres i en af bestyrelsen autoriseret kassebog. Likvide midler indsættes på konto i pengeinstitut. Der kan kun hæves på kontoen af kassereren. Alle udbetalinger skal forud godkendes af formanden eller mindst 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf ingen må være kasserer.

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.

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

### **Regnskab og revision**

#### **§ 19**

Foreningens regnskabsår følger kalenderåret.

Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og til udgangen af 2013.

Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor og revisorsuppleant kan være medlemmer af grundejerforeningen, men må ikke være indvalgt i bestyrelsen.

Regnskabet tilstilles revisorerne 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.

Revisor har ret til at foretage uanmeldt kasseeftersyn. Revisionen foretager omhyggelig gennemgang af årsregnskaberne med tilhørende bilag. Indestående i pengeinstitut samt kassebeholdning afstemmes, og årsregnskaberne påføres revisionspåtegning.



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

#### § 20

Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 5.000.

#### Forskellige bestemmelser

#### § 21

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 først kommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

#### § 22

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.

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 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.

Ændring af foreningens vedtægt kræver kommunalbestyrelsens samtykke.

#### § 23

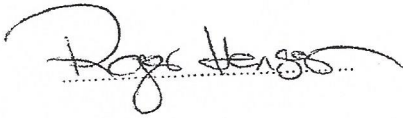
Omkostningerne til foreningens stiftelse afholdes af Grundejerforeningen.

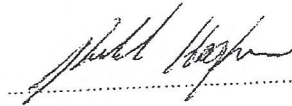
\*\*\*\*\*

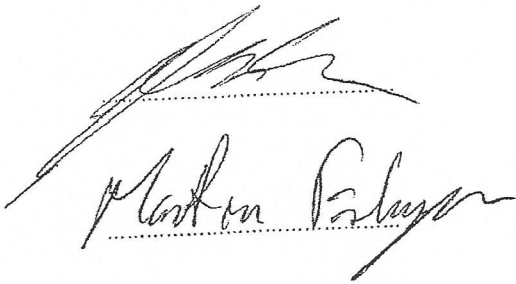
\*\*\*\*\*

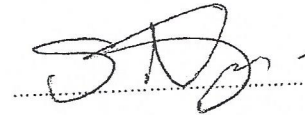
Således vedtaget på stiftende generalforsamling den 18/04 2013

Som bestyrelse:

  
.....

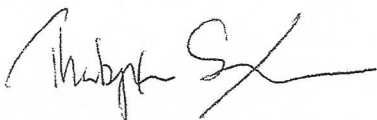
  
.....

  
.....

  
.....

Nærværende vedtægt godkendes herved af Kommunalbestyrelsen for Middelfart  
Kommune.

Middelfart, den 7/5 2013



# BILAG





MIDDELFART KOMMUNE



Lokalplan nr. 28.12  
Skridlinge Øst

PLANTEGN. NR. 04

Måst. 1:400

Dato: 04.01.1999

Omre:

Lokalplanområder A,  
B, I, J, K, L, M, N og O

Middelfart Kommune  
Borgergade 14 5500 Middelfart  
Tel. 63 41 18 50 Fax 63 41 18 15