**Vedtægter for**

**Grundejerforeningen ….**

**Indholdsfortegnelse:**

[Kap. 1. Foreningens navn og hjemsted 1](#_Toc289259554)

[Kap. 2. Foreningens område og medlemskreds 1](#_Toc289259555)

[Kap. 3. Foreningens formål og opgaver 2](#_Toc289259556)

[Kap. 4. Medlemmernes forhold til foreningen 2](#_Toc289259557)

[Kap. 5. Foreningens ledelse og administration 3](#_Toc289259558)

[Kap. 6. Regnskab og revision 5](#_Toc289259559)

[Kap. 7. Forskellige bestemmelser 5](#_Toc289259560)

###

### Kap. 1.

### Foreningens navn og hjemsted

**§ 1.** Foreningens navn er 'Grundejerforeningen ...'

**§ 2.** Foreningens hjemsted er Varde Kommune. Foreningens værneting er Retten i Esbjerg.

### Kap. 2.Foreningens område og medlemskreds

**§ 3.** Foreningens geografiske område er identisk med området for lokalplan nr. ... for Varde Kommune.

*Stk. 2.* Kommunen kan bestemme, at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

*Stk. 3.* Kommunen kan bestemme, at foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

*Stk. 4.* Kommunen kan endvidere bestemme, at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

**§ 4.** Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som ligger inden for foreningens område.

**§ 5.** Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om,

1) at foreningens område skal udvides, så ejere af tilgrænsende ejendomme kan optages som medlemmer af foreningen,

2) at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, og

3) at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

*Stk. 2.* Generalforsamlingens beslutning kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

*Stk. 3.* Hvis ejendomme, som ikke hidtil har været forpligtede 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, og dette skal tinglyses som servitutbestemmelse.

### Kap. 3.

### Foreningens formål og opgaver

**§ 6.** Grundejerforeningen forestår etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

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

*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 nødvendig sikkerhedsstillelse.

### Kap. 4.

### Medlemmernes forhold til foreningen

**§ 7.** Generalforsamlingen afgør, om finansiering og administration af foreningens opgaver kun skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller også ved optagelse af lån.

*Stk. 2.* Det enkelte medlem har pligt til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

*Stk. 3.* Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem betale alle omkostninger forbundet med inddrivelsen og et rentebeløb på … % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

*Stk. 4.* Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen og kan ikke vælges til tillidshverv i foreningen.

**§ 8.** Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

*Stk. 2.* Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.

*Stk. 3.* Der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder, medmindre generalforsamlingen beslutter andet.

*Stk. 4.* Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for ejendomme og boligenheder, når bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.

*Stk. 5.* Varde Kommune skal ikke betale bidrag for usolgte grunde.

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

*Stk. 2.* I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også gælder for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

*Stk. 3.* Hvis generalforsamlingen beslutter det, har det enkelte medlem pligt til at stille sikkerhed for foreningens lån over for det långivende pengeinstitut.

*Stk. 4.* Hvis generalforsamlingen beslutter det, har det enkelte medlem pligt til at stille sikkerhed for foreningens til en hver tid værende krav mod medlemmet.

**§ 10.** Når et medlem sælger sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, ophører medlemskabet på dette tidspunkt, og medlemmet kan herefter ikke rette krav mod foreningens formue.

*Stk. 2.* Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen. Den tidligere ejer hæfter dog fortsat for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har betalt restancerne og overtaget forpligtelserne.

*Stk. 3.* Både den tidligere og den nye ejer skal anmelde ejerskiftet til foreningen og i den forbindelse oplyse den nye ejers navn og adresse og den tidligere ejers nye adresse.

**§ 11.** Et medlem har på generalforsamlingen to stemmer for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

*Stk. 2.* Hvis bidragene er forskellige, afgør generalforsamlingen, hvilke konsekvenser dette skal have for stemmeretten.

*Stk. 3.* Hvis 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 indehaveren af de enkelte boligenheder.

### Kap. 5.

### Foreningens ledelse og administration

**§ 12.** Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

*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 for repræsentanter for Varde Kommune.

**§ 13.** Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i ... måned i Varde Kommune.

*Stk. 2.* Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse. Indkaldelse sendes også til Varde Kommune.

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

*Stk. 4.* Forslag, som medlemmerne ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være afleveret til bestyrelsen senest den ... / … dage før generalforsamlingen.

*Stk. 5.* Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

*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 formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt valg af administrator, jf. § 19, stk. 2.
10. Eventuelt.

Under 'eventuelt' kan der ikke sættes forslag under afstemning.

**§ 14.** Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære og afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller hvis mindst 1/4 af foreningens stemmeberettigede medlemmer skriftligt begærer bestyrelsen om det. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

*Stk. 2.* Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger, idet juli måned dog ikke medregnes.

*Stk. 3.* Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

**§ 15.** Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål om sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

*Stk. 2.* Afstemninger sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at en afstemning skal være skriftlig.

*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.

*Stk. 4.* Generalforsamlingens beslutninger træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Blanke stemmer medregnes ikke.

*Stk. 5.* Der skal udarbejdes et referat over det, der er passeret på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

*Stk. 6.* Bestyrelsen udsender senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse referatet til hvert enkelt medlem samt Varde Kommune.

Stk. 7. Ved valg af ny formand, skal dennes navn og adresse oplyses til Varde Kommune.

**§ 16.** Når der på generalforsamlingen er truffet en 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 ... medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv.

*Stk. 2.* Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 3.* Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end ..., er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

*Stk. 4.* Hvis generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, har grundejerforeningens medlemmer pligt til at modtage valg som formand, som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for hver femårs periode.

*Stk. 5.* Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

**§ 18.** 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.

*Stk. 2.* Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

*Stk. 3.* Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

*Stk. 4.* Bestyrelsen holder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

*Stk. 5.* Der føres protokol over det passerede på bestyrelsens møder. Protokollen skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

*Stk. 6.* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst ... medlemmer deltager.

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

*Stk. 8.* Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

*Stk. 9.* Bestyrelsen kan nedsætte udvalg til løsning af specielle opgaver. Udvalg 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.

### Kap. 6.

### Regnskab og revision

**§ 20.** Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og til ...

*Stk. 2.* Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor og revisorsuppleant skal være statsautoriseret revisor eller registreret revisor.

*Stk. 3.* Regnskabet tilstilles inden den ... revisorerne, som skal udføre talmæssigt og kritisk revision i så god tid, 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 bank i foreningens navn.

*Stk. 2.* Den kontante kassebeholdning må ikke overstige ... kr.

### Kap. 7.

### Forskellige bestemmelser

**§ 22.** Opstår der spørgsmål, som denne vedtægt ikke besvarer, skal bestyrelsen efter bedste evne og overbevisning 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.

**§ 23.** 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.

*Stk. 2.* Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes 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.

*Stk. 3.* Ændring af foreningens vedtægt kræver Varde Kommunes godkendelse.

**§ 24.** Omkostningerne til foreningens stiftelse afholdes af foreningen.

Således vedtaget på generalforsamlingen den … … ….

I bestyrelsen:

(underskrives af hele bestyrelsen og dirigenten)

Vedtægterne indsendes sammen med referat fra generalforsamling til Varde Kommunes godkendelse på vardekommune@varde.dk.