

# Vedtægter for Grundejerforeningen Engelunden

## Foreningens navn og hjemsted

### § 1.

Foreningens navn er Grundejerforeningen Engelunden

### § 2.

Foreningens hjemsted er Århus Kommune under Retten i Århus, der er foreningens værneting.

## Foreningens område og medlemskreds

### § 3.

Foreningens geografiske område er identisk med lokalplan 728 og lokalplan 813, dog således at område IIC og IB under lokalplan 728 ikke er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

### § 4.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område.

### § 5.

*Stk. 1.* Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om, At foreningens område kan udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger uden for foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen, At foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, og At foreningen kan opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

*Stk. 2.* Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet 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.

## Foreningens formål og opgaver

### § 6.

*Stk. 1.* Grundejerforeningen varetager de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet, herunder forestår 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 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.

### § 7.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

## Medlemmernes forhold til foreningen

### § 8.

*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.

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

*Stk. 3.* Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb, vil der blive fremsendt rykkerskrivelse. Ved fremsendelse af rykker, vil der blive opkrævet et rykkergebyr på DKK 100,00. Udebliver betalingen fortsat, vil hver efterfølgende rykker ligeledes blive pålagt et rykkergebyr på yderligere DKK 100,00 pr. rykker. Efter 3 rykkere, vil sagen blive sendt til retslig inkasso og der vil blive pålagt yderligere gebyr på DKK 100,00.

Manglende indbetaling til grundejerforeningen vil medføre, at det skyldige beløb tillægges en rente fra forfaldsdagen. Renten fastsættes til en årlig rente, svarende til den fastsatte referencsats med et tillæg på 7%. Som referencsats anses ifølge renteloven den officielle udlånsrente, som Nationalbanken fastsætter henholdsvis pr. 01. Januar og 01. Juli det pågældende år.

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

*Stk. 5.* Kontingent fastsat på Ordinær generalforsamling, er årligt forfalden d. 01.06

### § 9.

*Stk. 1.* 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.* Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder. Bidrag for Institutioner, som børnehaver og vuggestuer beror på en vurdering af den enkelte institution og besluttet særskilt.

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

## **§ 10.**

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

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

*Stk. 3.* Grundejerforeningens medlemmer er pligtig efter generalforsamlingens beslutning over for långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån.

*Stk. 4.* Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.

## **§ 11.**

*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.

*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, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

*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.

## **§ 12.**

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

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

*Stk. 3.* Såfremt en andelsboligforeningen, en almennyttig boligforening eller ejerlejlighedsforening er medlem af grundejerforeningen, råder den pågældende forening over 1 stemme for hver boligenhed, der er pålagt bidrag til grundejerforeningen. Foreningen bestemmer selv, om stemmeretten udøves af foreningen som sådan eller indehaveren af de enkelte boligenheder.

## **Foreningens administration og ledelse**

### **§ 13.**

*Stk. 1.* 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 repræsentanter for kommunen.

### **§ 14.**

*Stk. 1.* Ordinær generalforsamling afholdes én gang årligt i April måned i Århus 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.

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

*Stk. 4.* Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 7 kalenderdage 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.

Valg af referent

3.

Bestyrelsens beretning om det forløbne år

4.

Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen

5.

Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne

6.

Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud

7.

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter

8.

Valg af revisor

9.

Eventuelt

Under ”eventuelt” kan der ikke sættes forslag under afstemning!

## § 15.

*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 ¼ af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

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

*Stk. 3.* Hvis ikke mindst ¾ af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

## § 16.

*Stk. 1.* Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer eller revisor for foreningen.

*Stk. 2.* afstemning på generalforsamlingen foregår ved håndsoprækning, med mindre et flertal på generalforsamling ønsker skriftlig afstemning.

*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 2 fuldmagter.

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

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

*Stk. 6.* Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udstedes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem pr. mail eller uploades på foreningens hjemmeside.

## § 17.

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.

## § 18.

*Stk. 1.* Bestyrelsen består af 3 medlemmer og 2 suppleanter, som vælges af generalforsamlingen. Efterfølgende konstituerer bestyrelsen sig med formand og kasserer.

*Stk. 2.* Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for 2 år ad gangen med valg af 1 medlem det ene år og 2 medlemmer det efterfølgende år. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 3.* Suppleanterne kan deltage i alle bestyrelsesmøder, dog uden stemmeret. Suppleanten har dog stemmeret, hvis vedkommende indtager pladsen i bestyrelsen i stedet for et bestyrelsesmedlem som er fratrædt bestyrelsen i utide, enten permanent eller for en begrænset periode. Suppleanten kan dog maksimalt indtage det fratrædte bestyrelsesmedlems plads i bestyrelsen, indtil førstkommande generalforsamling.

*Stk. 4.* Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 3 er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.

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

## § 19.

*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.

*Stk. 2.* Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen mv. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg mv. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at indgå kontrakt om overladelse af disse opgaver til tredjemand mod vederlag.

*Stk. 3.* Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt.

*Stk. 4.* Over det under bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

*Stk. 5.* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2 medlemmer giver møde.

*Stk. 6.* Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

*Stk. 7.* Hvis foreningen ønsker at overlade administrationen til et eksternt firma, skal dette firma være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

*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.

## § 20.

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

## Regnskab og revision

### § 21.

*Stk. 1.* Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse til 31.12.2011.

*Stk. 2.* Generalforsamlingen vælger en revisor. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 3.* Regnskabet tilstilles revisorerne inden d. 01.02. og skal af disse være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så rettidig, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

## **§ 22.**

*Stk. 1.* Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på girokonto i foreningens navn.

## **Forskellige bestemmelser**

### **§ 23.**

Forekommer 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 førstkommande generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

### **§ 24.**

*Stk. 1.* Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver mindst 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 er for forslaget, uden hensyn til antal fremmødte medlemmer.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 08.10.2011

Senest revideret på generalforsamlingen den 25.04.2017