**Vedtægter for**

 **Grundejerforeningen \***

-------------------------------------------------------------------------------------------------

**§ 1**

**Foreningens navn, hjemsted og adresse**

1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen \*.

1.2 Foreningens adresse er den til enhver tid værende formands adresse.

1.3 Foreningens hjemsted er Syddjurs Kommune.

**§ 2**

**Forenings formål og opgaver**

2.1Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser.

2.2 Grundejerforeningen forestår 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.

2.3Foreningens skal vedligeholde alle udlagte private fællesvej, stier og fælles friarealer inden for \*i lokalplan \*, herunder renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt vedligeholdelse af grønne arealer og beplantning. De enkelte medlemmer forestår dog renholdelse (fejning, fjernelse af ukrudt, snerydning og glatførebekæmplelse mv.) på fortove, hækklipning og beskæring af træer og buske mod vejen.

2.4Foreningen er berettiget og forpligt til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, betale fællesudgifter og sørge for fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter forholdene må anses som påkrævet.

2.5Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

2.6Grundejerforeningen 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.

**§ 3**

**Foreningens område og medlemskreds**

3.1 Foreningens geografiske område er identisk med område\* i lokalplan \*.

3.2 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område. Der er pligt til medlemskab af foreningen.

3.3En ejendom defineres som et særskilt udstykket matrikelnummer.

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

3.5 Beslutning efter § 3.4 kræver Byrådets godkendelse.

3.6Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilket forpligtelse til at være medlem af grundejerforeningen, 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.

3.7 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet i Syddjurs Kommune optage medlemmer fra de tilgrænsende områder.

**§ 4**

**Kommunikation med medlemmer**

4.1 Al kommunikation til/fra grundejerforeningen og dens medlemmer foregår via email.

4.2 Grundejerforeningens medlemmer er pligtige til at opgive email-adresse til sekretæren i den siddende bestyrelse, og er ligeledes forpligtet til snarest efter ændring af email-adresse at oplyse herom.

4.3 Bestyrelsen skal efter hver ny konstituering oplyse medlemmerne om en email-adresse, hvorpå foreningen kan kontakte.

**§ 5**

**Tegning og hæftelsesforhold**

5.1 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.

5.2 Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag. Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem betale rente alle omkostninger ved inddrivelsen. Derudover skal der betales et rentebeløb pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb. Rentebeløb fastsættes i overensstemmelse med rentelovens regler.

5.3 Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen. Dette gælder dog ikke, såfremt der er tale om en restance, som medlemmet er indtrådt i, fra en tidligere ejer af ejendommen jf. § 5.9.

5.4 Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen. Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.

5.5 Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder. Såfremt bidragene er forskellige, afgør generalforsamlingen, hvilke konsekvenser dette skal have for stemmeretten.

5.6 Kontingent betales helårligt forud.

5.7 I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata (i forhold til antal bidrag ejendommen betaler), hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

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

5.9 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. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen. Den tidligere ejer vedbliver dog med at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil restancerne er betalt.

5.10 Både den tidligere og den nye ejer er pligtige til at anmelde ejerskiftet til foreningen ved dennes kasserer, og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.

**§ 6**

**Stemmeret**

6.1 Hver ejendom har uanset antallet af ejere to stemmer på generalforsamlingen for hvert bidrag, der er pålagt ejendommen.

6.2 Såfremt en andelsbolig- eller ejerlejlighedsforeningen er medlem af grundejerforeningen, råder en 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 boliger.

**§ 7**

**Generalforsamling**

7.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

7.2 Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendommen indenfor foreningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet.

7.3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i \*måned i Syddjurs Kommune eller ved digitalt møde på fx Skype eller lignende. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem på den e-mail adresse, som medlemmet har opgivet til foreningen via foreningens sekretær på indkaldelsestidspunktet.

7.4 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse, og med indkaldelsen skal følge dagsorden, det underskrevne årsregnskab og forslag til budget for indeværende regnskabsår.

7.5 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde pr. e-mail senest 1. \*. Indkommer der forslag fra nogen af medlemmerne, udsendes disse til medlemmerne sammen med indkaldelse og dagsorden mv. til den ordinære generalforsamling.

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

7.7 På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning for det forløbne år
3. Aflæggelse af regnskab, der er underskrevet af revisor og bestyrelse
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
5. Vedtagelse af budget og eventuelt fastlæggelse af bidrag og eventuelt indskud
6. Valg af formand
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og to suppleanter
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
9. Eventuelt valg af administrator
10. Eventuelt

7.8 Under pkt. 10 ”Eventuelt” på generalforsamlingens standarddagsorden (jf. § 7.7) kan der ikke sættes forslag til afstemning.

**§ 8**

**Ekstraordinær generalforsamling**

8.1 Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som ordinær generalforsamling, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen med mindst en fjerdedelaf foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

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

8.3 Hvis ikke mindst tre fjerdedele af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

**§ 9**

**Afstemning på generalforsamlingen**

9.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

9.2 Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

9.3 Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller et medlem af vedkommendes husstand. Ingen person kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter, dvs. maximalt fire stemmer fra fuldmagt + ens egen stemme.

9.4 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

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

9.6 Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen pr. e-mail til hvert enkelt medlem.

9.7 Generalforsamlingsbeslutning om ændret anvendelse af fællesarealet, forandring af foreningens vedtægter, eventuelt ordensreglement, ekstraopkrævninger og optagelse af lån kræver 2/3 majoritetblandt de på generalforsamlingen fremmødte stemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens stemmer. Er det fornødne antal stemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, som skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling skal forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes antal er for forslaget. Ændring af foreningens vedtægter, som ikke må være i strid med lokalplanen, kræver tillige kommunalbestyrelsens samtykke.

9.8 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.

**§ 10**

**Bestyrelsen**

10.1 Bestyrelsen består af mindst fem medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges direkte på generalforsamlingen, mens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv.

10.2 Medmindre der ikke er opstillingsberettigede kandidater, må der ikke i bestyrelsen være mere end én repræsentant fra samme ejendom. Opstillingsberettigede kandidater er alle medlemmer af foreningen, disses ægtefæller/fastboende samlever samt hjemmeboende børn over 18 år.

10.3 Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

10.4 De valgte suppleanterne indtræder i den rækkefølge, som de er valgt. Såfremt en suppleant indtræder i bestyrelsen, overtages det udtrædende bestyrelsesmedlems anciennitet. Genvalg kan finde sted. Revisor og revisorsuppleant vælges for ét år ad gangen.

10.5 Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end fem er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv blandt medlemmer af foreningen indtil førstkommende generalforsamling.

10.6 Bestyrelseserhvervet er ulønnet, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet.

10.7 Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens anliggender, herunder vedligeholdelse og drift af foreningens fællesarealer m.v., og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

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

10.9 For hvert bestyrelsesmøde føres referat, der enten skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde, eller det skal af referatet fra næstfølgende bestyrelsesmøde fremgå, hvorvidt referatet er godkendt – evt. med bemærkninger.

10.10 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre medlemmer giver møde.

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

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

**§ 11**

**Regnskab**

11.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog går fra foreningens stiftelse og til den 31.12.\*.

11.2 Regnskabet afleveres til revisor inden den 1. \* og skal af denne være revideret så betids, at en kopi af regnskabet med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

11.3 Kassereren modtager foreningens indtægter og underskriver alle kvitteringer.

11.4 Kassereren fører en af bestyrelsen autoriseret kassebog samt en medlemsprotokol. Medlemsprotokollen og kassebogen er elektroniske.

11.5 Medlemmernes indbetalinger sker til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen.

11.6 Foreningens midler indsættes i bank eller sparekasse i foreningens navn til bedst mulig forrentning. Der må ikke foretages spekulation med foreningens midler.

**§ 12**

**Revision**

12.1 Den af generalforsamlingen valgte revisor kontrollerer regnskabets rigtighed og påser, at bestyrelsen har administreret i overensstemmelse med vedtægterne, relevante love og bekendtgørelser samt generalforsamlingens beslutninger.

12.2 Revisor har ret til uanmeldte kasseeftersyn med dags varsel.

**§ 13**

**Forskellige bestemmelser**

13.1 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 førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

13.2 Nærværende vedtægter og eventuelle kommende vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet i Syddjurs Kommune.

13.3 Syddjurs Kommune skal underrettes ved formandsskift.

13.4 Alle foreningens medlemmer er pligtige til at efterkomme de i disse vedtægter optagne og på generalforsamlinger vedtagne bestemmelser, og er i denne henseende også ansvarlig overfor foreningen for husstandens medlemmer samt for brugere af medlemmernes respektive ejendomme.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling.

Dato:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

For Grundejerforeningen \*

Nærværende vedtægt godkendes herved af Syddjurs Kommune:

Dato:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_