

J.nr.: 2180 hs/el  
Ver. 2010

**Ret&Råd Advokater**  
**Århus Nord**  
**Hammel**  
**Silkeborg**

Ib Ulstrup  
Palle Elholm  
Torben Herrig  
Jørgen Christian Dan-Weibel  
Ole Krabbe  
Michael Møller Andersen

Møderet for højesteret  
Statsaut. ejendomsmægler  
Autoriseret bobestyrer  
RKI-autoriseret

Sønderskovvej 7  
8520 Lystrup  
Telefon 8622 5500  
Telefax 8622 8660  
Giro 417 0350  
Bank 7265 0001000233  
3652 3469130010  
Cvr.nr. 2632 9361

lystrup@ret-raad.dk  
www.ret-raad.dk

## **VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ÅGÅRDEN**

### **Foreningens navn og hjemsted**

- § 1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Ågården.
- § 2 Foreningens hjemsted er Syddjurs Kommune.

### **Foreningens område og medlemskreds**

- § 3 Foreningens geografiske område er identisk med
1. delområderne 1 A, 1 B, 2, 3, 4 A og 4 B i Lokalplan 26 for Rosenholm Kommune (nu Syddjurs Kommune) samt den del af delområde nr. 6, der betegnes som "den grønne kile", og som angivet på kortbilag 2 i Lokalplan 26 for Rosenholm Kommune (nu Syddjurs Kommune), beliggende mellem delområde 1 A på den ene side og delområde 1 B og delområde 2 på den anden side (kortbilaget vedhæftes vedtægterne som bilag 1),
  2. ejendomme, beliggende indenfor området i henhold til Tillæg til lokalplan nr. 26 (kortbilag til Tillæg til lokalplan nr. 26 vedhæftes vedtægterne som bilag 2).
- § 4 Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af selvstændigt matrikuleret ejendomme eller selvstændig udstykkede ejerlejligheder, som er beliggende indenfor foreningens område.

Der er pligt til medlemskab af foreningen.

- § 5 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 udenfor foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen,

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

at grundejerforeningen skal opdeles i 2 eller flere selvstændige foreninger.

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 Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer indenfor grundejerforeningens geografiske område i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 26 og Tillæg til lokalplan 26, og som nedenfor i punkterne 1-6 anført

1. Veje og belysning:

Grundejerforeningen forestår efter grundejerforeningens skøn, pasning og vedligeholdelse og fornøden fornyelse af

- a) fordelingsvejen i henhold til Lokalplan 26
- b) alle boligveje indenfor Lokalplan 26 og Tillæg til lokalplan 26, som er udlagt som private fællesveje
- c) De interne veje, der i henhold til kortbilagene (bilag 1,2 og 3) er markeret med blå

Grundejerforeningen forestår således ikke pasning, vedligeholdelse og fornyelse af de interne veje, der på kortbilagene er betegnet som "øvrige interne veje" eller "interne veje" og som ikke er markeret med blå.

Drift, vedligeholdelse og fornyelse af belysning langs fordelingsvejen og alle boligveje i lokalplanområdet, der har status af privat fællesveje, bekostes og forestås af grundejerforeningen.

2. Stier:

Stiforbindelser indenfor Lokalplan 26 og Tillæg til lokalplan 26 passes, sneryddes og vedligeholdelse af Syddjurs Kommune.

3. Grønne områder m.v.:

Grundejerforeningen forestår i overensstemmelse med Lokalplan 26, § 9, stk. 7 pasning og vedligeholdelse af den del af delområde 6, der er beskrevet i Lokalplan 26, § 11, stk. 4 og som omfatter den grønne kile mellem delområde 1 A samt delområde 1 B og delområde 2.

Pasning og vedligeholdelse af græsarealer i de områder, som i henhold til kortbilag 3 er markeret med rødt.

Syddjurs Kommune forestår pasning og vedligeholdelse af øvrige grønne områder, herunder delområde 5 og resterende del af delområde 6.

4. Ågårdsnettet:

Den i Lokalplan 26, § 11, stk. 6 omtalte kommunikations/bredbåndsforsyning, betegnet Ågårdsnettet, drives, vedligeholdes og administreres – i det omfang nettet efter grundejerforeningens nærmere beslutning måtte blive etableret – af grundejerforeningen med ret til at overlade den daglige drift og administration til enten et kommercielt selskab / udbyder eller et almennyttigt forsyningselskab / forening eller lignende.

5. Snerydning af veje:

Grundejerforeningen forestår snerydning af de ovenfor under 1 anførte veje og af interne veje og vendepladser i delområde 3.

6. Legepladser:

Grundejerforeningen forestår pasning, vedligeholdelse og fornyelse af områdets legepladser, jfr. Lokalplan 26, § 9, stk. 20.

### **Anlæg og tilskødning**

#### **§ 7**

1. Anlæg:

- a) Syddjurs Kommune forestår og bekoster anlæg og beplantning af fællesarealer i overensstemmelse med Lokalplan 26, § 9, stk. 2, stk. 4-6, stk. 9-10, stk. 13-17 og stk. 19-20 og i overensstemmelse med den til lokalplanen knyttede retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3 til Lokalplan 26).
- b) Syddjurs Kommune forestår og bekoster anlæg og beplantning af fællesarealer i overensstemmelse med Tillæg til lokalplan 26, § 9, stk. 2, stk. 4 og stk. 7-9 og i overensstemmelse med den til Tillæg til lokalplan knyttede illustrationsplan (kortbilag 3 til

Tillæg til lokalplan 26).

- c) Syddjurs Kommune forestår og bekoster anlæg af veje, stier, P-pladser, vendepladser og belysning i overensstemmelse med Lokalplan 26, § 5 og Tillæg til lokalplan 26, § 5.

2. Tilskødning:

Når Syddjurs Kommune i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser har anlagt den grønne kile, jfr. Lokalplan 26, § 11, stk. 4, er grundejerforeningen pligtig til uden udgifter for foreningen til at tage skøde på arealet.

3. Grundejerforeningens overtagelse af pasningspligt m.v.:

Grundejerforeningen overtager forpligtelsen til pasning og vedligeholdelse af fællesarealer i overensstemmelse med vedtægternes § 6, når disse anlæg er afsluttet og afleveringsforretning afholdt og aflevering anerkendt af grundejerforeningen.

### **Vejfonden**

- § 8 Foreningen etablerer en vejfond og opretter særskilt konto i anerkendt pengeinstitut, hvor fondens midler placeres.

Fondens midler tilvejebringes fra en særskilt budgetpost på det godkendte, ordinære budget, jfr. § 15 stk. 5 nr. 6.

Fondens midler kan alene anvendes i forbindelse med asfaltering og/eller andre anlægsarbejder vedrørende veje, hvor grundejerforeningen har vedligeholdelsespligten, jfr. § 6, stk. 1 nr. 1 og kan alene anvendes efter vedtagelse på en generalforsamling.

### **Medlemmernes forhold til grundejerforeningen**

- § 9 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.

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

Ved ikke rettidig betaling af skyldigt beløb, skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb på 2% pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

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

foreningen.

§ 10 Et medlem betaler bidrag på hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen

Medlemmernes bidrag fastsættes som følger:

1. Så længe en ejendom er ubebygget, påhviler der det pågældende medlem 1 bidrag.
2. Ved bebyggelse af ejendom opgøres medlemmets bidragspligt med virkning fra bygningens faktiske ibrugtagning, dog senest ved bygningens færdiggørelse som følger:
  - a) Der betales  $\frac{1}{2}$  bidrag pr. boligenhed, hvor bruttoetagearealet for en boligenhed er  $65 \text{ m}^2$  eller mindre.
  - b) Der betales 1 bidrag pr. boligenhed, hvor bruttoetagearealet for en boligenhed udgør  $66- 260 \text{ m}^2$ .
  - c) For boligenheder med bruttoetageareal på  $261 \text{ m}^2$  eller mere betales 1 bidrag for de første  $260 \text{ m}^2$  bruttoetageareal og derefter yderligere 1 bidrag for de næstfølgende påbegyndte  $65 \text{ m}^2$  bruttoetageareal.
  - d) I det omfang der opføres bygninger, der ikke anvendes til boliger (delområde 4 A og 4 B) opgøres bidragsforpligtelsen i overensstemmelse med principperne ovenfor i punkt a-c, opgjort hvor for sig for hver institution.
  - e) Bruttoetagearealet opgøres i overensstemmelse med de principper, der anvendes ved opmåling til Bygnings- og boligregisteret.

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

Medlemmerne er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.

§ 12 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, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed at oplyse den nye ejers navn og bopæl samt den tidligere ejers nye bopæl.

- § 13 Et medlem har på generalforsamlingen 2 stemmer for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

Medlemmer, der kun påhviler ½ bidrag pr. boligenhed, har 1 stemme for hver sådanne boligenheder.

Såfremt en andelsboligforening, en almen boligorganisation, eller ejeren af en udlejningsejendom er medlem, udnyttes stemmeretten af ejeren af de enkelte boligenheder.

### **Generalforsamlinger**

- § 14 Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

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

- § 15 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned i Syddjurs kommune.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte post- eller mailadresse.

Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder for så vidt angår ordinære generalforsamlinger det underskrevne årsregnskab, forslag til budget for indeværende regnskabsår samt eventuelle indkomne forslag.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. marts.

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 revisorerne og bestyrelsen
5. Indkomne forslag
6. Vedtagelse af budget, herunder hensættelse til vejfonden, jfr. § 8 og fastsættelse af kontingent.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor

- 10. Valg af revisorsuppleant
- 11. Eventuelt

§ 16 Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer opgjort efter stemmer og som ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsorden 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 måned dog ikke medregnes.

Hvis ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af de medlemmer, opgjort efter stemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsorden nægtes behandlet af generalforsamlingen.

§ 17 Afstemninger på generalforsamlinger sker ved håndsoprækning, medmindre dirigenten eller mindst 1 tilstedeværende medlem ønsker skriftlig afstemning.

Stemmeafgivning 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.

Beslutninger på generalforsamlinger træffes ved simpel flertal medmindre vedtægterne bestemmer andet.

Beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver dog  $\frac{2}{3}$  majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte stemmer, som mindst skal udgøre halvdelen af foreningens samlede stemmetal.

Er det fornødne stemmetal i henhold til stk. 4 ikke tilstede, men mindst  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes inden 1 måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.

Vedtægtsændringer forudsætter godkendelse af Syddjurs Kommunes, jfr. Lokalplan 26, § 11, stk. 7.

### **Bestyrelse, suppleanter og revision**

§ 18 Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig med formand, næstformand, sekretær og kasserer.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen.

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb og efter at suppleanterne er tiltrådt bliver mindre end 5, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling vælges 2 suppleanter til bestyrelsen henholdsvis første og anden suppleant begge for et år ad gangen. Suppleanterne indtræder i bestyrelsen i det omfang valgte bestyrelsesmedlemmer som følge af varigt forfald udtræder af bestyrelsen.

Bestyrelsen afholder møde så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt.

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

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

På den ordinære generalforsamling vælges 2 revisorer samt 2 revisorsuppleanter, alle for 1 år ad gangen.

### **Administration**

- § 19 Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af de fællesarealer og fællesanlæg, som er omfattet af foreningens virke, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

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

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

### **Tegningsregel**

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

### **Regnskab og revision**

- § 21 Foreningens regnskabsår er kalenderåret første regnskabsår er dog fra foreningens stiftelse til 31/12 2009.



**Bilag**

1. Kortbilag fra Lokalplan 26 for Rosenholm Kommune (nu Syddjurs Kommune)
2. Kortbilag fra Tillæg til lokalplan 26 for Rosenhold Kommune (nu Syddjurs Kommune)
3. Kortbilag markeret med rødt og blå

Således vedtaget på generalforsamling den 22. april 2010

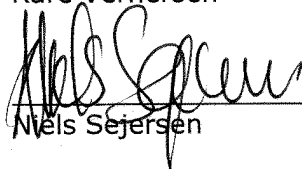
---

Tom Nitsch



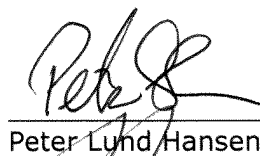
---

Kåre Vernersen



---

Nils Sejersén



---

Peter Lund Hansen



---

Ronald Rasmussen