

**VEDTÆGTER  
FOR  
GRUNDEJERFORENINGEN  
LØKKEAGER**

Oprettet med hjemmel i lokalplan 10-37 Boligområde ved Fredsted, Haderslev.

**Kapitel 1**

**Foreningens navn, hjemsted, CVR nr. og adresse**

§1

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Løkkeager"

§2

Foreningens hjemsted er Haderslev Kommune under Sønderborg retskreds, der er foreningens værneting.

§3

Foreningens CVR nr. er 46286693

§4

Foreningens adresse er den til enhver tid siddende formands adresse.

**Kapitel 2**

**Foreningens område og medlemskreds**

## §5

Stk. 1 Foreningens geografiske område er identisk med området for lokalplan 10-37.

Stk. 2 Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af parceller, der er beliggende indenfor foreningens område.

Stk. 3 Der er medlemspligt af grundejerforeningen for samtlige ejere af parceller indenfor lokalplanens område. Ved etablering af storparcel (-er) eller lignende er der pligt til medlemskab af grundejerforening for ejeren heraf. Hver boligenhed i en storparcel udløser et bidrag i henhold til disse vedtægter (i henhold til kapitel 5).

## Kapitel 3

### Foreningens formål og opgaver

## §6

Stk. 1 Grundejerforeningens formål er:

- a. at varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende parceller, og
- b. udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Stk. 2 Grundejerforeningen forestår i henhold til lokalplanen for området drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med nærværende vedtægt samt lokalplanens og eventuelle fremtidige tillæg til lokalplanens bestemmelser herunder vejens udstyr, glatførebekæmpelse, snerydning, renholdelse af private fælles veje og private fælles stier samt belysning (master, lamper, kabler og tændskab) heraf, pasning af grønne arealer m.v. som varetages efter lovbundne retningslinjer godkendt af generalforsamlingen.

Stk. 3 Grundejerforeningen skal, når de i lokalplanen nævnte anlæg, er etablerede, forestå drift og vedligeholdelse af de private fælles veje og fælles friarealer med beplantning og belysningsanlæg samt fælles bassin- og ledningsanlæg, i det omfang at dette ikke

varetages af de respektive forsyningsselskaber. Grundejerforeningen overtager fællesarealer, stier, cykel- og gangstier, veje, efterhånden som følgende er sket:

- Vejbelægning, belysning, opsætning af skilte er færdiggjort
- Oversigt over ledningsanlæg udleveret til bestyrelsen
- Anlæg af fælles friarealer er udført

Overdragelsesforretning er foretaget imellem bestyrelse af grundejerforening og Haderslev Kommune.

Indtil denne overdragelse er foretaget, står Haderslev Kommune for drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fælles friarealer.

Stk. 4 Grundejerforeningen er uafhængige af partipolitiske interesser.

## **Kapitel 4**

### **Ændring af foreningens område**

#### **§7**

Stk. 1. Foreningens generalforsamling kan efter samme regler som gælder for vedtægtsændringer træffe beslutning om:

- At foreningens område kan udvides, således at ejere af parceller, der ligger udenfor foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen.
- At grundejerforeningen kan slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder og
- At grundejerforeningen kan opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 2 Generalforsamlingens beslutning vedrørende stk. 1 kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

## **Kapitel 5**

### **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.

Optagelse af lån og/eller pantsætning af grundejerforeningens ejendom kræver 2/3 flertal på generalforsamlingen.

Stk. 2. Hvert medlem skal betale de bidrag og omkostninger, som generalforsamlingen beslutter, men man hæfter kun med det beløb, man har indskudt i foreningen.

Stk. 3. Ved ikke rettidig betaling af skyldige 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.

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

Stk. 5. Et medlem betaler bidrag for hver ejendom medlemmet ejer fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

Stk.6. Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.

Stk. 7. Medmindre generalforsamlingen beslutter andet skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder.

Stk. 8. Når et medlem overdrager sin parcel 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. Eventuel refusion af kontingent til foreningen er foreningen uvedkommen og parterne opfordres til at ordne dette via refusionsopgørelse.

Stk. 9. 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.

Stk. 10. Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn, bopæl, mobil nr. og e-mail tillige med den tidligere ejers nye bopæl.

Stk. 11. Korrespondance fra ejerforeningen sker pr. mail, og det er det enkelte medlems ansvar at oplyse sin mailadresse til bestyrelsen.

## **Kapitel 6**

### **Generalforsamlinger**

#### §9

Stk.1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2. Medlemmer af ejerens husstand indenfor grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet.

Stk. 3. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. maj.

Stk. 4. Generalforsamlingen afholdes indenfor Haderslev Kommune og indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse pr. mail til hvert enkelt medlem.

Stk. 5. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder den underskrevne årsrapport samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

Stk. 6. Ethvert medlem har altid ret til at indbringe en sag på en indkaldt generalforsamling. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen.

Stk. 7. Hvis der fremkommer forslag til behandling på generalforsamlingen, udsendes der en endelig dagsorden senest 7 dage før generalforsamlingen. I modsat fald afholdes generalforsamlingen efter den foreløbige dagsorden.

Stk.8. Spørgsmål og eller forslag, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

Stk. 9. 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, revideret og underskrevet af revisor og bestyrelsen.
5. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt. Under dette punkt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

Stk. 10. Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når et flertal af bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst 1/3 af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Stk. 11. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger fra begæringens modtagelse, idet juli og december måned dog ikke medtages.

Stk. 12. Hvis ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

Stk. 13. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

Stk. 14. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stk. 15. 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 egen ejendom/egne ejendomme samt på vegne af ét andet medlem.

Stk. 16. Hver boligenhed har på generalforsamlingen én stemme. Ejers en ejendom af flere, vælger disse hvem der kan stemme på vegne af ejendommen.

Stk. 17. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Blanke stemmer medregnes. Er kun den ene ejer af en ejendom mødt til generalforsamlingen, anses denne som havende fuldmagt til at stemme på den pågældende generalforsamling.

Stk. 18. Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden eller i dennes stedfortræder på generalforsamlingen, hvorefter referatet har fuld beviskraft i enhver henseende.

Stk. 19. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet pr. mail af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

Stk. 20. 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.

## **Kapitel 7**

### **Bestyrelsens sammensætning**

#### §10

Stk. 1. Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen blandt foreningens medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv umiddelbart efter generalforsamlingen.

Stk. 2. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, dog således at første gang bestyrelsen nyvælges er kun 1 medlem på valg. Året efter er de resterende 2 og så fremdeles. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Der skal vælges 2 suppleanter, og disse vælges for 1 år ad gangen med 1. suppleant og 2. suppleant.

Stk. 4. Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 2, skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

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

## **Kapitel 8**

### **Bestyrelsens opgaver**

#### §11

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 kan vælge at overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af bestyrelsen valgt administrator. Omkostningerne hertil skal være indeholdt i godkendt budget.

Stk. 3. Bestyrelsen er berettiget til at indgå bindende aftale med entreprenør eller at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejderne til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

Stk. 4. Bestyrelsen afholder udover generalforsamlingen 2-4 møder pr. år efter behov.

Stk. 5. Over det under forhandlingerne passerede føres en bestyrelseskontrol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer giver møde.

Stk. 7. Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt flertal.

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 bestyrelsesmedlem.

Stk. 9. Foreningen tegnes overfor tredjemand af et flertal i bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Stk. 10. Bestyrelsen tegner fyldestgørende grundejerforeningsansvarsforsikring, og bestyrelsen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring og kriminalitetsforsikring i forbindelse med stiftelse af foreningen.

## **Kapitel 9**

### **Regninger og revision**

## §12

Stk. 1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret fra 1. januar til 31. december. Første regnskabsår er dog fra foreningens stiftelse og til udgangen af stiftelsesåret.

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger en revisor og revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor og revisorsuppleant skal være regnskabskyndig.

Stk. 3. Regnskabet tilstilles revisorerne inden den 15. februar og skal af disse være revideret talmæssigt og kritisk inden udgangen af februar måned. Et ekstrakt af regnskabet med revisorpåtegning og underskrifter skal udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

Stk.4. Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i pengeinstitut i foreningens navn.

## **Kapitel 10**

### **Særlige bestemmelse**

## §13

Stk. 1. 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 førstkommende generalforsamling, medmindre sagen kan betegnes som en bagatel. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med passende varsel.

## **Kapitel 11**

### **Ændringer af vedtægter**

## §14

Stk. 1. 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 til en ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned efter den generalforsamling, som vedtog ændringerne. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer, uden hensyn til de mødendes antal, er for forslaget.

Stk. 3. Ændring af foreningens vedtægter kræver kommunalbestyrelsens samtykke for så vidt angår Kap. 3, Kap. 4, §8 stk. 7, §15 og §16 stk. 2.

Stk. 4. er der truffet beslutning om vedtægtsændring på en generalforsamling, og er vedtægtsændringen hvor dette kræves jf. §15 efterfølgende godkendt af Haderslev Kommune, er bestyrelsen berettiget til at lade vedtægtsændringen tinglys på samtlige de ejendomme vedtægtsændringen berører.

## **Kapitel 12**

### **Opstart af grundejerforeningens drift**

#### **§15**

Stk. 1 Indtil samtlige grunde i udstykningen er solgt, deltager Haderslev Kommune økonomisk for så vidt angår betaling til Grundejerforeningen for de ikke solgte grunde, som er udstykket til salg. Bidraget skal udelukkende dække faktiske og dokumenterede udgifter til drift og vedligehold af fællesarealer og anlæg, som grundejerforeningen er forpligtet til at varetage i henhold til den gældende lokalplan.

Der fastsættes et årligt økonomisk loft for kommunens samlede bidrag, svarende til den gennemsnitlige udgift pr. grund ganget med antallet af usolgte grunde. Loftet skal sikre, at kommunens bidrag ikke overstiger et rimeligt niveau og skal godkendes af grundejerforeningens generalforsamling i forbindelse med budgetvedtagelsen.

Bidraget beregnes på baggrund af foreningens godkendte budget og fordeles forholdsmæssigt. Kommunen modtager en opgørelse over de faktiske udgifter og afregner årligt. Eventuelle overskydende beløb tilbagebetales eller modregnes i efterfølgende opkrævninger.

Kommunens bidrag omfatter ikke udgifter til investeringer, forbedringer eller udvidelser af fællesarealer og anlæg, medmindre kommunen særskilt har godkendt deltagelse i sådanne projekter.

Kommunens bidrag ophører automatisk for den enkelte grund ved overdragelse til privat ejer, hvorefter den nye ejer overtager alle rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne.

Haderslev Kommune deltager ikke som egentligt medlem af foreningen hverken for så vidt angår deltagelse i generalforsamlingen eller andre aktiviteter.

Dette gælder også ved udstykning af nye etaper indenfor det område, som er omfattet af lokalplan 10-37.

## **Kapitel 13**

### **Tinglysning - påtaleret**

#### **§16**

Stk. 1. Denne vedtægt begæres tinglyst med bedst mulige prioritet såvel servitutstiftende som pantstiftende for kr. 30.000 pr. parcel, som udgøres af og fremtidigt bliver udstykket fra matr. nr. 59as, 59at, 59au, 59av, 59ax, 59ay, 59az, 59aæ, 59aø, 59ba, 59bb, 59bc, 59bd, 59be, 59bf, 66a, 59an, 59ao, 59ap, 59aq, 59ar, 157f, 157e, 157g, 157h, 87a og 157d Fredsted, Gl. Haderslev.

Stk. 2. Påtaleberettiget i henhold til disse vedtægter er såvel grundejerforeningen Løkkeager som Haderslev Kommune.

#### **Myndighed:**

Navn: Haderslev Kommune

Christian X's Vej 39

6100 Haderslev

CVR nr.: 29189757

#### **Påtaleberettiget:**

Navn: Grundejerforeningen Løkkeager

Løkkeager

6100 Haderslev

CVR nr.: 46286693