

KROMANN
REUMERT

VEDTÆGTER

24.800

1.400

For Grundejerforeningen Skanderborg Bakker 1

ORIGINAL 239425 01 0000.0060 06.09.2006 TA
1.400,00 K

ORIGINAL 239426 01 0000.0060 06.09.2006 TA
24.800,00 K

VEDTÆGTER

1. NAVN

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Skanderborg Bakker 1" – (herefter kaldet Grundejerforeningen).

2. HJEMSTED

- 2.1 Foreningens hjemsted er i Skanderborg Kommune.

3. BAGGRUND OG FORMÅL

- 3.1 Grundejerforeningen oprettes i forbindelse med etableringen af et nyt bolig- og erhvervsområde i den nordvestlige del af Skanderborg by, som betegnes "Skanderborg Bakker".

- 3.2 Grundejerforeningens formål er:

at være Grundejerforening for ejere af ejendomme inden for Grundejerforeningens område,

at varetage medlemmernes fælles interesser herunder at eje, administrere, vedligeholde, forny, renholde samt drive de fællesarealer og særlige fælles indretninger, der vederlagsfrit måtte blive etableret og selvstændigt tilskødet Grundejerforeningen,

at varetage medlemmernes fælles interesser i forhold til den fælles grundejerforening "Grundejerforeningen Skanderborg Bakker", som Grundejerforeningen er pligtmæssigt medlem af,

at sikre, at det overordnede arkitektoniske design inden for Grundejerforeningens område til enhver tid fastholdes og bevares på et ensartet og højt kvalitetsniveau, jf. pkt. 3.6–3.15, og

at sikre, at bestemmelser i lovgivningen, lokalplan nr. 139, servitutter, deklara-
tioner og lignende til enhver tid overholdes.

- 3.3 Fællesarealer udgør eksempelvis private fællesveje, stier og andre fællesarealer, jf. vedhæftede kortbilag.
- 3.4 Særlige fællesindretninger udgør eksempelvis fælles belysning, fælles afløbsledninger og træer, beplantninger m.v., jf. vedhæftede kortbilag.
- 3.5 Ingen af de i pkt. 3.3 og 3.4 anførte eksempler eller det vedhæftede kortbilag er ud-
tømmende.
- 3.6 Til opfyldelse af det i pkt. 3.2 anførte formål er Grundejerforeningen løbende forpligtet til at påse og sikre, at fællesarealer og særlige fælles indretninger inden for Grundejer-
foreningens område fremtræder i vedligeholdt og renholdt stand på et ensartet og højt kvalitetsniveau, jf. pkt. 3.7-3.15.
- 3.7 Vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsesarbejder skal gennemføres så ofte som det er påkrævet for at sikre den i pkt. 3.6 anførte kvalitetsstandard.
- 3.8 Ved vedligeholdelse, forstås almindelig vedligehold, planlagt og periodisk vedligehold af fællesarealer og særlige fælles indretninger.
- 3.9 Ved fornyelse, forstås almindelig, planlagt og periodisk fornyelse og udskiftning samt hovedstandsættelse af fællesarealer og særlige fælles indretninger.
- 3.10 Ved renholdelse, forstås almindelig, planlagt og periodisk renholdelse af fællesarealer og særlige fælles indretninger herunder bl.a. fejning, snerydning, glatførebekæmpelse, græsslåning og anden pleje af beplantede arealer herunder udtynding og beskæring af træer, buske, læhegn, hække m.v.
- 3.11 I forbindelse med udførelsen af de i pkt. 3.7-3.10 anførte vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsesarbejder skal der anvendes materialetyper med samme design, kvalitet og holdbarhed, som er anvendt i forvejen.
- 3.12 Hvis vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsesarbejder vil medføre uforholdsmæs-
sigt store udgifter kan der undtagelsesvis anvendes materialetyper af en anden, men dog tilsvarende beskaffenhed med hensyn til design, kvalitet og holdbarhed. Ændringer skal godkendes af Grundejerforeningen Skanderborg Bakker, jf. pkt. 10.2.

- 3.13 Grundejerforeningen skal ved udførelsen af de i pkt. 3.7-3.10 anførte vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdesarbejder sikre, at den eksisterende indretningsstil for fællesarealet eller den særlige fælles indretning bevares.
- 3.14 Ændringer i udformning, placering og anvendelse af fællesarealer eller særlige fælles indretninger kan kun ske såfremt den eksisterende indretningsstil bevares. Ændringer skal godkendes af Grundejerforeningen Skanderborg Bakker, jf. pkt. 10.2.
- 3.15 Den enkelte grundejer inden for Grundejerforeningens område er i øvrigt forpligtet til at renholde fortovet, som ligger i umiddelbar tilknytning til medlemmets parcelhusgrund.
- 3.16 Grundejerforeningen har påtaleret i relation opfyldelse af pkt. 3.15.
- 3.17 Hvis en grundejer ikke efter påkrav straks opfylder sine forpligtelser i medfør af pkt. 3.15 er Grundejerforeningen berettiget og forpligtet til for den pågældende grundgrundejers regning enten selv eller ved tredjemand at lade renholdesarbejder gennemføre.
- 3.18 Hvis der inden for Grundejerforeningens område i henhold til lokalplan etableres støjvolde, som helt eller delvist er placeret på en grundejers ejendom, består der for denne grundejer en forpligtelse til at vedligeholde, forny og renholde støjvolden på den del af støjvolden, som er placeret på grundejerens ejendom. Vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse af den del af støjvolden, som ligger uden for grundejerens ejendom påhviler Grundejerforeningen Skanderborg Bakker.

4. GRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE

- 4.1 Grundejerforeningens område består af den storparcel, som fremgår af vedhæftede kortbilag.
- 4.2 Grundejerforeningens område forventes på sigt også at skulle omfatte en del af Kristiansbakken. Dette område fremgår af vedhæftede kortbilag.
- 4.3 Grundejerforeningen og dens medlemmer er forpligtet til:

efter krav fra Skanderborg Kommune eller efter egen vedtagelse, at optage nye medlemmer fra tilgrænsende områder,

efter krav fra Skanderborg Kommune eller efter egen vedtagelse, at lade sig sammenlutte med en eller flere bestående grundejerforeninger fra tilgrænsende områder, og

efter krav fra Skanderborg Kommune eller efter egen vedtagelse, at tåle ændringer i den indre afgrænsning mellem storparcellerne i lokalplanområdet.

5. MEDLEMSSKAB

5.1 Alle nuværende og kommende ejere af ejendomme beliggende inden for Grundejerforeningens område har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.

5.2 Ret og pligt til medlemskab for en ejendomsejer indtræder på overtagelsesdagen for den enkelte ejendom og det indtrædende medlem hæfter for det udtrædende medlems eventuelle restancer. Medlemskab af Grundejerforeningen ophører på overtagelsesdagen for en ny ejers overtagelse af ejendommen, hvad enten denne er ubebygget eller ej. Forpligtelsen ophører dog først når en eventuel kontingentrestance pr. overtagelsesdagen er betalt.

5.3 Grundejerforeningen er pligtmæssigt medlem af den fælles grundejerforening, Grundejerforeningen Skanderborg Bakker.

5.4 Grundejerforeningen er forpligtet til at følge vedtægterne for Grundejerforeningen Skanderborg Bakker og de i medfør heraf udstedte regler.

6. KONTINGENT

6.1 Grundejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag samt til at underskrive og lade tinglyse deklARATIONER.

6.2 De af foreningen til gennemførelse af formålet truffne bestemmelser er fuldt bindende for de enkelte medlemmer.

6.3 Størrelsen af det årlige kontingent fastsættes på den ordinære generalforsamling.

7. FORDELINGSTAL

7.1 Foreningens udgifter fordeles ligeligt mellem alle Grundejerforeningens medlemmer uanset grund- og/eller husstørrelse på den enkelte ejendom.

8. HÆFTELSE

8.1 Medlemmerne hæfter pro rata for Grundejerforeningens forpligtelser over for tredje-
mand.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed.

9.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned i Skander-
borg.

9.3 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages og højst 4 ugers var-
sel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem.

9.4 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal være gengivet i indkaldelsen og
skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af bestyrelse og revisor
4. Beslutning om anvendelse eller dækning af årets resultat
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Rettidigt indkomne forslag
7. Valg af formand og bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af kasserer
9. Valg af revisor
10. Valg af 2 repræsentanter til at repræsentere Grundejerforeningen i Grundejer-
foreningen Skanderborg Bakker
11. Eventuelt

9.5 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling,
skal være bestyrelsen i hænde hvert år inden udgangen af marts måned.

- 9.6 Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære generalforsamling, afholdes så ofte, som bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter at mindst 2 af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen, til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling.
- 9.7 Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal bestyrelsen drage omsorg for afholdelse af generalforsamling inden 6 uger efter begæringens modtagelse.
- 9.8 Hvis ikke mindst et af de medlemmer, der ekstraordinært har ønsket generalforsamlingen indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet.
- 9.9 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning.
- 9.10 Hvert medlem kan møde på generalforsamlingen og har 1 stemme. Hvis ejerskabet tilkommer flere i forening, så har samejet kun 1 stemme.
- 9.11 Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre et enkelt medlem eller dirigenten finder skriftlig afstemning påkrævet.
- 9.12 Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt medmindre andet udtrykkeligt fremgår af nærværende vedtægter.
- 9.13 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af nærværende vedtægter.
- 9.14 Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden.
10. VEDTÆGTSÆNDRINGER M.V.
- 10.1 Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger om anvendelse af nye materiale typer, jf. pkt. 3.11-3.12, om ændringer i udformning, placering og anvendelse af fællesarealer eller særlige fælles indretninger, jf. pkt. 3.14, om ændring af vedtægterne eller ordensreglerne, om bevilling af midler udover det til administrationen af det fælles areal nødvendige, om pålæggelse af yderligere indskud fra medlemmernes side eller om optagelse af lån, anmodning om dispensation fra lokalplan nr. 139, kræves at 2/3 af det samlede fordelingstal, stemmer for forslaget. Hvis der ikke på generalforsamlingen er

mødt et tilstrækkeligt antal medlemmer op til opfyldelse af dette krav, men forslaget vedtages af 2/3 af de tilstedeværende, indkaldes til en ny generalforsamling, hvor ændringen kan vedtages af 2/3 de fremmødte.

- 10.2 En vedtagelse på en generalforsamling om anvendelse af nye materialetyper, jf. pkt. 3.11-3.12, og om ændringer i udformning, placering og anvendelse af fællesarealer eller særlige fælles indretninger, jf. pkt. 3.14, skal godkendes af Grundejerforeningen Skanderborg Bakker.
- 10.3 Bestemmelsen om, at medlemmerne hæfter pro rata for Grundejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand, kan kun ændres ved samtykke fra samtlige medlemmer.
- 10.4 Når der på en generalforsamling er truffet gyldig bestemmelse om bevilling af midler udover det til administration af det fælles areal nødvendige, herunder ved pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side eller optagelse af lån, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

11. BESTYRELSEN

- 11.1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen. Der er mulighed for genvalg.
- 11.2 Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand. I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.
- 11.3 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.
- 11.4 Kassereren behøver ikke at være medlem af Grundejerforeningen. Såfremt dette ikke er tilfældet, modtager kassereren for sit hverv et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen.
- 11.5 Er kassereren ikke medlem af Grundejerforeningen, har han ingen stemmeret i bestyrelsen. I øvrigt er kun medlemmer af foreningen valgbar til foreningens bestyrelse.
- 11.6 Bestyrelsen har den daglige ledelse af Grundejerforeningens virksomhed og varetager dens formål og interesser.

- 11.7 Der afholdes møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.
- 11.8 Om nødvendigt udarbejder bestyrelsen selv en forretningsorden for bestyrelsens anliggender.
- 11.9 Over det under bestyrelsens forhandlinger passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.
- 11.10 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne giver møde.
- 11.11 Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed, er formandens stemme udslagsgivende.
12. BESTYRELSENS KOMPETENCE
- 12.1 Bestyrelsen har den daglige ledelse af Grundejerforeningens virksomhed og varetager dens formål og interesser.
- 12.2 Der afholdes møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.
- 12.3 Om nødvendigt udarbejder bestyrelsen selv en forretningsorden for bestyrelsens anliggender.
- 12.4 Over det under bestyrelsens forhandlinger passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.
- 12.5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne giver møde.
- 12.6 Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed, er formandens stemme udslagsgivende.
13. TEGNING
- 13.1 Grundejerforeningen tegnes overfor tredjemand af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af formanden og kassereren i forening.
14. REVISION
- 14.1 Generalforsamlingen vælger 1 revisor. Genvalg kan finde sted.

- 14.2 Revisor gennemgår mindst een gang årligt Grundejerforeningens bogføring og regnskab, der føres af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelser og forvisser sig om, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede, hvorefter revisor indgiver sine revisionsbemærkninger til bestyrelsen.
15. REGNSKAB
- 15.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret, første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse og indtil den 31. december 2006.
- 15.2 Udkast til regnskabet skal tilstilles revisor inden udgangen af februar måned og skal af denne være revideret såvel talmæssigt som kritisk senest 14 dage efter modtagelsen, således at en ekstrakt med revisionspåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelsen til generalforsamling.
16. GRUNDEJERFORENINGENS ETABLERING
- 16.1 Grundejerforeningen skal etableres når 25% af de på storparcellen beliggende ejendomme er solgt ved betinget eller endeligt skøde.
- 16.2 I det omfang arealer inden for Grundejerforeningens område ikke udstykkes til en enkelt ejer, har Grundejerforeningen til opfyldelse af sit formål såvel ret som pligt til efter Sjælsø Entreprise A/S eller den til enhver tid værende ejers påkrav at få tilskødet fællesarealer og særlige fælles indretninger som nærmere anført i pkt. 3.
- 16.3 Det er en forudsætning, at tilskødningen af fællesarealerne sker vederlagsfrit for Grundejerforeningen og at fællesarealerne er færdiganlagte således, at Grundejerforeningens udgifter vedrørende disse arealer alene andrager almindelig vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse.
- 16.4 I det omfang et eller flere medlemmer af Grundejerforeningen i henhold til særskilt aftale er tillagt eksklusiv råderet til arealer eller særlige indretninger vil disse ikke være omfattet af begrebet fællesarealer eller særlige fællesindretninger i pkt. 3.
- 16.5 I den i pkt. 16.4 anførte situation overgår Grundejerforeningens formålsforpligtelser – men ikke ejerskabet – til det enkelte medlem.

17. ORDENSREGLER

- 17.1 Grundejerforeningen er forpligtet til inden for rammerne af nærværende vedtægter udarbejde ordensregler.

18. OPLØSNING

- 18.1 Beslutning om opløsning af grundejerforeningen kan kun træffes efter reglerne om ændringer af vedtægterne og efter samtykke fra Skanderborg Kommune.

19. PANTESIKKERHED

- 19.1 Til sikkerhed for de enkelte medlemmers opfyldelse af sine forpligtelser over for Grundejerforeningen tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende for kr. 41.000 på et medlems ejendom til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Grundejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som Grundejerforeningen optager til finansiering af foreningens udgifter.
- 19.2 Nærværende panteret respekterer de på ejendommene hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 19.3 En generalforsamling kan, med den efter vedtægterne krævede majoritet for vedtagelse af vedtægtsændringer, beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.
- 19.4 Grundejerforeningen er berettiget til at meddele sekundær pant i ovennævnte pantstiftelse til Grundejerforeningen Skanderborg Bakker til sikkerhed for Grundejerforeningens opfyldelse af sine forpligtelser over for Grundejerforeningen Skanderborg Bakker og i øvrigt ethvert krav, som Grundejerforeningen Skanderborg Bakker måtte få imod Grundejerforeningen. Pantesikkerheden kan dog ikke gøres gældende for mere end hvad der svarer til medlemmets fordelingstal efter disse vedtægter, jf. pkt.7 (pro rata sikkerhed).

20. VÆRNETING

- 20.1 Enhver tvist, som udspringer af nærværende vedtægter eller i anledning af grundejernes indbyrdes forhold vedrørende de omfattede ejendomme, afgøres med retten i Skanderborg som værneting i 1. instans.

21. TINGLYSNING

- 21.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder.
- 21.2 Vedtægternes pkt. 19.1 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 41.000 på ejendommene del nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 78 af matr. nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder..
- 21.3 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse, ethvert medlem af Grundejerforeningen samt Skanderborg Kommune.
- 21.4 Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Som ejere af matr. nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder

9/7-2006
For Sjælsø Entreprise A/S:




Jørgen Junker
Direktør

I henhold til bestemmelserne i § 42, stk.1 i Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.8 2004 om planlægning, meddeles hermed samtykke til tinglysning af nærværende dokument. Samtidig erklæres det, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

For Skanderborg Kommune: 4.7.2006



Preben Vendelbo
Afdelingsleder



Thomas H. Højberg
Bygningskonstruktør BTH