

## **Ret&Råd Sundhuset**

Clarasvej 2 | 8700 Horsens | Telefon 7628 2010 | Fax 7565 7660 | E-mail: [info@sundhuset.dk](mailto:info@sundhuset.dk) | [www.sundhuset.dk](http://www.sundhuset.dk)

J.nr.: 66-72.542 PEA/KAN

# **VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN GALGEHØJ, HORSENS**

## § 1. Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er Grundejerforeningen Galgehøj, Horsens.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Horsens Kommune.

## § 2. Formål og opgaver

- (2.1) Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser. Det vil blandt andet sige købe, eje, forestå og betale for drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder veje, stier, installationer m.v. vedrørende matr.nr. 3 m Meldrup by, Vær samt matr.nr. 3 ø og 3 aa Meldrup by, Vær samt matr.nr. 5 g Meldrup by, Vær samt fællesarealet vedr. delområde 3, jfr. Lokalplan 237 for Galgehøj.
- (2.2) Området er omfattet af lokalplan 237 for Galgehøj..
- (2.3) Foreningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag (kontingent), at betale fællesudgifter, at sørge for ren- og vedligeholdelse af området, samt tilplantning af de fælles udenomsarealer, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet. Alle parcelejere betaler det samme beløb for vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og installationer m.v..
- (2.4) Det enkelte medlem af foreningen skal respektere vedtægtens bestemmelser, deklARATIONER, servitutter, lokalplaner m.v.. Desuden hvad der er tinglyst på den pågældende parcel m.v.
- (2.5) Medlemspligten indtræder på den i skødet fastsatte overtagelsesdag.
- (2.6) Ved overdragelse indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser. Den tidligere ejer vedbliver at hæfte for eventuelle restancer. Et ejerskifte meddeles til bestyrelsen med angivelse af navn og adresse på ny ejer og tidligere ejers nye bopæl senest 14 dage efter aftalens indgåelse.
- (2.7) Tidligere ejer har ikke krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel af foreningens formue.
- (2.8) Ovennævnte bestemmelser er gældende uanset på hvilken måde overgang af ejendomsret til ejendommen måtte finde sted.

## § 3. Foreningens område og medlemskreds

- (3.1) Som medlem af foreningen optages følgende ejendomme:

### **Vedr. delområde 1:**

3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp Meldrup by, Vær.

**Vedr. delområde 2:**

3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 5h, 5i, 5k, 5l Meldrup by, Vær.

**Vedr. delområde 3:**

5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z Meldrup by, Vær.

5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5bæ, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5cf, 5cg, 5ch Meldrup by, Vær.

Grundejerforeningsområdet skal på et senere tidspunkt udvides til at omfatte hele lokalplanområdet.

- (3.2) Området fremgår af vedhæftede plantegninger fra LAND & PLAN, Rådgivende ingeniører, landinspektører og planlæggere, Strandpromenaden 6, 8700 Horsens.
- (3.3) Grundejerforeningen skal vederlagsfrit tage skøde på fællesarealer, private fællesveje, stier m.v. og de fællesanlæg, der hører til grundejerforeningens område.
- (3.4) Omkostningerne til skøde afholdes af Horsens Kommune.
- (3.5) Såfremt en eller flere parcelejere udenfor området ønsker optagelse i grundejerforeningen skal dette ske skriftligt til bestyrelsen. Bestyrelsen skriver en dagsorden, der behandles på den førstkommende generalforsamling, eller ved indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling. En godkendelse skal tinglyses på de enkelte parceller.

#### **§ 4. Hæftelsesforhold**

- (4.1) Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk med en forholdsvis størrelse svarende til den enkelte parcelejers andel af grundejerforeningen for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.

#### **§ 5. Medlemmernes forhold til foreningen.**

- (5.1) Grundejerforeningen er berettiget til at optage de lån eller opkræve de midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver.
- (5.2) Optages der lån fra et pengeinstitut, skal det enkelte medlem stille sikkerhed for foreningens lån.
- (5.3) Det enkelte medlem er pligtigt til at betale det bidrag, som generalforsamlingen beslutter. Bidrag skal indbetales til det af bestyrelsen eller ved generalforsamling vedtaget pengeinstitut eller girokonto.
- (5.4) Et medlem betaler bidrag for hver parcel (matrikel), der ejes.
- (5.5) Hvis der på ejendommen findes 2 eller flere selvstændige boliger, skal der betales bidrag for hver enkelt bolig. Bidragets størrelse er den samme for alle boliger.

- (5.6) Et medlem, der er i restance har ikke stemmeret på generalforsamlingen, og kan derfor heller ikke få tillidshverv i foreningen. Se også § 14 – administration/kontingent.

## **§ 6. Foreningens ledelse og administration**

- (6.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Eventuelle uoverensstemmelser mellem en grundejer og en bestyrelse afklares ved, at begge parter er enige om at udpege en uvildig sagkyndig. I yderste konsekvens at lade sagen afgøre ved en domstol.
- (6.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
  - 2) Bestyrelsens beretning.
  - 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning.
  - 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af de fælles udenomsarealerne.
  - 5) Fastsættelse af kontingent.
  - 6) Forslag.
  - 7) Valg af bestyrelse, herunder valg af formand, næstformand, sekretær, kasserer og 2 suppleanter.
  - 8) Valg af revisor.
  - 9) Eventuelt valg af administrator.
  - 10) Eventuelt. Forslag, der ikke forinden er rundsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen, kan ikke sættes under afstemning.

## **§ 7. Ekstraordinær generalforsamling**

- (7.1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af medlemmerne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- (7.2) Ekstraordinær generalforsamling skal finde sted 3 uger efter at ønsket er fremsendt skriftligt til bestyrelsen.
- (7.3) Indkaldelse sker efter samme retningslinier som ved ordinær generalforsamling, og afholdes når bestyrelsen finder det nødvendigt eller min. 25% af medlemmerne ønsker det.
- (7.4) Hvis ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af medlemmerne er tilstede, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

## **§ 8. Indkaldelse m.v.**

- (8.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- (8.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. ændret 1. september 2021
- (8.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller medlemmerne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Forslag, der ikke er medtaget på dagsordenen kan ikke sættes under afstemning.
- (8.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har ethvert medlem af foreningen. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. De adgangsberettigede omfatter alle medlemmer, der ikke er i restance, jfr. § 5, 5.6.
- (8.5) Hvert medlem har én stemme for hver boligenhed medlemmet repræsenterer. Et medlem kan kun give fuldmagt til eet andet medlem.

#### **§ 9. Flertal.**

- (9.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i § 2. Dog skal altid mindst  $\frac{1}{4}$  af samtlige mulige stemmer være repræsenteret for, at generalforsamlingen er beslutningsdygtig. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- (9.2) Forslag om vedtægtsændringer, om væsentlige tilplantninger/vedligeholdelse af de fælles udenomsarealer kræver dog, at mindst  $\frac{2}{3}$  af de således repræsenterede stemmer for forslaget, herunder også vedrørende vejarealet. ændret 1. september 2021

#### **§ 10. Dirigent m.v.**

- (10.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (10.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles medlemmerne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

#### **§ 11. Bestyrelse**

- (11.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

- (11.2) Bestyrelsen består eksempelvis af formand, næstformand, sekretær, kasserer og suppleanter, eller det antal personer, der er nødvendige for at den pågældende bestyrelse kan fungere.
- (11.3) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- (11.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (11.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelses-suppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (11.5) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- (11.6) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.  
Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- (11.7) Såfremt der ved afstemninger i bestyrelsen er stemmelighed, er formandens stemme udslaggivende.
- (11.8) Bestyrelsen udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.
- (11.9) Bestyrelsen afholder møder, når det findes nødvendigt.
- (11.10) Bestyrelsens beslutsomhed kræver, at mindst 3 af bestyrelsens medlemmer giver møde.
- (11.11) Bestyrelsen har beføjelse til at nedsætte specifikke udvalg til løsning af nærmere konkrete opgaver.

## **§ 12. Møder**

- (12.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (12.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (12.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **§ 13. Tegningsret**

- (13.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 14. Administration/kontingent**

- (14.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå foreningens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- (14.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen foreningens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (14.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger til foreningen skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- (14.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af kontingent og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger og periodiske udbetalinger.
- (14.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen og tredjemand, kan foreningen tegne sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.
- (14.6) Kontingentet skal dække udgifterne til vedligeholdelse af fælles veje, stier og fællesarealer m.v.
- (14.7) Der udarbejdes et budget for det kommende år til fastlæggelse af kontingentstørrelse. Dette fordeles i forhold til antal boligenheder.
- (14.8) Kontingent indbetales for hvert år.
- (14.9) Er kontingentet ikke betalt senest 14 dage efter et skriftligt påbud, mister medlemmet stemmeretten på den førstkommende generalforsamling, medmindre kontingentet betales forinden. Medlemmet er forpligtet til at betale de omkostninger, der er forbundet hermed.

## **§ 15. Regnskab**

- (15.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret. Foreningens første regnskabsår løber dog fra stiftelsen indtil 31.12.2010.
- (15.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til budget.

- (15.3) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen.

### **§ 16. Revision**

- (16.1) Generalforsamlingen vælger en intern eller ekstern revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- (16.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget, udsendes til medlemmer samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### **§ 17. Overordnet forening**

- (17.1) Grundejerforeningen skal på et senere tidspunkt tilslutte sig en overordnet samlet grundejerforening, såfremt dette kræves i lokalplanen.

### **§ 18. Vintervedligeholdelse**

- (18.1) Fra det tidspunkt, hvor grundejerforeningen er godkendt af Horsens Byråd, pålægger Byrådet vintervedligeholdelse og renholdelse af veje og stier indenfor området, jfr. § 3.2. Bygherre overdrager vedligeholdelsen til grundejerforeningen, der kan sørge for fælles vedligehold eller uddeligere til den enkelte parcel.
- (18.2) Vintervedligeholdelse og renholdelse skal ske i henhold til Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje og stier og pladser i Horsens af 28. august 2007.
- (18.3) Bestyrelsen sørger for nødvendig forsikring af de i foreningen ejede arealer.
- (18.4) Bestyrelsen er bemyndiget til at hyre entreprenører til de vedligeholdelsesarbejder, der er fastlagt i budgettet.

### **§ 19. Fællesarealer.**

Teknik & Miljø er påtaleberettiget ved etablering af ny beplantning og terrænregulering.

Horsens Byråd skal, fra det tidspunkt grundejerforeningen er godkendt, pålægge denne vedligeholdelse af fællesarealer når de er færdiganlagte. Senere udarbejdes der skøde på arealerne til grundejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen er berettiget til at påligne medlemmer, der gennemfører byggerier, terrænregulering mv. bidrag til hel eller delvis betaling for skader på fællesarealer, fællesanlæg mv. Dette sker, hvis bestyrelsen skønner at skaderne skyldes den pågældende byggeaktivitet.

Der er forbud mod anvendelse af sprøjtemidler indenfor lokalplanens område.

## § 20. Godkendelse

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes på en ordinær generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte.

Vedtægterne kan ændres på den ordinære eller ekstra ordinære generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer. Ændringer af foreningens vedtægter kræver samtidig godkendelse fra Horsens Byråd.

Forslag til vedtægtsændringer skal udsendes senest 2 uger før generalforsamlingen og skal være formanden i hænde inden dette tidspunkt.

Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men er mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, indkaldes til en ny generalforsamling. Denne skal afholdes inden 3 uger efter mødet.

På generalforsamlingen kan forslaget vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de fremmødtes antal, godkender forslaget.

## § 21. Uregulerede forhold

Forekommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er grundejerforeningens bestyrelse pligtig til – efter bedste evne – at afgøre og løse dette, men skal dog forelægge sagen for medlemmerne til godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særlige vigtige anliggender kræves en indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.

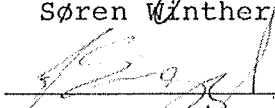
Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den

For Bestyrelsen:


  
Søren Kyed

  
Jonas Rask Iversen

  
Søren Winther

  
Jon Svenninggaard

Som dirigent:

  
POUL ERIK ANDERSEN  
Advokat  
**Ret&Råd**  
SUNDHUSET Advokater  
Clarasvej 2, 8700 Horsens