**DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab**
DOKK1
Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3
8000 Aarhus C
Danmark

T +45 33 34 00 00
CVR 35 20 93 52
dlapiper.dk

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

# Vedtægter

Grundejerforeningen Skæring Enge Nord

DLA Piper er en global advokatvirksomhed, der driver virksomhed gennem en række særskilte juridiske enheder. For yderligere oplysninger om disse enheder og DLA Pipers struktur henvises til siden Legal Notices på vores globale hjemmeside.

# Indhold


1 NAVN ..... 3
2 HJEMSTED OG VÆRNETING ..... 3
3 GRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE ..... 3
4 FORMÅL OG OPGAVER ..... 3
5 MEDLEMMER ..... 3
6 FORDELINGSTAL ..... 5
7 MEDLEMSFORPLIGTELSER ..... 5
8 HÆFTELSESFORHOLD ..... 6
9 PARKERINGSPLADSER OG EKSKLUSIV BRUGSRET TIL PARKERINGSPLADSER ..... 6
10 EJERSKAB OVER FÆLLESAREALERNE ..... 6
11 ANDEL AF PRIVAT FÆLLESVEJ, JF. LOKALPLANEN ..... 6
12 SIMPEL DRIFT I GRUNDEJERFORENINGENS OPSTARTSPERIODE ..... 6
13 GENERALFORSAMLING ..... 7
14 DIRIGENT OG REFERAT ..... 8
15 MØDERET, STEMMERET OG FULDMAGT ..... 9
16 BESLUTNINGER ..... 9
17 BESTYRELSEN ..... 9
18 BESTYRELSESMØDER OG BESTYRELSENS PLIGTER ..... 10
19 REGNSKAB OG REVISION ..... 11
20 BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG ..... 11
21 KAPITALFORHOLD ..... 12
22 ADMINISTRATION ..... 12
23 TEGNINGSRET ..... 12
24 SIKKERHEDSSTILLELSE ..... 12
25 VEDLIGEHOLDELSE ..... 12
26 KOMMUNIKATION ..... 13
27 OPLØSNING ..... 13
28 PÅTALERET ..... 13
29 TINGLYSNING ..... 14


Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

## 1 Navn

1.1 Grundejerforeningens navn er Grundejerforeningen Skæring Enge Nord ("**Grundejerforeningen**").

1.2 Grundejerforeningen stiftes i henhold til lokalplan nr. 1190 – Boligområde ved Skæring Parkvej i Skæring ("**Lokalplanen**").

## 2 Hjemsted og værneting

2.1 Grundejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.

2.2 Grundejerforeningens værneting er Retten i Aarhus.

## 3 Grundejerforeningens område

3.1 Grundejerforeningens område er illustreret på **Bilag 3.1** ("**Området**").

3.2 På Området forefindes fællesfaciliteter, jf. Lokalplanen ("**Fællesarealer**"). Der henvises til **Bilag 3.2** for den nærmere placering af Fællesarealerne.

3.3 Der er tillagt visse medlemmer (eksklusive) brugsrettigheder til en del af Fællesarealerne i form af parkeringspladser, jf. pkt. 9.

## 4 Formål og opgaver

4.1 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser og -anliggender, rettigheder og forpligtelser, herunder;

4.1.1 at drive, renholde, vedligeholde og forny Fællesarealerne, bortset fra den del af Fællesarealerne, som visse ejere er tillagt (eksklusive) brugsrettigheder til, herunder at tegne sædvanlige forsikringer/abonnementer og indgå sædvanlige aftaler til sikring af Fællesarealernes drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse,

4.1.2 at opkræve fællesbidrag hos medlemmerne til betaling af medlemmernes fællesudgifter,

4.1.3 at repræsentere medlemmerne over for offentlige myndigheder og andre parter mv. i sager om Grundejerforeningens anliggender, uanset om dette er inden for privatret eller offentligret,

4.1.4 at udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til Grundejerforeningen i medfør af lovgivningen, herunder Lokalplanen,

4.1.5 at eje Fællesarealerne, jf. Lokalplanen,

4.1.6 at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver.

4.2 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder og private foretagender eller med andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til nærværende vedtægt påhviler Grundejerforeningen.

## 5 Medlemmer

5.1 Samtlige ejere af en selvstændigt udstykket ejendom inden for Området har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen. På tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse er følgende ejendomme beliggende inden for Området og dermed medlemmer af

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

Grundejerforeningen:

| BFE-nummer | Adresse | Matrikelnummer |
|---|---|---|
| 100805653 | Skæring Enge 11, 8250 Egå | 16as |
| 100805654 | Skæring Enge 13A, 8250 Egå | 16at |
| 100805655 | Skæring Enge 13B, 8250 Egå | 16au |
| 100805637 | Skæring Enge 1A, 8250 Egå | 16ab |
| 100805638 | Skæring Enge 1B, 8250 Egå | 16ac |
| 100805639 | Skæring Enge 1C, 8250 Egå | 16ad |
| 100805640 | Skæring Enge 1D, 8250 Egå | 16ae |
| 100805641 | Skæring Enge 3A, 8250 Egå | 16af |
| 100805642 | Skæring Enge 3B, 8250 Egå | 16ag |
| 100805643 | Skæring Enge 3C, 8250 Egå | 16ah |
| 100805644 | Skæring Enge 3D, 8250 Egå | 16ai |
| 100805645 | Skæring Enge 3E, 8250 Egå | 16ak |
| 100805646 | Skæring Enge 3F, 8250 Egå | 16al |
| 100805647 | Skæring Enge 5A, 8250 Egå | 16am |
| 100805648 | Skæring Enge 5B, 8250 Egå | 16an |
| 100805649 | Skæring Enge 5C, 8250 Egå | 16ao |
| 100805650 | Skæring Enge 5D, 8250 Egå | 16ap |
| 100805651 | Skæring Enge 7, 8250 Egå | 16aq |
| 100805652 | Skæring Enge 9, 8250 Egå | 16ar |

5.2 Hvis en ejendom ejes af flere ejere i forening (ideelle andele), kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem, herunder også i forhold til medlemsforpligtelser, hvor hver enkelt ejendom betaler ét bidrag og har én stemme ubetinget af ejerkonstruktionen af en eller flere ejendomme inden for Området.

5.3 Såfremt samme ejer eller ejerkreds ejer flere selvstændigt udstykkede ejendomme inden for foreningens område, udgør hver ejendom et selvstændigt medlem.

5.4 Hver selvstændigt udstykket ejendom svarer således altid til præcis ét medlemskab i Grundejerforeningen, uanset om ejendommen ejes af én eller flere personer, og uanset om en ejer eller ejerkreds ejer én eller flere ejendomme.

5.5 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder ved overtagelsesdagen af ejendommen og vedvarer, indtil medlemmet overdrager ejendommen. Skæringsdag for ind- og udtræden er den aftalte overtagelsesdag, selvom ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af medlemsrettighederne og medlemspligterne.

5.6 Den nye ejer kan udøve sine medlemsrettigheder, herunder stemmeretten, når Grundejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet og dokumentation herfor, dog tidligst fra og med overtagelsesdagen.

5.7 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for Grundejerforeningen ophører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige af den tidligere ejers forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

5.8 Den til enhver tid værende ejer af en ejendom indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til Grundejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

5.9 Uanset anden aftale mellem den tidligere ejer og den nye ejer foretages opkrævning til Grundejerforeningen, respektivt tilbagebetaling fra Grundejerforeningen, over for den til enhver tid værende ejer på betalingstidspunktet.

5.10 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue. Andel af Grundejerforeningens formue kan desuden ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers og/eller aftaleerhververes side.

## 6 Fordelingstal

6.1 Hvert medlem har et fordelingstal pr. selvstændigt udstykket boligejendom svarende til 1 i forhold til antallet af boligejendomme inden for Området. Ved stiftelsen af Grundejerforeningen er der 19 selvstændigt udstykkede boligejendomme inden for Området svarende til, at hver selvstændigt udstykket ejendom har et fordelingstal på 1/19.

6.2 En ejer kan eje flere selvstændigt udstykkede boligejendomme og har i så fald et fordelingstal svarende til antallet af boligejendomme.

## 7 Medlemsforpligtelser

7.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde vedtægterne og den for Grundejerforeningen planretlige gældende regulering (herunder Lokalplanen) samt byggelovgivning og miljølovgivning og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid hermed.

7.2 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse lovligt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Grundejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning uden yderligere varsel.

7.3 Påfører et medlem Grundejerforeningen særlige udgifter, f.eks. som følge af ekstraordinære arbejder på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere Grundejerforeningens dokumenterede og nødvendige udgifter.

7.4 Hvert medlem er forpligtet til at sikre, at den medlemmet tilhørende ejendom, herunder bebyggelse, ubebyggede arealer, hegn, beplantning og øvrige installationer, til enhver tid fremstår i en pæn, ordentlig og velvedligeholdt stand. Vedligeholdelsen skal ske under hensyntagen til helheden og det samlede visuelle udtryk for den samlede bebyggelse inden for Området.

7.5 Medlemmerne skal udøve rådighed over deres grund og ejendom på en måde, der ikke virker skæmmende eller er til gene for de øvrige medlemmer eller Fællesarealerne.

7.6 Opbevaring af materialer og effekter eller lignende må alene ske på egen grund og ikke på Fællesarealerne, medmindre der foreligger en udtrykkelig tilladelse fra bestyrelsen eller dette følger af vedtægterne.

7.7 Medlemmet er desuden ansvarligt for, at dennes husstand, gæster og brugere af medlemmets ejendom overholder nærværende bestemmelse.

7.8 Grundejerforeningen kan gøre de rettigheder og beføjelser, som efter vedtægterne påhviler ejendommens ejer, gældende direkte over for lejere og andre brugere af ejendommen, i det

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

omfang disse faktisk udøver råden over ejendommen. Ejendommens ejer hæfter fortsat over for Grundejerforeningen for opfyldelsen af alle forpligtelser uanset udlejning.

## 8 Hæftelsesforhold

8.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for Grundejerforeningens forpligtelser over for tredjemand, hverken direkte eller indirekte.

8.2 Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes henholdsvis berettiges alene Grundejerforeningen.

## 9 Parkeringspladser og eksklusiv brugsret til parkeringspladser

9.1 Grundejerforeningen ejer det fælles parkeringsanlæg som en del af Fællesarealerne. Grundejerforeningen er forpligtet til at sikre en fælles ladeløsning på 8 parkeringspladser. Grundejerforeningen er forpligtet til at respektere de aftaler, som Udvikler (som defineret i pkt. 12.1) har indgået omkring ladeløsning på Fællesarealerne, og som Grundejerforeningen indtræder i.

9.2 Hvert medlem/bruger, som ejer/lejer en ejendom inden for Området, har eksklusiv brugsret til at disponere over én parkeringsplads på det fælles parkeringsanlæg. Pladsen er markeret med et husnummer og fordeling administreres af Grundejerforeningen. Området for eksklusive brugsretter er illustreret på **Bilag 9.2**. Brugsretten er begrænset til almindelig parkering af personbil og giver ikke medlemmet ret til at foretage opsætning af egne opladningsløsninger til motorkøretøjer.

9.3 Der må ikke parkeres andre steder end i de opmærkede parkeringsbåse, og der må aldrig henstilles biler eller andre genstande på øvrige asfaltarealer henset til brand og renovation.

## 10 Ejerskab over Fællesarealerne

10.1 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på Fællesarealerne, som det fremgår på bilag 3.2, jf. Lokalplanen.

10.2 Grundejerforeningen overtager Fællesarealerne, som disse er og forefindes på overdragelsesdagen. Ved overdragelse af Fællesarealerne accepterer Grundejerforeningen Fællesarealernes stand og kan ikke efterfølgende rette krav mod sælger.

## 11 Andel af privat fællesvej, jf. Lokalplanen

11.1 Stamvejen til Området deles med nabogrundejerforeningen Grundejerforeningen Skæring Enge, CVR-nr. 41448563, og der skal, jf. Lokalplanen, foretages en fordeling af drift, vedligehold, renholdelse og fornyelse mellem Grundejerforeningen og øvrige adgangsberettigede.

## 12 Simpel drift i Grundejerforeningens opstartsperiode

12.1 Ved Grundejerforeningens stiftelse ejes ejendommene inden for Området af Kronhusene Skæring Parkvej ApS, CVR-nr. 44078007 (”**Udvikler”**). Indtil 16 af boligejendommene inden for Området er videresolgt til tredjemand, kan Udvikler vælge at lade Grundejerforeningen drive i ”simpel tilstand”, hvor Udvikler udpeger bestyrelsen for Grundejerforeningen og varetager alle budget- og regnskabsmæssige forhold, ligesom Udvikler er berettiget til at indgå driftsmæssige aftaler, herunder vedrørende pasning af Fællesarealer, opsætning og drift af opladningsløsning mv. på vegne af Grundejerforeningen. Sådanne aftaler overtages af Grundejerforeningen, når reel drift for Grundejerforeningen iværksættes, jf. nedenfor. I opstartsperioden kan bestyrelsen for Grundejerforeningen bestå af et af Udvikler valgt antal personer.

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KJ

12.2 Udvikler udarbejder budget for Grundejerforeningens drift og opkræver fællesbidrag fra de enkelte medlemmer. Udvikler udarbejder og udsender et forsimplet regnskab i forbindelse med et års afslutning, som rundsendes til medlemmerne sammen med et budget for det kommende år.

12.3 Når 16 af boligejendommene inden for Området er frasolgt til tredjemand indkaldes til ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med henblik på reel opstart af driften for Grundejerforeningen, hvorefter vedtægtens pkt. 13 til 22 træder i kraft.

## 13 Generalforsamling

13.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens øverste myndighed.

13.2 Grundejerforeningens generalforsamling afholdes i Grundejerforeningens hjemstedskommune eller, hvis samtlige medlemmer er enige herom senest 1 måned forud for generalforsamlingens afholdelse, et alternativt sted.

13.3 Når bestyrelsen finder det nødvendigt, kan bestyrelsen senest 1 måned forud for generalforsamlingens afholdelse beslutte, i) at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen (delvis elektronisk generalforsamling), eller ii) at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde (fuldstændig elektronisk generalforsamling).

13.3.1 Hvis bestyrelsen træffer beslutning om afholdelse af elektronisk generalforsamling, fastsætter bestyrelsen de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes, og bestyrelsen er pligtig at oplyse medlemmerne herom, ligesom bestyrelsen er pligtig at oplyse medlemmerne om, hvordan de elektroniske medier anvendes i forbindelse med deltagelse i generalforsamlingen, herunder hvorledes medlemmerne tilmelder sig til elektronisk deltagelse, og hvor medlemmerne kan finde oplysninger om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse i generalforsamlingen.

13.3.2 Det er en forudsætning for afholdelse af elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægternes krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer der deltager i generalforsamlingen, hvilket fordelingstal de repræsenterer, samt resultatet af afstemningerne.

*Ordinær generalforsamling*

13.4 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned (senest 6 måneder efter udløbet af Grundejerforeningens regnskabsår) og skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab med revisor påtegning til godkendelse
4. Bestyrelses forelæggelse af driftsbudget til godkendelse for det løbende regnskabsår samt fastlæggelse af fællesbidrag
5. Behandling af indkomne forslag fra medlemmer og bestyrelsen
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, herunder udpegning af bestyrelsesformand, evt. bestyrelsesnæstformand og evt. kasserer (pkt. 18.6)
7. Eventuelt valg af administrator for Grundejerforeningen

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

8. Eventuelt valg af revisor
9. Eventuelt

13.5 Indkaldelse af medlemmer til Grundejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 4 uger og højst 8 uger. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

13.6 Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling, eller senest 1 uge før afholdelse af generalforsamlingen, skal medfølge årsregnskab med revisorpåtegning, budget for det løbende regnskabsår samt forslag, inkl. nødvendige bilag mv., fra bestyrelsen og medlemmer, der agtes stillet på generalforsamlingen.

13.7 Bestyrelsen og ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet forslag behandlet på den ordinære generalforsamling, forudsat at det er indgivet skriftligt til bestyrelsesformanden senest 3 uger før afholdelse af generalforsamlingen.

13.8 Ændringsforslag kan stilles på den ordinære generalforsamling.

13.9 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle medlemmer er til stede på generalforsamlingen og samtykker.

*Ekstraordinær generalforsamling*

13.10 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når;

1. bestyrelsen eller administrator finder anledning dertil,
2. det til behandling af et konkret angivet emne/forslag begæres af mindst 1/4 af Grundejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller
3. en tidligere generalforsamling har besluttet det.

13.11 Indkaldelse af medlemmerne til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger, idet ekstraordinær generalforsamling dog ikke kan afholdes i juli måned.

13.12 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen og dagsorden, forslag med dertilhørende nødvendige bilag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

13.13 Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

## 14 Dirigent og referat

14.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være et medlem.

14.2 Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat. Dirigenten kan desuden fastsætte taletidsbegrænsning og begrænse taleretten således, at denne alene kan udøves af en enkelt af flere ejere af samme ejendom, jf. pkt. 5.2.

14.3 Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten samt bestyrelsesformanden og gøres tilgængeligt for medlemmerne senest 4 uger efter den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KJ

## 15 Møderet, stemmeret og fuldmagt

15.1 Ret til at give møde på generalforsamlingen med taleret tilkommer medlemmer af Grundejerforeningen og medlemmets ægtefælle/registrerede partner/samlever, myndige personer, som et medlem har givet fuldmagt til at møde, repræsentanter for selskaber, som ejer ejendomme inden for Området, bisiddere eller rådgivere for medlemmer, Grundejerforeningens administrator og revisor, bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen samt dirigenten, hvis denne ikke er medlem af Grundejerforeningen. Herudover, kan bestyrelsen indbyde andre til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.

15.2 Ret til at stemme på generalforsamlingen tilkommer medlemmer af Grundejerforeningen. Stemmeretten kan udøves af medlemmets ægtefælle/registrerede partner/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person, administrator eller bestyrelsen, som medlemmet har givet skriftlig fuldmagt, jf. pkt. 15.3. Ejes en ejendom af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer selskabet (stillingsfuldmagt) samt tegningsberettigede personer for selskabet.

15.3 Fuldmagter skal være materielt ubegrænsede og foreligge skriftligt med angivelse af at gælde for den pågældende generalforsamling. Fuldmagterne skal forevises på generalforsamlingen til dirigenten.

15.4 For ejendomme, der ejes af flere (ideelle andele), tilkommer stemmeretten ejerne i forening, jf. 5.2. Er alle medejere til en ejendom ikke til stede på generalforsamlingen, anses den/de fremmødte medejer(e) for bemyndiget til at stemme på vegne af alle medejere for den pågældende ejendom (uden fuldmagt), medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen noget andet. Meddeles bestyrelsen på forhånd, at samejerne ikke er enige, kan den pågældende ejendom ikke udnytte sin stemmeret (blank stemme).

## 16 Beslutninger

16.1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, jf. pkt. 6.

16.2 Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold, herunder f.eks. væsentlige forandringer, forbedringer og/eller istandsættelser af Fællesarealer, træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af medlemmerne i Grundejerforeningen efter fordelingstal og antal. Hvis forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal, er bestyrelsen forpligtet til at indkalde til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

16.3 Grundejerforeningsvedtægten kan kun ændres, hvis mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for ændring af grundejerforeningsvedtægten såvel efter fordelingstal som efter antal.

16.4 Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen eller ikke har stillet den i henhold til vedtægterne krævede sikkerhed, har ikke stemmeret på generalforsamlingen.

## 17 Bestyrelsen

17.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 2 medlemmer udover bestyrelsesformanden (vælges af generalforsamlingen, jf. pkt. 17.2), hvoraf Udvikler har ret til at udpege ét medlem, indtil Udvikler ikke ejer ejendomme inden for Området længere. Udvikler kan herudover indvælges i bestyrelsen på lige fod med øvrige medlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem for hver enkel ejendom af Grundejerforeningen. Herudover kan vælges 2 suppleanter, der indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

længerevarende forfald.

17.2 Valgbar til bestyrelsen og dennes suppleanter er alene medlemmer af Grundejerforeningen, jf. dog pkt. 17.5, idet denne begrænsning dog ikke er gældende, indtil en ny bestyrelse er valgt på første ekstraordinære generalforsamling efter ibrugtagning af Fællesarealerne i sin helhed (til erstatning af bestyrelsen valgt på stiftende generalforsamling, jf. pkt. 17.3.1). Et medlem, der er en juridisk person, kan give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for medlemmet kan vælges til bestyrelsen. En evt. suppleant indtræder, hvis fuldmagten tilbagekaldes.

17.3 Bestyrelsen, herunder bestyrelsesformanden og evt. bestyrelsesnæstformanden og suppleanter, vælges direkte af generalforsamlingen. Generalforsamlingen er alene pligtig at vælge en kasserer, hvis bestyrelsen ikke har antaget en administrator, jf. pkt. 22 og pkt. 18.6. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Evt. suppleanter afgår hvert år. Der er mulighed for genvalg.

17.3.1 Hvis Ejendommen udgøres af en nyopført ejendom, udpeger Udvikler, f.eks. Totalentreprenøren, på den stiftende generalforsamling bestyrelsen, herunder bestyrelsesformanden og evt. bestyrelsesnæstformanden samt evt. suppleanter, hvis Udvikleren skønner dette nødvendigt, se nærmere om "forsimplet drift i Grundejerforeningen i opstartsperiode", jf. pkt. 12.

17.4 Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3 medlemmer (inkl. bestyrelsesformanden, hvis relevant), og der ingen suppleanter er, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende ordinære generalforsamling. Bestyrelsen er således ikke pligtig at indkalde til ekstraordinær generalforsamling til valg af nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

17.5 Kassereren behøver ikke at være medlem af Grundejerforeningen. Hvis kassereren ikke er medlem af Grundejerforeningen, modtager kassereren for sit hverv et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen. Er kassereren ikke medlem af Grundejerforeningen, har denne ingen stemmeret i bestyrelsen.

## 18 Bestyrelsesmøder og bestyrelsens pligter

*Møder*

18.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, eller når et medlem af bestyrelsen begærer dette. Samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes til hvert bestyrelsesmøde.

18.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, evt. næstformanden, er til stede.

18.3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Står stemmerne lige, er formandens, eller i dennes forfald evt. næstformandens, stemme afgørende.

18.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives senest på det næstfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

*Pligter*

18.5 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af Grundejerforeningen, udfører generalforsamlingens beslutninger og sikrer en forsvarlig varetagelse af Grundejerforeningens anliggender, herunder udarbejdelse af budget/regnskab over Grundejerforeningens udgifter/indtægter, overholdelse af god skik og orden i Grundejerforeningen, kontrol af indbetaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse og snerydning af Fællesarealer, varetagelse af påkrævet fornyelse og vedligeholdelse i henhold til Fællesarealernes karakter,

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KJ

facilitere konfliktløsning, etc.

18.6 Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, jf. pkt. 22.1, vælger generalforsamlingen en kasserer.

18.7 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

18.8 Bestyrelsens beslutninger kan af ethvert medlem i Grundejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter pkt. 18.7.

18.9 Bestyrelseserhverv er ulønnet.

## 19 Regnskab og revision

19.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et regnskab, der viser Grundejerforeningens indtægter og udgifter for det senest afsluttede regnskabsår og forelægger det for generalforsamlingen til godkendelse, jf. pkt. 13.4. Bestyrelsen kan delegere udarbejdelsen af regnskabet til Grundejerforeningens administrator.

19.2 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra Grundejerforeningens stiftelse til udgangen af det efterfølgende kalenderår, hvis stiftelse sker i perioden 1. august til 31. december. Generalforsamlingen kan beslutte et andet regnskabsår end kalenderåret med simpelt flertal.

19.3 Generalforsamlingen kan vælge en revisor. Genvalg kan finde sted.

19.4 Regnskabet tilstilles den eventuelt valgte revisor inden den 1. marts og skal i så fald af denne være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

19.5 I tilfælde hvor generalforsamlingen ikke har valgt en revisor, udarbejdes regnskabet af Grundejerforeningens administrator.

19.6 Såfremt generalforsamlingen har valgt en revisor, påtegnes regnskabet af revisor.

## 20 Budget og medlemsbidrag

20.1 Omkostninger til drift, vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse af Fællesarealerne afholdes af Grundejerforeningen.

20.2 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Grundejerforeningens forventede udgifter og indtægter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen kan delegere udarbejdelsen af regnskabet til Grundejerforeningens administrator.

20.3 Til dækning af Grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for medlemmet fastsatte fordelingstal et årligt fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

20.4 Fællesbidraget forudbetales ved bankoverførsel eller lignende indbetalingsform til Grundejerforeningens kasserer eller administrator én gang årligt, medmindre generalforsamlingen måtte beslutte en anden opkrævningsmåde og/eller -frekvens.

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

20.5 I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag hos medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke, uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling, samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

## 21 Kapitalforhold

21.1 Grundejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Grundejerforeningens udgifter.

21.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser/foretages opsparing til bestemte formål, f.eks. vedligeholdelse, forbedringer, fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at Grundejerforeningen optager lån.

21.3 Grundejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse.

21.4 Beslutning om anvendelse af opsparede midler træffes på generalforsamlingen, jf. pkt. 16.

## 22 Administration

22.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at Grundejerforeningen skal antage en administrator til at bistå ved varetagelsen af Grundejerforeningens daglige drift og bestyrelsens opgaver i øvrigt. Bestyrelsen forestår valg af administrator og kontraktindgåelse med denne, der ikke må være medlem i Grundejerforeningen og ikke må være Grundejerforeningens revisor.

22.2 Så længe Udvikler ejer en eller flere ejendomme inden for Området, er Udvikler berettiget til at vælge, at der skal være en administrator for Grundejerforening samt til at udpege administrator for Grundejerforeningen.

## 23 Tegningsret

23.1 Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med et andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

## 24 Sikkerhedsstillelse

24.1 Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for DKK 30.000 på hver medlemspligtig ejendom til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Grundejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav vedrørende forsømmelse af ejerens pligt til at renholde og vedligeholde i henhold til denne vedtægt.

24.2 Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejendomme på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

## 25 Vedligeholdelse

25.1 Grundejerforeningen forestår pasning og pleje af Grundejerforeningens grønne Fællesarealer samt vedligeholdelse, istandsættelse, renholdelse, vintertjeneste og belysning af fællesveje, stier og parkeringsareal på Grundejerforeningens Fællesarealer efter Grundejerforeningens nærmere bestemmelser.

25.2 Vedligeholdelsen skal til enhver tid udføres, så Fællesarealerne fremstår velvedligeholdte og i

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KJ

overensstemmelse med gældende regulering, herunder Lokalplanen.

25.3 Generalforsamlingen kan helt eller delvist overlade udførelse af drift og vedligeholdelse til tredjemand.

25.4 Et medlem har vedligeholdelses-, renholdelses- og fornyelsespligten for alle indretninger og forhold på medlemmets ejendom. Et medlem eller en bruger/lejer er ikke berettiget til at forandre og ændre på sin ejendoms ydre, herunder ændre farve på facader, tag, vinduer, døre, skur mv., opsætte eller ændre udendørsbelysning eller opsætte eller ændre eventuelle hegn, medmindre generalforsamlingen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen.

25.5 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

25.6 Generalforsamlingen er ikke ansvarlig for godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

25.7 Generalforsamlingen kan påbyde et medlem at foretage forsvarligt vedligehold, herunder facadebehandling således, at facader, tag, vinduer, døre, skur mv. til enhver tid fremstår velvedligeholdt.

25.8 Medlemmer, der ejer en ejendom, som er sammenbygget i matrikelskel, er ansvarlig for facade, tagkonstruktioner og øvrige bygningsdele inden for eget matrikelskel. Opstår der skade eller behov for at foretage arbejder, herunder vedligeholdelse og fornyelse i sammenbygget skel, skal medlemmerne på hver side af skel dele udgiften for den del, som er i skel.

## 26 Kommunikation

26.1 Al kommunikation mellem Grundejerforeningen og medlemmerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail.

26.2 Grundejerforeningen fører en fortegnelse over medlemmerne med kontaktoplysninger og mailadresser. Medlemmerne har desuden pligt til at orientere Grundejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med medlemmet. Ved ændringer i medlemmets elektroniske adresse har medlemmet pligt til at orientere Grundejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom, således denne holdes ajourført til enhver tid. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

26.3 Medlemmer, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen, kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

## 27 Opløsning

27.1 Grundejerforeningen er oprettet i henhold til Lokalplan og kan ingensinde opløses uden godkendelse fra byrådet/kommunalbestyrelsen og enighed mellem samtlige medlemmer.

## 28 Påtaleret

28.1 Påtaleberettiget og forpligtede i henhold til denne vedtægt er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse.

28.2 Påtaleberettiget i henhold til pkt. 9.1, pkt. 12, pkt. 17.1 og pkt. 22.2 er Kronhusene Skæring Parkvej ApS, CVR-nr. 44078007.

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

## 29 Tinglysning

29.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på de medlemspligtige ejendomme.

29.2 Med hensyn til de på medlemmernes ejendomme påhvilende servitutter og byrder samt pantehæftelser henvises til tingbogen, idet den servitutstiftende tinglysning af nærværende vedtægt respekterer sådanne servitutter/byrder, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst.

29.3 Herudover respekteres de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt de medlemspligtige ejendomme i forbindelse med færdigbebyggelse, herunder udmatrikulering.

29.4 Omkostningerne i forbindelse med tinglysningen afholdes af de respektive medlemmer af Grundejerforeningen og i henhold til fordelingstal.

Således vedtaget på stiftende generalforsamling afholdt den 19. maj 2026.

***

*Underskrifter følger på næste side*

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

For [●]:

| | |
|---|---|
| Navn: | Navn: |
| Titel: | Titel: |

Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KU

*Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.*

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

**Pia Arildsen**
**Formand**
*På vegne af: Grundejerforeningen Skæring Enge Nord*
*Serienummer: e1c2aa6e-fb8a-4b35-83a7-47319744fa08*
*IP: 78.153.xxx.xxx*
*2026-05-20 05:20:35 UTC*

**Amalie Bang Forsberg**
**Bestyrelsesmedlem**
*På vegne af: Grundejerforeningen Skæring Enge Nord*
*Serienummer: 9c93cb39-0843-4879-8fac-55cbf463634a*
*IP: 78.153.xxx.xxx*
*2026-05-20 06:29:42 UTC*

*Penneo dokumentnøgle: 1UW93-S7BMM-WH9FW-QJG6H-QYPR4-UT4KJ*

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.