

VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SØBYEN 8660 SKANDERBORG

VERSION 12. JUNI 2025

SAMMENSKREVET VERSION AF NEDENSTÅENDE
DOKUMENTER:

- A) Oprindelige vedtægter, 9. september 2014
- B) Påtegning med opdatering af matrikelnumre, 28. august 2017
- C) Ændringer til vedtægter, 27. februar 2019
- D) Ændringer til vedtægter, 12. Juni 2025

OBS!

Hvis der søges juridisk gyldighed henvises til de tinglyste
versioner af vedtægterne. Se tinglysning.dk.

§1 Generelt

1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Søbyen".

1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Skanderborg Kommune.

1.3 Grundejerforeningens geografiske område omfatter ejendommene matr.nr. 111c, 111m ejerlejlighed 1- 28, 111l, 111k, 111i, 111h, 111g, 111f, 111e, 111d, 111b, 19g samt matr.nr. 111n, 111o, 111p, 111q, 111r, 111s, 111t, 111u, 111v, 111x og 111y ejerlejlighed nr. 1-28 samt matr.nr. 111a, 111z, 111æ, 111ø, 111aa, 111ab, 111ac og 111ad alle Skanderborg Markjorder samt ejerlejligheder der måtte blive anmeldt på ejendommene.

1.4 Grundejerforeningens værneting er Retten i Horsens for alle tvister både mellem grundejerforeningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes.

§2 Medlemskreds

2.1 Grundejerforeningens medlemmer er ejerne af ejendommene matr.nr. 111c, 111m ejerlejlighed 1- 28, 111l, 111k, 111i, 111h, 111g, 111f, 111e, 111d, 111b, 19g samt matr. nr. 111n, 111o, 111p, 111q, 111r, 111s, 111t, 111u, 111v, 111x og 111y ejerlejlighed nr. 1-28 samt matr.nr. 111a, 111z, 111æ, 111ø, 111aa, 111ab, 111ac og 111ad alle Skanderborg Markjorder samt ejerlejligheder der måtte blive anmeldt på ejendommene.

2.2 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for grundejerforeningens område, har ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

2.3 Enhver tinglyst ejer af ejerlejligheder omfattet af ejendommene matr.nr. 111m, matr.nr. 111y, matr.nr. 111ac og matr.nr. 111ad Skanderborg Markjorder, har ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen jf. punkt 2.2. Som følge heraf er ejerforeningerne i Søbyen ikke medlem af grundejerforeningen, og ejerlejligheds-ejernes forpligtelse til at betale bidrag til grundejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og udgifterne hertil er ejerforeningerne uvedkommende.

2.4 Grundejerforeningens geografiske område er omfattet af lokalplan 1042. Inden for lokalplanens område er der opført 88 ejerlejligheder og 24 parcelhuse.

2.5 Hvis en ejendom ejes af flere i forening, vil de i alle relationer blive betragtet som et medlem i forhold til grundejerforeningen.

2.6 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i alle rettigheder og forpligtelser i forhold til grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den tidligere ejer er fra dette tidspunkt ikke medlem af grundejerforeningen og kan ikke rette noget krav mod grundejerforeningens formue.

2.7 Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle den pågældende ejendoms forpligtelser over for grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer. Refusionsopgørelser mellem den tidligere ejer og den nye ejer er grundejerforeningen uvedkommende.

§3 Grundejerforeningens formål og opgaver

3.1 Grundejerforeningens formål og opgaver er:

- At være ejer af samtlige fællesarealer i form af parkering, grønne områder, veje, stier mv., Inden for grundejerforeningsområdet i takt med, at disse udvikles og etableres,
- at forestå vedligeholdelse, renholdelse og glatførebekæmpelse af veje, bådebro, stier og andre fællesarealer på grundejerforeningens område,
- at forestå fornyelse og vedligeholdelse af de i området værende hovedforsyningsledninger til el, vand, varme, tele og afløb, i det omfang disse forpligtelser ikke påhviler de respektive forsyningsselskaber, offentlige myndigheder eller de enkelte medlemmer,
- at varetage medlemmernes fælles interesse, herunder repræsentere medlemmerne over for offentligheden. De enkelte medlemmer af grundejerforeningen er berettiget til selvstændigt at indbringe spørgsmål for myndigheder, private personer eller virksomheder,

- at tegne grundejeransvarsforsikring vedrørende grundejerforeningens område,
- at medvirke til at sikre overholdelse af lokalplaner, servitutter og bebyggelse mv., der gælder for grundejerforeningens område,
- at påtage sig andre opgaver, der normalt hører under en grundejerforening.

3.2 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private personer eller virksomheder eller andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af grundejerforeningens opgaver.

§4 Parkeringspladser

4.1 Grundejerforeningen udformer henstillinger, som har til formål at sikre hensynsfuld adfærd og god anvendelse af parkeringsmulighederne på området.

§5 Haver

5.1 De medlemmer som ejer ejerlejlighederne beliggende i stueplan har en eksklusiv brugsret til det haveareal ud for deres respektive ejerlejlighed som angivet på bilag 1 på den oprindeligt tinglyste vedtægt samt Deklarationskort vedr. påtegning, udfærdiget oktober 2015 samt Deklarationskort vedr. påtegning, udfærdiget august 2017. De medlemmer, som er tildelt en eksklusiv brugsret til et haveareal, har den fulde vedligeholdelsespligt af det pågældende areal, herunder pasning og klipping af eventuelle hegn, der vender ud mod fællesarealer.

5.2 Medlemmernes eksklusive ret til havearealer kan opsiges af grundejerforeningen og ejerforeningen med 30 års varsel. I tilfælde af opsigelse af havearealerne betaler grundejerforeningen en erstatning til de medlemmer, der modtager opsigelsen svarende til værdien af brugsretten. Erstatningens størrelse fastsættes af en uvildig ejendomsmægler udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening. Erstatningen udbetales af ejerforeningen senest 2 måneder efter, at vurderingen fra den uvildige ejendomsmægler foreligger.

§6 Grundejerforeningens hæftelse

6.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for grundejerforeningens forpligtelser. Ved aftaler indgået af grundejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene grundejerforeningen.

§7 Medlemsforpligtelser

7.1 Generelle forpligtelser:

7.1.1 Ethvert medlem af grundejerforeningen skal overholde grundejerforeningens vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning, lokalplaner mv. Medlemmet må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.

7.1.2 Gårdhavehusene må ikke ændres i sin udvendige formgivning, det være sig materialer, farver, tilbygninger eller lignende. Dette sker ud fra et ønske om samhörighed i den samlede bebyggelse.

7.1.3 Ethvert medlem er forpligtet til at vedligeholde sin bygning på en sådan måde, at bygningen fremtræder i pæn og vedligeholdet stand og i øvrigt i overensstemmelse med områdets bebyggelse.

7.1.4 Det påhviler ethvert medlem at efterkomme de lovlige pålæg, som grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til denne vedtægt.

7.2 Bidrag:

7.2.1 Medlemmerne har pligt til at betale de bidrag, som generalforsamlingen fastsætter.

7.2.2 Hvis et medlem er i restance til grundejerforeningen, skal det pågældende medlem svare morarenter i henhold til renteloven af det skyldige beløb. Medlemmet skal endvidere betale alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen af beløbet.

7.2.3 Et medlem, der er i restance til grundejerforeningen, kan ikke udøve stemmeret eller bestride eller vælges til tillidshverv i grundejerforeningen. Tilsvarende gælder repræsentanter for et medlem i restance.

7.3 Fordeling:

7.3.1 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for grundejerforeningen med lige store beløb pr. ejendom (ligedeling). Fordeling sker således ikke efter fordelingstal.

7.4 Hæftelse:

7.4.1 I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for grundejerforeningens forpligtelser.

7.4.2 I forholdet til grundejerforeningen hæfter medlemmerne direkte. Dette gælder også for tab, som grundejerforeningen lider på grund af det enkelte medlem.

§8 Generalforsamlingen

8.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

8.2 Afgørelser truffet af bestyrelsen kan indbringes for generalforsamlingen af ethvert medlem, som den pågældende afgørelse vedrører.

8.3 På den stiftende generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Gennemgang af vedtægter for grundejerforeningen samt beslutning om stiftelse af grundejerforeningen.
3. Valg af bestyrelse og suppleanter.
4. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag, evt. indskud.
5. Valg af revisor og revisorsuppleant.
6. Eventuelt.

§9 Ordinær generalforsamling

9.1 Grundejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.

9.2 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem. Indkaldelse via grundejerforeningens hjemmeside og/eller nyhedsbrev er i denne forbindelse at betragte som skriftlig indkaldelse.

9.3 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen. Med indkaldelsen skal følge

- dagsorden
- det underskrevne årsregnskab
- forslag til budget for indeværende regnskabsår
- forslag fra bestyrelsen, som ønskes behandlet på generalforsamlingen
- forslag fra medlemmerne, som ønskes behandlet på generalforsamlingen

9.4 Ethvert medlem har ret til at få et emne behandlet på generalforsamlingen. Forslag, som medlemmerne ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen. Forslaget skal vedlægges indkaldelsen, og hvis indkaldelsen er sket, skal forslaget eftersendes. Forslaget skal sendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

9.5 På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Valg af bestyrelse og suppleanter.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.
6. Valg af revisor og revisorsuppleant.
7. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
8. Eventuelt

§10 Ekstraordinær generalforsamling

10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- efter skriftlig anmodning fra grundejerforeningens revisor,
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af grundejerforeningens medlemmer.

- når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

10.2 Når ønske om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er fremsat over for bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger herefter, dog medregnes juli måned ikke.

10.3 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem.

10.4 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§11 Stemmeret

11.1 Ethvert medlem har stemmeret på generalforsamlingen med en stemme pr. ejendom.

11.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller grundejerforeningens bestyrelse, forudsat at medlemmet skriftlig har givet fuldmagt hertil.

11.3 Hvis et medlem er et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk tilstedeværende person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren.

11.4 Et medlem eller en fuldmagtshaver kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra ét andet medlem.

§12 Afstemning mv.

12.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og afstemning. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen.

12.2 Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemning skal være skriftlig.

12.3 Beslutninger træffes ved simpelt flertal. Stemmelighed kan ikke anses for flertal.

12.4 Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor.

12.5 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af de repræsenterede medlemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer.

12.6 Der udarbejdes et referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet skal underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Referatet udsendes snarest til medlemmerne eller kan afhentes hos bestyrelsens medlemmer.

§13 Bestyrelsen

13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer.

13.2 Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen, således at 2 vælges i lige år, henholdsvis 3 i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

13.3 Hvis et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til grundejerforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbare, skal han af egen drift udtræde af bestyrelsen.

13.4 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

13.5 Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand og næstformand, der vælges for 1 år ad gangen.

13.6 Hvis formanden eller næstformanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand og næstformand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

13.7 Bestyrelsen holder møde, når formanden eller to bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt.

13.8 Bestyrelsens formand indkalder til møde med 2 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt bestyrelsesmedlem.

13.9 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

13.10 Beslutninger træffes ved simpelt flertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens, eller i dennes fravær næstformandens, stemme afgørende.

13.11 Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden med respekt af vedtægterne.

13.12 Der føres en protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

§14 Bestyrelsens opgaver

14.1 Det påhviler bestyrelsen at lede grundejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter, tinglyste deklarationer og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.

14.2 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at grundejerforeningen drives i overensstemmelse med de til enhver tid gældende love og regler samt til at sørge for god og forsvarlig varetagelse af grundejerforeningens anliggender.

14.3 Bestyrelsen har den daglige ledelse af grundejerforeningen, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative opgaver, der er henlagt til grundejerforeningen.

14.4 Bestyrelsen har ret til at ansætte og fastsætte aflønning mv. af medarbejdere til drift og vedligeholdelse af fællesarealer mv.

14.5 Bestyrelsen skal udarbejde budget for grundejerforeningen samt påse, at bogføringen og formueforvaltningen sker på en efter grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde.

14.6 Bestyrelsen kan beslutte, at grundejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af grundejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at grundejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

14.7 Bestyrelsen må ikke indlede retssager uden forudgående godkendelse på en generalforsamling med $\frac{2}{3}$ flertal blandt de fremmødte medlemmer.

14.8 Bestyrelsens kommunikation med ejerne.

Al kommunikation mellem grundejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejere har pligt til at orientere grundejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere grundejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Stk. 4. Ejere, 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.

§15 Budget og opkrævning af bidrag

15.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser grundejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

15.2 Til dækning af grundejerforeningens udgifter, betaler medlemmerne en årlig ydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det godkendte budget.

15.3 Medlemmerne er forpligtede til at betale en årlig ydelse ud fra det hidtil gældende budget, indtil et nyt budget er vedtaget af bestyrelsen og godkendt på generalforsamlingen.

15.4 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud.

15.5 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden generalforsamlingens godkendelse samlet overstige 10 % af den årlige ydelse.

§16 Regnskab og revision

16.1 Grundejerforeningens regnskabsår følger kalenderåret. Første regnskab omfatter dog perioden fra grundejerforeningens stiftelse til den 31. december 2014.

16.2 Generalforsamlingen vælgeren revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

16.3 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af den samlede bestyrelse og forsynes med påtegning af revisor.

16.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger samt til at forlange enhver oplysning, som han finder, er af betydning for udførelsen af hans hverv.

16.5 Der føres en revisionsprotokol. (forbindelse med revisors beretning om revision af årsregnskabet, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen i grundejerforeningen betryggende.

16.6 Når der er sket indførelse i revisionsprotokollen, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde og underskrives af samtlige tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer, hvorved de bekræfter, at de er bekendt med indførelsen.

§17 Kapitalforhold

17.1 Grundejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men skal alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride grundejerforeningens udgifter.

17.2 Det kan dog af generalforsamlingen besluttes, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, fx fornyelser, eller at grundejerforeningen skal optage lån.

17.3 Grundejerforeningens kontante midler skal være opbevaret i et pengeinstitut. Dog kan administrator have en beholdning af en størrelse, der er nødvendig for varetagelse af den daglige drift.

§18 Tegningsret

18.1 Grundejerforeningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og 1 bestyrelsesmedlem i forening.

§19 Tinglysning

19.1 Nærværende vedtægt begæres hermed tinglyst pantstiftende for kr. 40.000,00 på matr. nr. 111 l, 111 k, 111 i, 111 h, 111 g, 111 f, 111 e, 111d, 111b og 19g Skanderborg Markjorder samt ejendomme, der udstykkes herfra med respekt af de på ejendommene tinglyste byrder og pantehæftelser, hvorom i øvrigt henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

19.2 Nærværende vedtægt begæres hermed tinglyst servitutstiftende på matr. nr. 111c, 111 m, 111 l, 111 k, 111 i, 111 h, 111 g, 111 f, 111 e, 111d, 111 b og 19g Skanderborg Markjorder samt ejendomme, der udstykkes herfra med respekt af de på ejendommene tinglyste byrder og pantehæftelser, hvorom i øvrigt henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

19.3 For ejendomme, der helt eller delvist anvendes til boligformål, og som er opdelt i ejerlejligheder, gælder følgende:

Til sikkerhed for ejerforeningens betaling af medlemsbidrag til grundejerforeningen og i øvrigt for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få mod ejerforeningen, tillægges grundejerforeningen sekundær pant inden for det pant, som den enkelte ejerlejlighedsejer etablerer til fordel for ejerforeningen.

20. Påtaleret

20.1 Påtaleberettiget er grundejerforeningen.