

Ejerlav: Siim by, Dover  
Anmelder:  
Matr.nr.: 1 CZ, 1 CÆ, 1 CØ, 1 DA, 1 DB, 1 DC,  
1 DD, 1 DE, 1 DF, 1 DG, 1 DH, 1 Di,  
1 DK, 1 DL, 1 DM, 1 DN, 1 DO, 1 DP,  
1 DQ  
Beliggende: Rugaards Skovvej 6, 8, 10, 12, 14,  
16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32,  
34, 36, 38, 40, 42  
Gorrissen Federspiel Kierkegaard  
Silkeborgvej 2  
8000 Århus C  
Tlf. 86 20 75 00  
Advokat Charlotte Hove Lasthein  
J.nr.: 762913

Vedtægter for  
Ejerlavet for delområde I-J  
i Kildebjerg Ry Beboelse Vest

Indholdsfortegnelse:

1	Navn og hjemsted.....	3
2	Formål.....	3
3	Medlemmer.....	3
4	Fordelingstal.....	4
5	Medlemsbidrag og hæftelse.....	4
6	Kapitalforhold.....	5
7	Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser.....	5
8	Generalforsamling.....	6
9	Beslutninger.....	7
10	Bestyrelsen.....	8
11	Tegningsregel.....	9
12	Årsrapport og revision.....	9
13	Opløsning.....	10
14	Værneting.....	10
15	Tinglysning.....	10
16	Bilag.....	11

## **1 Navn og hjemsted**

1.1 Foreningens navn er "Ejerlavet delområde I-J i Kildebjerg Ry Beboelse Vest".

1.2 Ejerlavets hjemsted er Skanderborg kommune.

## **2 Formål**

2.1 Ejerlavets formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, som ejere af grunde i delområde I-J i henhold til lokalplan 112 og 128 gældende for matriklerne:

1 CZ, 1 CÆ, 1 CØ, 1 DA, 1 DB, 1 DC, 1 DD, 1 DE, 1 DF, 1 DG, 1 DH, 1 Di, 1 DK, 1 DL, 1 DM, 1 DN, 1 DO, 1 DP, 1 DQ, alle Siim By, Dover med senere udstykninger.

Herudover er det ejerlavets formål at forestå drift og vedligeholdelse og fornyelse af private veje, fællesarealer og fællesanlæg, der er eller måtte blive etableret i området. Arealerne fremgår af rids vedhæftet vedtægterne.

Det er endvidere ejerlavets pligt at være medlem af den overordnede grundejerforening, Grundejerforeningen Kildebjerg Ry Beboelse Vest, som er etableret for delområderne H, I, J, K, L, M, O1 og O2+O3, jf. lokalplan 112 og 128.

## **3 Medlemmer**

3.1 Som medlemmer af ejerlavet kan alene optages ejere af grunde i delområde I-J.

3.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om dette er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejendommen inden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på selve overtagesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeret, når ejerla-

vets kasserer har modtaget skriftlig meddelelse om ejerskiftet, jf. punkt 3.5.

- 3.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor ejerlavet ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser overfor ejerlavet.
- 3.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejendom omfattet af ejerlavet indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser og hæfter således sammen med den tidligere ejer for dennes restancer af enhver art til ejerlavet og til enhver tid.
- 3.5 Såvel det indtrædende som det udtrædende medlem har pligt til at give ejerlavets kasserer meddelelse om ejendommens overdragelse senest 8 dage efter overtagelsesdagen.
- 3.6 Et medlem kan ikke ved retshandler råde over sin andel af foreningsformuen, herunder indbetalt medlemsbidrag, ligesom medlemmets andel ikke kan gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.

#### **4 Fordelingstal**

- 4.1 Medlemmernes fordelingstal er 1 pr. boligenhed i flerboligbebyggelse og 2 pr. enfamilieshus i delområde I-J, svarende til et fordelingstal på 28 (for flerboligbebyggelse) og 36 (for enfamilieshuse).

#### **5 Medlemsbidrag og hæftelse**

- 5.1 Ethvert medlem har pligt til at deltage i de til gennemførelse af ejerlavets formål fornødne udgifter i forhold til fordelingstallet, jf. punkt 4.
- 5.2 Ethvert medlem hæfter subsidiært og pro rata for ejerlavets forpligtelser overfor tredjemand.
- 5.3 Til dækning af ejerlavets udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstallene et årligt medlemsbidrag, hvis størrelse hvert år fastsættes på den ordinære generalforsamling. Medlemsbidraget opkræves

1 gang årligt ved betaling senest 15. maj. Datoen og bidragets størrelse fastsættes for 2009 af bestyrelsen.

- 5.4 I tilfælde af uforudsete og uopsættelige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. De samlede ekstraordinære bidrag for hvert medlem må ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling overstige 25% af det pågældende års medlemsbidrag.
- 5.5 Ved forsinket betaling af skyldige bidrag forrentes det skyldige beløb med den til enhver tid gældende morarente, jf. renteloven, fra forfaldsdagen til betaling sker. Herudover skal det pågældende medlem betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger samt et af bestyrelsen fastsat påkravsgebyr i overensstemmelse med gældende lovgivning.

## **6 Kapitalforhold**

- 6.1 Ejerlavet skal ikke oparbejde nogen formue.
- 6.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der sker henlæggelse til bestemte formål, for eksempel fornyelser eller istandsættelse af private fællesveje, fællesarealer og fælles anlæg. Det kan på en generalforsamling endvidere vedtages, at ejerlavet optager lån.
- 6.3 Ejerlavets midler skal være anbragt i bank eller sparekasse, dog skal det være ejerlavets kasserer tilladt at have en mindre kassebeholdning til betaling af forefaldne udgifter.

## **7 Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser**

- 7.1 Ejerlavet varetager al ren- og vedligeholdelse samt fornyelser af private fællesveje, fællesarealer og fællesanlæg.
- 7.2 Private fællesveje, fællesarealer og fællesanlæg skal altid fremstå velvedligeholdte og fri for ukrudt og affald.
- 7.3 Ejerlavets ren- og vedligeholdelses og fornyelsespligt omfatter blandt andet snerydning, saltning og andre vinterforanstaltninger, pasning af tilplantede områder, fjernelse af ukrudt og affald, ren- og vedligeholdelse

delse samt fornyelse af belægning på vej og fortov samt tilsvarende for så vidt angår belysning og byinventar i øvrigt.

- 7.4 Alle arbejder, der udføres, skal opfylde eventuelle myndighedskrav og forskrifter, herunder gældende lokalplaner for området samt de af ejerlavet fastsatte ordensforskrifter.

## **8 Generalforsamling**

- 8.1 Generalforsamlingen er ejerlavets højeste myndighed. Generalforsamlinger afholdes i hjemstedskommunen.

- 8.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

- 8.3 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes, når bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt, når revisor begærer det, eller når  $\frac{1}{4}$  af ejerlavets medlemmer efter fordelingstal eller efter antal grunde begærer dette. Begæring skal indgives skriftligt til bestyrelsen og indeholde en angivelse af de emner, der ønskes behandlet på generalforsamlingen. Denne skal indkaldes senest 14 dage efter begæringens modtagelse.

- 8.4 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med højst 4 og mindst 2 ugers skriftligt varsel. Indkaldelsen skal ske ved brev eller e-mail til hvert medlems adresse. Den gældende adresse er den, der er meddelt til ejerlavets kasserer på indkaldelsestidspunktet.

- 8.5 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt indeholde dagsorden. Med indkaldelsen til ordinær generalforsamling skal endvidere følge årsrapport for det forløbne regnskabsår samt budget for indeværende år.

- 8.6 Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på en ordinær generalforsamling være kommet frem til bestyrelsen senest den 15. marts.

- 8.7 Dagordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- 1 Valg af dirigent

- 2 Bestyrelsens beretning
- 3 Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse
- 4 Fastlæggelse af budget og fastlæggelse af medlemsbidragets størrelse for det kommende regnskabsår
- 5 Godkendelse af fastlagt budget
- 6 Præsentation af medlemmer til bestyrelse
- 7 Præsentation af suppleanter
- 8 Valg af bestyrelsesformand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
- 9 Valg af revisor
- 10 Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer
- 11 Eventuelt

## **9 Beslutninger**

- 9.1 Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.
- 9.2 Samtlige ejerlavets medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen, jf pkt. 4. Et medlem, der er i restance med bidrag til ejerlavet, har dog ikke stemmeret.
- 9.3 Et medlem skal afgive stemme personligt eller ifølge skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller ejerlavets bestyrelse.
- 9.4 Beslutninger på generalforsamlingen træffes i almindelighed ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 9.5 Til beslutning om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller fornyelser af private veje (f.eks. ny belægning), fællesarealer eller fællesanlæg, eller om helt eller delvist salg af dette, kræves dog, at mindst  $\frac{3}{4}$  af stemmerne såvel efter fordelingstal som

efter antal medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst sådanne  $\frac{3}{4}$  stemmer for det foreslåede.

- 9.6 Såfremt det fornødne antal stemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, men dog således at mindst  $\frac{3}{4}$  af de repræsenterede stemmer, stemmer for forslaget, skal bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvorpå det samme forslag skal sættes til afstemning.
- 9.7 På den ekstraordinære generalforsamling vedtages forslaget, hvis  $\frac{3}{4}$  af de repræsenterede stemmer, stemmer for forslaget.
- 9.8 Fuldmagt til at møde på den første generalforsamling skal anses for gældende også for den anden generalforsamling, medmindre fuldmagten udtrykkeligt er tilbagekaldt.
- 9.9 Over det på generalforsamlingen passerede udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet til hvert enkelt medlem.

## **10 Bestyrelsen**

- 10.1 Generalforsamlingen vælger bestyrelsens formand samt øvrige medlemmer til bestyrelsen på i alt tre medlemmer og én suppleant. Bestyrelsen og suppleant vælges for ét år ad gangen, men kan genvælges.
- 10.2 Valgbar til bestyrelsen, herunder dennes formand og suppleant, er alene ejerlavets medlemmer. Såfremt et medlem er en juridisk person, udpeger denne en repræsentant, som er valgbar til bestyrelsen.
- 10.3 Det påhviler bestyrelsen at lede ejerlavet i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 10.4 Bestyrelsesmøde afholdes så ofte, som bestyrelsesformanden finder det nødvendigt eller på begæring af to bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen skal dog afholde mindst ét møde hvert halve år.



- 10.5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede.
- 10.6 Beslutninger træffes i bestyrelsen ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 10.7 Bestyrelsen fører over forhandlingerne i bestyrelsen en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer.
- 10.8 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejerlavets anliggender, herunder overholdelse af ordensforskrifter, betaling af medlemsbidrag, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af fællesarealer. Bestyrelsen har ret til at antage en vicevært til varetagelsen af renholdelse, vedligeholdelse mv.
- 10.9 Bestyrelsen skal endvidere sørge for, at der udarbejdes et driftsbudget, løbende bogføring samt årsrapport over de afholdte udgifter og oppebårne indtægter. Bestyrelsen skal udarbejde vedligeholdelsesplan for fællesarealer samt husorden, sidstnævnte i det omfang bestyrelsen finder det nødvendigt. Husorden skal godkendes på generalforsamlingen.

## **11 Tegningsregel**

- 11.1 Ejerlavet tegnes altid af to bestyrelsesmedlemmer i forening.
- 11.2 Afhændelse af ejerlavets ejendom og stiftelse af pantegæld kan ikke finde sted uden forudgående generalforsamlingsbeslutning.

## **12 Årsrapport og revision**

- 12.1 Ejerlavets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen til den 31. december 2009.
- 12.2 Årsrapporten skal revideres af den på generalforsamlingen valgte revisor, som er valgt for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 12.3 Revisor skal have adgang til at efterse alle regnskaber og beholdninger og kan anmode om enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

12.4 Der skal føres en revisionsprotokol, hvori revisor skal fremkomme med sin beretning om revision af årsrapporten, herunder hvorvidt forretningsgangen i ejerlavet er betryggende.

12.5 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde. Samtlige bestyrelsesmedlemmer skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af revisionsprotokollen.

### **13 Opløsning**

13.1 Opløsning af ejerlavet kan alene ske, såfremt dette vedtages af en enig generalforsamling, hvorpå samtlige medlemmer er repræsenteret og med Skanderborg kommunes godkendelse. Opløsning skal i så fald ske ved likvidation, og denne skal forestås af en af generalforsamlingen valgt likvidator.

13.2 Efter realisation af ejerlavets aktiver og betaling af passiverne, udloddes den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til fordelingstallet.

### **14 Værneting**

14.1 Tvister, der udspringer af nærværende vedtægter, afgøres ved de almindelige domstole – Retten i Horsens.

### **15 Tinglysning**

15.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 1 CZ, 1 CÆ, 1 CØ, 1 DA, 1 DB, 1 DC, 1 DD, 1 DE, 1 DF, 1 DG, 1 DH, 1 Di, 1 DK, 1 DL, 1 DM, 1 DN, 1 DO, 1 DP, 1 DQ, alle Siim by, Dover og fremtidige udstykninger herfra.

15.2 Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

15.3 Påtaleberettiget er "Ejerlavet delområde I-J i Kildebjerg Ry Beboelse Vest" ved dens bestyrelse og ethvert medlem af samme grundejerforening samt Skanderborg Kommune.

## **16 Bilag**

16.1 Bilag 1 – rids for ejerlavets område.

\*

Således vedtaget på ejerlavets generalforsamling den / 2009.

Som dirigent:

---

Som bestyrelsesmedlem:

---

Som bestyrelsesmedlem:

---

Som bestyrelsesmedlem:

---

Samtykke i henhold til planlovens § 42:

For Skanderborg Kommune:

---

---

For adkomsthaverne:

Matr.nr. 1 CZ Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 CØ Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DB Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DD Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DF Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DH Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DK Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DM Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DO Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DQ Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 CÆ Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DA Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DC Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DE Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DG Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 Di Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DL Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DN Siim By, Dover:

---

Matr.nr. 1 DP Siim By, Dover:

---