

# VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ENGHOLM SØPARK

## 1. NAVN

1.1 Foreningens navn er "*Grundejerforeningen Engholm Søpark*".

## 2. HJEMSTED

2.1 Foreningens hjemsted er Herning Kommune.

## 3. FORMÅL

3.1 Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser i forhold til fælles installationer og de til fælles benyttelse udlagte arealer (herefter kaldet fællesarealerne), herunder:

- ren- og vedligeholdelse af de i området værende fælles veje og fælles stier samt eventuelle herpå værende indretninger, i det omfang disse ikke overdrages til og administreres af vejmyndigheden,
- ren- og vedligeholdelse af øvrige interne fælles arealer i området, såsom grønne og beplantede arealer, eventuelle indretninger herpå, naturstier og søer samt eventuelle fælles parkeringspladser, der overdrages foreningen i overensstemmelse med vedtægten,
- snerydning og glatførebekæmpelse af færdsels- og manøvrearealer, såvel for gående som kørende færdsel,
- drift og vedligeholdelse af fælles installationer og fællesanlæg i øvrigt, herunder vejbelysning, fællesledninger for kloakanlæg og nedslivnings-/regnvandsanlæg samt fællesledninger for vandforsyning, og
- tegning af lovpligtig grundejeransvarsforsikring vedrørende fællesarealerne.

3.2 Foreningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til, i overensstemmelse med nærværende vedtægter, at opkræve fællesbidrag hos medlemmerne, at betale fællesudgifter og at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælles installationer, anlæg og fællesarealer i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet.

3.3 Fællearealer for den lokalplanlagte del af matr.nr. 1 k Herningsholm, Herning Jorder, er i princippet fastlagt på vedhæftede rids. Veje, fortove og stier forudsættes udlagt som private fællesveje og fællesstier i henhold til vejlovgivningen.

- 3.4 Fællesarealerne anlægges etapevis som fælles opholds- og færdselsareal og etableres af den enkelte ejer i takt med den pågældende ejendoms bebyggelse. Fællesarealernes endelige udstrækning og udformning fastlægges af den enkelte ejer i forbindelse hermed, idet ejeren er berettiget at stifte og tinglyse særlige rettigheder over parkeringsarealer, således disse ved afmærkning, skiltning eller lignende kan reserveres som privat parkering, og idet ejeren er berettiget men ikke pligtig at lade anlagte parkeringspladser indgå i fællesarealet.

Såfremt nødvendige parkeringspladser ikke kan tilvejebringes på den enkelte ejendom, kan de manglende pladser tilvejebringes på fællesarealerne i øvrigt, jf. gældende lokalplan.

Når et fællesareal er endeligt udført og etableret, foretages en afleveringsforretning med deltagelse af den udførende entreprenør, ejeren af den pågældende ejendom og repræsentanter for foreningen med henblik på registrering af eventuelle mangler ved det udførte fællesareal i en afleveringsprotokol. Formålet herved er at sikre, at foreningen har haft lejlighed til at påtale eventuelle oprindelige mangler ved det udførte arbejde forud for overtagelse af fællesarealet efter bestemmelserne i pkt. 3.5 herunder, i hvilken forbindelse foreningen indtræder i ejerens rettigheder over for den udførende entreprenør i henhold til afleveringsprotokollen.

- 3.5 Endeligt udførte og etablerede fællesarealer vil blive selvstændigt matrikuleret og overdraget – på én gang eller i etaper - vederlagsfrit til foreningen. Foreningen v/bestyrelsen er pligtig at underskrive skøde(r), hvorved fællesarealerne overdrages til foreningen, når den til enhver tid værende ejer af de pågældende fællesarealer fremsætter krav herom.

Indtil et sådant krav er fremsat, påhviler det ejeren at forestå driften og vedligeholdelsen af de pågældende fællesarealer og de derpå værende indretninger og installationer for egen regning, idet ejeren alene kan opkræve de enkelte medlemmer af foreningen et rimeligt bidrag hertil i henhold til særskilt aftale.

Endeligt udførte og etablerede fællesarealer vil blive selvstændigt matrikuleret og overdraget – på én gang eller i etaper - vederlagsfrit til foreningen. Foreningen v/bestyrelsen er pligtig at underskrive skøde(r), hvorved fællesarealerne overdrages til foreningen, når den til enhver tid værende ejer af de pågældende fællesarealer fremsætter krav herom.

Indtil et sådant krav er fremsat, påhviler det ejeren at forestå driften og vedligeholdelsen af de pågældende fællesarealer og de derpå værende indretninger og installationer for egen regning.

- 3.6 Medlemmer af foreningen er – inden for lovgivningens rammer – til enhver tid pligtige at tåle gener, der måtte være en følge af den lovlige virksomhed, som medlemmerne måtte drive på deres respektive ejendomme inden for området. Medlemmerne af foreningen er således pligtige at tåle gener fra den etablerede dagligvarebutik på den på vedhæftede rids med særlig signatur markerede parcel, herunder men ikke begrænset til ekstern støjemission i forbindelse med butiksdriften, vareleverancer, kondensatorer og luftanlæg m.v.

#### 4. **MEDLEMSKREDS**

- 4.1 Pligtige medlemmer er de(n) til enhver tid værende ejer(e) af ejendommen matr.nr. 1 k Herningsholm, Herning Jorder, samt ejendomme udstykket herfra. Som ejer anses tillige de eventuelle sekundære grundejerforeninger, der måtte blive oprettet i området, og de respektive ejerforeninger eller andelsboligforeninger på de ejendomme i området, der måtte blive opdelt i ejerlejligheder eller andelsboliger.

Uanset foranstående bestemmelse er ejeren af den på vedhæftede rids med særlig signatur markerede parcel af matr.nr. 1 k Herningsholm, Herning Jorder, hvorpå etableres dagligvarebutik, medlem af foreningen på særlige vilkår, idet vedkommende ejer alene er pligtig til foreningen eller anden berettiget at betale (i) den forholdsmæssige andel af udgifterne til drift og vedligeholdelse af den private fællesvej, der sikrer vejadgang til parcellen, som følger af privatvejs- og vejbidragslovens regler samt (ii) vedkommende ejers forholdsmæssige andel efter fordelingstal, jf. principperne anført i pkt. 5.1, af udgifterne til drift og vedligeholdelse af eventuelle fællesledninger (forsyning, spildevand eller andet), som parcellen måtte være tilsluttet.

- 4.2 Ved ejerskifte af en ejendom under foreningen ophører den tidligere ejers medlemskab samtidig med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt i forhold til foreningen. Den tidligere ejer kan ikke rette krav mod foreningens eventuelle formue som følge af ejerskiftet.
- 4.3 Den til enhver tid værende ejer af en ejendom under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art.
- 4.4 En del af matr.nr. 1 k Herningsholm, Herning Jorder er endnu ikke lokalplanlagt. Når der er vedtaget lokalplan, der muliggør bebyggelse af denne del af ejendommen, og vedkommende ejer(e) fremsætter påkrav herom, er foreningen pligtig at lade sig udvide til tillige at omfatte denne del af matr.nr. 1 k Herningsholm, Herning på samme vilkår og principper, som i øvrigt er gældende for foreningen, herunder med hensyn til overdragelse af fællesarealer vederlagsfrit til foreningen, medlemmernes fordelingstal m.v.

#### 5. **FORDELINGSTAL**

- 5.1 Hvert medlem har et fordelingstal svarende til det bebyggede bruttoetageareal på vedkommendes ejendom i forhold til bruttoetagearealet for den samlede bebyggelse inden for foreningens område, der er taget i brug. Fordelingstallet – og dermed tillige øvrige medlemmers fordelingstal - ændres med virkning fra førstkommande regnskabsårs begyndelse, jf. pkt. 18, efterhånden bebyggelsen på ejendommene i området tages i brug.

Uanset sit fordelingstal kan ejeren af den på vedhæftede rids med særlig signatur markerede parcel af matr.nr. 1 k Herningsholm, Herning Jorder alene pålignes udgifter som anført i pkt. 4.1 herover.

5.2 Den enkelte ejendoms henholdsvis områdets bruttoetageareal opgøres efter reglerne i bygningsreglementet.

## 6. HÆFTELSESFORHOLD

6.1 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til fordelingstal.

## 7. FÆLLES INSTALLATIONER OG FÆLLESAREALER

### 7.1 Generelt

7.2 Det påhviler foreningen, dennes bestyrelse og medlemmer at sørge for, at samtlige fælles installationer og fællesarealer stedse fremtræder i god renholdt, velvedligeholdt og forsvarlig stand.

7.3 Medlemmer af foreningen er pligtig at give håndværkere m.v. antaget af foreningen adgang til de arealer og indretninger, for hvilke foreningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse.

7.4 Foreningen kan mod vederlag påtage sig at forestå drift af arealer, der ikke er fællesarealer, i henhold til særskilt aftale.

### 7.5 Interne søer

7.6 Det påhviler foreningen at forestå drift og vedligeholdelse af de interne søer, der er etableret i området, herunder med hensyn til vandkvalitet, bevoksning etc. i selve søerne. Søerne skal til enhver tid fremstå rene og velvedligeholdte.

7.7 Det påhviler det enkelte medlem, hvis ejendom har skel ud til en intern sø, at forestå drift og vedligeholdelse af selve søbredden/søkanten. Søbrederne skal til enhver tid fremstå rene og velvedligeholdte. Foreningen er berettiget med bindende virkning for nævnte medlemmer at fastsætte fælles retningslinjer for drift- og vedligeholdelsesindsatsen vedrørende søbredden/søkanten.

### 7.8 Ekstern sø

7.9 Foreningen er, idet omfang fornødne godkendelser og tilladelser hertil kan opnås, berettiget at etablere bådebro, ophalerplads og/eller pavillon ved søen beliggende umiddelbart øst for området

7.10 Foreningen forestår drift og vedligeholdelse af de ifølge pkt. 7.9 etablerede indretninger.

## 8. GENERALFORSAMLING

8.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

8.2 Foreningens generalforsamling afholdes i Herning Kommune.

- 8.3 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 3 uger efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 8.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.
- 8.5 Over det på generalforsamlingen passerede udarbejdes et referat, som underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. En kopi heraf udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingen.

## 9. **INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING**

- 9.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 9.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 9.3 Med indkaldelsen skal følge regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 9.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 2 uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen. Såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

## 10. **EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

- 10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, (i) når bestyrelsen finder anledning dertil, (ii) når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal, (iii) når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller (iv) når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, og bestyrelsens ikke ønsker, at afvente den ordinære generalforsamlings beslutning herom.
- 10.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 10.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

## 11. DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

11.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status.
- c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- d) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- e) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- f) Valg af revisor.
- g) Behandling af eventuelle forslag.
- h) Eventuelt.

## 12. VALG AF DIRIGENT

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

## 13. STEMMERET

- 13.1 Samtlige foreningens medlemmer, med undtagelse af ejeren af den på vedhæftede rids med særlig signatur markerede parcel af matr.nr. 1 k Herningsholm, Herning Jorder, har stemmeret på generalforsamlingen.
- 13.2 Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller af foreningens bestyrelse, såfremt medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.
- 13.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 13.4 Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forbedringer eller ændringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige del af disse kræves dog, at mindst 3/4 af *samtlig*e stemmeberettigede medlemmer efter såvel antal som fordelingstal stemmer for forslaget.
- 13.5 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter ovenstående regel har opnået tilslutning fra mindst 3/4 af de *fremmødte* stemmeberettigede medlemmer efter såvel antal som fordelingstal, skal der med mindst 2 ugers skriftlig varsel indkaldes

til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne nye generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal.

#### 14. **BESTYRELSE**

14.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 2 - 4 medlemmer.

14.2 Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen. Bestyrelsesmedlemmer udtræder ved salg af det pågældende bestyrelsesmedlems ejendom. Desuden vælges efter behov 1-2 suppleanter. Suppleanterne afgår hvert år.

14.3 Genvalg kan finde sted.

14.4 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og evt. sekretær.

14.5 Valgbare er foreningens medlemmer.

14.6 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

#### 15. **BESTYRELSESMØDER**

15.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

15.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2 medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden.

15.3 Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens og i dennes fravær næstformandens stemme afgørende.

15.4 Der udarbejdes referat af bestyrelsens møder. Ethvert medlem af foreningen kan kræve kopi af referaterne udleveret.

#### 16. **ADMINISTRATOR**

16.1 Bestyrelsen kan antage en administrator til at varetage den samlede drift af fælles installationer og fællesarealer samt forenings anliggender i øvrigt, alt i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser.

16.2 Administrators honorar for sædvanlig administration af ovennævnte indarbejdes i bestyrelsens forslag til budget og afholdes som en fællesudgift.

## 17. **TEGNINGSRET**

- 17.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

## 18. **ÅRSREGNSKAB**

- 18.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse til den førstkommende 31. december.
- 18.2 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes eventuelt af revisor, jf. pkt. 19 herunder.

## 19. **REVISION**

- 19.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan dog beslutte, at årsregnskabet ikke skal revideres.
- 19.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 19.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordr enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

## 20. **KAPITALFORHOLD**

- 20.1 Foreningen skal, bortset fra eventuelle henlæggelser og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter. Et eventuelt driftsoverskud henføres til næste regnskabsår eller udbetales til medlemmerne efter generalforsamlingens beslutning.
- 20.2 Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser (opsparing) til forandringer, forbedringer, fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån til bestemte formål. Såfremt generalforsamlingen vedtager, at foreningen skal optage fælles lån, er bestyrelsen bemyndiget til at optage lån til bestemte formål

## 21. **BUDGET OG FÆLLESBIDRAG**

- 21.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 21.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en årsydelse (det ordinære a conto fællesbidrag), hvis størrelse fastsættes på grundlag af et af generalforsamlingen godkendt driftsbudget.
- 21.3 Den årlige ydelse (det ordinære fællesbidrag) betales forholdsmæssigt årsvis forud til foreningen, jf. § 21.2, efter bestyrelsens nærmere bestemmelse. Eventuelt for lidt



henholdsvis for meget indbetalt a conto fællesbidrag i den periode reguleres i den næste årsydelse til foreningen.

21.4 Foreningen er ikke momsregistreret.

22. **PÅTALERET**

22.1 Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægt er foreningen ved dennes bestyrelse og Herning Kommune.

23. **TINGLYSNING**

23.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 1 k Herningsholm, Herning Jorder.

23.2 Med hensyn til de på ejendommen tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til tingbogen.

Ovennævnte vedtægter er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling onsdag, den 24. april 2019, kl. 19.30, hos JBS Textile Group A/S, Bornholmvej 1, Herning.

---

Henrik Brændgaard  
Formand

---

Bjarne Skovgaard Jensen  
Kasserer