

Aarhus August 2025

Sagsnr. 077264-0003 pec/msan/mebr
Dok.nr. 36626117.1

UDKAST 23. juni 2025

Grundejerforeningsvedtægt

Vedtægter for Grundejerforeningen Skippertoften.

Bilag

Bilag 3.1: Oversigtskort over Grundejerforeningens område

Bilag 4.5.1: Oversigtskort over fællesarealerne

Bilag 6.2: Fordelingstal

1. Grundejerforeningens navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Skippertoften ", CVR-nr. [...], ("**Grundejerforeningen**").
- 1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Slagelse Kommune. Retten i Næstved er værneting for Grundejerforeningen.

2. Baggrund

- 2.1 Udgangspunktet for byudviklingen af området omfattet af Grundejerforeningen er Slagelse Kommunes lokalplan nr. 1300 for Trestensvej Skælskør ("**Lokalplanen**"). Lokalplanen muliggør et nyt boligområde med 58 tæt-lav boliger i 1-1½ etage i den østlige del af Skælskør. Lokalplanområdets areal er cirka 24.500 m².
- 2.2 Lokalplanens § 11 indeholder en forpligtelse til stiftelse af en grundejerforening til varetagelse af de fælles grundejerinteresser i lokalplansområdet.

3. Grundejerforeningens område og medlemskreds

- 3.1 Grundejerforeningens område er lokalplansområdet, som fremgår af bilag 1 til Lokalplanen. Lokalplanen afgrænses som vist på **bilag 3.1** og omfatter følgende matrikler: [...] samt alle parceller, der måtte blive udstykket herfra.
- 3.2 Enhver ejer af en ejendom inden for Grundejerforeningens område har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen. Medlemspligten omfatter imidlertid ikke eventuelle udstykkede arealer, hvorpå der alene findes offentlige tekniske anlæg, jf. Lokalplanens § 11.1.
- 3.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for til grænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger, jf. Lokalplanens § 11.6.
- 3.4 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes ejendommen i forhold til Grundejerforeningen som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening eller andelsboligforening, som således er medlemmer af Grundejerforeningen.
- 3.5 Grundejerforeningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om:

- at Grundejerforeningens område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger uden for Grundejerforeningens område, men som grænser op til dette, kan optages som medlemmer af Grundejerforeningen
- at Grundejerforeningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, og
- at Grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

3.6 Generalforsamlingens beslutning efter pkt. 3.5 kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

3.7 Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet en forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under Grundejerforeningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

4. Grundejerforeningens formål og opgaver

4.1 Grundejerforeningens formål og opgaver er:

4.1.1 At overtage samt forestå drift samt renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de fællesarealer, der etableres inden for Grundejerforeningens område ("**Fællesarealerne**").

4.1.2 At forestå drift og vedligeholdelse af forsyningsanlæg, ledningsanlæg og LAR-anlæg beliggende på Grundejerforeningens område, som ikke driftes af de offentlige forsyningsselskaber.

4.1.3 At udføre de opgaver, der måtte blive henlagt til Grundejerforeningen i medfør af lovgivningen.

4.2 Til Grundejerforeningens forpligtelser henhører alle de opgaver knyttet til Fællesarealerne vedligeholdelse, der sikrer, at Fællesarealerne fremtræder pæne og præsentable. Herudover centraliseres flest mulige fællesopgaver i Grundejerforeningen, herunder f.eks. drift af affaldsstationerne og eventuelle ladestandere til elbiler.

4.3 Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med ejendommene.

4.4 Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Fællesarealerne

4.5.1 Grundejerforeningen har drifts- og vedligeholdelsesansvaret for Fællesarealerne, jf. pkt. 4.1.1. Forpligtelsen til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne realiseres i takt med, at Fællesarealerne bliver anlagt.

Til Fællesarealerne henhører vejanlæg, herunder private veje og stier, parkeringsanlæg og -pladser, forsyningsanlæg, belysning, støjmur, græs, beplantning og hække samt fælles bygninger og anlæg indenfor Grundejerforeningens område. På tidspunktet for stiftelsen af Grundejerforeningen forventes det, at Fællesarealerne vil udgøre de arealer, der er angivet som sådan på **bilag 4.5.1**.

- 4.5.2 Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til successivt at overtage ejerskabet af Fællesarealerne, når Fællesarealerne er anlagt. Overdragelse af Fællesarealerne til Grundejerforeningen sker vederlagsfrit. Ejendomsselskabet Trestensvej ApS er berettiget til at opdatere det som bilag 4.5.1 vedlagte kortbilag i takt med, at der sker overdragelse af Fællesarealerne til Grundejerforeningen.

4.6 Parkering

- 4.6.1 Der etableres parkering i overensstemmelse med Lokalplanens beskrivelse og krav hertil.
- 4.6.2 Parkeringspladserne, der fremgår af bilag 4.5.1, indgår som en del af Fællesarealerne og overdrages til Grundejerforeningen i overensstemmelse med pkt. 4.5.2.
- 4.6.3 Grundejerforeningen er forpligtet til at renholde, drive, vedligeholde og forny parkeringspladserne som en del af Fællesarealerne.
- 4.6.4 Grundejerforeningens bestyrelse er berettiget til at lade parkeringspladserne være underlagt parkeringskontrol fra et professionelt firma. Parkeringspladserne, hvor der er etableret eksklusiv brugsret, jf. pkt. 4.6.5.1, er dog ikke omfattet af denne bestemmelse.
- 4.6.4.1 Overtrædelse af parkeringsrestriktioner, der fastsættes i henhold til ovenstående, herunder af Grundejerforeningens medlemmer, kan sanktioneres med parkeringsafgift, der tilfalder Grundejerforeningen eller den, som Grundejerforeningen har overdraget retten til at modtage afgiften til.
- 4.6.5 Som overordnet princip etableres parkeringspladserne som fri og flydende parkering jf. dog pkt. 4.6.5.1.
- 4.6.5.1 Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. [...] har eksklusiv brugsret til parkeringspladserne, der fremgår af bilag 4.5.1.

4.7 Fælleshus

- 4.7.1 Fælleshuset, der fremgår af bilag 4.5.1, indgår som en del af Fællesarealerne og overdrages vederlagsfrit til Grundejerforeningen i overensstemmelse med pkt. 4.5.2. Herved bliver Grundejerforeningen tinglyst ejer af fælleshuset, som beboerne inden for Grundejerforeningens område har ret til at anvende.
- 4.7.2 Udgifterne til fælleshusets løbende drift dækkes af det bidrag, som medlemmerne betaler i henhold til pkt. 6.2.

- 4.7.3 Der kan ikke tinglyses pantegæld på fælleshusets matrikelnummer, hvorfor der tinglyses et pantsætningsforbud herpå.
- 4.7.4 Videresalg af fælleshuset kræver enstemmighed blandt alle Grundejerforeningens medlemmer.
- 4.7.5 De nærmere regler for benyttelsen af fælleshuset fastsættes i en driftsoverenskomst om fælleshuset og anvendelsen heraf. Det nærmere indhold af driftsoverenskomsten fastsættes af generalforsamlingen og vedtages ved enstemmighed blandt alle Grundejerforeningens medlemmer.

5. Medlemmernes forhold til Grundejerforeningen

- 5.1 Generalforsamlingen afgør i hvilket omfang finansiering og administration af de til Grundejerforeningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån. Optagelse af lån kræver enstemmighed blandt alle Grundejerforeningens medlemmer.
- 5.2 Det enkelte medlem er pligtigt at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.
- 5.3 Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige rentebeløb på 2 % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.
- 5.4 Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

6. Fordelingstal og hæftelse

- 6.1 Hvert medlem har et fordelingstal pr. ejendom. Fordelingstallet opgøres på baggrund af den enkelte ejendoms samlede antal opførte etagem² opgjort i henhold til Bygningsreglement 2018 (BR18) i forhold til det samlede antal opførte etagem² opgjort i henhold til BR18 inden for Grundejerforeningens område.
- 6.2 Et medlem betaler bidrag til Grundejerforeningen i forhold til fordelingstallet, jf. **bilag 6.2**.
- 6.3 Opnår en ejer mulighed for at opføre yderligere etagem², end det i Lokalplanen anførte, reguleres bidraget i overensstemmelse hermed.
- 6.4 I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for Grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres andel i Grundejerforeningens formue.
- 6.5 I forhold til Grundejerforeningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som Grundejerforeningen har på enkelte medlemmer.

- 6.6 Det enkelte medlem er pligtigt efter generalforsamlingens beslutning overfor långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for Grundejerforeningens lån.
- 6.7 Det enkelte medlem er efter generalforsamlingens beslutning pligtigt at stille sikkerhed for Grundejerforeningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.
- 6.8 Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af Grundejerforeningen og kan intet krav rette mod dennes formue.
- 6.9 Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for Grundejerforeningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.
- 6.10 Både den tidligere og den nye ejer er pligtigt at anmelde ejerskiftet til Grundejerforeningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl samt den tidligere ejers nye bopæl.
- 6.11 Et medlem har på generalforsamlingen stemmer i forhold til det bidrag, der er pålagt medlemmet.
- 6.12 Såfremt en andelsbolig-, ejerlejligheds- eller almen boligforening er medlem af Grundejerforeningen repræsenteres andelsbolig-, ejerlejligheds-, eller almen boligforeningen af dennes respektive bestyrelse i forhold til Grundejerforeningen, herunder på generalforsamlingen ved udøvelse af stemmeret.

7. Grundejerforeningens ledelse og administration

- 7.1 Generalforsamling er Grundejerforeningens højeste myndighed.
- 7.2 Alle medlemmer af Grundejerforeningen har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.
- 7.3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år, inden udgangen af maj måned.
- 7.4 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 30 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse. Indkaldelsen kan ske via omdeling eller via e-mail.
- 7.5 Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.
- 7.6 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen.
- 7.7 Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

7.8 På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator.
10. Eventuelt, idet det bemærkes, at der ikke under "Eventuelt" kan sættes forslag under afstemning.

7.9 Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst 2/4 af Grundejerforeningens medlemmer, der ikke er i restance til Grundejerforeningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

7.10 Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

7.11 Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

7.12 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

7.13 Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

7.14 Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem.

- 7.15 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Blanke stemmer medregnes ikke.
- 7.16 Over det på generalforsamlingen passerende skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.
- 7.17 Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.
- 7.18 Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.
- 7.19 Bestyrelsen består af mindst 3 og højst 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv.
- 7.20 Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 7.20.1 Så længe Ejendomsselskabet Trestensvej ApS eller et dermed koncernforbundet selskab ejer ejendomme (eller ejerlejligheder i ejendomme), der er omfattet af Grundejerforeningens område, har Ejendomsselskabet Trestensvej ApS ret til at udpege ét medlem af bestyrelsen.
- 7.21 Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltådt, bliver mindre end 3 er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.
- 7.22 Når generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, er medlemmer af Grundejerforeningen pligtige at modtage valg som formand og som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for hver femårsperiode.
- 7.23 Bestyrelsessherv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.
- 7.24 Bestyrelsen har den daglige ledelse af Grundejerforeningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af Fællesarealerne, og udøver de administrative beføjelser som er henlagt til Grundejerforeningen. Generalforsamlingen kan overdrage Grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.
- 7.25 Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen mv. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg mv.
- 7.26 Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller 2 bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt.
- 7.27 Over det under forhandlingerne passerende føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

- 7.28 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst formanden og yderligere 1 bestyrelsesmedlem giver møde.
- 7.29 Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 7.30 Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af Grundejerforeningen.
- 7.31 Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af Grundejerforeningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

8. Tegningsret

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

9. Regnskab og revision

- 9.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra foreningens stiftelse til udløbet af det pågældende kalenderår.
- 9.2 Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor skal være statsautoriseret revisor eller registreret revisor.
- 9.3 Regnskabet tilstilles revisorerne inden udgangen af marts måned og skal af disse være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.
- 9.4 Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Grundejerforeningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på girokonto i Grundejerforeningens navn.

10. Forskellige bestemmelser

- 10.1 Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommande generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
- 10.2 Generalforsamlingens beslutning om ændring af Grundejerforeningens vedtægter kræver mindst 9/10 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal ud-

gøre halvdelen af Grundejerforeningens medlemmer.

- 10.3 Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 9/10 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 9/10 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.

11. Omkostninger

- 11.1 Omkostninger ved Grundejerforeningens stiftelse samt tinglysning af nærværende vedtægter afholdes af Grundejerforeningen.

12. Nedlæggelse

- 12.1 Grundejerforeningen kan ikke nedlægges uden skriftligt samtykke fra Slagelse Kommune.

13. Påtaleret

- 13.1 Påtaleberettiget i henhold til Grundejerforeningens vedtægter er Slagelse Kommune og Grundejerforeningen ved Grundejerforeningens bestyrelse.
- 13.2 Så længe Ejendomsselskabet Trestensvej ApS eller et dermed koncernforbundet selskab ejer ejendomme (eller ejerlejligheder i ejendomme), der er omfattet af Grundejerforeningens område, er Ejendomsselskabet Trestensvej ApS tillige påtaleberettiget.

14. Tinglysning

- 14.1 Grundejerforeningens vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende og pantstiftende på ejendomme omfattet af Grundejerforeningens område.
- 14.2 Ethvert medlem af Grundejerforeningen er således forpligtet til at sikre, at vedtægterne tinglyses pantstiftende på det pågældende medlems ejendom for et beløb på kr. 10.000. For det tilfælde, at en ejendom er opdelt i ejerlejligheder, er medlemmet (ejerforeningen) forpligtet til at sikre, at vedtægterne tinglyses pantstiftende på hver ejerlejlighed for et beløb på kr. 10.000.

Således vedtaget på generalforsamlingen den [...].

Dato:

Som dirigent:

Navn:

UDKAST