

Kontakt

Har I spørgsmål til, hvad der kan eller skal stå i vedtægterne, kan I kontakte:

Juridisk konsulent Kristine Schou
Tlf.: 8970 1247, aks@silkeborg.dk

Chefkonsulent Anja Bergman Thuesen
Tlf.: 8970 1311, abt@silkeborg.dk

Adresse:

Organisation og Personale
Byrådssekretariatet, Jura
Søvej 1
8600 Silkeborg

Oprettelse af grundejerforeninger og godkendelse af vedtægter efter en lokalplan

Oprettelse af en grundejerforening efter lokalplan

I nogle lokalplaner står der, at der skal oprettes en grundejerforening. Selve tidspunktet for oprettelsen er afhængigt af, hvor mange grunde der er solgt i lokalplanområdet, hvilket varierer fra lokalplan til lokalplan. Oprettelsen af grundejerforeningen skal ske på en stiftende generalforsamling.

I mindre boligområder sender kommunen typisk et brev ud til samtlige grundejere i lokalplanområdet og stiller krav om, at foreningen skal oprettes inden for 3 måneder. Arbejdet med at indkalde til den stiftende generalforsamling og afholdelse af denne står grundejerne selv for.

I større boligområder, hvor der er flere boligtyper, eller hvor der er så mange grundejere, at der skal lejes større lokaler til generalforsamlingen, indkalder kommunen (evt. sammen med en privat udstykker), til den stiftende generalforsamling og afholder denne.

Fra det tidspunkt, hvor grundejerne på den stiftende generalforsamling beslutter *selve oprettelsen* af foreningen, kan grundejerne træffe beslutninger som forening.

Vedtægterne for grundejerforeningen

Når selve beslutningen om at oprette grundejerforeningen er truffet, skal grundejerne vedtage vedtægter for grundejerforeningen.

Vedtægterne er grundejerforeningens "spilleregler". De bestemmer f.eks., hvor mange stemmer hver grundejer har, hvordan der skal indkaldes til generalforsamlinger, hvem der kan vælges til bestyrelsen osv. Indtil vedtægterne er vedtaget, har foreningen ingen spilleregler for sine beslutninger. I den periode er det derfor vigtigt at opnå størst mulig enighed om beslutningerne. Beslutninger vil dog kunne ændres efterfølgende efter vedtægternes regler, når først vedtægterne er kommet på plads.

Silkeborg Kommune har lavet en skabelon for vedtægter for grundejerforeninger. Den bygger på en standardvedtægt, som er lavet af staten. Skabelonen kan findes på kommunens hjemmeside eller rekvireres hos kommunen. Se under "Kontakt" på bagsiden.

Hvordan, hvornår og af hvem skal vedtægterne vedtages?

Vedtægter skal altid vedtages af på en *generalforsamling*, det vil sige på et møde, som alle grundejere er blevet indkaldt til med et rimeligt varsel. Alle grundejerne skal også med et rimeligt varsel have modtaget et udkast til vedtægter eller kommunens vedtægtskabelon, så de har haft en reel mulighed for at forholde sig til indholdet.

På den stiftende generalforsamling kan grundejerne måske nå at vedtage vedtægter for grundejerforeningen, f.eks. ud fra kommunens vedtægtsskabelon. Men grundejerne kan også beslutte at udpege en initiativgruppe, en midlertidig bestyrelse eller en midlertidig formand, som får til opgave at lave et udkast til vedtægter og indkalde til en generalforsamling på et senere tidspunkt, hvor vedtægterne kan blive vedtaget.

De vedtagne vedtægter bør underskrives af enten dirigenten på generalforsamlingen eller af bestyrelsesmedlemmerne (eller begge dele). Så er der ingen tvivl om, hvad der er blevet vedtaget.

Når grundejerne har vedtaget vedtægterne, skal der vælges en bestyrelse m.v. efter de spilleregler, som fremgår af vedtægterne.

Skal kommunens skabelon følges?

Grundejerforeningen er ikke forpligtet til at følge kommunens vedtægtsskabelon til punkt og prikke. Men det er en god idé at tage udgangspunkt i den, da reglerne i skabelonen giver svar på de fleste spørgsmål, som i praksis kan opstå i en grundejerforening. Der er også nogle forhold, som kommunen lægger vægt på bliver reguleret i vedtægterne på den ene eller den anden måde. Og der er regler, som kommunen mener, er så vigtige for, at grundejerforeningerne kan fungere på en demokratisk og betryggende måde, at de skal medtages med den formulering, der fremgår af skabelonen. Eller i hvert fald en tilsvarende formulering.

Foreningen er altid velkommen til at kontakte kommunen, hvis foreningen overvejer at skrive noget andet – eller mindre – end det, som står i skabelonen, og ønsker en forhåndstilkendegivelse af, om kommunen vil godkende det.

Hvordan, hvornår og af hvem skal vedtægterne godkendes?

Vedtægterne skal efter lokalplanen godkendes af kommunen. Vedtægterne kan enten blive godkendt *inden* vedtagelsen på generalforsamlingen (forhåndsgodkendelse) eller *efter* vedtagelsen.

Det anbefales, at vedtægterne forhåndsgodkendes hos kommunen inden generalforsamlingen, hvis vedtægterne fraviger skabelonen. Så risikerer foreningen ikke at skulle afholde en generalforsamling mere, fordi kommunen stiller krav om ændringer i de vedtægter, som foreningen netop har vedtaget på generalforsamlingen.

Godkendelsespåtegning

Når vedtægterne er godkendt af både generalforsamlingen og kommunen, laver kommunen en godkendelsespåtegning på de originale vedtægter med dirigentens eller bestyrelsens underskrifter. Det vil sige, at kommunen noterer på originalen, at det er netop dén udgave, som er blevet godkendt af kommunen.