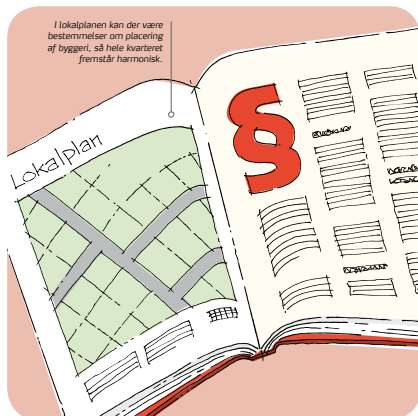


# Grundejerforening

## Hvornår & hvordan





## OPRETTELSE AF GRUNDEJERFORENINGER I IKAST-BRANDE KOMMUNE

Det er en fordel for både grundejerne og kommunen, at der oprettes en grundejerforening i et område. Grundejerne får herved mulighed for at fremstå samlet overfor kommunen og andre offentlige myndigheder. Grundejerne sikres således større indflydelse på, hvordan området skal udvikle sig fremover, og kommunen får mulighed for, at henvende sig ét sted.

Bestemmelser om at oprette en grundejerforening, findes ofte i lokalplanen for et område. Drejer det sig om et ældre område, kan bestemmelsen desuden findes i en deklaration. Fælles for disse grundejerforeninger er at Ikast-Brande Kommune skal godkende foreningernes vedtægter.

### HVORNÅR SKAL DER OPRETTES EN GRUNDEJERFORENING?

Selve tidspunktet for oprettelsen af en grundejerforening er afhængigt af, hvor mange grunde der er solgt i lokalplanområdet. Procentsatsen varierer fra lokalplan til lokalplan, men en tommelfingerregel er, at når mellem 50 og 80% af grundene i et boligområde er solgt, skal der etableres en grundejerforening. Ikast-Brande Kommune er behjælpelige i forhold til aktuelle spørgsmål, forslag til standardvedtægter, standardbrev til indkaldelse til stiftende generalforsamling osv. Men det er grundejerne selv, der står for indkaldelsen til den stiftende generalforsamling og efterfølgende at få foreningens vedtægter fremsendt til byrådets godkendelse. Ikast-Brande Kommune hjælper gerne grundejerne på vej gennem et afklarende møde forud for den stiftende generalforsamling, hvis grundejerne ønsker dette.

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 vedtægterne er kommet på plads.

Ikast-Brande Kommune har lavet en skabelon for vedtægter for grundejerforeninger. Den bygger på en standardvedtægt, som er udarbejdet af Miljøministeriet.

### FORSLAG TIL PROCES

- 1 TJEK LOKALPLANENS BESTEMMELSER
- 2 KONTAKT KOMMUNEN
- 3 STANDARDVEDTÆGTER
- 4 EVT. AFKLARENDE MØDE
- 5 FORHÅNDGODKENDELSE AF VEDTÆGTER
- 6 STIFTENDE GENERALFORSAMLING
- 7 BYRÅDET GODKENDER VEDTÆGTERNE (ca. 4 uger)
- 8 GRUNDEJERFORENINGEN ER OPRETET

## HVORDAN, HVORNÅR OG AF HVEM SKAL VEDTÆGTERNE VEDTAGES?

Vedtægter skal altid vedtages 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, så de har haft en reel mulighed for at forholde sig til indholdet.

På den stiftende generalforsamling kan grundejerne måske vedtage de vedtægter for grundejerforeningen, som arbejdsgruppen har fremsendt forud for generalforsamlingen. De vedtagne vedtægter bør underskrives af dirigenten på generalforsamlingen og bestyrelsesmedlemmerne. Så er der ingen tvivl om, hvad der er blevet vedtaget. Når grundejerne har vedtaget vedtægterne, skal der vælges en bestyrelse efter de spilleregler, som fremgår af vedtægterne.

## SKAL KOMMUNENS STANDARDVEDTÆGTER FØLGES?

Grundejerforeningen er ikke forpligtet til at følge kommunens standardvedtægter til punkt og prikke. Det er dog en god idé at tage udgangspunkt i den, da 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. Der er også regler i standardvedtægterne, som kommunen mener, er så vigtige for, at grundejerforeningerne kan fungere på en demokratisk og betryggende måde, at de skal medtages. De skal medtages enten med den formulering, der fremgår af skabelonen, eller 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.

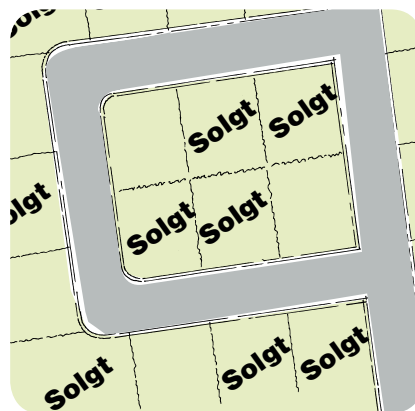
## HVORDAN OG HVORNÅR SKAL VEDTÆGTERNE GODKENDES?

Det anbefales, at vedtægterne forhåndsgodkendes hos Ikast-Brande Kommune inden den stiftende generalforsamling, 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. Når vedtægterne er godkendt af både generalforsamlingen og Byrådet, 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 den udgave, som er blevet godkendt af Byrådet. Herefter returneres vedtægterne til grundejerforeningen. Godkendelsesprocessen tager ca. 4 uger.

Vær opmærksom på, at hvis grundejerforeningen på et senere tidspunkt ønsker at ændre vedtægterne, kræver dette en ny godkendelse af Ikast-Brande Kommunes Byråd.

Find Ikast-Brande Kommunes standardvedtægter for grundejerforeninger eller forslag til indkaldelse til stiftende generalforsamling mm. på [www.ikast-brande.dk](http://www.ikast-brande.dk) eller kontakt Planafdelingen.

*Ikast-Brande Kommune anbefaler, at grundejerforeningen får lavet en ansvarsforsikring til fælles faciliteter, som eksempelvis legeplads.*



*Husk altid at holde Ikast-Brande Kommune orienteret hvis grundejerforeningen får ny formand.*

*Hvis grundejerforeningen på et senere tidspunkt ønsker at ændre i sine vedtægter kræver dette en ny godkendelse af Ikast-Brande Kommunes Byråd.*



Læs mere om grundejerforeninger på [www.blst.dk](http://www.blst.dk) i  
"vejledning i kommuneplanlægning nr. 7  
- Grundejerforeninger og lokalplanlægning. 1983"



**Ikast-Brande Kommune**

Planafdelingen  
Centerparken 1  
7330 Brande  
tlf. 99 60 40 00  
e-mail: [teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)