

VEDTÆGTER
for
Grundejerforeningen Markhaven

Del I

§ 1

Foreningens navn:

- 1.1. Foreningens navn er: Grundejerforeningen Markhaven.

§ 2

Foreningens hjemsted:

- 2.1. Foreningens hjemsted er Odense Kommune.

§ 3

Foreningens formål:

- 3.1. Grundejerforeningen Markhavens formål er at fungere som fælles grundejerforening for hele det geografiske område jf. afsnit 3.4.
- 3.2. Der oprettes 8 selvstændige grundejerforeninger, én for hvert af de i lokalplan 3-742 nævnte delområder B1, B2, B3, B4, B5, B6, D, T1 og T2, dog således at T2 og D udgør ét område med én selvstændig grundejerforening. Vedtægter for sådanne foreninger skal hver især være tinglyst på de faste ejendomme inden for delområdet, for at være gyldige i forhold til Grundejerforeningen Markhavens tinglyste vedtægter. Hvis alle boligenheder i delområde D og T2 ejes af samme legale ejer, da har denne ejer samme rettigheder og pligter som en grundejerforening for delområdet.
- 3.3. Grundejerforeningen Markhaven skal anlægge, drive, vedligeholde og forny:
- den fælles stamvej med tilhørende fortov og rabat,
 - friarealer, grønne områder og stier angivet på bilag 1 "Oversigtsriks af 4. september 2019",
 - fælles tekniske anlæg, der vedrører ovennævnte.

- fælles dræn, fælles regnvandsbassiner og -render, fritlagte vandløb, vådenge, nedsænkede arealer og lignende inden for lokalplan 3-742's delområde F1 og F2, når disse ikke anlægges, drives, vedligeholdes eller fornyes af de respektive forsyningsselskaber.

Grundejerforeningen Markhaven skal ikke anlægge, drive, vedligeholde eller forny:

- boligveje beliggende i delområde B1, B2, B3, B4, B5, B6 D, T1 og T2,
- fællesarealer, grønne arealer, stier, eller noget andet, der ligger inden for boligområderne B1, B2, B3, B4, B5, B6 D, T1 og T2 jf. bilag 1 "Oversigtsrids af 4. september 2019"

Herudover skal grundejerforeningen stedse opfylde de forpligtelser, som lokalplan 3-742 afsnit 11.1 foreskriver.

- 3.4. Grundejerforeningens geografiske område omfatter hele lokalplanområdet i lokalplan 3-742 endeligt vedtaget 1. november 2017. Det samlede område fremgår af lokalplanens kortbilag 1.
- 3.5. Grundejerforeningen er pligtig, efter påkrav, vederlagsfrit at tage skøde på den færdiganlagte og, af Odense Kommune, godkendte stamveje angivet på bilag 1 "Oversigtsrids af 4. september 2019", samt færdiganlagte og, af Odense Kommune, godkendte friarealer angivet på bilag 1 "Oversigtsrids af 4. september 2019". Påkravet skal fremsættes af adkomsthaveren/adkomsthaverne af den respektive ejendom, som et sådant areal henhører under. Adkomsthaveren/adkomsthaverne afholder alle udgifter til udmatrikulering, overdragelse og tinglysning. Arbejdet skal udføres af landinspektør og advokat antaget af adkomsthaveren/adkomsthaverne.
- 3.6. Grundejerforeningen er berettiget til, blandt sine medlemmer, at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag.
- 3.7. Foreningen er berettiget til at lade tinglyse deklarationer, med eller uden pant, i grundejernes faste ejendom til opfyldelse af foreningens formål. Panthæftelse forudsætter, at der etableres panthæftelse i samtlige medlemmers ejendomme inden for grundejerforeningens geografiske område.

- 3.8. De af foreningen til gennemførelse af nævnte foreningsformål truffne bestemmelser er bindende for de enkelte medlemmer.
- 3.9. Grundejerforeningens bestyrelse er berettiget til at udfærdige ordensreglement for brugen af stamvejen samt friarealerne angivet på bilag 1 ”Oversigtsriks af 4. september 2019”. Ordensreglement skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 flertal af de afgivne stemmer. Det træder i kraft fra det tidspunkt, det er udsendt til medlemmerne.
- 3.10. Bestyrelsen kan, på grundejerforeningens vegne, pålægge og tilpligte en grundejer at foranstalte sin grund vedligeholdt, så den ikke virker anstødelige i forhold til det øvrige område. Dette gælder også for ejere af udstykkede, men ubebyggede grunde. Denne bestemmelse er ikke til forhindring af, at vedtægterne for grundejerforening for et delområde, giver en sådan forening tilsvarende rettigheder i forhold til en grundejer.

Del II

§ 4

Foreningens medlemmer:

- 4.1. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende grundejere inden for det geografiske område, som har ladet denne vedtægt tinglyse på sin ejendom jf. afsnit 11.1 og 13.1.
- 4.2. Ethvert medlem af foreningen er, uden videre erklæring fra dennes side, underkastet foreningens vedtægter, således som disse er eller senere måtte blive ændret til. Et medlem er pligtig til at udrede de bidrag, som foreningen påligner sine medlemmer.
- 4.3. Såfremt der fra en ejendom, ved udstykning, fremkommer nye selvstændige ejendomme, da er disse omfattet af rettigheder og pligter i henhold til denne vedtægt og adkomsthaveren er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.
- 4.4. Ved overdragelse af en ejendom udtræder overdrager som medlem af grundejerforeningen pr. overtagelsesdagen, og overdrageren har intet krav på andel i foreningens formue, ej heller ved modregning. Den nye ejer, der er pligtig til at være medlem af foreningen, indtræder umiddelbart i overdragerens rettigheder og forpligtelser over for foreningen, herunder i pligten til betaling af eventuelle restancer, idet foreningen dog er berettiget, men ikke forpligtet til, hos den hidtidige ejer, at inddrive beløb, der er forfaldne i den pågældendes

medlemsperiode.

- 4.5. Ved overtagelse af en ejendom på tvangsauktion berigtiger auktionskøberne restancerne til grundejerforeningen på auktionsdagen.
- 4.6. Såvel den nye som den hidtidige ejer er pligtig at anmelde ejerskifte til foreningen med oplysning om den nye ejers navn, stilling og bopæl, samt overdragerens nye adresse.
- 4.7. Foreningens medlemmer hæfter ikke for foreningens forpligtelser i forhold til tredjemand. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne pro rata.
- 4.8. For forpligtelser, der påhviler det enkelte medlem, hæfter kun medlemmet.
- 4.9. Påfører et medlem foreningen udgifter, som følge af f.eks. ekstraordinært arbejde på fællesarealer og anlæg eller på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere foreningen udgifterne hertil.

§ 5

Kontingent og grundfond:

- 5.1. Medlemmerne er pligtige til at betale bidrag til foreningen til dækning af de foreningen påhvilende forpligtelser og udgifter. Udgifter, der afholdes i grundejerforeningen, fordeles ligeligt mellem medlemmerne pr. boligenhed. En grund med flere opførte boligenheder pålægges således flere kontingenter. En opført boligenhed defineres som en færdigbygget indflytningsklar én-familiebolig med selvstændigt køkken. En flerfamilie bolig opgøres efter antallet af familier. For ubebyggede grunde, herunder storparceller som ikke er udstykket til byggegrunde, opgøres antallet af boligenheder som det antal bygningsparceller der er indtegnet for ejendommen på kortbilag 3 til lokalplan 3-742. Hvis en sådan bygningsparcel ligger over skel mellem to storparceller, så skal bidraget pålignes den storparcel, som bidrager med det største areal til bygningsparcellen.
- 5.2. Herudover er medlemmerne pligtige at betale bidrag til en grundfond, eller anden lignende opsparingsform, til hel eller delvis dækning af de udgifter, som grundejerforeningen i fremtiden vil skulle afholde til vedligeholdelse, fornyelse og forbedring inden for grundejerforeningens formål og forpligtelse jf. § 3. Bestyrelsen varetager grundfondens midler på bedst mulig vis efter generalforsamlingens anvisninger.

- 5.3 Medlemmerne skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag til denne grundfond. Det enkelte medlem kan ikke disponere over grundfonden, og det enkelte medlem har ikke krav på refusion af sin andel af opsparingen ved medlemskabets ophør.
- 5.4 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de hos medlemmerne afkrævede bidrag til fællesudgifter og opsparing.
- 5.5. Generalforsamlingen fastsætter hvert år, på den ordinære generalforsamling, størrelsen af det ordinære fællesbidrag samt størrelsen af bidraget til grundfonden, der samlet skal opkræves for det indeværende regnskabsår, på baggrund af et af generalforsamlingen godkendt budget. Herudover kan bestyrelsen med passende varsel opkræve betaling af ekstraordinært bidrag til dækning af udgifter jf. afsnit 5.1., hvis grundejerforeningen ikke råder over tilstrækkelige midler til at dække aktuelle og uopsættelige udgifter. Opkrævning af ekstraordinært bidrag skal ske med passende varsel til betaling den 1. hverdag i betalingsmåneden.
- 5.6. Medlemmernes indbetalinger foretages til kassereren eller administrator efter bestyrelsens bestemmelse, der indsætter foreningens midler i bank eller sparekasse i foreningens navn.
- 5.7. Er et medlem mere end 1 måned i restance til foreningen, kan det pågældende beløb indrives ad retslig vej, efter at der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 10 dage at berigtige restancen.
- 5.8. Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant, der endvidere skal betale morarente fra den af bestyrelsen fastsatte forfaldsdag i opkrævningen, og i henhold til den til enhver tid gældende rentelov eller hvad der måtte træde i stedet for denne.

§ 6

Generalforsamlingen:

- 6.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.
- 6.2. Grundejerforeningens medlemmer, medlemmernes respektive husstande, lejere og andre

brugere af de indenfor grundejerforeningens område værende boliger tillige med repræsentanter for Odense Kommune og øvrige påtaleberettigede til de tinglyste vedtægter, har adgang til at overvære generalforsamlingen.

- 6.3. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 30. april. Bestyrelsen indkalder til generalforsamling med 21 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.
- 6.4. Det påhviler hvert enkelt medlem at holde foreningen underrettet om adresseforandring.
- 6.5. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hvert enkelt medlem samtidig med indkaldelsen.
- 6.6. Forslag, der af medlemmer ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen ved dens formand i hænde senest 8 dage efter at indkaldelse til generalforsamling har fundet sted.
- 6.7. Forslag, der ikke er indkommet rettidigt, kan ikke sættes under afstemning.
- 6.8. På hver ordinær generalforsamling skal følgende punkter behandles:
 1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
 3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab, underskrevet af bestyrelsen og revisor.
 4. Indkomne forslag.
 5. Fremlæggelse og godkendelse af
 - a. Budget
 - b. Ordinært bidrag til fællesudgifter
 - c. Bidrag til opsparing i grundfond.
 6. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer samt 1. suppleant og 2. suppleanter.
 7. Valg af revisor.
 8. Eventuelt.
- 6.9. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning. Dirigenten behøver ikke at være medlem af grundejerforeningen.

- 6.10. Det enkelte medlem kan ikke udøve stemmeret ved foreningens generalforsamling. Det enkelte medlems indflydelse på den fælles grundejerforening, ved afstemning på generalforsamling, udøves gennem det delområdes grundejerforening, som medlemmets ejendom henhører under. Hver af de 8 delområders grundejerforeninger har én stemme. Hvert delområdes grundejerforening repræsenteres af den respektive grundejerforenings bestyrelsesformand. Sådant bestyrelsesformand skal medbringe generalforsamlingsreferat eller andet konstitutionsreferat, hvor af det fremgår, hvem der er valgt til bestyrelsen samt at denne er valgt til formand. Sådant referat skal være underskrevet af to andre navngivne medlemmer af den pågældende bestyrelse.
- 6.11. Repræsentation og stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem af bestyrelsen for det pågældende delområde. Den skriftlige fuldmagt skal, for at være gyldig, være underskrevet af den respektive grundejerforenings bestyrelsesformand og et andet bestyrelsesmedlem. Dokumentation for valg af formand skal fortsat medbringes.
- 6.12. Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre en stemmeberettiget eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være hensigtsmæssig.
- 6.13. Beslutninger på generalforsamlinger træffes ved simpelt flertal, jf. dog. § 6.15 og 6.16.
- 6.14. Over det på generalforsamlingen passerende føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden.
- 6.15. Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på forandring af foreningens vedtægter eller optagelse af lån og til vedtagelse af deklARATIONER der skal tinglyses med eller uden pant i samtlige grundejeres faste ejendom jf. afsnit 3.7, kræves to tredjedels flertal, med mindre der i denne vedtægt er stillet krav om enstemmighed for den konkrete vedtagelse. Vedtægtsændringer kræver efterfølgende godkendelse af Odense Kommune for at være gyldigt vedtaget – eller at Odense Kommune afviser at tage stilling til den vedtagne vedtægtsændring.
- 6.16. Bestemmelsen om, at medlemmerne kun hæfter pro rata, kan kun ændres ved enstemmighed hos samtlige medlemmer.
- 6.17. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når

det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af grundejerforeningens medlemmer efter antal boligenheder, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

- 6.18 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 6.19 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 6.20 Ændringsforslag kan ikke stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 7

Bestyrelsen:

- 7.1. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed og varetager dens formål og interesser. Bestyrelsen er berettiget til, på samtlige medlemmers vegne, at træffe bestemmelse om fornyelse, vedligeholdelse, renholdelse og om opfyldelse af enhver foreningen påhvilende forpligtelse, og bestyrelsen er berettiget til at lade foreningen afholde de fornødne udgifter hertil. Bestyrelsen er berettiget til at antage administration og fremmed assistance.
- 7.2. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, valgt blandt foreningens medlemmer. Der kan ikke vælges mere end ét bestyrelsesmedlem fra ét delområde. Valgbar til bestyrelsen er et hvert medlem, som ikke er i restance til grundejerforeningen. Hvis en ejendom ejes af et kapitalselskab, da er en registreret direktør for kapitalselskabet valgbar til bestyrelsen.
- 7.3. Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv, og foretager selv nødvendige og pligtige registreringer ved offentlige registre.
- 7.4. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og fører protokol over forhandlingerne samt de af bestyrelsen trufne beslutninger. Protokollen underskrives af de tilstedeværende.
- 7.5. Regnskab føres af foreningens kasserer eller administrator efter nærmere af bestyrelsen fastsatte retningslinjer.
- 7.6. Der afholdes møder, så ofte et medlem finder det nødvendigt og minimum én gang hvert halvår.

- 7.7. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når fire medlemmer giver møde.
- 7.8. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed.
- 7.9. Foreningen tegnes over for tredjemand af trebestyrelsesmedlemmer i forening.
- 7.10. Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, med mindre generalforsamlingen beslutter andet.
- 7.11. Bestyrelsen kan besluttet at nedsætte udvalg til løsning af specielle opgaver. Et udvalg skal bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen, dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem. Der skal være en ligelig repræsentation af delområderne i udvalget, i det omfang det er muligt at få medlemmer fra et delområde til at deltage.
- 7.12. Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra tre på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må udgå af bestyrelsen og 1. suppleanten indtræder da i hans sted. Hvis 1. suppleant allerede er indtrådt eller hvis 1. suppleant fratræder, da indtræder 2. suppleant.
- 7.13. Et bestyrelsesmedlem der, uden lovlig grund, er i restance til grundejerforeningen, må udgå af bestyrelsen og 1. suppleanten indtræder da i hans sted. Hvis 1. suppleant allerede er indtrådt eller hvis 1. suppleant fratræder, da indtræder 2. suppleanten.

§ 8

Revisor og regnskab:

- 8.1. Generalforsamlingen vælger 1 revisor, der vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Revisoren skal være statsautoriseret eller registreret revisor.
- 8.2. Foreningens regnskabsår er kalenderåret, første ordinære regnskabsår løber dog fra tidspunktet for aflæggelse af afsluttende anlægsregnskab jf. afsnit 12.3, og indtil 31. december.
- 8.3. Det påhviler revisor at gennemgå det af kassereren udfærdigede regnskab og efterse foreningens beholdninger. Regnskabet skal tilstilles revisor inden den 1. marts, og revisionen skal være tilendebragt senest 1 måned derefter. Bestyrelsen, herunder kassereren, er stedse pligtig at forsyne revisoren med alt det materiale, som revisoren ønsker tilsendt.

- 8.4. Revisoren kan når som helst foretage kasseeftersyn. Den kontante kassebeholdning må aldrig overstige kr. 5.000,00.

§ 9

Foreningens opløsning:

- 9.1. Foreningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra den samlede bestyrelse eller halvdelen af foreningens medlemmer, og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler.
- 9.2. Forslaget skal indeholde bestemmelse om anvendelse af foreningens formue.
- 9.3. Forslaget skal tillige indeholde bestemmelser om samtidig stiftelse af ny overtagende forening i henhold til vilkårene i lokalplan 3-742, herunder at vedtægten for den overtagende forening skal godkendes af Odense Kommune.

§ 10

Særlige bestemmelser:

- 10.1. Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse vedtægter intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog efterfølgende fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling.
- 10.2. Hvis der opstår tvivl om skellets placering mellem grundejerforeningens fællesarealer veje, da kan bestyrelsen beslutte at foretage skelafsætning. Herefter har enhver tilstødende grundejer pligt til at lade udføre, og bekoste, en reetablering af den berørte skelafsætning.

§ 11

Indtrædelse og udtrædelse af grundejerforeningen

- 11.1 På egen begæring, og mod tinglysning af de til en hver tid gældende vedtægter, kan en ejendom inden for grundejerforeningens geografiske område blive omfattet af foreningens rettigheder og pligter, og den til en hver tid værende grundejer bliver medlem af grundejerforeningen.

- 11.2 En nytilkommen ejendoms andel af anlægsudgiften for anlæggelse af stamvejen forfalder til betaling ved medlemskabets begyndelse. Hvis det nytilkomne medlem indtræder under anlægsarbejdernes udførelse, så er medlemmet forpligtet til at betale, yde sikkerhed, overdrage ejendom m.m. sådan som det fremgår af 12.11-12.26.
- 11.3 Andelen af anlægsudgiften opgøres som anlægsudgiften opgjort i afsluttende revisor revideret anlægsregnskab jf. afsnit 12.3 og fordelt ved anvendelse af fordelingsnøglen i 12.17. Andelen er specificeret i særskilt note i regnskabet. Betalingen for andelen af anlægsudgiften til stamvejen samt rente skal betales til de/den til en hver tid værende tinglyste vejejer af stamvejen jf. 12.19.
- 11.4 Foreningen kan ikke indgå aftaler, der har til formål eller som effekt, at en ejendom underlægger sig pligter eller nyder rettigheder, herunder vejrettigheder, uden at være medlem af grundejerforeningen og uden at udløse betalingspligt til vejejer(ne).
- 11.5 En indtrådt ejendom kan ikke ensidigt undtages fra medlemskab. En sådan handling skal behandles som en vedtægtsændring.

Del III

§ 12

Grundejerforeningens stiftelse og byggemodning.

- 12.1 Grundejerforeningen stiftes af adkomsthaverne til følgende matrikler:

Ejendom matr.nr.	Ejerlav
17c	Bullerup By, Agedrup
17ca	Bullerup By, Agedrup
17cb	Bullerup By, Agedrup
17ch	Bullerup By, Agedrup
17e	Bullerup By, Agedrup
17h	Bullerup By, Agedrup
17v	Bullerup By, Agedrup
30c	Åsum By, Åsum
30l	Åsum By, Åsum

- 12.2 Ved grundejerforeningens stiftelse udpeges en bestyrelse (benævnt ”anlægsbestyrelsen”) bestående af et medlem udpeget af hver ultimativ grundejer af de 9 matrikler angivet i afsnit 12.1. I det omfang én ultimativ grundejer er adkomsthaver til flere matrikler, da anses disse matrikler for én ejendom, som udpeger ét bestyrelsesmedlem. Herefter består der på stiftelsestidspunktet 5 ejendomme, som hver kan udpege ét medlem af anlægsbestyrelsen. Disse ejendomme udgør:

Nr.	Ejendom matr.nr.	Ejerlav
1	17h	Bullerup By, Agedrup
2	17ch	Bullerup By, Agedrup
3	17cb	Bullerup By, Agedrup
	30c	Åsum By, Åsum
4	17c, 17ca og 17e	Bullerup By, Agedrup
5	30l, 17v	Åsum By, Åsum
		Bullerup By, Agedrup

- 12.3 Anlægsbestyrelse er ikke på valg, men hver ultimativ ejer kan når som helst og helt suverænt, besluttet at udskifte sit medlem af anlægsbestyrelsen. Anlægsbestyrelsen består frem til grundejerforeningen har færdiggjort og færdigmeldt den byggemodning, som Odense Kommune stiller som betingelse for at udstede byggetilladelse til opførelse af boliger i de enkelte delområder. Sådan byggemodning omfatter som minimum:
- Obligatoriske arkæologiske forundersøgelser af det område, hvor stamvejen inklusive fortov og rabat skal anlægges samt de områder i delareal F1 og F2 der skal anvendes, og i fornødent omfang undergå anlægsarbejder, til håndtering og bortledning af regnvand.
 - Nødvendig og tilstrækkelig arkæologiske undersøgelser af det område, hvor stamvejen inklusive fortov og rabat skal anlægges samt de områder i delareal F1 og F2 der skal anvendes, og i fornødent omfang undergå anlægsarbejder, til håndtering og bortledning af regnvand.
 - Anlæggelse af stamvej samt fortov og rabat inklusive rundkørsler, vejkryds, eventuelle vejbumper og alt andet nødvendigt og tilstrækkeligt vejrudstyr.
 - Anlæggelse af alle fælles friarealer med grønne områder og stier på friarealet angivet i bilag 1 ”Oversigtsriks af 4. september 2019” og beskrevet i lokalplan 3-742 for delområde F1 og F2 samt anlæggelse af alle tekniske anlæg, der vedrører ovennævnte område.
 - Anlæggelse af alle fælles dræn, fælles regnvandsbassiner og render, fritlagte vand-

løb, vådenge, nedsænkede arealer og lignende til håndtering og bortledning af regnvand på friarealet angivet i bilag 1 ””Oversigtsrids af 4. september 2019”.

Herudover skal alle kontraktuelle forpligtelser være opfyldt, der skal være er aflagt afsluttende revisor revideret anlægsregnskab for hele byggemodningen, og alle udgifter og kreditorer skal være afregnet. Den efterfølgende bestyrelse skal vælges af generalforsamlingen efter reglerne i afsnit 6 og 7 ovenfor i vedtægtens del II.

- 12.4 Frem til foreningen har aflagt afsluttende revisor revideret regnskab for hele byggemodningen, afregnet alle kreditorer og anlægsbestyrelsen er fratrådt jf. ovenfor, hæfter de stiftende ejendomsejere for foreningens forpligtelser. I forhold til tredjemand hæfter de stiftende ejendomsejere solidarisk for foreningens forpligtelser. I det indbyrdes forhold hæfter de stiftende ejendomsejere pro rata i forhold til fordelingsnøglen i afsnit 12.17 og 12.18. Hæftelsen gælder for hver af de stiftende ejendomsejere, uanset der efter stiftelsen og inden fratrædelse af anlægsbestyrelsen, sker overdragelse af hele eller dele af den stiftende ejendomsejers oprindelige ejendom. Den nye ejer vil også blive underlagt hæftelse. Denne hæftelse er sekundær i forhold til den stiftende ejers hæftelse. Den stiftende ejendomsejer kan kun frigøres for hæftelse, hvis der er enighed blandt alle stiftende ejendomsejere og den pågældende nye ejer.
- 12.5 Kun én af flere samejere til en af de i afsnit 12.2 angivne ejendomme kan repræsentere ejendommen i anlægsbestyrelsen. Hvis en ejendom skifter ejer, så indtræder den ny ejer med status som stiftende ejendomsejer og har ret til at udpege et medlem i anlægsbestyrelsen pr. den tinglyste overtagelsesdag, og den gamle ejers udpegede medlem udtræder. Hvis en ejendom udstykkes og/eller delvist overdrages, så betragtes dette som et sameje i forhold til den oprindelige ejendom, og den ejer, som har den største arealmæssige andel af den oprindelige ejendom, har retten til at udpege et medlem af anlægsbestyrelsen. Ejeren af den mindre andel er fortsat forpligtet i henhold til samtlige bestemmelser i denne vedtægt inklusiv hæftelsen i afsnit 12.4. Den mindre samejer kan udpege et medlem af anlægsbestyrelsen, på vegne af den største samejer, mod fuldmagt hertil fra den største samejer.
- 12.6. Anlægsbestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en kasserer. Anlægsbestyrelsen træffer alle beslutninger i fællesskab og ved afstemning. Et flertal i anlægsbestyrelsen kan, på et rettidigt indkaldt bestyrelsesmøde, og med annoncering i indkaldelsens dagsordenen, beslutte at ændre anlægsbestyrelsens konstituering med øjeblikkelig virkning.
- 12.7 Hvervet som bestyrelsesmedlem i anlægsbestyrelsen er ulønnet.

- 12.8 Anlægsbestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden, og formanden sørger for at der føres protokol over forhandlingerne samt de af anlægsbestyrelsen truffne beslutninger. Protokollen underskrives af de tilstedeværende.
- 12.9 Anlægsbestyrelsen træffer sine beslutninger på bestyrelsesmøder. Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden med 10 dages varsel, med mindre der er tale om uopsættelige forhold. Der kan ikke udsendes indkaldes til bestyrelsesmøde i juli måned, og der kan ikke afholdes bestyrelsesmøde i juli måned. Anlægsbestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 medlemmer deltager.
- 12.10 Hvert bestyrelsesmedlem har én stemme. I tilfælde af stemmelighed, så afgøres afstemningen ved at lade hvert bestyrelsesmedlems stemme vægte med samme faktor, som gælder for fordeling af betaling i afsnit 12.17 for den ejendom, som bestyrelsesmedlemmet repræsenterer. Blanke stemmer medregnes ikke og holdes neutrale i opgørelsen.
- 12.11 Anlægsbestyrelsen træffer alle beslutninger vedr. gennemførelse af arkæologiske forundersøgelser og arkæologiske undersøgelser, anlæggelse af stamvej, herunder accept af priser, antagelse af rådgivende ingeniør(er), antagelse af landinspektør(er), antagelse af udførende entreprenør(er) og antagelse af alle andre typer rådgivere, entreprenører og tjenesteudbydere på foreningens vegne, og dermed forpligtende for de enkelte ejendomsjere i forhold til at dække grundejerforeningens udgifter.
- 12.12 Under anlægsbestyrelsens virke tegnes foreningen af 4 bestyrelsesmedlemmer i forening. Hvert bestyrelsesmedlem er forpligtet til at respektere alle truffne beslutninger afgjort ved afstemning, samt medvirke til at tegne grundejerforeningen i overensstemmelse hermed.
- 12.13 Anlægsbestyrelsen sørger for, at der løbende udarbejdes og opdateres budget og føres forsvareligt anlægsregnskab over foreningens indtægter og udgifter ved udførelse af den byggemodning, som er beskrevet i afsnit 12.3. Anlægsbestyrelsen fastsætter den sum, som de stiftende ejendomsjere skal indbetale til foreningen, for at foreningen stedse råder og tilstrækkelige midler til at gennemføre byggemodningen og alle herunder indgåede aftaler samt garantistillelse overfor Odense Kommune og entreprenører. Betalingen af summen fordeles blandt de stiftende ejendomsjere i henhold til afsnit 12.16. Indbetalinger foretages til foreningens bankkonto. Der kan ikke ske kontant betaling til foreningen.

- 12.14 Anlægsbestyrelsen kan med passende varsel opkræve betaling af ekstraordinært bidrag til dækning af udgifter, hvis grundejerforeningen ikke råder over tilstrækkelige midler til at dække aktuelle og uopsættelige udgifter.
- 12.15 De stiftende ejendomsejere er til enhver tid pligtige til at betale det bidrag til foreningen, som anlægsbestyrelsens opgør, til dækning af de foreningen påhvilende forpligtelser og udgifter i anledning af foreningens udførelse af den byggemodning, der er beskrevet i afsnit 12.3.
- 12.16 Hver stiftende ejendomsejer, yder pantsikkerhed med kr. 500.000 til sikkerhed for hver enhver forpligtelse, som grundejeren måtte have i forhold til grundejerforeningen, uanset af hvilken årsag forpligtelsen opstår. Pantsikkerheden etableres som ejerpantebrev med pant i én eller flere af grundejerens ejendomme, med oprykkende panteret efter bestående pant-hæftelser. Grundejerforeningen ydes 1. prioritets underpant i ejerpantebrevet. Denne bestemmelse forpligter ikke Odense Kommune, når kommunen er adkomsthaver til ejendomme der er underlagt denne vedtægt. Grundejerforeningens underpant slettes, når der foreligger afsluttende revisor revideret anlægsregnskab for hele byggemodningen jf. afsnit 12.3, og alle udgifter og kreditorer skal være afregnet.
- 12.17 Udgiften til den byggemodning, der er beskrevet i afsnit 12.3, fordeles ikke i henhold til § 5. Udgiften fordeles på følgende måde (der også fungerer som vægtning af stemmer jf. afsnit 12.10):

Ejendom matr.nr.	Ejerlav	Andel %
17h	Bullerup By, Agedrup	14,76
17ch	Bullerup By, Agedrup	10,69
17cb og 30c	Bullerup By, Agedrup	14,68
17c	Bullerup By, Agedrup	6,44
7ca og 17e	Bullerup By, Agedrup	12,53
30l	Åsum By, Åsum	3,19
24a	Åsum By, Åsum	27,54
17f	Bullerup By, Agedrup	10,17
17v	Bullerup By, Agedrup	0
I alt		100

- 12.18 Andele af betaling omfattet af afsnit 12.13 – 12.17, der ikke dækkes af en grundejer, på grund af dennes manglende medlemskab, dækkes af de øvrige stiftende ejendomsejere med en brøkdel opgjort som ”den angivne andel i 12.17 i tælleren og summen af de betalende

andele i nævneren”.

- 12.19 De betalende stiftende ejendomsejere bliver refunderet deres udlæg, når den ikke-betalende grundejer indtræder som medlem i grundejerforeningen, i kraft af deres status som vejejer jf. afsnit 12.19. Hvis kun en del af en ejendom, inden for grundejerforeningens geografiske område, indtræder, så opgøres refusion forholdsmæssigt.
- 12.20 Når den i afsnit 12.3 beskrevne byggemodning vedrørende stamvejen inkl. fortov og rabat i etape 1 samt friarealerne i etape 1 er færdiganlagt, færdigmeldt og afleveret af entreprenøren, matrikuleres disse til en samlet selvstændig ejendom, der vederlagsfrit overdrages til de stiftende ejendomsejere, som har betalt for anlæggelse af stamvejen og fællesområder, jf. afsnit 12.13 – 12.18. Adkomsten fordeles efter brøken i afsnit 12.17 og 12.18. Disse ejere benævnes da vejejere. Når disse vejejere har modtaget tilbagebetaling jf. afsnit 12.19, overføres adkomsten til grundejerforeningen på samme vilkår som i afsnit 3.5. når blot én af vejejerne kræver det. Alle vejejere deler udgiften hertil efter samme brøk som i afsnit 12.18, og den vejejer, som skal betale den største andel, træffer beslutning om, hvilken advokat, der skal engageres til at gennemføre overdragelsen til grundejerforeningen. Der tinglyses et pantsætningsforbud på den selvstændigt matrikulerede vej straks efter udstykning.
- 12.21 Anlægsregnskab for foreningens anlæggelse af stamvej og fællesarealer føres af en af foreningen antaget administrator. Regnskabet skal indeholde samtlige udgifter og indbetalinger, samt en specifikation af betalingernes fordeling og en specifikation af udlæg og angivelse af de betalende jf. afsnit 12.13-12.18, herunder skal det afsluttende revisor reviderede anlægsregnskab jf. 12.3 indeholde opgørelse af brøker og udlagte beløb pr. grundejer jf. 12.18.
- 12.22 Er hvert medlem har på forlangende ret til at modtage kopi af aktuelt regnskab og tilhørende bilag.
- 12.23 Anlægsbestyrelsen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at gennemgå det af administrator udfærdigede anlægsregnskab og efterse foreningens beholdninger. Regnskabet skal tilstilles revisor inden 3 måneder efter der er foretaget aflevering af anlægsarbejderne fra den/de udførende entreprenører og sidste afregning af betalt. Revisionen skal være tilendebragt senest 1 måned derefter. Anlægsbestyrelsen er stedse pligtig at forsyne revisoren med alt det materiale, som revisoren ønsker tilstillet.

- 12.24 Revisoren kan når som helst foretage kasseeftersyn. Den kontante kassebeholdning må aldrig overstige kr. 5.000,00.
- 12.25 Interne fællesvej (boligveje), parkeringspladser og interne fællesarealer inden for det enkelte delområde forbliver den enkelte ejendomsejers ansvar og omkostning i forbindelse med udvikling og udstykning af byggegrunde fra de enkelte ejendomme i det enkelte delområder. Alle interne anlæg og installationer til håndtering og bortledning af regnvand forbliver også den enkelte ejendomsejers ansvar og omkostning, uanset sådanne installationer og arbejder skal tilsluttes eller på anden måde sammenbygges med de tilsvarende anlæg på friarealerne nævnt i afsnit 12.3. De stiftende ejendomsejere og efterfølgende erhververe er bekendte med, at lokalplan 3-742 foreskriver, at der inden ibrugtagning af bebyggelsen skal være anlagt fælles veje, fælles parkeringsarealer og fælles friarealer. Regnvandsbassiner og render og nedsænkede arealer til håndtering af regnvand skal være etableret. Fælles friarealer skal senest være anlagt førstkommande vækstsæson efter at den/de bebyggelser, der støder op til arealerne, er etableret. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.
- 12.26 Denne vedtægts Del III, der indeholder hele afsnit 12, kan kun ændres med 2/3 flertal blandt de stiftende ejendomsejerne. Dog kræves der enighed ved ændring af fordelingen i afsnit 12.16.

Del IV

§ 13

Tinglysning

- 13.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst på:

Ejendom matr.nr.	Ejerlav
17c	Bullerup By, Agedrup
17ca	Bullerup By, Agedrup
17cb	Bullerup By, Agedrup
17ch	Bullerup By, Agedrup
17e	Bullerup By, Agedrup
17h	Bullerup By, Agedrup
17v	Bullerup By, Agedrup
30c	Åsum By, Åsum
30l	Åsum By, Åsum

- 13.2 Med hensyn til servitutter og panthæftelser henvises til ejendommenes blade i tingbogen,
- 13.3 Denne vedtægt og fremtidige ændringer skal godkendes af Odense Kommune.
- 13.4 Påtaleberettiget til enhver ændring er bestyrelsen for Grundejerforeningen Markhaven, Odense Kommune og de til enhver tid værende tinglyste adkomsthavere for stamvejen, når denne er udmatrikuleret til en selvstændig matrikel.
- 13.5 Tinglysningsafgift for tinglysning af denne vedtægt på den enkelte ejendom, afholdes af den respektive ejendomsejer på anmeldelsestidspunktet.

Ovenstående er vedtaget på den stiftende generalforsamling den_____

Som tinglyste adkomsthavere, stiftere og for accept af hæftelse anført i afsnit 12.4.

17h Bullerup By, Agedrup Dato For Markhaven1 ApS

Dan Fløe Rosholm

17ch Bullerup By, Agedrup Dato SSL Invest ApS

Søren Schou Lilienhoff

17cb Bullerup By, Agedrup Dato For Milton Huse A/S
30c Åsum By, Åsum

Erik Rehnquist

17ca og 17e Bullerup By, Agedrup

Mogens Illum Hansen

Mads Illum Hansen

17c Bullerup By, Agedrup Dato For Krotoften Holding ApS

Mogens Illum Hansen

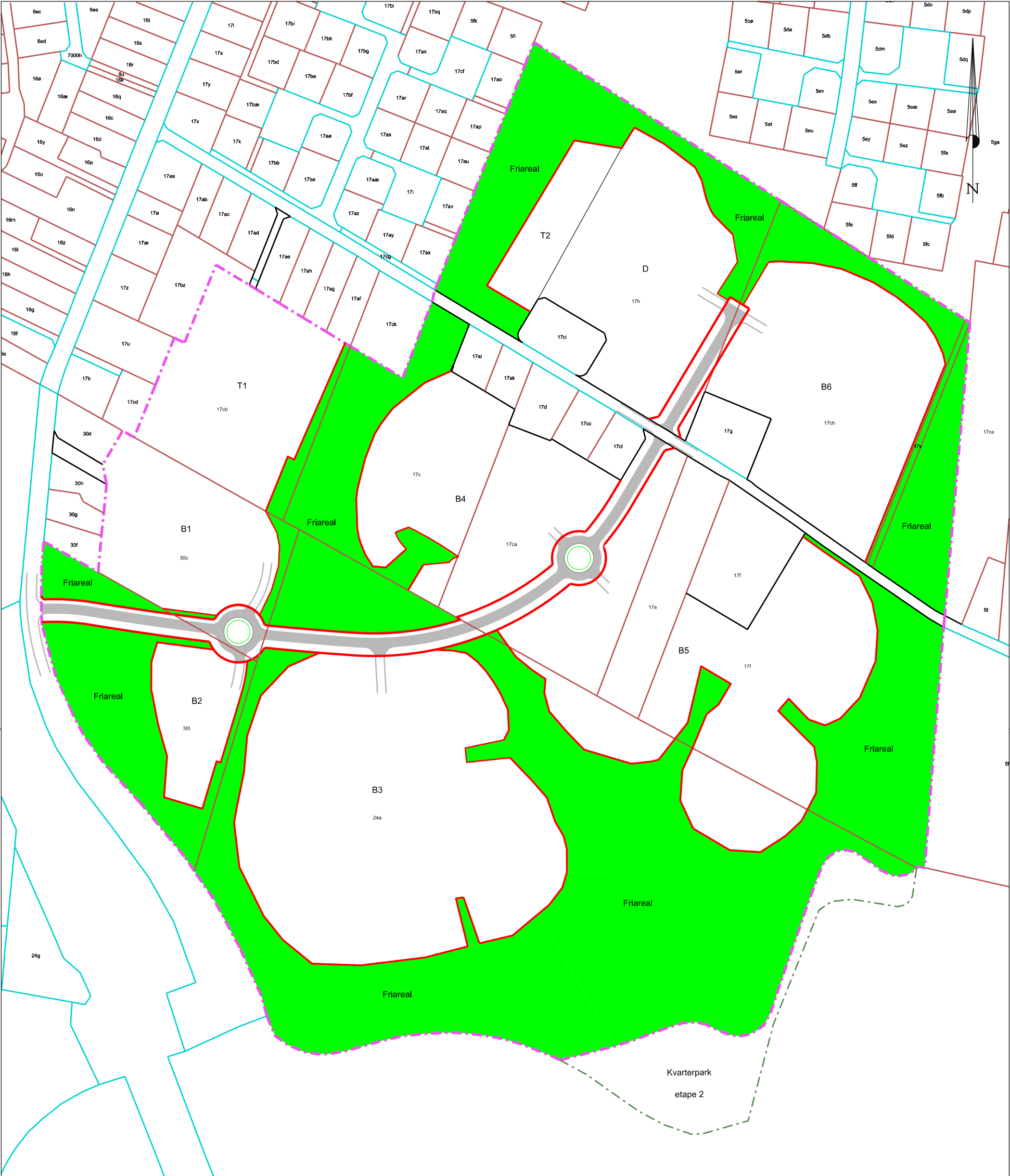
30l Åsum By, Åsum Dato For Odense Kommune
17v Bullerup By, Agedrup

Ole Kirketerp Madsen

Mads Stephensen

Som dirigent på stiftende generalforsamling

Ulrik Lefevre



OVERSIGTSRIDS Matr. nr. 17c, 17e, 17f, 17v, 17ca, 17cb,17ch og 17cæ Bullerup By, Agedrup Matr. nr. 24a, 30c og 30l Åsum By, Åsum Kommune: Odense Udfærdiget til brug ved tinglysning af grundejerforeningsvedtægt	
Skel ifølge digitalt matrikelkort med evt. lokal kortopretning. Der tages forbehold for evt. uoverensstemmelse mellem matrikelkort og den gældende ejendomsgrænse.	
Der må ikke måles på tinglysningsridset.	



Landinspektører A/S

Målforhold: 1:2500

Dato: 04. september 2019

J. nr.: 1707082

Steen Jørgensen

Landinspektør

FOT-kort © SFDE - matrikelkort © Geodatastyrelsen - ortofoto © Cowi A/S

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784