

Karen-Marie Hovmøller, Advokat
J.nr.: 129436

Strandvejen 4, 1. tv.
DK-9000 Aalborg · Danmark
Telefon + 45 96 30 42 30

**VEDTÆGTER
FOR
GRUNDEJERFORENINGEN
UDSIGTEN, FREJLEV**

Navn og hjemsted

§ 1

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Udsigten, Frejlev".

Foreningens hjemsted er Aalborg Kommune under Aalborg civilret, der er Foreningens værneting.

Foreningens område og medlemskreds

§ 2

Foreningens geografiske område omfatter ejendommen, del nr. 2 af matr.nr. 10a Frejlev By, Frejlev samt heraf udstykkede parceller. Hertil kommer matr.nr. XX Frejlev By, Frejlev, der udgør fællesarealer og veje.

Foreningens geografiske område omfatter således i alt 53 boligparceller, fællesarealer, stier samt private fællesveje.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af del nr. 2 af matr.nr. 10a Frejlev By, Frejlev samt heraf udstykkede parceller.

Foreningen skal efter krav fra byrådet i Aalborg Kommune sammenslutes med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Formål

§ 3

Foreningen stiftes på baggrund af lokalplan nr. 6-3-111, Boliger, Nibevej, Frejlev.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under Foreningen hørende ejendomme. Herunder har Foreningen til formål at varetage medlemmernes fælles opgaver som ren- og vedligeholdelse af de private fællesveje inkl. belysning, samt ren- og vedligeholdelse af fællesarealer og stier, jf. nedenfor.

Foreningen forestår drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

Foreningen driver og vedligeholder belysningen på de private fællesveje og på grundejerforeningens område i øvrigt.

Foreningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til Foreningen.

Foreningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Foreningens formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag, samt til at underskrive og lade tinglyse deklarationer med eller uden pant.

De af Foreningen til gennemførelse af nævnte forenings formål truffne bestemmelser er fuldt bindende for de enkelte medlemmer.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealer, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer mv.

Parkering

§ 4

Medlemmerne af Foreningen og deres husstande skal fortrinsvis parkere køretøjer o.l. på egen grund.

Det tilkommer Foreningens bestyrelse at fastsætte nærmere regler for lang- og korttidsparkering på Foreningens private fællesveje og i vejkanterne.

Ordensforskrifter, vedligeholdelse mv.

§ 5

Foreningens generalforsamling fastsætter nærmere ordensforskrifter for ren- og vedligeholdelse i området, herunder også for medlemmernes forpligtelse til at ren- og vedligeholde egne ejendomme, idet Foreningen skal sørge for, at lokalplanens krav til bebyggelsens udseende bevares.

Ved åben-lav bebyggelse skal hegn i skel mod veje, stier, opholdsarealer og naboer være levende hegn i form af hæk. Hække kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde, som den fuldt udvoksede hæk, dog maks. 1,80 meter. Hække mellem nabogrunde skal placeres i skel. Hække mod veje og stier skal plantes mindst 30 cm inde på egen grund. Undtaget herfra er hegning i skel, som ligger langs den på Kortbilag 2 (i lokalplanen) viste landskabskant, som følger de dele af afgrænsningen for delområde A, som støder op til delområde B, C og busvendeplads ved Nibevej. I disse skel er der ikke fastsat højdebegrænsning på beplantning. Beplantning i landskabskanten skal være en blanding af enten flere arter eller forskellige typer beplantning som f.eks. fritvoksende hæk, buske og træer, så der dannes en varieret overgang fra parcelhushaverne til de omkringliggende grønne arealer.

Al vedligeholdelse af boligerne inkl. grund med hæk, påhviler de enkelte medlemmer.

Det påhviler det enkelte medlem at sikre, at boligen fremtræder i passende stand, velvedligeholdet, og med opryddede og plejede udenomsarealer.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for udførelsen af den udvendige vedligeholdelse, herunder af have, skure mv.

Solenergianlæg (fx solfangere og solceller) skal placeres på tage. Ved sadeltage eller tage med ensidig taghældning skal anlæggene følge tagets hældning. Ved flade tage må anlæggene ikke have en højde, der overstiger 0,5 meter over den enkelte tagflade.

Skiltning ved boliger må kun være i form af almindelige navne- og nummerskiltning. Eventuel firmaskiltning må kun være i form af skilte opsat på mur ved indgangspartiet. Skiltet må ikke være større end 30 x 30 cm.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra offentlige veje.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer eller indenfor områder, der er indrettet til formålet. Affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

Medlemmerne og disses forhold til Foreningen

§ 6

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de matrikelnumre, der er nævnt under § 2.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor de enkelte grundejere opnår tinglyst skøde, uanset om det er betinget eller ej. Såfremt den pågældende ejer overtager ejendommen forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Når et medlem overdrager sin grund eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er han/hun fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af Foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

De nye ejere indtræder fra overtagelsesdagen i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for Foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskiftet til Foreningen ved dennes kasserer og i forbindelse hermed oplyse Foreningen om den nye ejers navn, bopæl og e-mailadresse.

Hæftelsesforhold

§ 7

Foreningens medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke solidarisk for Foreningens forpligtelser.

I forholdet til Foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som Foreningen har på enkelte medlemmer.

I øvrigt betaler hvert medlem, for hver grund han/hun ejer, et årligt kontingent til Foreningens administration og øvrige udgifter, der fastsættes af generalforsamlingen for kalenderåret. Kontingentet betales forud.

Hvert medlem skal svare lige store bidrag pr. selvstændig husstand.

Udstykkeren betaler kontingent for usolgte grunde.

Det årlige kontingent fastsættes af den ordinære generalforsamling. Kontingentet opkræves helårligt, og der tilbagebetales ikke kontingent for ophørt medlemskab.

Indbetaling af kontingent kan ske til Foreningens konto.

Er et medlem mere end 1 måned i restance til Foreningen, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej, efter at der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 10 dage at berigtige restancen.

Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant, der endvidere skal betale et administrationstillæg for restancen, svarende til 1/4 af årskontingentet.

Er restancen ikke indbetalt senest 10 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed.

Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til Foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer, eller tillige ved optagelse af lån.

Generalforsamlingen

§ 8

Generalforsamlingen er Foreningens højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts eller april måned.

Foreningens medlemmer indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse. Der kan ske indkaldelse pr. e-mail.

Det påhviler hvert enkelt medlem i egen interesse at holde Foreningen underrettet om enhver adresseforandring.

Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hvert enkelt medlem samtidig med indkaldelsen.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. februar.

Emner, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

På hver ordinær 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. Behandling af rettidigt indkomne forslag.
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer, samt 1 suppleant.
8. Valg af kasserer.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes så ofte, som bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter at mindst 1/4 af Foreningens medlemmer - der ikke er i restance til Foreningen - til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling.

Når sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse.

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

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende emnernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Hvert medlem har en stemme for hver grund, han/hun ejer.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være mere hensigtsmæssig.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand.

Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end én fuldmagt.

Hvert medlem har én stemme.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet.

Over det på generalforsamlingen passerende føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

§ 9

Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger af videregående betydning, så som ændring af vedtægten, kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret på generalforsamlingen, samt at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer.

Er 2/3 af medlemmerne ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt er vedtaget med 2/3 af de repræsenterede stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Bestemmelsen om, at medlemmerne ikke hæfter solidarisk over for tredjemand, kan kun ændres ved enstemmighed hos samtlige medlemmer, ligesom beslutning om optagelse af lån, meddelelse af kaution eller lignende forpligtelser kræver, at samtlige medlemmer af Foreningen stemmer for forslaget.

Vedtægtsændringer skal for at være gyldige endvidere godkendes af Aalborg Kommune.

Bestyrelsen

§ 10

Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen.

Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

Genvalg kan finde sted.

Såfremt kassereren får forfald, udpeges en midlertidig kasserer af bestyrelsen.

§ 11

Bestyrelsen har den daglige ledelse af Foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg mv., og varetagelse af dens formål og interesser.

Der afholdes møde, så ofte formanden eller 1 medlem finder det nødvendigt.

Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på det næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

§ 12

Foreningen tegnes over for tredjemand af formand og et medlem i forening.

Revisor og regnskab

§ 13

Generalforsamlingen vælger en revisor. Genvalg kan finde sted.

Regnskabet tilstilles revisor inden den 1. februar og skal af denne være revideret, såvel talmæssigt som kritisk så betids, at et regnskab med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

Alle bilag skal attesteres af formanden eller en af ham udpeget person.

§ 14

Foreningens regnskab er kalenderåret, første regnskabsår dog fra Foreningens stiftelse og indtil 31.12.2023.

§ 15

Medlemmernes indbetalinger foretages til kassereren, der indsætter Foreningens midler i bank eller sparekasse.

På kontoen kan kun hæves af kassereren, der i det hele har fuldmagt til at disponere på Foreningens konti.

Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 1.000,00.

Opløsning

§ 16

Foreningens opløsning kan kun finde sted med tilslutning fra samtlige medlemmer og fra Aalborg Kommune.

Forslaget skal indeholde bestemmelse om anvendelse af Foreningens formue.

Særlige bestemmelser

§ 17

Ingen vedtægtsbestemmelse må være i strid med tinglyste deklarationer eller nogen kommunal vedtægt.

Bestyrelsen er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger (bortset fra påkrav) m.v. i henhold til disse vedtægter ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremsendes elektronisk, fremlægges via Foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på nettet.

Alle medlemmer skal om muligt oplyse e-mailadresse, e-Boks eller lignende til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen om ændring i disse oplysninger.

Bestyrelsen er altid berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved hustandsomdeling.

Tinglysning

§ 18

Nærværende vedtægt er gældende for de til enhver tid værende ejere af del nr. 2 af matr.nr. 10a Frejlev By, Frejlev samt de herfra udstykkede parceller.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på del nr. 2 af matr.nr. 10a Frejlev By, Frejlev samt de herfra udstykkede parceller samt fællesarealerne/veje, matr.nr. XX Frejlev By, Frejlev.

Endvidere begæres vedtægten tinglyst pantstiftende med kr. 5.000 på hver af de udstykkede ejendomme med undtagelse af fællesarealer/veje. De servitut- og pantstiftende tinglysninger respekterer de på anmeldelsestidspunktet værende servitutter og pantehæftelser.

Påtaleberettiget er "Grundejerforeningen Udsigten, Frejlev" ved den til enhver tid værende bestyrelse samt Aalborg Kommune.

Dato

For Grundejerforeningen Udsigten, Frejlev: