

VEDTÆGTER

for

“GRUNDEJERFORENINGEN ØRNENE”

Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn og hjemsted	side	2
§ 2	Grundejerforeningens formål.....	side	2
§ 3	Medlemskreds.....	side	2
§ 4	Hæftelsesforhold	side	3
§ 5	Fordelingstal og stemmeret.....	side	3
§ 6	Brug af fællesområdet og forsyning	side	4
§ 7	Drift og vedligeholdelse af fællesområdet	side	4
§ 8	Bevarelse af grundejerforeningens områdes karakter.....	side	5
§ 9	Generalforsamlingen	side	5
§ 10	Bestyrelsen	side	6
§ 11	Tegningsret	side	7
§ 12	Administration m.v.....	side	7
§ 13	Årsregnskab	side	7
§ 14	Revision	side	8
§ 15	Kapitalforhold	side	8
§ 16	Budget og fællesbidrag	side	8
§ 17	Ordensregler	side	9
§ 18	Kommunikation	side	9
§ 19	Opløsning.....	side	9
§ 20	Påtaleret.....	side	9
§ 21	Tinglysning.....	side	9

§ 1.

Navn og hjemsted

- 1.1. Foreningens navn er "Grundejerforeningen Ørnene".
- 1.2. Foreningens hjemsted er Ålborg Kommune. Foreningens hjemting er Retten i Ålborg.

§ 2.

Grundejerforeningens formål

- 2.1. Grundejerforeningens formål er at eje, drive og vedligeholde vej- og fællesarealer beliggende i grundejerforeningens område, jf. 3.1 nedenfor, herunder fælles adgangsarealer samt øvrige fællesarealer, i det følgende benævnt fællesområdet. Fællesområdet er markeret på vedhæftede rids, bilag 1, som *.
- 2.2. Det er endvidere grundejerforeningens formål at virke for, at området opretholdes i miljø- og kvalitetsmæssig henseende som et attraktivt ferieboligområde.
- 2.3. Endelig varetager foreningen udførelsen af de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen, såfremt opgaven ikke varetages af de enkelte ejere / brugere af ejendommene i henhold til særlig vedtagelse.
- 2.4. Foreningen kan udfærdige et ordensreglement.
- 2.5. Foreningens formål forudsættes at opfylde bestemmelserne i deklaration tinglyst på ejendommene 3. januar 1979.

§ 3.

Medlemskreds

- 3.1. De til enhver tid værende ejere af ejendomme i grundejerforeningsområdet er medlemmer af grundejerforeningen. Grundejerforeningsområdet fremgår af vedhæftede rids (bilag 1).
- 3.2. Medlemskabet er pligtmæssigt.
- 3.3. Såfremt der sker udstykning af ejendommen indenfor det på bilag 1 markerede område, er ejerne af nye ejendomme indenfor dette område ligeledes pligtmæssige medlemmer af grundejerforeningen.

- 3.4. Hvis en ejendom opdeles i ejerlejligheder, skal ejerforeningen repræsentere ejerlejlighederne i grundejerforeningen, og ejerlejlighedsforeningen hæfter som medlem af grundejerforeningen for medlemsforpligtelserne.
- 3.5. Ved ejerskifte indtræder den nye ejers medlemskab den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejendommen inden det nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.
- 3.6. Den nye ejer kan udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet med tilhørende dokumentation herfor, dog tidligst fra overtagelsesdagen.
- 3.7. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende rets anmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 3.8. Den til enhver tid værende ejer af en ejendom under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således til enhver tid bl.a. for den tidligere ejers restancer af enhver art til foreningen.
- 3.9. Et medlem kan ikke ved udtræden af foreningen gøre krav på udbetaling af nogen del af foreningens formue.

§ 4.

Hæftelsesforhold

- 4.1. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.
- 4.2. Medlemmerne er berettigede og forpligtede overfor grundejerforeningen i henhold til fordelingstal, jf. § 5 nedenfor.

§ 5.

Fordelingstal og stemmeret

- 5.1. Medlemmernes fordelingstal beregnes på baggrund af antallet af parceller, som udgør 122 stk. Fordelingstallet er 1/122. Medlemmernes stemmetal svarer til fordelingstallet.

§ 6

Brug af fællesområdet og forsyning

- 6.1. Brugsretten af fællesområdet, herunder veje og parkeringspladser tilkommer i fællesskab medlemmerne af grundejerforeningen.
- 6.2. Ejere og brugere af ejendomme i grundejerforeningsområdet er pligtige at respektere etablering og tilstedeværelse af ledninger, anlæg og installationer, der er nødvendige med henblik på forsyning af ejendomme i grundejerforeningsområdet. De pågældende kan ikke kræve ledninger, anlæg eller installationer fjernet eller forsyningen bragt til ophør, ligesom ejerne uden særskilt påtegning skal tåle sædvanlige forsynings- og afløbsdeklarationer, der berettiget begæres tinglyst af forsyningsvirksomheder, offentlige myndigheder eller vedkommende leverandører.
- 6.3. Der er placeret en pumpestation på fællesområdet på foranledning af Sejlflod Kommune. Grundejerforeningen respekterer tinglysning af deklaration vedrørende adgang til og vedligeholdelse af denne pumpestation.

§ 7

Drift og vedligeholdelse af fællesområdet

- 7.1. Grundejerforeningen er forpligtet til at iværksætte pasning og pleje, renholdelse, og vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, af fællesområdet tillige med de i tilknytning hertil etablerede installationer og beplantninger. Medlemmerne er forpligtede til at give grundejerforeningen eller den, som grundejerforeningen måtte bemyndige hertil, uhindret adgang til fællesarealerne med henblik herpå.
- 7.2. Veje og øvrige fællesarealer skal stedse holdes i funktionsdygtig, renholdt samt i god og forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand.
- 7.3. Grundejerforeningen kan overlade den faktiske udførelse af arbejder i henhold til nærværende pkt. 7 til tredjemand, jf. § 12.
- 7.4. Udgifter til elforbrug m.v. vedrørende fællesområdets installationer m.v. afholdes af grundejerforeningen.

§ 8.

Bevarelse af grundejerforeningsområdets karakter

- 8.1. Der må ikke på grundejerforeningsområdet udøves virksomhed, der ved støj, lugt, oplag, udseende eller på anden måde er gene forvoldende for omgivelserne.
- 8.2. I de perioder, hvor der sker bebyggelse eller udføres anlægsarbejder på en ejendom i grundejerforeningsområdet, har ejerne ret til at benytte den pågældende ejendom som byggeplads og som oplagsplads for materiel og materialer. Etablering af byggeplads og løbende anvendelse heraf skal ske under mindst mulig gene for de øvrige medlemmer af grundejerforeningen. I det omfang, der ikke pågår byggeri, må arealer i grundejerforeningsområdet ikke anvendes til oplag.

§ 9.

Generalforsamlingen

- 9.1. Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed.
- 9.2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter stemmetal, jf. § 5.
- 9.3. Stemmeretten kan udøves af medlemmer eller af myndig person, som medlemmet har givet fuldmagt dertil.
- 9.4. Kun foreningens medlemmer og/eller deres repræsentanter har adgang til generalforsamlingen. Bestyrelsen kan invitere andre til at overvære generalforsamlingen med taleret, men uden stemmeret.
- 9.5. Til beslutninger om væsentlig forandring af anlæg eller beplantninger i fællesområdet, ændring af fordelingstal / stemmetal eller om ændring i denne vedtægt kræver 2/3 flertal af de på generalforsamlingen mødende medlemmer. Dog skal minimum 30 grundejere stemme for forslaget. Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra minimum 2/3 af de repræsenterede medlemmer på generalforsamling, kan forslaget vedtages på en efterfølgende generalforsamling med 2/3 af de afgivne stemmer på den efterfølgende generalforsamling. Dette kan ske såvel på den efterfølgende ordinære generalforsamling eller ved en ekstraordinær generalforsamling indkaldt i overensstemmelse med § 9.8.
- 9.6. Hvert år sidste fredag i maj måned afholdes ordinær generalforsamling i Ålborg kommune.
- 9.7. Dagsorden for ordinær generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
 1. Valg af dirigent

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
 3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning fra revisor
 4. Forelæggelse til godkendelse af budget for det kommende år
 5. Fastsættelse af fællesbidrag
 6. Registrering af udpegede bestyrelsesmedlemmer, jf. § 10
 7. Valg af revisor
 8. Eventuelt
- 9.8. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst en fjerdedel af grundejerforeningens medlemmer efter stemmetal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.
- 9.9. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med et varsel på mindst 4 og højst 8 uger.
- 9.10. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne udsendes til medlemmerne, eller publiceres på foreningens hjemmeside.
- 9.11. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 2 uger før generalforsamlingen. Såfremt et forslag modtages rettidigt, publiceres det på foreningens hjemmeside, www.ornene.dk
- 9.12. Over det på generalforsamlingen passerede udarbejdes referat, der underskrives af dirigenten og formanden. Kopi af beretningen udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingen, eller publiceres på foreningens hjemmeside

§ 10.

Bestyrelsen

- 10.1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, som vælges af generalforsamlingen.
- 10.2. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne skal således være på valg hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 10.3. Bestyrelsen konstituerer sig selv efter hver generalforsamling med en formand og en kasserer.
- 10.4. Formanden fører referat over alle bestyrelsesmøder.

- 10.5. Udover de valgte bestyrelsesmedlemmer vælges 2 suppleanter til bestyrelsen. Udtræder et bestyrelsesmedlem af bestyrelsen indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen og virke indtil næste generalforsamling.
- 10.6. Beslutninger i bestyrelsen træffes ved almindeligt stemmeflertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§ 11.

Tegningsret

- 11.1. Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne i forening.

§ 12.

Administration m.v.

- 12.1. Bestyrelsen kan antage en administrator, som eventuelt kan være medlem af foreningen, til bistand til varetagelsen af foreningens anliggender, ligesom bestyrelsen kan indgå aftale med tredjemand om, at denne varetager nogle eller alle foreningens forpligtelser vedrørende drift og vedligeholdelse.
- 12.2. Honorar til administrator afholdes af grundejerforeningen.

§ 13.

Årsregnskab

- 13.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra foreningens stiftelse til udløbet af det pågældende kalenderår.
- 13.2. Årsregnskabet skal indeholde såvel en resultatopgørelse som en balance.
- 13.3. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 13.4. Efter generalforsamlingens godkendelse forsynes årsregnskabet med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 14.

Revision

- 14.1. Foreningens årsregnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, som ikke må være medlem af bestyrelsen. Genvalg kan finde sted.

§ 15.

Kapitalforhold

- 15.1. Grundejerforeningen må ikke oparbejde nogen formue, men skal hos medlemmerne opkræve de nødvendige fællesbidrag til at bestride grundejerforeningens opgaver og udgifter.
- 15.2. Foreningens kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut, dog skal det være kassereren og en eventuel administrator tilladt at hæve en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 16.

Budget og fællesbidrag

- 16.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser grundejerforeningens forventede udgifter og indtægter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 16.2. Til dækning af grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne efter fordelingstal, jf. § 5.1, et årligt fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget. Det fastsatte fællesbidrag opkræves i to rater af Aalborg Kommunes forsyningsenhed. Første gang i februar måned og anden gang i august måned.
- 16.3. Bestyrelsen er bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag i forhold til det sidst fastsatte årlige fællesbidrag, hvis det skønnes, at bidraget ikke er tilstrækkeligt til at dække foreningens driftsudgifter.

§ 17.

Ordensregler

- 17.1. Røgfrie generalforsamlinger og bestyrelsesmøder, der kan på opfordring holdes rygepauser udenfor.
- 17.2. Beplantning på grundene må ikke overstige en højde af 3 meter.
- 17.3. Motorstøj må ikke ske i tidsrummet lørdag kl. 17⁰⁰ til søndag kl. 17⁰⁰

§ 18.

Kommunikation

- 18.1. Foreningens hjemmeside vil være den primære kilde til orientering. Samtlige informationer fra bestyrelsen er kun tilgængelige på www.oernene.dk
- 18.2. Foreningen opfordrer medlemmerne til at orientere om deres E-mail adresse. Ved brug af foreningens E-mail adresse info@oernene.dk

§ 19.

Opløsning m.v.

- 19.1. Opløsning af grundejerforeningen kræver enighed mellem samtlige medlemmer herom.
- 19.2. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte en sammenlægning med en eller flere andre grundejerforeninger i området.

§ 20.

Påtaleret

- 20.1. Påtaleretten er grundejerforeningen ved dennes bestyrelse.

§ 21.

Tinglysning

- 21.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende med respekt af de på ejendommene allerede tinglyste hæftelser og byrder.