

Advokat
Michael Møller Pedersen
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
Tlf. 46 92 92 00

J.nr: 440-62534 MPE/PPT

MATR.NR:

Matr.nr. 24-a m.fl. Aaby by, Aaby

BELIGGENDE:

Torngårds Allé og Torngårdsparken
9440 Aabybro

VEDTÆGTER

FOR

**“GRUNDEJERFORENINGEN
TORNGÅRDS ALLÉ”**

OPDATERET SÆT – TINGLYST SERVITUTSTIFTENDE D. 02.01.2012 PÅ MEDLEMSKREDSSENS
MATRIKLER

1 NAVN

- 1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Torngårds Allé" og benævnes nedenfor som foreningen.

2 HJEMSTED

- 2.1 Foreningens hjemsted er Jammerbugt Kommune.

3 FORMÅL

- 3.1 Foreningens formål er:

at administrere foreningens fælles ejendom og

at varetage medlemmernes fælles interesse og forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder de stier, der ikke overdrages til kommunen i henhold til punkt 21.3, fælles installationer og fællesanlæg.

- 3.2 Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at sørge for drift af fællesarealer, grønne arealer indenfor 5-meter zonen, fællesfaciliteter samt renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse heraf, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet, samt at sørge for, at opretholde ro og orden på fællesarealerne.

- 3.3 Foreningen skal udarbejde en haveplan for samtlige fællesarealer, herunder de 5 meter brede zoner, der er udlagt langs vejene. Haveplanen skal godkendes af Jammerbugt kommune.

- 3.4 Foreningen kan fastsætte ordensregler for brug af fællesarealerne/fællesfaciliteterne.

4 MEDLEMSKREDS

- 4.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 24-a, 24-ø, 24-aa, 24-ab, 24-ac, 24-ad, 24-ae, 24-af, 24-ag, 24-ah, 24-ai, 24-ak, 24-al, 24-am, 24-an, 24-ao, 24-ap, 24-aq, 24-ar, 24-as, 24-at, 24-au, 24-av, 24-ax, 24-ay, 24-az, 24-aæ, 24-aø, 24-ba og 24-bb Aaby by, Aaby samt ejendomme udstykket herfra.

4.2 I henhold til lokalplan nr. 1.72 § 12.1 oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanen området, hvori medlemmernes ejendomme er beliggende.

4.3 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejendommen forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

4.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejendom under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

5 HÆFTELSESFORHOLD

5.1 Foreningens medlemmer hæfter ikke overfor tredjemand for foreningens forpligtelser.

5.2 Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for foreningen i forhold til ejendommenes fordelingstal. Hver ejendom har et fordelingstal på én set i forhold til det samlede antal ejendomme, der er omfattet af grundejerforeningen jfr. § 4.1. Ejendomme, der er overdraget til grundejerforeningen medregnes dog ikke, ligesom sådanne ejendomme ikke har noget fordelingstal.

6 GENERALFORSAMLING

6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

6.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

6.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

- 6.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af april måned.

7 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

- 7.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8 AFHOLDELSE AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivent emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal, når en tidligere generalforsamling har besluttet det eller når et medlem i medfør af pkt. 6.2 kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen.
- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.
- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

9 DAGSORDEN

9.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- d) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- e) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
- f) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- g) Behandling af indkomne forslag.
- h) Eventuelt.

10 DIRIGENT

10.1 Generalforsamlingen udvælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

11 STEMMERET

11.1 Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Hver ejendom har én stemme.

Ejendomme ejet af grundejerforeningen har ikke et fordelingstal jfr. pkt. 5.2, og har dermed ikke stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlem eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

11.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

11.3 Til beslutninger om ændring af foreningens vedtægter, foreningens haveplan i henhold til punkt 3.3., om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i foreningen stemmer for forslaget.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Ændringer af vedtægterne kan ikke ske uden godkendelse fra Jammerbugt Kommune.

12 PROTOKOL

- 12.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

13 BESTYRELSEN

- 13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer.

Umiddelbart efter generalforsamlingen konstituerer bestyrelsen sig. Bestyrelsen vælger selv sin formand blandt de valgte bestyrelsesmedlemmer.

- 13.2 Desuden vælges 2 suppleanter.

- 13.3 Valgbare på generalforsamlingen er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

- 13.4 Såfremt et medlem er en juridisk person, er en repræsentant, udpeget af den juridiske person, ligeledes valgbar på generalforsamlingen.

- 13.5 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

- 13.6 Indtil der er solgt 50% af området's grunde består bestyrelsen af 1 medlem, og grund-ejerforeningen tegnes i denne periode af Jarl Sondrup Poulsen alene.

Når der er solgt 50% af området's grunde indkaldes der til generalforsamling, hvor der vælges en bestyrelse i henhold til vedtægternes bestemmelser.

13.7 Bestyrelsen vælges for en periode på 2. år.

Halvdelen af de på generalforsamlingen i 2012 valgte bestyrelsesmedlemmer vælges dog for en periode på 1. år.

14 BESTYRELSESMØDE

14.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning her-til, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

14.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

14.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

15 ADMINISTRATOR

15.1 Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.

15.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

16 TEGNINGSRET

16.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.

16.2 Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

17 ÅRSREGNSKAB

17.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

17.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

18 **REVISION**

18.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

18.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

18.3 Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

19 **KAPITALFORHOLD**

19.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

19.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejendommene fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

19.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

19.4 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal det enhver ejendomssejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

19.5 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne.

19.6 Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til be-

stemte formål, f.eks. fornyelser, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

- 19.7 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at foreningens midler skal anbringes på anden måde.

20 ANVENDELSE

- 20.1 Ejendommene skal anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området samt i henhold til gældende lovgivning.

21 VEDLIGEHOJDELSE M.V.

- 21.1 Vedligeholdelse m.v. af de enkelte ejendomme påhviler de enkelte grundejere.

Enhver grundejer er forpligtet til at give ejeren af en nabogrund samt håndværkere udpeget af denne adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet af hensyn til, vedligeholdelse, reparationer og modernisering af bygninger opført ud mod skel.

Al vedligeholdelse, modernisering og fornyelse af fællesarealer foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift. Foreningen forestår endvidere ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne, således at disse fremtræder i pæn og vedligeholdt stand med mindre andet er bestemt i haveplanen.

- 21.2 Enhver grundejer er forpligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. af fællesarealerne.
- 21.3 Jammerbugt Kommune overtager stianlæg markeret med rødt på vedhæftede bilag 1 og er således ansvarlig for drift, vedligeholdelse og fornyelse af dette stianlæg.

22 PÅTALERET

- 22.1 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver grundejer under foreningen samt Jammerbugt Kommune.

23 TINGLYSNING

- 23.1 Nærværende grundejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på matr. nr. 24-a, 24-ø, 24-aa, 24-ab, 24-ac, 24-ad, 24-ae, 24-af, 24-ag, 24-ah, 24-ai,

24-ak, 24-al, 24-am, 24-an, 24-ao, 24-ap, 24-aq, 24-ar, 24-as, 24-at, 24-au, 24-av,
24-ax, 24-ay, 24-az, 24-aæ, 24-aø, 24-ba og 24-bb Aaby by, Aaby.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

24 **BILAG**

24.1 Bilag 1 –Oversigtsplan udarbejdet af Landskabskonsulenterne A/S den 17.05.2006.