

Stiftelsesdokument og vedtægter for Grundejerforeningen Nordre Eng

I henhold til §11 i Tårnby Kommunes Lokalplan 95 for villabebyggelse på Nordre Eng skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i området omfattet af Lokalplan 95.

Med hjemmel i lokalplanens bestemmelser stiftes herved grundejerforeningen med følgende vedtægter:

§ 1 Navn

Foreningens navn er Grundejerforeningen Nordre Eng.

§ 2

Lokalplan m.v.

Grundejerforeningen er stiftet i henhold til bestemmelser herom i Lokalplan 95 af 22. juni 1999. Foreningens geografiske område er afgrænset af lokalplanens grænser.

§ 3 Hjemsted og værneting

Grundejerforeningens hjemsted er Tårnby Kommune, og dens værneting er Retten i Tårnby.

§ 4 Medlemskab

Alle nuværende og kommende ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område er berettiget og forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

Medlemspligten indtræder ved foreningens stiftelse og ved senere ejerskifte ved tinglysning af endeligt skøde. Ethvert medlem er med virkning fra overtagelsesdagen i henhold til medlemmets adkomstdokument pligtig at bidrage til grundejerforeningens udgifter og skal senest 1 måned efter overdragelsen give besked til foreningens kasserer.

Et udtrædende medlem har ikke krav overfor foreningen på refusion af kontingent eller udbetaling af andele i foreningens formue og er først frigjort fra sine forpligtelser i henhold til vedtægterne fra overtagelsesdagen, hvor det tiltrædende medlems adkomst er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og hvor eventuelle restancer til grundejerforeningen er betalt.

Et tiltrædende medlem hæfter over for grundejerforeningen for det udtrædende medlems eventuelle restancer.

Dersom en ejendom ejes af flere i forening anses disses medlemskab som eet medlemskab.

§ 5 Bestemmelser for området fastsat i Lokalplan 95

Et mindre grønt areal, som angivet på kortbilag 2 i Lokalplan 95, kan indrettes til ophold og leg for børn. Parkeringslommerne kan ligeledes indrettes så de kan anvendes til opholds- og legeområder. Der må ikke opsættes affaldscontainere og lignende på vejarealer og i parkeringslommerne.

De armerede græsrabatter skal holdes i en høj standard. De skal friholdes for anden beplantning, dog kan der plantes enkeltstående mindre træer. Plantevalget skal dog godkendes af grundejerforeningen. Rabatterne skal endvidere friholdes for oplag.

Alle hegn skal være levende hegn. Levende hegn kan eventuelt understøttes af et trådhegn eller et stakit i maksimum 1 meters højde, som skal placeres tilbagerykket 30 cm i forhold til skel.

Der må ikke opbevares lastbiler, uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne samt større både og lignende (højdegrænse bestemmelserne for småhuse, ved tvivlspørgsmål, vurderes det i bestyrelsen) på de enkelte grunde og fælles p-pladser, som kun må benyttes til gæsteparkering.

Det indendørs støjniveau i beboelsesrum må ikke overstige 30 dB (A).

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og fælles p-pladser, græsrabatter mellem veje og private grunde, samt fælles friarealer og beplantninger.

Husdyrhold

På de enkelte parceller må der ikke holdes dyr, bortset fra almindelige mindre husdyr så som hunde, katte, kaniner og lignende, og et omfang, som ikke er til gene for de omkringboende. I den forbindelse betragtes andre dyr i udendørs terrarier/volierer, høns, gæs, ænder, fasaner og lignende ikke som almindelige dyr husdyr. Ved tvivlstilfælde vurderes det af bestyrelsen.

§ 6 Hæftelse over for tredjemand

I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.

§ 7 Udgifter og medlemsbidrag

Grundejerforeningens udgifter dækkes gennem bidrag fra medlemmerne.

Generalforsamlingen træffer på grundlag af det godkendte budget beslutning om medlemsbidragets størrelse.

Ved forsinket betaling af skyldige bidrag skal det pågældende medlem betale alle de med inddrivelsen forbundne omkostninger med tillæg af rente fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser, samt efter generalforsamlingens eventuelle bestemmelser herom et fastsat påkravsgebyr.

§ 8 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Medmindre der på en anden generalforsamling er besluttet andet, afholdes generalforsamlingen i Tårnby.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne til den i medlemsprotokollen anførte adresse. Med indkaldelsen skal følge dagsorden. Sammen med indkaldelse til foreningens ordinære generalforsamling skal endvidere medfølge det af bestyrelsen underskrevne årsregnskab, forsynet med revisorpåtegning samt forslag til budget for det kommende regnskabsår.

Forslag der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal indgives skriftligt til bestyrelsen senest 10 dage før generalforsamlingen, således at det kan udsendes til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år og bemærkninger vedrørende indeværende år.
3. Forelæggelse af det underskrevne og reviderede årsregnskab til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag samt eventuelt påkravsgebyr.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
7. Valg af revisor og revisor suppleant.
8. Eventuelt.

§ 9 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde som den ordinære, dog med min. 2 og max. 4 ugers varsel, afholdes, når et flertal af bestyrelsen finder det ønskeligt, eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen fra mindst 1/3 af foreningens medlemmer

Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger fra begæringens modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

§ 10 Dirigentens rolle

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes sagsbehandlingsmåde og stemmeafgivning.

§ 11 Restancer

Et medlem der er i restance til foreningen eller har betalt sin restance senere end 7 dage før generalforsamlingen kan ikke afgive stemme på generalforsamlingen.

§ 12 stemmeflertal

Alle medlemmer har hver een stemme. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflertal, medmindre andet er bestemt i vedtægterne. Blanke stemmer medregnes ikke ved opgørelse af flertallet. Dog kræver beslutning af vedtægtsændringer, at mindst 2/3 af grundejerne er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Er 2/3 af de afgivne stemmer for beslutningen, men er det nødvendige antal grundejere ikke repræsenteret på generalforsamlingen, skal bestyrelsen inden 14 dage indkalde til ny generalforsamling, hvor beslutningen anses som vedtaget, såfremt 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget uden hensyn til antallet af repræsenterede grundejere.

Der kan stemmes i henhold til skriftlig fuldmagt, der skal forevises på generalforsamlingen.

Alle vedtægtsændringer skal forelægges Tårnby Kommune til godkendelse i medfør af de angivne lokalplaner og er alene gyldige med sådanne godkendelser.

§ 13 Referat

Over det på generalforsamlingen passerende udarbejdes et referat der underskrives af referenten, dirigenten og foreningens formand. Senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet til hvert enkelt medlem.

§ 14 Tegningsregler

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse er bestyrelsen bemyndiget til, at tegne grundejerforeningen vedrørende ethvert forhold der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

Grundejerforeningen tegnes over for tredjemand af mindst 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, dog kan bestyrelsen af afgrænsede områder give tegningsret til et enkelt bestyrelsesmedlem, f.eks. for at varetage det løbende mellemværende med et pengeinstitut.

§ 15 Valg til bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage ledelsen af foreningen, herunder drift og vedligeholdelse af foreningens aktiver, og i øvrigt udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen består af 4 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv og fordeler opgaverne imellem sig. Der skal være en formand, en kasserer og en sekretær. I tilfælde af stemmelighed i bestyrelsen er formandens stemme udslagsgivende. Valget gælder for 2 år, og 2 medlemmer afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Ved den stiftende generalforsamling vælges 2 af bestyrelsesmedlemmerne for 1 år. Derudover vælges een suppleant, der vælges for eet år ad gangen. Suppleanten indtræder i bestyrelsen hvis et valgt bestyrelsesmedlem får forfald.

En enkelt husstand kan maksimalt være repræsenteret af én person i bestyrelsen og der kan heller ikke være husstands sammenfald med hvervet som revisor eller revisor suppleant. Alle hverv er ulønnede, men de valgte kan få personligt afholdte bestyrelsesudgifter godtgjort efter bilag.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller 2 bestyrelsesmedlemmer, se paragraf 16. Sekretæren fører protokol vedrørende forhandlinger og beslutninger foretaget på bestyrelsesmøderne. Kassereren fører kassebog samt medlemsprotokol. Bestyrelsesreferater offentliggøres, når disse er godkendt af bestyrelsen, dog offentliggøres ikke person følsomme oplysninger.

§ 16 Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller 2 bestyrelsesmedlemmer finder det ønskeligt, og indkaldelse udsendes så vidt muligt med 7 dages varsel.

Over det i bestyrelsens forhandlinger passerede skrives et referat, som skal underskrives af bestyrelsen senest på det næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af dens medlemmer er til stede. Bestyrelsen skal bestå af mindst 3 personer inkl. suppleant for at være funktionsdygtig.

Bestyrelsen kan nedsætte udvalg til løsning af særlige opgaver. Udvalgenes medlemmer behøver ikke være medlemmer af bestyrelsen, dog skal formanden for udvalget altid være et bestyrelsesmedlem.

§ 17 Regnskabsår, revisor og revisorsuppleant

Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsperiode er dog fra stiftelsesdagen og indtil 31. december.

Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Valget gælder for 2 år. Genvalg kan finde sted.

Regnskabet skal foreligge afsluttet og revideret senest 15. marts og udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 18 Vejfond

Formål

Fonden har til formål at udbedre veje, stier og fortove i grundejerforeningens område, hvor vedligeholdelse og renovering af disse er pålagt Grundejerforeningen Nordre Eng. Vedligeholdelsen omfatter vejbelægning, brønde, opretning af kantsten og lignende.

Tilførelse af midler

Bidrag til Vejfonden fastsættes hvert år på generalforsamlingen i G/F Nordre Eng og opkræves sammen med kontingentet til foreningen. I forbindelse med særligt store udgifter kan der opkræves ekstraordinært bidrag efter forudgående godkendelse på en generalforsamling.

Anvendelse af midler

Fondens midler kan udelukkende anvendes til aktiviteter, beskrevet under formålet.

Grundejerforeningen Nordre Engs bestyrelse kan i løbet af et regnskabsår træffe beslutning om anvendelse af indtil 10 % af fondens kapital, opgjort ved seneste års regnskab. Beslutning om anvendelse af midler ud over bestyrelsens rådighedsbeløb træffes af generalforsamlingen i Grundejerforeningen Nordre Eng under punktet rettidigt indkomne forslag efter følgende regler:

a. Anvendelse af mere end 50 % af fondens kapital, opgjort ved seneste års regnskab.

Beslutning træffes på to på hinanden følgende generalforsamlinger, hvor den sidste generalforsamling mindst skal ligge 14 dage efter den første. På den sidste generalforsamling må dagsordenen udelukkende beskæftige sig med forslaget til anvendelse af Vejfondens midler.

På den sidste ekstraordinære generalforsamling må der stemmes med fuldmagt.

Beslutning træffes med kvalificeret majoritet, svarende til mindst 2/3 af de på generalforsamlingerne repræsenterede stemmer.

Placering af midler

Fondens midler placeres på en risikofri indskudskonto i Nordea Bank. Beslutning om ændring af placering af midler skal godkendes på generalforsamlingen.

Regnskab

Fondens regnskab opgøres i en separat note i årsregnskabet for G/F Nordre Eng, og godkendes i forbindelse med den årlige revision.

Fraflytning

Jf. §4 i vedtægterne for Grundejerforeningen Nordre Eng kan fraflyttede grundejere ikke rette krav på nogen andel af Vejfondens formue.

Ændring af vedtægter

Beslutning om ændring af Fondens vedtægter kan træffes på den ordinære generalforsamling.

Beslutning træffes med kvalificeret flertal, svarende til mindst 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer.

Opløsning af Fonden

Beslutning om opløsning af Fonden kan træffes på to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger, idet der ved afstemningen om forslaget på sidste generalforsamling kan stemmes ved fuldmagt.

Beslutning træffes med kvalificeret flertal, svarende til mindst 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer.

Evt. provenu ved opløsning af Fonden tilgår Grundejerforeningen Nordre Eng, idet der ikke kan ske udlodning til medlemmerne af Fondens midler.

Ikrafttræden

Disse vedtægter er godkendt på generalforsamlingen d. 3. april 2019 i Grundejerforeningen Nordre Eng og har gyldighed fra denne dato.

§ 19 Opløsning af grundejerforeningen

Opløsning af grundejerforeningen sker ved likvidation og skal forestås af en af generalforsamlingen valgt likvidator. Foreningen kan kun opløses efter de for vedtægtsændringer gældende regler.

Opløsning kan kun ske med samtykke af Tårnby Kommune.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gæld udloddes den resterende formue til de til den tid værende medlemmer.

-oo0oo-

Vedtægtsændring vedtaget på generalforsamling d.3. April 2019.

I bestyrelsen:

Formand: Brian Bisgaard

Kasserer: Jimmi Johnsen

Sekretær: Niclas Rasmussen

Bestyrelsesmedlem: Claus Ankær