

27.08.2015



VEDTÆGTER

for

"Grundejerforeningen Åbrinken, Odense"

1. Navn

- 1.1. Foreningens navn er "Grundejerforeningen Åbrinken, Odense".

2. Hjemsted og værneting

- 2.1. Foreningens hjemsted er Odense Kommune.
- 2.2. Foreningens værneting er Retten i Odense for alle tvistigheder i relation til ejendommene, såvel mellem medlemmerne som mellem foreningen og medlemmerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

3. Lokalplan nr. 4 - 754 – for et område ved Herluf Trolles Vej

- 3.1. Af lokalplanens punkt 10.1 fremgår følgende:

GRUNDEJERFORENING

I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor delområder B1-B2. Formålet er at drive og vedligeholde øvrige fælles anlæg, veje og stier, tekniske anlæg, støjafskærmning, regnvandsbassiner, vådeng og lignende, som ikke vedligeholdes af de respektive forsyningselskaber.

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af byrådet.

Alternativt kan der søges optagelse i eksisterende og godkendt grundejerforening.

Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når halvdelen af delområderne er taget i brug, eller når Odense Kommune kræver det.

- 3.2. Lokalplanområdet fremgår af vedhæftede kortbilag 1 og 2 fra lokalplan nr. 4 – 754. Nævnte kortbilag udviser såvel eksisterende som fremtidige forhold for grundejerforeningens område.

4. Formål og forpligtelser

- 4.1. Som anført under pkt. 3.1 er foreningens formål at stå for drift og vedligeholdelse af fælles anlæg, vej og stier, tekniske anlæg, støjafskærmning, regnvandsbassiner, vådeng og lignende, som ikke vedligeholdes af de respektive forsyningselskaber indenfor lokalplanområdet.

- 4.2. Det er foreningens forpligtelse at opfylde de i Lokalplan nr. 4 -754 fastsatte regler og forpligtelser, samt i øvrigt at følge kommunens anvisninger fastsat i henhold hertil.

5. Medlemskreds

- 5.1. De til enhver tid værende ejere af parceller/ejendomme indenfor foreningens område, nemlig følgende matr. nr. 17eu, 17ev, 13d, 13g, 13e og en del af 183a Ejby, Odense Jorder, samt alle parceller, der udstykkes herfra, er pligtmæssige medlemmer af foreningen, således at hver matr. nr. udgør et medlem. Hvert matr. nr. udgør et medlem (ejendom) uanset om bebyggelse sker med flere boligenheder eller etableres som ejerlejligheder eller er ubebygget. Er bebyggelsen på et matr. nr. sket som ejerlejligheder er medlemmet pågældende ejerforening.
- 5.2. Medlemskabet kan af ejeren, under forudsætning af forudgående meddelelse til bestyrelsen, overdrages til en bruger. Ejeren hæfter dog fortsat for sine forpligtelser overfor foreningen.

6. Medlemskab og kontingent

- 6.1. 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.
- 6.2. Det enkelte medlem er pligtigt at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag. Fastsættelsen sker på grundlag af et af bestyrelsen udarbejdet budget for det kommende regnskabsår.
- 6.3. Budgettet skal som minimum omfatte administration, drift, vedligeholdelse og pleje af de samlede fællesarealer, herunder reparation og fornyelse af veje, stier og gadebelysning.
- 6.4. Bidragene for hver ejendom/hvert matr. nr. fastsættes efter antal boligenheder/lejligheder på pågældende ejendom/matr. nr. , og således at hver boligenhed, beliggende indenfor Grundejerforeningens område, uanset arealmæssige størrelse, betaler samme beløb.
- 6.5. Et medlem betaler bidrag, opgjort som anført i pkt. 6.4., for hver ejendom medlemmet ejer. Det er ikke et krav at ejendommen er bebygget. Ubebygget ejendom betaler bidrag som om denne var bebygget med en bolig. Kontingent betales én gang årligt med opkrævning senest 14 dage før forfald.
- 6.6. Ved ikke rettidig betaling af kontingent tilskrives morarente iht. Rentelovens regler og foreningen fremsender rykkerbrev til det pågældende medlem. I forbindelse hermed opkræves rykkergebyr DKK 100,00. Rykkerbrevet skal angive en frist på 10 dage til at indbetale det skyldige beløb samt indeholde oplysning om, at kravet efter udløbet af denne frist vil overgå til inkasso ved advokat,

med yderligere omkostninger for det pågældende medlem til følge (inkassogebyr og inkassoomkostninger).

- 6.7. Foreningen er herefter berettiget – men ikke forpligtet – til at overgive kravet til inkasso ved advokat. Foreningens omkostninger ved en sådan inddrivelse betales af det pågældende medlem.

7. Hæftelse

- 7.1. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

8. Overdragelse

- 8.1. Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er den pågældende fra overtagelsesdagen/ophævelses tidspunktet ophørt med at være medlem af foreningen, og kan intet krav rette mod dennes formue.
- 8.2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.
- 8.3. Den tidligere og den nye ejer er solidarisk forpligtede til at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed at oplyse den nye ejers navn og bopæl samt den tidligere ejers nye bopæl.

9. Stemmer

- 9.1. Et medlem har på generalforsamlingen én stemme pr. boligenhed der er beliggende på pågældendes ejendom.
- 9.2. Medlemmerne bestemmer selv, hvem der skal udøve stemmeretten.
- 9.3. Såfremt stemmeretten udøves af andre end ejeren, skal den pågældende fremsende skriftlig fuldmagt.

10. Generalforsamling

- 10.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.
- 10.2. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned i Odense Kommune.

- 10.3. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers skriftligt varsel (herunder via e-mail) til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse, ligesom foreningen fremsender meddelelse til de brugere eller lejere, der i henhold til pkt. 9 er anmeldt overfor bestyrelsen som stemmeberettigede.
- 10.4. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hvert enkelt medlem samtidig med indkaldelsen.
- 10.5. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. marts. Sådanne medlemsforslag udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamlingen enten således, at der i dagsordenens punkt 4 (jf. nedenfor) redegøres for forslaget, eller forslaget vedlægges som bilag til dagsordenens punkt 4.
- 10.6. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
 3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisor.
 4. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
 5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag.
 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
 7. Valg af revisor og revisorsuppleant.
 8. Eventuelt.
- 10.7. Forhold, der ikke er anført på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.
- 10.8. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen for foreningen. Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre en deltager fremsætter ønske om andet.
- 10.9. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt. Ingen kan dog afgive stemme i henhold til mere end 2 fuldmagter.
- 10.10. Fuldmagt til en ordinær generalforsamling skal også være gældende på den ekstraordinære generalforsamling, der måtte blive bestemt på den pågældende ordinære generalforsamling, medmindre fuldmagten udtrykkeligt angiver andet eller bliver tilbagekaldt.
- 10.11. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

- 10.12. Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende. Senest 2 uger efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet fra bestyrelsen til hvert enkelt medlem.
- 10.13. Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesser, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

11. Ekstraordinær generalforsamling

- 11.1. Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af et antal medlemmer, der tilsammen besidder 1/4 af stemmerne i foreningen. I begæringen, der skal være skriftlig motiveret, skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.
- 11.2. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgået til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger efter begæringens modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.
- 11.3. Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer (stemmeberettigede), der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

12. Bestyrelsen

- 12.1. Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer.
- 12.2. Valgbar til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen. Er medlemmet en ejerforening er hver ejerlejlighedsejer valgbar.
- 12.3. Den valgte bestyrelse konstituerer sig med formand, næstformand og kasserer. I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.
- 12.4. Som suppleanter for bestyrelsen vælger generalforsamlingen 2 personer.
- 12.5. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 12.6. Bestyrelseshverv er ulønnede.

- 12.7. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift, vedligeholdelse og pleje af de samlede fællesarealer, og varetager foreningens formål og interesser.
- 12.8. Der afholdes møde, så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt.
- 12.9. Der udfærdiges mødereferat i foreningens bestyrelsesprotokol. Referatet underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.
- 12.10. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede.
- 12.11. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 12.12. Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra 3 på hinanden følgende bestyrelsesmøder må, hvis blot ét medlem af bestyrelsen kræver det, udgå af bestyrelsen, og suppleanten indtræder da i den udtrådtes sted.
- 12.13. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang indenfor en valgperiode og efter suppleanternes indtræden i bestyrelsen bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

13. Tegningsregel

- 13.1. Foreningen tegnes overfor tredjemand af 3 medlemmer af bestyrelsen i forening eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.
- 13.2. Bestyrelsen kan alene meddele flere personer i forening fuldmagt til at råde direkte over foreningens midler.

14. Revisor og regnskab

- 14.1. Generalforsamlingen vælger 1 revisor, der vælges for en 1 årig periode. Genvalg kan finde sted.
- 14.2. Revisor kan når som helst foretage kasseeftersyn.
- 14.3. Foreningens regnskabsår er kalenderåret, første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og indtil den 31. december samme år.
- 14.4. Regnskabet skal tilstilles revisor inden den 1. februar, og revisionen skal være tilendebragt senest 4 uger derefter.

- 14.5. Medlemmernes indbetalinger af kontingent foretages til det sted som angives af bestyrelsen. Foreningens midler indsættes i pengeinstitut i foreningens navn.

15. Kapitalforhold

- 15.1. Foreningen skal – bortset fra en vejfond og en rimelig driftskapital – ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 15.2. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelse til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen skal optage lån.

16. Pant

- 16.1. Til sikkerhed for betaling af kontingent og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få mod et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende for et beløb DKK 5.000,00 på hver enkelt ejendom indenfor grundejerforeningens område, jf. i øvrigt pkt. 5.1.
- 16.2. Panteretten respekterer de på ejendommene hvilende servitutter og byrder, men respekterer ingen pantegæld.
- 16.3. Pantstiftelsen tjener foreningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til foreningen vedrørende de enkelte ejendomme, uanset om nuværende eller tidligere ejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejendom indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.
- 16.4. Opnås der ved salg af ejendommen på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

17. Forskellige bestemmelser

- 17.1. Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog forelægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særligt vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
- 17.2. Generalforsamlingens beslutning omkring etablering af et eventuelt fælleshus, optagelse af lån eller ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen

fremmødte medlemmer (beregnet efter stemmeberettigede) som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer (også opgjort efter antal stemmer).

- 17.3. Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden 1 måned. På denne generalforsamling skal forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes antal er for forslaget.
- 17.4. Generalforsamlingens beslutning om ændring af medlemmernes hæftelse, jf. punkt 7 ovenfor, kan kun ændres ved énstemmighed blandt samtlige medlemmer/stemmeberettigede.

18. Ejerskab til fællesarealer

- 18.1. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på alle fællesarealer på matr. nr. ***, herunder stier og veje, efter påkrav fra sælger af grundene/ejendommene.

19. Tinglysning

- 19.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på samtlige ejendomme indenfor foreningens område.
- 19.2. Vedtægternes punkt 16 begæres tillige tinglyst pantstiftende for DKK 5.000,00 på samtlige ejendomme indenfor foreningens område.

Pantstiftende tinglysning foretages senest i forbindelse med første fremtidige salg af de enkelte ejendomme efter foreningens oprettelse.

- 19.3. Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
- 19.4. Påtaleberettiget er grundejerforeningens tegningsberettigede og Odense Kommune.

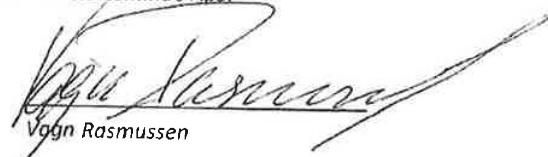
20. Underskrifter m.m.

Odense Kommune skal godkende vedtægterne i forbindelse med oprettelsen af Grundejerforeningen. Odense Kommune har d.27.8.2015 godkendt et udkast til vedtægter, tilsvarende nærværende. Efter sket underskrift af vedtægterne fremsendes disse til Odense Kommune for endelig godkendelse.

Nærværende vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling.

Dato: 21/10 - 2015

Svanen Kerteminde ApS:



Vagn Rasmussen