

VEDTÆGTER
FOR
GRUNDEJERFORENINGEN
UNIVERSITETSPARKEN¹

¹ Som vedtaget på stiftende generalforsamling den 15. april 2015 med samtidig ændring af § 17 samt efterfølgende ændret fsva. § 4, stk. 6 ved generalforsamling den 11. maj 2016. Nærværende dokument er alene en sammenskrivning af dokumenter tilgængelige på www.tinglysning.dk. Der tages forbehold for eventuelle fejl i afskrift mv., ligesom det understreges, at der ikke kan støttes ret på nærværende dokument, men alene på vedtægterne som disse forefindes på www.tinglysning.dk.

§ 1. Navn, område og værneting

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Universitetsparken".

Stk. 2. Foreningen omfatter området underlagt Aalborg Kommunes Lokalplan 4-4-102 "Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet".

Stk. 3. Værneting for alle tvister mellem foreningen og dens medlemmer eller medlemmerne indbyrdes er grundejerforeningens hjemsted, som er Aalborg Kommune. Grundejerforeningen er, ved dennes formand, rette procespart i tvister anlagt af eller mod foreningen.

§ 2. Medlemskreds

Grundejerforeningens medlemmer er de til en hver tid værende ejere af de grunde eller ejendomme, som er beliggende indenfor lokalplanens område jf. § 1 stk. 2. Ved tinglysning af nærværende vedtægter er området udstykket i følgende matr.nr., som er omfattet af grundejerforeningen: 8as, 8ar, 8æ, 8ap, 8ao, 8an, 8am, 8al, 8ak, 8ai, 8ah, 8ag, 8af, 8ae, 8ad, 8ac, 8at, 8au, 8av, 8ax, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8aq, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders.

Området udstykkes løbende og de udstykkede matrikler har pligt til medlemskab af grundejerforeningen. Medlemskab indtræder i samme øjeblik en grund er udstykket.

Stk. 2. I ejendomme opdelt i ejerlejligheder, er ejerforeningen medlem af grundejerforeningen. I ejendomme ejet af en andelsboligforening, er andelsboligforeningen medlem af grundejerforeningen.

§ 3. Formål og opgaver

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser og forstå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, vejbrønde, belysning, fællesarealer og fællesanlæg, stier og glatførebekæmpelse herunder snerydning på grundejerforeningens arealer. Grundejerforeningen har ikke ren- og vedligeholdelsespligten af medlemmernes egne matrikler, herunder rørføringer fra hovedledningen og ind til medlemmets ejendom/matrikel.

Stk. 2. Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve kontingent i overensstemmelse med § 4. Grundejerforeningen skal alene opkræve de nødvendige bidrag til at varetage foreningens udgifter. Det er dog tilladt at oppebære en rimelig driftskapital og henlægge til bestemte formål, fx fremtidig vedligeholdelse og fornyelser.

§ 4. Medlemmernes forhold til grundejerforeningen

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne et bidrag, der er fastsat af generalforsamlingen. Bidragene forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve sædvanligt inkassogebyr og renter af det skyldige beløb efter reglerne i renteloven, hvis betaling ikke sker rettidigt. For ubebyggede

ejendomme betales alene halvt grundejerforeningsbidrag. Forpligtelsen til at betale fuldt grundejerforeningsbidrag indtræder i takt med de enkelte byggeriers modtagelse af ibrugtagningstilladelse.

Stk. 2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for grundejerforeningen i forhold til medlemmets fordelingstal. Medlemmerne er ligestillede uanset grundens størrelse, og fordelingstallet skal ses i forhold til det samlede antal medlemmer. Fordelingstallet fastsættes derfor til brøken "1/(det samlede antal medlemmer)". Når der optages nye medlemmer af foreningen i forbindelse med den løbende udstykning af området, fastsættes fordelingstallet for disse nye medlemmer ud fra samme princip. Dette gælder dog ikke, såfremt dette findes åbenbart urimeligt, fx hvis der er tale om flerfamiliehuse, ejendomme opdelt i ejerlejligheder mv. I så fald fastsættes fordelingstallet af generalforsamlingen med kvalificeret flertal.

Stk. 3. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i det tidligere medlems rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen, og hæfter således blandt andet for det tidligere medlems eventuelle restancer til grundejerforeningen. Medlemsskabet indtræder ved skødets anmeldelse til tinglysning. Et medlem kan ved salg ikke gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue, lige så lidt som andele af denne formue kan gøre til genstand for særskilt retsforfølgning.

Stk. 4. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. I det indbyrdes forhold hæfter medlemmerne personligt og pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Stk. 5. Medlemmet har vedligeholdelsen af egen ejendom. Ved "ejendom" forstås alle bygningsdele og udenoms arealer beliggende på medlemmets matrikel. For så vidt angår fælles forsyningsledninger har grundejerforeningen vedligeholdelse og fornyelse af hovedledninger, mens medlemmet har vedligeholdelse og fornyelse af stikledninger fra hovedledninger ind til den enkelte ejendom.

Stk. 6. Af hensyn til bebyggelsens samlede fremtoning, skal ejendommen vedligeholdes og fornyes i overensstemmelse med ejendommens design på tidspunktet for opførelsen af ejendommen. Træværk, facader mv. skal derfor malerbehandles med samme farvekode, som anvendt på opførelsestidspunktet. Det betyder blandt andet, at kædehusene er hvide med sort træværk. Hækkene mellem grundene skal være bøg. Der kan i delområde A, B, C og E opstilles hegn af træ i skel langs med eventuelle terrasser, der er anlagt i tilknytning til boligen. Hegn af træ må max være 3,5 meter langt og skal være 1,8 meter højt. Hegn i træ skal være udført med vandret liggende sort klink brædder, beklædt på begge sider.

Stk. 7. Det oprindelige design og farvekode må ikke ændres. Generalforsamling kan med kvalificeret flertal fastsætte nærmere regler herfor, herunder give tilladelse til ændringer i ejendommens udseende på grundlag af en samlet plan for grundejerforeningen, der sikrer en helhed i materialer og udformning.

§ 5. Generalforsamling

Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer.

Stk. 3. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de repræsenterede stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor. Dersom mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal stemmer for forslaget, men er færre end 2/3 af samtlige medlemmer repræsenteret, kan der med 2 ugers varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 8 uger efter den første generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Stk. 5. Ethvert af de repræsenterede medlemmer er berettiget til at forlange, at afstemningerne sker skriftligt.

§ 6. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af juni måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forslag.
- 5) Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen.
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 7. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 1 uge før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 4 dage før generalforsamlingen.

§ 8. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af grundejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Bestyrelsen kan i ekstraordinære situationer indkalde med 1 uges varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen

§ 9. Stemmeret, fuldmagt og adgang

Hvert medlem har stemmeret på generalforsamlingen i henhold til fordelingstal, uanset om grunden er bebygget eller ej. Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes den i henhold til nærværende vedtægter som én ejendom (ét medlem). Ejerforeningens eller andelsboligforeningens bestyrelse repræsenterer i alle forhold den pågældende forening.

Stk. 2. Et medlem kan give skriftlig fuldmagt til en myndig person eller grundejerforeningens bestyrelse til at stemme på medlemmets vegne. Fuldmagter til første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til anden generalforsamling iht. § 5, stk. 3.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Stk. 4. Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer og disses befuldmægtigede, medlemmets ægtefælle/samlever, foreningens bestyrelse, revisor, administrator og øvrige rådgivere indbudt af bestyrelsen.

§ 10. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent, der ikke behøver at være medlem af grundejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden og stilles til rådighed for medlemmerne snarest muligt efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 11. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Valgbar til bestyrelsen er foreningens medlemmer. Er medlemmet en juridisk person (virksomhed) kan medlemmet repræsenteres af en person, som er udpeget af virksomheden.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Suppleanter vælges for 1 år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer, inkl. formanden, ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger ned under 3, udpeger bestyrelsen en af de valgte suppleanter til at indtræde i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

§ 12. Bestyrelsens pligter og rettigheder

Bestyrelsen har ansvaret for ledelsen af grundejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af grundejerforeningens anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter grundejerforeningens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde afholdes så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 8. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 13. Administration

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens drift. Bestyrelsen indgår i så tilfælde en administrationsaftale med administrator, hvor administrators opgaver fastlægges. Herudover kan administrator indrømmes ret til vederlag fra de enkelte medlemmer i forbindelse med administrators bistand bl.a. ved at rykke for restancer og registrering af ejerskifte.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af grundejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 14. Tegningsret

Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne. Bestyrelsen kan overdrage administrator eller advokat tegningsret i alle ejendommens anliggender, herunder til tinglysningsekspeditioner.

§ 15. Revision og årsregnskab

Grundejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 3. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

Stk. 4. Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 16. Kommunikation

Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på nettet.

Stk. 2. Alle medlemmer skal oplyse e-mail-adresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. Medlemmet har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i disse oplysninger.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter afsendt til den af medlemmet oplyste e-mail-adresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/nettet skal anses for korrekt fremlagt/-sendt. I sidst nævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/nettet.

Stk. 4. Bestyrelsen er, uanset stk. 1-3, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 17. Sikkerhedsstillelse

Vedtægterne lyses pantstiftende med 15.000 kr. i hvert medlems ejendom jf. § 2 stk. 1, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Grundejerforeningen måtte få hos medlemmet.

Stk. 2. Pantet respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der er tinglyst på ejendommene på tidspunktet for den pantstiftende tinglysning af vedtægterne.

Stk. 3. Igangsætter Grundejerforeningen retsforfølgning mod medlemmet, er udskrift af Grundejerforeningens regnskab og budget tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.

Stk. 4. Renter af skyldige beløb beregnes med referencerenten med tillæg af den til enhver tid værende procentsats i henhold til renteloven.

Stk. 5. Ved overdragelse af en ejendom indtræder køber i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen. Hvis der er tinglyst ejerpantebrev, jf. tidligere vedtægter, skal dette ejerpantebrev aflyses, således de pantstiftende vedtægter samtidig opnår 1. prioritet.

Stk. 6. Auktionskøberen har pligt til på ny at tinglyse vedtægterne pantstiftende på 1. prioritet, hvis pantet slettes på en tvangsauktion.

§ 18. Påtaleret

Påtaleberettiget er Grundejerforeningen Universitetsparken ved dennes bestyrelse.