

NORDRE HAVNEKAJ

VEDTÆGTER - GRUNDEJERFORENING
NORDRE HAVNEKAJ



**VEDTÆGTER for
Grundejerforeningen Nordre Havnekaj.**

1. **Navn**

- 1.1. Foreningens navn er "Grundejerforeningen Nordre Havnekaj".

2. **Hjemsted og værneting**

- 2.1. Foreningens hjemsted er Kerteminde 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. 314 – Byudvikling på Nordre Havnekaj**

- 3.1. Af lokalplanens pkt. 13 fremgår følgende:

"Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige grundejere.

Kerteminde Kommune kan desuden forlange at der etableres flere grundejerforeninger inden for området, i form af selvstændige foreninger eller som underafdelinger til samme grundejerforening. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Kerteminde Kommune.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder grønne fælles friarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer mv.

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Kerteminde Kommune kræver det. Grundejerforeningen skal, hvis Kerteminde Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger."

4. **Formål og forpligtelser**

- 4.1. Foreningens formål at stå for pleje og vedligeholdelse af områdets fælles arealer og anlæg, såsom fælles friarealer, veje, parkeringsarealer langs veje, stier, eventuelle regnbede eller lign., beplantning, vejbelysning mv. Foreningen sørger herudover for vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse af den, i forhold til terræn, hævede del af parkeringskælderens, idet denne indrettes som hævet fællesterrasse for beboerne indenfor grundejerforeningens område. Forpligtelsen for grundejerforeningen omfatter således både den del af konstruktionen i p-kælderens, der muliggør etablerin-

gen af en fællesterrasse, stolper, der bærer tagkonstruktionen og selve tagkonstruktionen, og den belægning, der udgøres af fællesterrassen.

- 4.2. Det er endvidere foreningens opgave at tilsikre, at de enkelte medlemmers ejendomme fremadrettet fremstår på samme vis, som de opføres, i relation til facader, tage, vinduer og døre, således at det samlede udtryk fastholdes. Det er således ikke tilladt at ændre ejendommenes ydre udtryk uden tilladelse fra Kerteminde kommune og grundejerforeningen.
- 4.3. Det er foreningens forpligtelse at opfylde de i Lokalplan nr. 314 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 ejendomme indenfor delområde nr. 1, jf. kortbilag 2 til lokalplan 314 (dvs. alle eller dele af matr.nr. 417d, 417e, 417m, 417g, 7000an og 417i Kerteminde bygrunde samt ejendomme udstykket herfra) er pligtmæssige medlemmer af foreningen.
- 5.2. Der skal opføres i alt 18 byhuse, 1 parkeringskælder og 52 lejeboliger (opdelt i ejerlejligheder) inden for grundejerforeningens delområde nr. 1, dvs. 70 beboelsesenheder (på tidspunktet for nærværende vedtægts vedtagelse). Hver bolig udgør således et medlem. Fordelingen mellem byhuse og lejeboliger opdelt i ejerlejligheder kan til enhver tid ændres.
- 5.3. 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, dog med undtagelse af parkeringskælderens, der ikke betaler bidrag til grundejerforeningen. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden accept af ejeren af p-kælderens. 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 skal være af samme størrelse uanset ejendommens arealmæssige størrelse eller anvendelse, jf. herved også pkt. 5.1.

- 6.5. Et medlem betaler bidrag for hver ejendom medlemmet ejer. 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 overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen.
- 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. ejendom, jf. pkt. 5.1, dog således at udlejningsejendomme, der indeholder 2 ejerlejligheder pr. matrikel, bærer 1 stemme pr. ejendom trods udlejning til 2 familier i disse, men alene såfremt en sådan ejendom har samme ejer. Dette indebærer, at der på tidspunktet for nærværende vedtægters tiltræden består henholdsvis 18 stemmer – én for hver af byhusene, der rummer hver sin familie – og 26 stemmer – én for hver udlejningsejendom, der rummer 2 familier. Herudover tilkommer der ejeren af parkeringskælderen én stemme. Ændres fordelingen mellem én-families ejendomme og udlejningsejendomme, ændres stemmefordelingen tilsvarende og i overensstemmelse med ovenstående principper.

- 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 Kerteminde 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 tvivlsspørgsmål 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 ekstra ordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

12. **Bestyrelsen**

- 12.1. Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer. Ejerne af de selvstændigt matrikulerede byhuse vil til enhver tid have ret til at udpege mindst 2 medlemmer til bestyrelsen.

- 12.2. Valgbar til bestyrelsen er ét medlem fra hver husstand, jf. pkt. 5.
- 12.3. Den valgte bestyrelse konstituerer sig med formand, næstformand og kasserer. I tilfælde af formandens frafald 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. Bortset fra en rimelig driftskapital skal foreningen 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 10.000,- 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 auktionsskøber pligt til efter påkrav på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

17. **Forskellige bestemmelser**

- 17.1. Fremkommer der spørgsmål, hvorefter 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 om ændring af medlemmernes hæftelse, jf. punkt 7 ovenfor, kan kun ændres ved énstemmighed blandt samtlige medlemmer/stemmeberettigede.

- 17.3. På del af ejendommen matr.nr. 417g, Kerteminde anlægges en parkeringskælder. Det er en forudsætning for at kunne erhverve en parkeringsplads, at erhververen har adgang til en eller flere ejendomme beliggende inden for lokalplanområdet. Såfremt en ejer ikke længere opfylder forudsætningen for at kunne erhverve en parkeringsplads er ejeren forpligtet til straks at overdrage sin parkeringsplads til en person eller et selskab, der opfylder forudsætningen. Såfremt det ikke er muligt for en ejer at overdrage sin parkeringsplads til en person eller et selskab, der opfylder forudsætningerne, er ejeren forpligtet til vederlagsfrit at overdrage parkeringspladsen til Grundejerforeningen Nordre Havnekaj, der herefter kan disponere over andelen, herunder videreoverdrage den mod betaling til en person eller et selskab, der opfylder forudsætningen.

- 17.4. Som bilag __ til denne vedtægt er indtegnet det areal, som grundejerforeningen forestår vedligeholdelse, renholdelse m.v. af. Grundejerforeningen forestår klipning af de hække, der plantes rundt om de anlagte terrasser, dvs. både på den indvendige og den udvendige side, alt til sikring af, at disse hække fremstår ensartet og velholdte. De medlemmer, der har have/terrace, hvor grundejerforeningen således forestår vedligeholdelse og pasning af hække, betaler i tillæg til det almindelige kontingent til grundejerforeningen, kr. 500,-/år for varetagelsen af denne opgave.

18. **Ejerskab til fællesarealer**

- 18.1. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på alle fællesarealer indenfor delområde nr. 1, jf. kortbilag 2 til lokalplan 314, herunder stier og veje, efter påkrav fra sælger af grunde/ejendommene.

19. **Tinglysning**

- 19.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på alle matrikel numre indenfor foreningens område.

- 19.2. Vedtægternes punkt 16 begæres tillige tinglyst pantstiftende for DKK 10.000,- på samtlige ejendomme indenfor foreningens område.
- 19.3. Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.
- 19.4. Påtaleberettiget er grundejerforeningens tegningsberettigede og Kerteminde Kommune.

20. **Underskrifter**

Nærværende vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling.

Dato:
