

Vedtægter

for

Grundejerforeningen

Sofiendal Enge

1. Navn, Hjemsted m.m.

- 1.1 Grundejerforeningens navn er Grundejerforeningen Sofiendal Enge.
- 1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Sandtuevej 3-33 samt 43-79 (kun ulige numre), 9200 Aalborg SV

2. Formål

- 2.1 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, belysning, lydhegn, fælles opholdsarealer og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligeholdelse af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlig regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Endvidere påhviler det grundejerforeningen at sikre, at medlemmernes ejendomme udadtil fremtræder ensartet, således at områdets karakter af et samlet byggeri bibeholdes, alt i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan nr. 3-5-101.

- 2.2 Grundejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrerer de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder til at fastsætte nærmere regler for, hvorledes der skal betales bidrag samt til at underskrive og lade tinglyse deklARATIONER.
- 2.3 Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på og være ejer af grundejerforeningens arealer, betegnet som del nr. 3 af matr.nr. 2e Sofiendal by, Skalborg, jf. vedlagte matrikelkort udarbejdet af landinspektør Peter Sacho i september 2012.

3. Medlemskab

- 3.1 Medlemmer er de til enhver tid værende ejere af:
matr.nr. 2cce, 2ccf, 2ccg, 2cch, 2cci, 2cck, 2ccl, 2ccm, 2ccn, 2cco, 2f, 2h, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r,2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y (samt nye matrikler) Sofiendal by, Skalborg.

Grundejerforeningen er samtidig pligtig til at udvide medlemskredsen i takt med at området videre udstykkes i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan nr. 3-5-101.

Der er medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området af lokalplan nr. 3-5-101.

Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder ved tinglysning af endeligt skøde.

Pligt til at betale bidrag til Grundejerforeningen Sofiendal Enge og ret til at stemme på foreningens generalforsamling, jf. punkt 5.3, indtræder ved udstykning fra matr.nr. 2C Sofiendal by, Skalborg.

Grundejerforeningen skal efter påkrav fra Aalborg Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger fra tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

- 3.2 Hvert medlem er efter generalforsamlingens beslutning herom forpligtet til at betale kontingent, idet grundejerforeningens udgifter fordeles mellem medlemmerne med lige store dele til hvert medlem.
- 3.3 Såfremt et medlem af foreningen sælger sin ejendom, er man fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af grundejerforeningen og kan intet krav rette mod dennes eventuelle formue.
- 3.4 Den ny ejer indtræder med den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog vedbliver at hæfte for restancer overfor foreningen, indtil restancen er berigtiget og den nye ejer har overtaget forpligtelserne.
- 3.5 Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskiftet til foreningens kasserer og oplyse den nye ejers navn.
- 3.6 Såfremt der på et senere tidspunkt udstykkes yderligere ejendomme fra matr.nr. 2C Sofiendal by, Skalborg, indgår ejerne af disse ejendomme i Grundejerforeningen Sofiendal Enge pr. tidspunktet for udstykningens gennemførelse med pligt til at betale bidrag samt med stemmeret, jf. punkt 3.2.

4. Fælles forsynings- og afløbsledninger samt installationer.

- 4.1 Grundejerforeningen vedligeholder og i fornødent omfang fornyer fælles forsynings- og afløbsledninger samt installationer frem til, hvor ledningerne forgrener sig ind til den enkelte ejendom (matrikelnummer). Fra hvor ledningerne forgrener sig indtil den enkelte ejendom (matrikelnummer), påhviler vedligeholdelse og eventuel fornyelse den enkelte ejer.

5. Generalforsamling.

- 5.1 Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.
Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned.
Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen ved brev med 2 ugers varsel.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller at medlemmer ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort

bekendt med, at det kommer til behandling.

På hver ordinær generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virke i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af revideret regnskab til godkendelse, herunder forslag til eventuelt overskuds anvendelse.
4. Fremlæggelse af budget for kommende år, herunder fastsættelse af kontingent.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for samme.
7. Valg af revisor samt suppleant for samme.
8. Afstemning imellem matriklerne: 2cce, 2ccf, 2ccg, 2cch, 2cci, 2cck, 2ccl, 2ccm, 2ccn, 2cco, Sofiendal by, Skalborg, om følgende underpunkter:
 1. Maling af murværk det pågældende år
 2. Godkendelse af bestyrelsen foreslået farvekode til murværk
 3. Godkendelse af bestyrelsen foreslået periode for maling af murværk.Punkt 2 og 3 bortfalder, ved afvisning af punkt 1.
9. Eventuelt.

- 5.2 Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes med samme frist og på samme måde som den ordinære generalforsamling, kan ske efter bestyrelsens initiativ eller efter begæring fra halvdelen af foreningens medlemmer med angivelse af dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes indenfor 4 uger fra indkaldelsen.

På den ekstraordinære generalforsamling skal der kun behandles de spørgsmål, som fremgår af indkaldelsen.

- 5.3 Hver ejendom (matrikelnummer) har én stemme. Der kan stemmes ved skriftlig fuldmagt.
- 5.4 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, bortset fra beslutninger i henhold til punkt 10.
- 5.5 Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden.

6. Bestyrelse.

- 6.1 Grundejerforeningen ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer - 4 medlemmer vælges for 2 år og 1 medlem vælges for 1 år.

Med henblik på at sikre at alle bestyrelsesmedlemmer ikke udskiftes på samme tid, skal de fire 2-årige pladser vælges forskudt to og to - dvs. første år er to af pladserne på valg og næste år er de to andre pladser på valg. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, herunder med valg af formand og eventuel næstformand.

Valgbare til bestyrelsen er ethvert myndigt husstandsmedlem.
Der kan kun vælges ét medlem til bestyrelsen eller én suppleant til bestyrelsen pr. husstand.

6.2 Den ordinære generalforsamling vælger en revisor.

Såfremt det kræves af mindst $\frac{1}{4}$ af grundejerforeningens medlemmer, skal revisor være enten registreret eller statsautoriseret revisor.

7. Kontingent.

7.1 Til afholdelse af foreningens udgifter fastsættes et årligt kontingent i henhold til budgetforslag.

7.2 Kontingentet opkræves efter bestyrelsens nærmere beslutning.

7.3 Omkostningerne fordeles ligeligt i forhold til antal boliger.

8. Hæftelse.

8.1 I forhold til grundejerforeningen hæfter medlemmerne pro rata, hvilket også gælder for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

8.2 Grundejerforeningens medlemmer hæfter ikke i forhold til tredjemand.

8.3 Grundejerforeningen kan alene optage lån, såfremt det er besluttet på en generalforsamling.

9. Regnskab.

9.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen og indtil det næstfølgende kalenderårs udløb.

9.2 Udbetalinger foretages med formandens og mindst yderligere et bestyrelsesmedlems underskrift.

10. Beslutninger om ændring af vedtægter m.m.

10.1 Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal.

10.2 Beslutninger af videregående betydning, så som ændring af vedtægter, kræver, at mindst $\frac{2}{3}$ af medlemmerne er repræsenteret på generalforsamlingen, samt at beslutningen vedtages med mindst $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer.

10.3 Er $\frac{2}{3}$ af medlemmerne ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt er vedtaget med $\frac{2}{3}$ af de repræsenterede stemmer, indkalder bestyrelsen

inden 14 dage til en ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af afgivne stemmer.

- 10.4 Ændringer af hæftelsesmåde kan alene besluttes, såfremt samtlige medlemmer af grundejerforeningen stemmer herfor.
- 10.5 Grundejerforeningens vedtægter samt senere ændringer heri skal godkendes af Aalborg Kommune.

11. Tegningsret.

- 11.1 Grundejerforeningen tegnes af formanden for bestyrelsen sammen med et medlem af bestyrelsen eller af den samlede bestyrelse.

12. Veje, stier og grønne områder.

- 12.1 Medlemmerne af grundejerforeningen har adgang til grundejerforeningens fælles opholdsarealer, ligesom ethvert medlem har vejadgang ad de på hele området udlagte fælles veje og stier.
- 12.2 Gennem sit kontingent og via grundejerforeningen deltager hvert enkelt medlem i udgifterne til varetagelse af grundejerforeningens formål, så som drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, belysning, fælles opholdsarealer og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligeholdelse af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

13. Ændring af bygningernes ydre.

- 13.1 Med henblik på at sikre, at området til alle medlemmers fordel vedvarende fremtræder ensartet, må ingen medlemmer, uden bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse, foretage nogen form for ændring af ejendommenes ydre, herunder ændringer af vinduer, farvevalg, opsætning af paraboler eller lignende samt ændring af tagbeklædning m.m.

Procedurer

Ved ønske om nogen form for ændring af ejendommenes ydre, sendes en skriftlig ansøgning til formanden. Formanden kvitterer for ansøgningen skriftligt inden 7 dage under normale omstændigheder. Forslag til ændringer vurderes herefter på første planlagte bestyrelsesmøde og bestyrelsen tager herefter stilling. Senest 14 dage efter bestyrelsesmødet modtager ansøgeren en skriftlig tilbagemelding.

Tilbage meldingen kan enten være en tilladelse eller et afslag fra bestyrelsen eller ved større forslag en indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling.

13.2 kun gældende for følgende matr.nr. 2cce, 2ccf, 2ccg, 2cch, 2cci, 2cck, 2ccl, 2ccm, 2ccn og 2cco Sofiendal by, Skalborg.
Murværk skal males i henhold til beslutning på generalforsamling. Medlemmerne er uberettiget til at vælge anden farve end den der valgt på generalforsamling (§5.1.8).

13.3 kun gældende for følgende matr.nr. 2cce, 2ccf, 2ccg, 2cch, 2cci, 2cck, 2ccl, 2ccm, 2ccn og 2cco Sofiendal by, Skalborg.
Ved etablering af beboelse i arealet over en ejendoms carport tillades følgende løsninger for facaden mod matriklens indkørsel:

- 1) Montering af kvist identisk med de eksisterende kviste på alle ejendomme med placering jf. original tegning.
- 2) Montering af 2 x enkelt Velux-vindue, model GPU M08, (78cm x 140cm). Vinduerne skal monteres jævnt placeret (ikke tvillinge-montage) og i samme højde og afstand jf. original tegning gældende for bagside.

På ejendommens modsatte side monteres 2 x Velux-vinduer, model GPU M08, (78cm x 140 cm) med placering jf. original tegning.

14. Ordensreglement.

14.1 Foreningens bestyrelse skal være berettiget til at udfærdige et ordensreglement, der herefter for at være gyldigt skal vedtages af en generalforsamling i overensstemmelse med vedtægternes punkt 10.2 og 10.3. Et eventuelt vedtaget ordensreglement træder i kraft fra tidspunkt det efter den vedtagne generalforsamling er udsendt til foreningens medlemmer.

15. Tinglysning.

15.1 Påtaleberettiget efter nærværende vedtægter er Grundejerforeningen Sofiendal Enge ved dennes bestyrelse.

16. Tvister.

16.1 Eventuelle tvister om forståelse eller opfyldelse af nærværende grundejerforeningsvedtægter afgøres af de almindelige domstole med Retten i Aalborg som værneting.