

VEDTÆGTER

Grundejerforeningen Skagen Nordstrand

CVR nr.: 35191674

Indholdsfortegnelse

§	Side
1. Navn.....	2
2. Hjemsted.....	2
3. Formål.....	2
4. Medlemskreds.....	3
5. Hæftelsesforhold.....	4
6. Generalforsamling.....	4
7. Indkaldelse til generalforsamling.....	5
8. Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling	5
9. Dagsorden	5
10. Dirigent.....	6
11. Stemmeret	6
12. Protokol	7
13. Bestyrelsen	7
14. Bestyrelsesmøde	8
15. Administrator	8
16. Tegningsret	8
17. årsregnskab	9
18. Revision	9
19. Kapitalforhold	9
20. Anvendelse	10
21. Vedligeholdelse m.v.....	10
22. Ubebyggede arealer	11
23. Påtaleret.....	11
24. Tinglysning.....	11
25. Bemyndigelse	12
26. Bilag	12
27. Retningslinjer	12
28. Nye Medlemmer.....	12

1. NAVN

1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Skagen Nordstrand" og benævnes nedenfor som foreningen.

2. HJEMSTED

2.1 Foreningens hjemsted er Frederikshavn Kommune.

3. FORMÅL

3.1 Foreningens formål er:

at administrere foreningens eventuelle fælles ejendom,

at forestå drift og vedligeholdelse af de private fællesveje og stier inden for grundejerforeningens område, at varetage medlemmernes fælles interesser og forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fælles installationer herunder belysning, samt fællesanlæg, så som grænseområder, rabatter og opholds- og legearealer, og at forestå vedligeholdelse af fællesantenneanlæg, såfremt et sådant etableres.

3.2 Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at sørge for drift af evt. fællesarealer, fællesfaciliteter samt private fællesveje og stier samt renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse heraf, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet, samt at sørge for, at opretholde ro og orden på fællesarealerne.

3.3 Foreningen kan fastsætte ordensregler for brug af eventuelle fællesarealer/fællesfaciliteter.

3.4 Foreningen er pligtig på anfordring af Skagen Nordstrand Holding K/S, at tage skøde på fællesarealer, herunder veje og stier tilhørende Skagen Nordstrand Holding K/S, som måtte blive udstykket fra matr.nr. 262C Skagen Markjorder, og som Skagen Nordstrand Holding K/S måtte ønske at overdrage til grundejerforeningen.

4. MEDLEMSKREDS

4.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendommene delnr. 102-196 inkl. og delnr. 301-303 inkl. af matr.nr. 262 C Skagen Markjorder, indtegnet på rids af 26. januar 2008 (bilag I), udarbejdet af Landinspektør Søren Lange, samt ejendomme udstykket herfra.

De til enhver tid værende ejere af boligparceller (grunde) udstykket fra delnr. 8 af matr.nr. 262 C, delnr. 304 af matr.nr. 262 A, delnr. 305 af matr.nr. 262 F, delnr. 306 af matr.nr. 261 I, delnr. 307 af matr.nr. 259 A og delnr. 308 af matr.nr. 258 B, alle Skagen Markjorder, indtegnet på bilag 1, har ret, men ikke pligt, til at indtræde i grundejerforeningen.

Såfremt ejerne af grunde udstykket fra delnr. 8 af matr.nr. 262 C, delnr. 304 af matr.nr. 262 A, delnr. 305 af matr.nr. 262 F, delnr. 306 af matr.nr. 261 I, delnr. 307 af matr.nr. 259 A og delnr. 308 af matr.nr. 258 B, alle Skagen Markjorder, indtegnet på bilag 1, meddeler grundejerforeningen, at de ønsker at indtræde heri, bliver deres medlemskab af grundejerforeningen pligtmæssig på lige vilkår med de øvrige medlemmer af grundejerforeningen.

4.2 For medlemmer af grundejerforeningen, jfr. pkt. 4.1 er medlemskabet pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejendommen forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejendom under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

4.5 Medlemmerne respekterer den til enhver tid værende lokalplan på ejendommen p.t. Lokalplan 217 B.

4.6 Foreningen skal efter påkrav fra Frederikshavn Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder eller sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger fra tilgrænsende områder.

4.7 Se ligeledes punkt 28. "Nye Medlemmer"

5. Hæftelsesforhold

- 5.1 Foreningens medlemmer hæfter ikke overfor tredjemand for foreningens forpligtelser.
- 5.2 Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for foreningen i forhold til ejendommenes fordelingstal. Hver ejendom har et fordelingstal på én set i forhold til det samlede antal ejendomme, der er omfattet af grundejerforeningen jfr. pkt. 4.1. Ejendomme, der er overdraget til grundejerforeningen medregnes dog ikke, ligesom sådanne ejendomme ikke har noget fordelingstal.
- 5.3 Til sikkerhed for den enkelte grundejers forpligtelser over for foreningen begæres nærværende grundejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00, på hver enkelt parcelhusgrund.
- 5.4 Ejere af grunde opdelt fra delnr. 8 af matr.nr. 262 C, delnr. 304 af matr.nr. 262 A, delnr. 305 af matr.nr. 262 F, delnr. 306 af matr.nr. 261 I, delnr. 307 af matr.nr. 259 A og delnr. 308 af matr.nr. 258 B, alle Skagen Markjorder eller ejendomme udstykket herfra, og som måtte blive medlem af foreningen jfr. pkt. 4.1, er pligtig i umiddelbar forlængelse heraf ved påtegning af nærværende vedtægter at begære nærværende grundejerforeningsvedtægterne tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00, på hver enkelt parcelhusgrund til sikkerhed for den enkelte grundejers forpligtelser overfor foreningen.

6. GENERALFORSAMLING

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 6.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 6.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af april måned.

7. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

- 7.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8. AFHOLDELSE AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivent emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal, når en tidligere generalforsamling har besluttet det eller når et medlem i medfør af pkt. 6.2 kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen.
- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.
- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

9. DAGSORDEN

- 9.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
- 9.1.1 Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - 9.1.2 Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 - 9.1.3 Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 - 9.1.4 Valg af medlemmer til bestyrelsen.

- 9.1.5 Valg af suppleanter for bestyrelsen.
- 9.1.6 Valg af revisor og revisorsuppleant.
- 9.1.7 Behandling af indkomne forslag.
- 9.1.8 Eventuelt.

10. DIRIGENT

- 10.1 Generalforsamlingen udvælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

11. STEMMERET

- 11.1 Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Hver ejendom har én stemme.

Ejendomme ejet af grundejerforeningen har ikke et fordelingstal jfr. pkt. 5.2, og har dermed ikke stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlem eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

- 11.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

- 11.3 Til beslutninger om ændring af foreningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i foreningen stemmer for forslaget.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Ændringer af vedtægterne kan ikke ske uden godkendelse fra Frederikshavn Kommune.

Sålænge delnr. 8 af matr.nr. 262 C, delnr. 304 af matr.nr. 262 A, delnr. 305 af matr.nr. 262 F, delnr. 306 af matr.nr. 261 I, delnr. 307 af matr.nr. 259 A og delnr. 308 af matr.nr. 258 B, alle Skagen Markjorder endnu ikke er udstykket i boligparceller (grunde), og/eller endnu ikke er omfattet af grundejerforeningen, kan ændringer af vedtægterne ej heller ske uden godkendelse af Skagen Nordstrand Holding K/S.

12. PROTOKOL

- 12.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

13. BESTYRELSEN

- 13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 medlemmer.

Så længe delnr. 8 af matr.nr. 262 C, delnr. 304 af matr.nr. 262 A, delnr. 305 af matr.nr. 262 F, delnr. 306 af matr.nr. 261 I, delnr. 307 af matr.nr. 259 A og del nr. 308 af matr. nr. 258 B, alle Skagen Markjorder endnu ikke er udstykket i boligparceller og/eller endnu ikke er omfattet af grundejerforeningen, er Skagen Nordstrand Holding K/S berettiget, men ikke forpligtet, til at udpege 2 medlemmer af bestyrelsen.

Generalforsamlingen vælger i så fald alene 1 medlem.

Umiddelbart efter generalforsamlingen konstituerer bestyrelsen sig. Bestyrelsen vælger selv sin formand blandt de valgte bestyrelsesmedlemmer.

- 13.2 Desuden vælges 2 suppleanter.

- 13.3 Valgbare på generalforsamlingen er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

- 13.4 Såfremt et medlem er en juridisk person, er en repræsentant, udpeget af den juridiske person, ligeledes valgbar på generalforsamlingen.

- 13.5 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

14. BESTYRELSESMØDE

- 14.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede.
- 14.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 14.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

15. ADMINISTRATOR

- 15.1 Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.
- 15.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

16. TEGNINGSRET

- 16.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.
- 16.2 Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

17. ÅRSREGNSKAB

- 17.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 17.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

18. REVISION

- 18.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.
- 18.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 18.3 Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

19. KAPITALFORHOLD

- 19.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 19.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejendommene fastsatte fordelingstal en års ydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 19.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

- 19.4 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal det enhver ejendomsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.
- 19.5 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne.
- 19.6 Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 19.7 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at foreningens midler skal anbringes på anden måde.

20. ANVENDELSE

- 20.1 Ejendommene skal anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området samt i henhold til gældende lovgivning.

21. VEDLIGEHOLDELSE M.V.

- 21.1 Vedligeholdelse m.v. af de enkelte ejendomme påhviler de enkelte grundejere. Enhver grundejer er forpligtet til at give ejeren af en nabogrund samt håndværkere udpeget af denne adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet af hensyn til, vedligeholdelse, reparationer og modernisering af bygninger opført ud mod skel.

Al vedligeholdelse, modernisering og fornyelse af fællesarealer, herunder veje og stier, foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift. Foreningen forestår endvidere ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne, således at disse fremtræder i pæn og vedligeholdet stand.

- 21.2 Enhver grundejer er forpligtet til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. af fællesarealerne.

22. UBEBYGGEDE AREALER

- 22.1 Eventuelle ubebyggede fællesarealer mellem bebyggelserne, skal udformes som genskabt klit og hedelandskab og tilplantes med egnstypisk beplantning.
- 22.2 Karakteren af denne landskabsbearbejdning skal fastholdes af grundejerforeningen og de enkelte medlemmer, og grundejerforeningen skal sikre den rette gartneriske pleje.
- 22.3 Der må ikke foretages nogen form for brug eller tilplantning, der ændrer karakteren af det genskabte klitlandsskab.

23. PÅTALERET

- 23.1 Påtaleberettiget er, hver for sig, foreningen ved dennes bestyrelse, enhver grundejer under foreningen, Skagen Nordstrand Holding K/S samt Frederikshavn Kommune.
- 23.2 Skagen Nordstrand Holding K/S er berettiget til at overdrage påtaleretten, herunder sine øvrige rettigheder i henhold til nærværende grundejerforeningsvedtægter til tredjemand.

24. TINGLYSNING

- 24.1 Nærværende grundejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på delnr. 102 - 196 inkl. og delnr. 301 - 303 inkl. af matr.nr. 262 C Skagen Markjorder.
- 24.2 Til sikkerhed for den enkelte grundejers forpligtelser, overfor grundejerforeningen begæres nærværende grundejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på hver enkelt ejendom, delnr. 102 - 196 inkl. (i alt 95 grunde) af matr.nr. 262 C Skagen Markjorder. Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

25. BEMYNDIGELSE

25.1 Undertegnede bemyndiger advokat Ulla Skov og advokat Peter Ross Jensen til hver for sig at give nærværende vedtægter påtegning om rette matrikulære betegnelser samt foretage eventuelle ændringer i vedtægterne, som måtte kræves af offentlige myndigheder.

26. BILAG

26.1 1 - Rids af 26. januar 2008 udarbejdet af landinspektør Søren Lange.

27. RETNINGSLINJER

27.1 På terrasser over jordniveau, må der alene opsættes værn i glas eller i sort presenning.

27.2 Parasoller skal være i sorte eller hvid/beige farver.

27.3 I forbindelse med eventuel udvidelse af terrasser, skal dette udføres i hårdtræ som det allerede anvendte på terrasserne.

27.4 Grus ved indkørsler skal udføres i samme type/farve som øvrige grusveje i området. Der må ikke nedlægges fast beklædning i indkørslerne, bortset fra nødvendig fast beklædning til renovation. Dog må der nedlægges asfalt i indkørslerne, såfremt der bliver lagt et toplag af grus som på vejene.

27.5 I forbindelse med nybyggeri på en grund skal grundejeren, inden byggeriets start indbetale et beløb på kr. 10.000,00 på grundejerforeningens konto. Af beløbet går kr. 5.000,00 til udbedring og fremtidig vedligeholdelse af vejen i forbindelse med byggeriet, og de øvrige 5.000,00 tilbagebetales til grundejeren når byggeriet er tilendebragt og det er konstateret, at yderligere udbedringer ikke er nødvendige.

27.6 Tilbygninger til eksisterende byggeri skal være i overensstemmelse med den nuværende arkitektur på disse bygninger, herunder farve og materialevalg. Forinden tilbygning iværksættes med fremsendelse af tegninger til godkendelse hos kommunen i

overensstemmelse med lokalplanen, skal forslaget først forelægges Grundejerforeningen til godkendelse.

27.7 Campingvogne, skurvogne, containere, trailere og bygningsmateriale må kun henstå på ejendommen i forbindelse med aktivt byggeri, og skal fjernes umiddelbart efter arbejdets ophør.

27.8 Varmevekslere og lignende skal skjules af en sortmalet indhegning, udført i samme træprofiler som anvendt til afskærmning af terrasse og affaldsstativ.

27.9 Trampoliner, hoppepuder og andre større legeredskaber skal nedgraves eller afdækkes så naboejendommens udsigt ikke bliver skæmmet. I de nævnte forhold skal opsætning og afskærmning godkendes af Grundejerforeningen.

28. NYE MEDLEMMER

28.1 Generalforsamlingen i 2021 godkendte bestyrelsens forslag til at ejere af grunde udstykket fra matr. nr. 350a og 350g af Skagens Markjorder indtræder som medlem af grundejerforeningen. deres medlemskab af grundejerforeningen bliver pligtmæssig på lige vilkår med de øvrige medlemmer af grundejerforeningen.

28.2 Ejere af grunde opdelt fra matr.nr. 350a, og matr.nr. 350g, alle Skagen Markjorder eller ejendomme udstykket herfra, og som måtte blive medlem af foreningen jfr. pkt. 4.1, er pligtig i umiddelbar forlængelse heraf ved påtegning af nærværende vedtægter at begære nærværende grundejerforeningsvedtægterne tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00, på hver enkelt parcelhusgrund til sikkerhed for den enkelte grundejers forpligtelser overfor foreningen.