

# Vedtægter for Højdedragets grundejerforening

## §1

Foreningens navn er Højdedragets Grundejerforening.

## §2

Foreningens hjemsted er Rebild Kommune under Aalborg by- og herredsret, der er foreningens værning. Foreningens medlemsområde er samtlige matr.nr. omfattet af lokalplanerne 152, 164, 168 og 205.

## §3

Foreningens formål er, at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

Foreningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler der skal anvendes til realisering af dennes formål, herunder fastsætte nærmere regler for hvorledes medlemmerne skal betale bidrag, samt til at underskrive og lade tinglyse deklARATIONER med eller uden pant.

De af foreningen til gennemførelse af nævnte foreningsformål truffne bestemmelser er fuldt bindende for de enkelte medlemmer. Foreningen er pligtig efter påkrav at tage skøde på veje, stier, fællesarealer m.v. med derpå værende anlæg, i henhold til områdets tinglyste lokalplaner. Foreningen har pligt til at vedligeholde og renholde disse arealer, bortset fra de vejanlæg og stier, der overtages af Rebild Kommune.

Foreningens bestyrelse skal være berettiget til at udfærdige et ordensreglement.

Ordensreglementet der skal vedtages af en generalforsamling med mindst 2/3 majoritet, træder i kraft fra det tidspunkt det er udsendt til medlemmerne.

## Medlemmerne og disses forhold til foreningen

### §4

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme og eller parceller i medlemsområdet i det omfang disse, i henhold til de på de enkelte ejendomme tinglyste lokalplaner, har pligt til at være medlem af foreningen eller grundejere i medlemsområdet, som i øvrigt har ønsket optagelse i foreningen. Foreningen skal være berettiget til med 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer at træffe bestemmelse om, at også ejere af parceller udenfor foreningens område kan være medlemmer af Højdedragets grundejerforening, eller at der kan foretages sammenlægning med en anden grundejerforening.

Foreningen er dog forpligtet til at optage grundejere af arealer, der ligger under foreningens naturlige område som medlemmer.

I tvivlstilfælde afgør Rebild Kommune alene om et naboareal falder ind under foreningens naturlige område.

Når et medlem overdrager sin parcel eller på anden måde ophører at være ejer af denne, er han fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af foreningen, og kan intet krav rette mod dennes formue.

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.

Både den tidligere og den nye ejer er pligtige til at anmelde ejerskiftet til foreningen ved dennes kasserer, og i forbindelse hermed oplyse om den nye ejers navn, bopæl samt parcellens nr. og matr. nr.

### §5

Foreningens medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke solidarisk for foreningens forpligtelser.

I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne pro rata, hvilket også gælder for tab foreningen har på enkelte medlemmer.

Som førstegangs ejer af en parcel på Højdedraget, betales et indskud på 2.000,00 kr. pr. parcel og for Andelsboligforeninger er beløbet 5.000,00 kr. Beløbet forfalder ved førstkommende kontingent-opkrævning. Indskuddet refunderes ikke ved senere salg.

I øvrigt betaler hvert medlem for hver parcel, han ejer, et årligt kontingent til foreningens administration og øvrige udgifter. Andelsboligforeninger betaler kontingent svarende til det af generalforsamlingen vedtagne kontingent ganget med det i andelsboligforeningen værende antal boligenheder nedrundet til nærmeste lige antal divideret med 2. Andelsboligforeninger betragtes i øvrigt som ét medlem med mindre andet er anført særskilt i vedtægterne.

Ny ejer indbetaler ved først kommende forfaldsdato efter overtagelse af grund eller hus, og indbetalt kontingent refunderes ikke.

Det årlige kontingent fastsættes af den ordinære generalforsamling.

Indbetaling af kontingent skal ske via PBS til forenings bankkonto. Kontingentet opkræves en gang årligt i 2. kvartal. Sker betaling ikke via PBS vil medlemmet blive pålagt et opkrævningsgebyr på kr. 100,- på den efterfølgende kontingentopkrævning.

Er et medlem mere end 1 måned i restance til foreningen, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej, efter der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 8 dage at berigtige restancen.

Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant, der endvidere af bestyrelsen kan pålægges et gebyr, svarende til 1/4 årskontingent.

Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed.

## Generalforsamlingen

### §6

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

### §7

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem, under den i medlemsprotokollen anførte adresse.

Det påhviler hvert enkelt medlem i egen interesse at holde foreningen underrettet om enhver adresseændring.

For Andelsboligforeninger tilgår indkaldelsen Andelsboligforeningens formand.

Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hvert enkelt medlem samtidig med indkaldelsen.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. februar. Forslagene vil da blive udsendt sammen med indkaldelsen. Sager, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning. På hver ordinær generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af 2 stemmetællere.
3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
4. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisor.
5. Rettidigt indkomne forslag.
6. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter, for så vidt disse afgår.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant, for så vidt disse afgår.
9. Eventuelt.

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag til afstemning.

## **§8**

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes så ofte bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter mindst 1/4 af foreningens medlemmer - der ikke er i restance til foreningen - til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling. Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse.

Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er tilstede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet.

## **§9**

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Hvert medlem har 1 stemme for hver parcel han ejer. Andelsboligforeninger har stemmer svarende til antal boligenheder i andelsboligforeningen nedrundet til nærmeste lige antal og divideret med 2. Stemmeberettigede for andelsboligforeninger er de til enhver tid værende tegningsberettigede medlemmer af andelsboligforeningen. De tegningsberettigede stemmer med alle de til andelsboligforeningen tilkomne stemmer. Såfremt der er flere selvstændigt tegningsberettigede medlemmer i andelsboligforeningen stemmer disse medlemmer i forening med de til andelsboligforeningen tilkomne stemmer.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre en stemmeberettigede ønsker, at en skriftlig afstemning vil være mest hensigtsmæssig.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til en anden stemmeberettiget eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end én fuldmagt, hvilket også gælder for de af Andelsboligforeningen udpegne stemmeberettigede.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel majoritet jævnfør dog paragraf 3, 4 og 10.

Over det på generalforsamlingen passerede føres et referat, af en sekretær valgt af bestyrelsen, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

## **§10**

Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på anvendelse af fællesarealer, forandring af foreningens vedtægter, ordensreglement, bevilling af midler udover det til administrationen nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmers side og optagelse af lån, kræves at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Bestemmelsen om, at medlemmer ikke hæfter solidarisk overfor tredjemand, kan kun ændres ved enstemmighed hos samtlige medlemmer.

Når der på en generalforsamling er truffet gyldig bestemmelse om bevilling af midler udover det til administrationen nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side eller optagelse af lån, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendig til gennemførelse af generalforsamlingens beslutninger.

## **Bestyrelsen**

### **§11**

Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer. Det endelige antal bestyrelsesmedlemmer fastsættes for hvert enkelt bestyrelsesår på og af generalforsamlingen.

Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med formand, næstformand og kasserer. I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden som formand til næste generalforsamling.

Bestyrelsens medlemmer samt 3 suppleanter vælges for 2 år ad gangen. Et medlem kan genvælges. Når et medlem har siddet i bestyrelsen i 4 på hinanden følgende år, kan medlemmet ikke genvælges for den følgende 2-års periode, men kan vælges senere som nyt bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen afgår på skift. I ulige år afgår 2-3 medlemmer og i lige år afgår 3-4 medlemmer, i forhold til hvornår de enkelte medlemmer er valgt, således der på generalforsamlinger i ulige år vælges 2-3 medlemmer til bestyrelsen og i lige år vælges 3-4 medlemmer til bestyrelsen.

De 3 suppleanter vælges som henholdsvis 1., 2. og 3. suppleant, således 1. suppleant indtræder i bestyrelsen før 2. suppleant osv. Rækkefølgen af suppleanter afgøres gennem det opnåede antal stemmer på generalforsamlingen, således den suppleant som har opnået flest stemmer bliver 1. suppleant, næst flest stemmer bliver 2. suppleant osv.

Bestyrelsen har ret til at ansætte og bestemme aflønning m.m. af en sekretær, der ikke behøver at være medlem af foreningen.

Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra 3 på hinanden følgende bestyrelses-møder, må hvis blot ét medlem af bestyrelsen kræver det, udgå af bestyrelsen, og en suppleant indtræder i det udtrædende medlems sted.

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanten er tiltrådt, bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

Kassereren, kan eventuelt modtage et årligt honorar, der fastsættes af bestyrelsen.

Såfremt kassereren får forfald, udpeges en midlertidig kasserer af bestyrelsen.

#### **§12**

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg - og varetager dens formål og interesser. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønning m.v. af medarbejdere/virksomheder til at forestå drift og vedligeholdelse af eventuelle fællesanlæg.

Der afholdes møde så ofte formanden eller 2 bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt. Bestyrelsen kan indkalde suppleanter til at deltage i bestyrelsesmøder, men suppleanter har ikke stemmeret. Der føres referat af sekretæren, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på næstfølgende møde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

I tilfælde af afstemning i bestyrelsen afgøres denne ved flertallet blandt de fremmødte. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

#### **§13**

Foreningen tegnes overfor tredjemand af formand, kasserer og 1 bestyrelsesmedlem.

### **Revisor og regnskab**

#### **§14**

Generalforsamlingen vælger 1 revisor og 1 revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

Revisor gennemgår mindst én gang årligt foreningens regnskab, der føres af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelse, og sikrer sig, at de i regnskabet opførte aktiver er tilstede, hvorefter revisor indgiver sin revisionsbemærkning til bestyrelsen.

#### **§15**

Foreningens regnskab er kalenderåret. Regnskabet skal forelægges revisor inden 1. februar, og skal af denne være revideret så betids, at det kan udsendes til medlemmerne med revisors påtegning samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

### **Foreningens opløsning**

#### **§16**

Foreningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af foreningens medlemmer, og kan kun vedtages efter de om lovændringer gældende regler. Forslaget skal indeholde bestemmelse om anvendelse af foreningens formue. Foreningen kan dog ikke opløses uden samtykke fra byrådet i Rebild kommune.

### **Særlige bestemmelser**

#### **§17**

Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse love intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig til efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommande generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

#### **§18**

Ingen vedtægtsbestemmelse må være i strid med tinglyste deklamationer eller nogen kommunal vedtægt.

### **Godkendelse m.v.**

#### **§19**

Foreningens første vedtægter blev vedtaget på en stiftende generalforsamling, den 20. april 2006.

Revideret udgave er vedtaget på generalforsamling den 27. marts 2008.

## Ordensbestemmelser for Højdedragets grundejerforening.

1. Støjende maskiner, herunder motoriserede haveredskaber må anvendes på hverdage kl. 7-20. I weekenden og helligdage må disse kun anvendes mellem kl. 9 og kl. 17.
2. Brug af musikinstrumenter, radioer, stereoanlæg må ikke anvendes i fri luft eller for åbne vinduer på en sådan måde, at de omkringboende generes.
3. Der påhviler grundejerne renholdelse (slåning) af rabatter og veje ud for deres grunde.
4. Grundene skal ryddeligholdes. Der må ikke på grundene henlægges noget, der afgiver ilde lugt eller virker skæmmende.
5. Det henstilles til at grundene holdes således at der ikke spredes ukrudt og affald til de omkringliggende.
6. Der må ikke henkastes affald på fællesarealerne og bevoksninger må ikke beskadiges. Fællesarealerne må ikke benyttes til arrangementer af nogen art uden bestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
7. Hegn skal holdes til nabo og vej (tvistigheder desangående henvises til hegnssyn).
8. Bestyrelsen er i ovennævnte punkter højeste myndighed. Den kan, såfremt medlemmerne ikke overholder ordensbestemmelserne, lade det pågældende arbejde udføre for medlemmets regning. Forud for dette skal bestyrelsen fremsende en skriftlig påtale med krav om udbedring inden 14 dage. Såfremt medlemmet ikke betaler, det af bestyrelsen iværksatte foranstaltning, overgår sagen til retslig inkasso med de der påløbne omkostninger for medlemmets regning.
9. Det er ikke tilladt at lade hunde, katte og andre husdyr strejfe frit omkring til gene for andre beboere. Hunde skal, når de færdes udenfor deres ejers parcel, nøje følge deres ejer - dvs. føres i snor, eller være under ejerens fulde kommando. Personer der lufter hund skal medbringe pose. Såfremt et medlem ikke retter sig efter bestyrelsens henvendelse, vil sagen blive overgivet til politiet.
10. Knallertkørsel og ridning er forbudt på sti-områderne.
11. Al afbrænding fra pejs og brændeovne, må ikke være til gene for de omkringboende. Afbrænding af haveaffald er ikke tilladt.
12. Parkering i over 4 timer med køretøjer over 3.500 kg totalvægt er forbudt på foreningens område.
13. Der må ikke forefindes åbne kompostbeholdere på parcellerne, med mindre disse alene anvendes til haveaffald.
14. Eventuel udlejer er forpligtet til at gøre lejer bekendt med ordensreglementet.