

VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN "KROGEN" 9900
FREDERIKSHAVN
Revideret juli 2022

FORENINGENS NAVN

●1.

1.1. Foreningens navn er "Grundejerforeningen Krogen". Foreningens hjem er Frederikshavn Kommune.

1.2. Foreningen stiftes på grundlag af bestemmelserne i lokalplan 325-2 § 12, der er lyst servitutstiftende på de berørte ejendomme.

1.3. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de ejendomme, der er omfattet af Frederikshavn Kommunes lokalplan 325-2, p.t. udstykket under matrikelnumre:

<u>Matrikel nr.:</u>	<u>Matrikel nr.:</u>
19ch	19ek
19ci	19dø
19ck	19ei
19cl	19dæ
19cm	19em
19cn	19en
19co	19eo
19cp	19cy
19cq	19cz
7q	19cx
7au	19cæ
19dq	19cv
19dr	19cø
19dp	19cu
19ds	19da
19do	19ct
19dt	19db
19du	19cs
19dv	19dc
19dx	19cr
19dy	19dd
19dz	19de
19ee	19di
19ef	19dk
19ed	19dh
19eg	19dl
19ec	19dg
19eh	19dm
19eb	19df
19ei	19dn
19ea	7p
19bm	7u
19bv	7s
19e	7ab

og parceller der udstykkes herfra.

1.4. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

1.5. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige grundejerforeninger.

●2.

2.1. Foreningens generalforsamling kan, efter samme regler som er gældende for vedtægtsændringer, træffe beslutning om:

1. At foreningens område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger udenfor foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen.
2. At grundejerforeningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
3. At grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

2.2. Beslutninger vedtaget i medfør af § 2.1. kræver byrådets godkendelse.

2.3. Såfremt ejendomme, hvorpå der hidtil ikke har været tinglyst en forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et sådant opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af pågældende ejendom, og pligt til medlemskab skal derfor tinglyses på de pågældende ejendomme.

FORENINGENS FORMÅL OG OPGAVER

●3.

3.1. Foreningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de for foreningens område hørende ejendomme, herunder at sørge for anlæg af friarealer, samt vedligeholdelse af friarealer, veje og stier og parkeringspladser herunder specielt:

- at forestå drift og vedligeholdelse af vej- og stiarealer inklusive beplantning.
- at pleje, ren-, vedligeholde- og opretholde beplantning, støjvolde, fællesarealer, plantebælter i øvrigt, alt i overensstemmelse med den tinglyste deklaration for en del af boligområdet "Krogen" samt lokalplan nr. 325-2.

Foreningens formål er endvidere også udadtil at varetage medlemmernes interesser.

3.2. De i § 3.1. nævnte pligter gælder fra 1. januar 1998, eller fra det tidspunkt, hvor der mellem Frederikshavn Kommune og Grundejerforeningen Krogen er afholdt afleveringsforretning vedrørende området.

3.3. De af foreningen til gennemførelse af nævnte formål truffne bestemmelser, er fuldt bindende for foreningens enkelte medlemmer. Foreningen er pligtig til ved påkrav at tage skøde på de arealer, der i områdets udstykningsplan er udlagt til friarealer, veje og stier, idet de pågældende arealer overdrages vederlagsfrit til foreningen.

3.4. Foreningens bestyrelse er berettiget til at udfærdige ordensreglement, gældende for foreningens område.

Ordensreglementet skal vedtages på generalforsamlingen med 2/3 flertal blandt de fremmødte medlemmer, og træder i kraft fra det tidspunkt, hvor reglementet udsendes til foreningens enkelte medlemmer, efter forud at være godkendt af generalforsamlingen og

af Frederikshavn Byråd.

●4.

4.1. Foreningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag.

4.2. Medlemsbidrag fastsættes af den årlige generalforsamling, under hensyntagen til nødvendige driftsudgifter til anlæg og vedligeholdelse af fællesarealer, vedligeholdelse af vej m.v., samt eventuelle nyanskaffelser til fællesskabet. Beslutning om bidragets størrelse sker på grundlag af et af bestyrelse udarbejdet budget.

4.3. Generalforsamlingen kan endvidere bestemme, at der skal optages lån til realisering af foreningens formål.

4.4. Medlemsbidraget betales af ejeren af grunden pr. 1. januar, beløbet forfalder til betaling senest 1. juni Evt. Restance af kontingent 8 dage før generalforsamling medfører manglende stemmeret/valgbarhed.

4.5. Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til foreningens konto, eller et foreningens bestyrelse anvist sted.

4.6. Ved forsinket betaling er bestyrelser berettiget til at opkræve morarente, 6% over den til enhver gældende officielle diskonto.

Er et medlem mere en 1 måned i restance til foreningen, er bestyrelse berettiget til at overgive medlemsbidraget til retslig inkasso. Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant. Såfremt et medlem er i restance med medlemkontingent 8 dage før en generalforsamling, fortabes medlemmets stemmeret og valgbarhed på den pågældende generalforsamling.

4.7. Med mindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og parceller uden hensyntagen til disses størrelse.

4.8. Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud) der skal betales for ejendomme og parceller når bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.

HÆFTELSE

●5.

5.1. I forhold til 3. mand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan, jfr § 10.2., varetage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.

5.2. I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne, herunder eventuelle andelsboligforeninger, pro rata, hvilket dog skal gælde tab, som foreningen har på det enkelte medlem/den enkelte andelsboligforening.

5.3. Det enkelte medlem er pligtig efter generalforsamlingsbeslutning overfor långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån.

5.4. Optagelse af lån kan kun ske med godkendelse af Frederikshavn Byråd. Dette gælder kun så længe Frederikshavn Kommune er grundejer i Grundejerforeningen "Krogen".

5.5. Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.

OVERDRAGELSE AF EJENDOM

●6.

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

6.2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser over for foreningen, herunder eventuelle restancer. Den tidligere ejer vedbliver dog at hæfte for anførte restancer over for foreningen indtil den nye ejer har berigtiget restancen og overtaget forpligtelserne.

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

FORENINGENS LEDELSE OG ADMINISTRATION

●7.

7.1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

7.2. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i Frederikshavn inden udgangen af april måned.

7.3. *Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelse med 14 dages varsel, via foreningens hjemmeside: www.krogen9900.dk, med indkaldelsen følger dagsorden, årsregnskab, samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.*

7.4. Generalforsamlingen skal afholdes på et tidspunkt efter normal arbejdstids ophør.

7.5. Forslag der af medlemmer/andelshavere ønskes behandlet på en generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest 7 dage før generalforsamlingen. Sager der ikke er optaget på dagsorden kan ikke sættes under afstemning.

7.6. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelse og revideret af revisor.
4. Rettidigt indkomne forslag.
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af medlemsbidrag..
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt (under dette punkt kan der ikke fremsættes forslag til afstemning).

●8.

8.1. Ekstraordinær generalforsamling - der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære generalforsamling - afholdes så ofte som bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter at mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer - der ikke er i restance til foreningen - til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes senest 6 uger

efter begæringens modtagelse.

8.2. Såfremt ikke mindst $\frac{3}{4}$ af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

●9.

9.1. Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der ikke behøver at være medlem af grundejerforeningen. Dirigenten afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandling og stemmeafgivning.

9.2. Hvert parcel har 2 stemmer.

9.3. Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme indenfor grundejerforeningens område, har adgang til at overvære generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder repræsentanter fra kommunen.

9.4. Afstemning sker ved håndsoprækning, med mindre dirigenten eller et tilstedeværende stemmeberettiget medlem ønsker skriftlig afstemning.

9.5. Stemmeafgivning kan ske ved fuldmagt til et andet medlem af foreningen, eller til et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end 2 fuldmagter.

9.6 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, med mindre der efter nærværende vedtægter kræves særligt stemmeflertal.

9.7. Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden.

9.8. Senest 30 dage efter generalforsamlingens afholdelse, er bestyrelsen pligtig til at udsende generalforsamlingsreferat via foreningens hjemmeside.

ÆNDRING AF VEDTÆGTER

●10.

10.1. Til vedtagelse af beslutninger om ændring af foreningens vedtægt, optagelse af lån, ændring af eventuel ordensreglement, pålæg af yderligere indskud fra medlemmerne end det almindelige kontingent kræves, at beslutningen vedtages med mindst $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede medlemmer. Såfremt en sådan tilslutning ikke kan opnås, men tilslutning er opnået af de $\frac{2}{3}$ af de på generalforsamlingen mødte stemmeberettigede medlemmer, indkalder bestyrelsen en ekstraordinær generalforsamling, der afholdes senest 6 uger senere, på hvilken forslaget kan vedtages såfremt $\frac{2}{3}$ af de på den ekstraordinære generalforsamling repræsenterede stemmer tiltræder forslaget.

10.2. Bestemmelser om at medlemmer ikke hæfter solidarisk overfor 3. mand, kan kun ændres ved enstemmighed blandt samtlige grundejerforeningens medlemmer.

10.3. Enhver vedtægtsændring skal godkendes af Frederikshavn Byråd.

BESTYRELSEN

●11.

11.1. Foreningens bestyrelse består af 5 medlemmer.

11.2. Der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer i ulige år og 2 i lige år.

11.3. Generalforsamlingen vælger 2 suppleanter ulige år og 1 suppleant i lige år.

11.4. Bestyrelsen konstituerer sig med formand, kasserer og en sekretær.

11.5. Bestyrelseshvervet er ulønnet, men generalforsamlingen kan beslutte at der tillægges kasserer et årligt honorar.

●12.

12.1. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, og skal varetage foreningens formål og interesser. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og aflønne eventuelle medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg.

12.2. Der afholdes møde så ofte formanden, eller 2 medlemmer af bestyrelsen, finder det nødvendigt. Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på det næstfølgende bestyrelsesmøde.

12.3. Bestyrelsens beslutninger træffes ved almindelig stemmeflertal, og bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst 3 medlemmer er tilstede. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

12.4. Bestyrelsen kan i øvrigt selv fastsætte en forretningsorden, og træffe nærmere bestemmelse om udførelse af bestyrelsesarbejdet.

12.5. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

12.6. Hvis et medlem fra bestyrelsen er forhindret i, at deltage i bestyrelsesmøderne, skal dette medlem selv indkalde suppleanten.

TEGNINGSREGEL

●13.

13.1. Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening. Ved dispositioner omfattet af § 10, skal generalforsamlingens vedtagelse endvidere dokumenteres.

REGNSKABSÅR

●14.

14.1. Foreningens regnskabsår er 1.1. til 31.12. Første regnskabsår går fra foreningens stiftelse til 31.12.1994.

14.2. Regnskabet revideres af 2 af generalforsamlingen valgte revisorer. Revisorerne vælges for 1 år ad gangen, men kan genvælges.

14.3 Revisorerne skal mindst 1 gang halvårligt gennemgå foreningens regnskab, der føres af kasserer, og meddele revisionens bemærkninger til bestyrelsen. Revisorerne er

berettiget til når som helst at foretage kasseeftersyn, og er forpligtet til at gøre det uanmeldt mindst 1 gang årligt.

14.4. Kasserer er forpligtet til at føre en af bestyrelsen autoriseret kassebog samt medlemsprotokol. Foreningens kasserer er forpligtet til at indsætte medlemmernes indbetaling i pengeinstitut, eller på postgiro i foreningens navn. Alle udbetalinger sker via check, girokonto eller PBS overførsel til konto.

OPLØSNING

●15.

15.1. Foreningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen, eller et af foreningens medlemmer, og kan kun vedtages såfremt 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor, og kun hvis opløsningen er godkendt af Frederikshavn Byråd. Forslag til opløsning af foreningen skal indeholde bestemmelse om anvendelse af foreningens formue.

●16.

16.1. Forekommer der spørgsmål, der ikke er omhandlet af nærværende vedtægter, er bestyrelsen forpligtet til efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse sådanne spørgsmål, men bestyrelsen skal på næste generalforsamling fremlægge spørgsmålet til medlemmernes godkendelse.

●17.

17.1. Ingen vedtægtsbestemmelse må være i strid med tinglyste deklarerationer eller kommunalvedtægt. Nærværende vedtægt skal godkendes af Frederikshavn Byråd, jvf. Lokalplan 325-2.

●18.

18.1. Omkostninger til foreningens stiftelse afholdes af foreningen.

BESTYRELSEN FOR GRUNDEJERFORENINGEN KROGEN
April 2013

Vedtægten er vedtaget på generalforsamling den 27. april 2022

Vedtægten er godkendt af Frederikshavns Kommune den 17. oktober 2022