

GOLFPARKEN
FREDERIKSHAVN

VEDTÆGTER

for

Grundejerforeningen Golfparken 3E

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

1. Indledning:

Ejendommene, som er omfattet af denne vedtægt, er beliggende i en del af det område, der er omfattet af lokalplan FRE 10.37.01, nord for Frederikshavn med tillæg nr. 90 til kommuneplanen for gl. Frederikshavn Kommune.

Lokalplanen opdeler området i 3 delområder, der kan beskrives således:

Delområde I – ligger øst for Skagensbanen, - lokaliserer op til 160 boliger som åben-lav/tæt-lav bebyggelse, - alle ejendommene udstykkes fra hovedmatrikelnummer 7-g Flade, Frederikshavn jorder.

Delområde II - ligger mellem Skagensvej mod vest og Skagensbanen mod øst, - lokaliserer ferieområdets centerbebyggelse til vandland, sport, konference, restauration, butikker m.v., ligesom der kan opføres op til ca. 30.000 m² boliger som etagebebyggelse. Matrikelbetegnelsen er endnu ikke fastlagt.

Delområde III – ligger vest for Skagensvej, - lokaliseres med golfbane med tilhørende klubhus sammenbygget med op til 25 lejligheder samt op til 600 boliger som åben-lav/tæt-lav bebyggelse, der integreres i golfbaneanlægget. Grundene udstykkes fra hovedmatrikelnummer 7-a Flade, Frederikshavn jorder.

Disse vedtægter gælder alene for de ejendomme (grund min. 700 m²), der opføres som åben-lav/tæt-lav bebyggelse, og selvstændigt matrikuleres som egen ejendom, i delområde III, byggefelt 3 E .

Vedtægten gælder således ikke den kommende bebyggelse i øvrige byggefelter.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

2. Navn

2.1 Foreningens navn er ”Grundejerforeningen Golfparken 3E (herefter kaldet Grundejerforeningen).

3. Hjemsted

3.1 Foreningens hjemsted er Frederikshavn Kommune.

4. Formål

4.1 Grundejerforeningen oprettes i forbindelse med udstykning af byggefelt 3E i Palm City i den nordlige del af Frederikshavn.

4.2 Grundejerforeningens formål er:

at være Grundejerforening for ejere af ejendomme inden for byggefelt 3 E .

at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at eje, administrere, vedligeholde, renholde, forny samt drive de fællesarealer og fælles indretninger, der vederlagsfrit måtte blive etableret og selvstændigt overdraget Grundejerforeningen,

og

at sikre, at bestemmelserne i lovgivningen, lokalplan FRE 10.37.01 for feriecenterområde nord for Frederikshavn, servitutter, deklARATIONER og lignende til enhver tid overholdes.

4.3 Fællesarealer udgør f.eks. private fællesveje, stier, gangarealer, rekreative arealer og lignende i delområde byggefelt 3E.

4.4 Fællesindretninger er f.eks. fælles belysning, fælles ledninger, herunder kloak og afløb, træer, beplantning, græsarealer og lignende.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

4.5 Til opfyldelse af de anførte formål er Grundejerforeningen løbende forpligtet til sikre sig, at fællesarealer og fællesindretninger indenfor Grundejerforeningens område fremtræder i velvedligeholdt og rengjort stand på en ensartet og på et højt kvalitets- og standardniveau.

Bidrag fastsættes på først kommende generalforsamling i grundejerforeningen.

4.6 Fællesarealer, som disse oprindeligt er anlagt, kan ikke ændres, med mindre der foreligger samtykke fra Frederikshavn Kommune.

4.7 Enhver ejer er forpligtet til at sikre, at ejendommen til stadighed fremstår velvedligeholdt, og grunden altid er pæn og ryddelig.

4.8 Grundejerforeningens bestyrelse kan i tilfælde af, at en ejer undlader at overholde bestemmelserne i disse vedtægter, herunder såfremt vedligeholdelsespligten ikke opfyldes, træffes beslutning om, at den pågældende skal indrette sig i overensstemmelse med vedtægterne, herunder gennemføre en eventuel vedligeholdelse.

4.9 Såfremt ejeren desuagtet ikke indordner sig i henhold til en sådan beslutning, kan bestyrelsen træffe beslutning om at vedligeholdelse m.v. gennemføres af grundejerforeningen for den enkelte ejers regning, og i øvrigt således at udgiften hertil vil være sikret af pantet i ejerens ejendom.

5. Medlemskab

5.1 Alle nuværende og kommende ejere af selvstændigt matrikulerede ejendomme beliggende indenfor Grundejerforeningens område, har både ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

- 5.2 Ret og pligt til medlemskab indtræder på overtagelsesdagen for den enkelte ejendom, og det indtrædende medlem hæfter for det udtrædende medlems eventuelle restancer.

Medlemskab af Grundejerforeningen ophører på overtagelsesdagen for en ny ejers overtagelse af ejendommen. Forpligtelsen ophører dog først, når en eventuel kontingentrestance pr. overtagelsesdagen er betalt.

Sælger udtræder af Grundejerforeningen uden krav på refusion fra foreningen af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue.

- 5.3 Det understreges, at medlemskab og ejendomsret til ejendommen stedse skal være sammenhørende.

Såfremt en ejendom ejes af flere personer, udøver disse i forening de eneejer henholdsvis tilkommende og påhvilende rettigheder og forpligtelser.

6. Hæftelse overfor tredjemand

- 6.1 Foreningens medlemmer hæfter ikke overfor tredjemand for foreningens gæld.

7. Kontingent

- 7.1 Grundejerforeningen er berettiget til at administrere og disponere over foreningens midler.

- 7.2 De af foreningen til gennemførelse af formålet truffne bestemmelser, er bindende for de enkelte medlemmer.

- 7.3 Størrelsen af det årlige kontingent fastsættes på den årlige generalforsamling. I forbindelse hermed udarbejder bestyrelsen hvert år årsregnskab samt budget, der skal

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

give dækning for foreningens driftsudgifter. Såvel regnskab som budget udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

Kontingentpligten begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor grunden er overtaget.

- 7.4 Foreningens udgifter fordeles ligeligt mellem alle Grundejerforeningens medlemmer, uanset grund- og/eller hus størrelse på den enkelte ejendom.

8. Palm City Golf A/S

- 8.1 På en del af delområde III etableres og opføres golfbane. Banen vil blive ejet og drevet af et selvstændigt selskab, og det etableres under navnet Palm City Golf A/S.

- 8.2 Grundejerforeningens medlemmer har ikke adgang til dette golfbaneanlæg, også selv om medlemmets ejendom måtte være placeret i golfbaneområdet, eller tæt herpå, da anvendelsesret til golfbaneanlægget udelukkende kan etableres via den etablerede golfklub/selskab, der forestår enhver anvendelse og drift af golfbanen.

- 8.3 Grundejerforeningen har ingen rettigheder eller forpligtelser i henhold til dette golfbaneanlæg og/eller Palm City Golf A/S, idet enhver drift og vedligeholdelse, fornyelse m.v. i relation til golfbanen og golfbanen ikke vedrører Grundejerforeningen, og Grundejerforeningen har ingen udgifter i så henseende.

- 8.4.1 Grundejerforeningen opkræver hos sine medlemmer en andel af det samlede bidrag, som en del af foreningens kontingent, og bidraget er omfattet af det i den enkelte ejers ejendom tinglyste pant, jf. punkt 22.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

9. Aktivitetscenter

- 9.1 Indenfor lokalplanområdet, delområde II, kan der etableres et aktivitetscenter indeholdende vandland, sport, konference, kontorer, restaurationer m.v. Grundejerforeningen Golf Parken 3E har ingen rettigheder eller forpligtelser i henhold til dette

10. Udlejning

- 10.1 Såfremt den enkelte ejendomsejer / grundejerforeningsmedlem ikke selv disponerer over ejendommen, men ønsker at udleje denne til tredjemand, skal ejer sikre sig at lejer holder sig inden for, grundejerforeningens vedtægter.

11. Generalforsamling

- 11.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens øverste myndighed.
- 11.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned i Frederikshavn.
- 11.3 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem.
Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst 2 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde inden udgangen af februar måned, og det væsentligste indhold heraf skal herefter indeholdes i bestyrelsens generalforsamlingsindkaldelse.

- 11.4 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
 3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af bestyrelse og revisor.
 4. Beslutning om anvendelse eller dækning af årets resultat.
 5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.
 6. Indkomne forslag.
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 8. Valg af suppleanter.
 9. Valg af revisor og suppleant for denne.
 10. Eventuelt.
-
- 11.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af Grundejerforeningens medlemmer eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
 - 11.6 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning.
 - 11.7 Hvert medlem kan møde på generalforsamlingen og har én stemme. Hvis ejerskabet tilkommer flere i forening, har samejet kun én stemme.
 - 11.8 Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre et enkelt medlem eller dirigenten finder skriftlig afstemning påkrævet.
 - 11.9 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt.
 - 11.10 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflertal, med mindre andet udtrykkeligt fremgår af disse vedtægter.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

11.11 Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der underskrives af dirigenten og Grundejerforeningens formand.

12. Vedtægtsændringer m.v.

12.1 Til beslutningen om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, om ændringer i udformning, placering og anvendelse af fællesarealer eller fællesindretninger, om salg af væsentlige dele af fælles bestanddele og tilbehør, om ændring af vedtægten, om anmodning om dispensation fra gældende lokalplan kræves, at 2/3 af samtlige medlemmer stemmer for forslaget. Hvis der ikke på generalforsamlingen er mødt et tilstrækkeligt antal medlemmer til opfyldelse af dette krav, men forslaget vedtages af 2/3 af de tilstedeværende, indkaldes til en ny generalforsamling, hvor ændringen kan vedtages af 2/3 af de fremmødte.

13. Opløsning

13.1 Beslutning om opløsning af Grundejerforeningen kan kun træffes efter reglerne om ændring af vedtægterne og efter forudgående samtykke fra Frederikshavn Kommune.

14. Bestyrelse

14.1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer og vælges af generalforsamlingen.

14.2 Bestyrelsen vælger formand, næstformand, kasserer og sekretær.

14.3 Hvert år afgår 2 medlemmer af bestyrelsen. Disse kan genvælges.

Afgangsordenen bestemmes første gang for samtlige valgte medlemmer ved lodtrækning ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt.

14.4 Generalforsamlingen vælger endvidere 2 suppleanter til bestyrelsen.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

- 14.5 Afgår et bestyrelsesmedlem i valgperioden, indtræder den valgte suppleant i bestyrelsen for resten af det afgåede medlems valgperiode. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinært generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 14.6 Kassereren behøver ikke at være medlem af Grundejerforeningen. Såfremt dette ikke er tilfældet, modtager kassereren for sit hverv et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen.
- 14.7 Er kassereren ikke medlem af Grundejerforeningen, har han ingen stemmeret i bestyrelsen. I øvrigt er kun medlemmer af foreningen valgbar til foreningens bestyrelse.

15. Foreløbig bestyrelse

- 15.1 Indtil der er foretaget valg af en bestyrelse til grundejerforeningen, består bestyrelsen alene af 1 person, nemlig Siggie Strandeng – eller repræsentant udpeget af ham. Indtil ny bestyrelse er valgt, tegnes Grundejerforeningen alene af Siggie Strandeng, - eller repræsentant udpeget af ham.

16. Bestyrelsens kompetence

- 16.1 Bestyrelsen har den daglige ledelse af Grundejerforeningens virksomhed og varetager dens formål og interesser.
- 16.2 Der afholdes møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.
- 16.3 Om nødvendigt udarbejder bestyrelsen selv en forretningsorden for bestyrelsens anliggender.
- 16.4 Over det under bestyrelsens forhandlinger passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

- 16.5 Bestyrelsens er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne giver møde.
- 16.6 Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed, er formandens stemme udslagsgivende.

17. Tegningsret

- 17.1 Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden i forening med 2 bestyrelsesmedlemmer.

18. Administration

- 18.1 Bestyrelsen kan antage en administrator og lønnet medhjælp til at varetage den samlede grundejerforenings drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser. Foreningens kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

19. Revision

- 19.1 Grundejerforeningens regnskab revideres af 1 statsautoriseret revisor eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

20. Årsregnskab

- 20.1 Foreningens årsregnskab er kalenderåret, første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse og indtil 31. december i stiftelsesåret.

Det vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og revisor.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

21. Grundejerforeningens etablering

- 21.1 Grundejerforeningen skal etableres, når 50% af de på Grundejerforeningens område beliggende ejendomme er solgt og enten ibrugtaget eller der foreligger tinglyst endeligt skøde til slutejeren.
- 21.2 I det omfang arealer indenfor Grundejerforeningens område ikke udstykkes til en enkelt ejer, har Grundejerforeningen til opfyldelse af sit formål såvel ret som pligt til, i forbindelse med projektets færdigudførelse og afslutning, at få tilskødet fællesarealet og fællesindretninger.
- 21.3 Det er en forudsætning, at tilskødning af fællesarealerne sker vederlagsfrit for Grundejerforeningen, og at fællesarealerne er færdiganlagte således, at Grundejerforeningens udgifter vedrørende disse arealer alene andrager almindelig vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse.

22. Pantesikkerhed

- 22.1 Til sikkerhed for de enkelte medlemmers opfyldelse af sine forpligtelser overfor Grundejerforeningen tinglyses disse vedtægter pantstiftende for 15.000 kr. på et medlems ejendom til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem.
- 22.2 Denne panteret respekterer de på ejendommen påhvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 22.3 En generalforsamling kan, med den efter vedtægterne krævede majoritet for vedtagelse af vedtægtsændringer, beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

22.4 Meddelelser i henhold til retsplejelovens kapitel 51 og øvrige meddelelser, der efter loven skal sendes til pantekreditor, tilsendes Grundejerforeningen ved bestyrelsens formand.

22.5 For panteretten gælder i øvrigt de Justitsministeriets pantebrevsformular A trykte bestemmelser også for så vidt angår rente og omkostninger.

23. Værneting

23.1 Enhver tvist, som udspringer af disse vedtægter eller drejer sig om Grundejerforeningen og/eller dens medlemmers indbyrdes forhold vedrørende de omfattede ejendomme, afgøres med Retten i Hjørring som værneting i 1. instans.

23.2 Grundejerforeningen kan således i alle forhold vedrørende en i området værende ejendom anlægge sag ved Retten i Hjørring mod et medlem, uanset hvor medlemmet i øvrigt måtte have bopæl eller opholde sig.

24. Tinglysning

24.1 Disse vedtægter tinglyses servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 9-b Flade, Frederikshavn jorder.

24.2 Vedtægternes punkt 22.1 begæres tillige tinglyst pantstiftende for 15.000 kr. på ejendommene del nr. * af matr. nr. 9-b Flade, Frederikshavn jorder / del nr. * af matr.nr. 9-b Flade, Frederikshavn jorder.

24.3 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse samt Frederikshavn Kommune.

24.4 Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og øvrige byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

GOLFPARKEN

FREDERIKSHAVN

25. Godkendelse

25.1 Disse vedtægter godkendes af Frederikshavn Kommune.