Vedtægter

for

Grundejerforeningen

Josefines Have Løkken

Vedtægter
for
"Grundejerforeningen Josefines Have Løkken"

Navn:
§1

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Josefines Have, Løkken", og grundejerforeningen er oprettet i henhold til lokalplan nr. 4.1.10.0.0

Hjemsted og værneting:
§2

Foreningens hjemsted er Hjørring Kommune.

Formål:
§3

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser, både i form af sikring af håndhævelse af ovennævnte lokalplan, drift og vedligeholdelse m.v. af fællesarealer og i form af varetagelse af medlemmernes interesser som grundejere overfor myndigheder og andre.

Medlemskreds:
§4

Som medlemmer er foreningen forpligtet til at optage grundejere, hvis ejendom har adresse på Josefines Have, 9480 Løkken.

Enhver grundejer, hvis ejendom har adresse som ovenfor anført, er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

Hæftelsesforhold:
§5

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

Den tidligere ejer hæfter for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil disse er betalt.

Foreningen hæfter kun for forpligtelser med den foreningen til enhver tid hørende formue.

Der påhviler ikke foreningens medlemmer nogen personlig hæftelse.

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne pro rata.

Kontingent:
§6

Hvert medlem betaler for den ejendom, han ejer, et årligt kontingent til foreningens administration og øvrige udgifter.

For ejendomme, der er ubebyggede, betales halvt kontingent.

For ejendomme, der er arealer, som endnu ikke er udmatrikuleret i grunde, betales intet kontingent.

Det årlige kontingent fastsættes af den årlige generalforsamling og erlægges efter bestyrelsens bestemmelse.

Indbetaling af kontingentet skal ske efter bestyrelsens anvisning.

Er en restance ikke indbetalt senest 10 dage før en generalforsamling, taber den pågældende ejer sin stemme på generalforsamlingen.

Generalforsamling:
§7

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling, der indkaldes af bestyrelsen, afholdes hvert år i maj måned i Hjørring Kommune.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling sker ved annoncering i den lokale dagspresse med mindst 4 ugers forudgående varsel.

Bestyrelsen underretter samtidig med mindst 4 ugers varsel hvert enkelt medlem ved almindeligt brev eller pr. mail, om generalforsamlingens afholdelse og dagsordenen herfor.

Skriftlige forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage inden generalforsamlingens afholdelse.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende punkter:

a) Valg af dirigent.
b) Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
c) Aflæggelse af årsregnskab til godkendelse.
d) Behandling af rettidigt indkomne forslag.
e) Fremlæggelse af budget for det kommende år og fastsættelse af kontingent
f) Fastsættelse af antal bestyrelsesmedlemmer
g) Valg af bestyrelsesmedlemmer
h) Valg af bestyrelsessuppleanter
i) Valg af revisor.
j) Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling:
§8

Ekstraordinær generalforsamling, der skal indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes så ofte, som et flertal af bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter, at mindst ¼ af foreningens medlemmer til bestyrelsen indgiver skriftlig begæring med angivelse af dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling.

Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter modtagelsen af begæringen.

Afstemning:
§9

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning.

Hver ejendom med kontingentforpligtelse efter § 6 har én stemme.

Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt til en myndig person, som skal være medlem af vedkommendes husstand, medlem af foreningen eller advokat.

Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre en eller flere af medlemmerne kræver skriftlig afstemning.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, medmindre andet er bestemt nedenfor.

Der føres protokol over det på generalforsamlingen passerede, og protokollen underskrives af den valgte dirigent.

§10

Til vedtagelse på en generalforsamling af væsentlige beslutninger, hvorved blandt andet forstås beslutninger, der går ud på anvendelse af fællesarealerne i det omfang denne anvendelse ikke er fastsat i det i § 12 nævnte ordensreglement, forandring af foreningens vedtægter, bevilling af midler udover de til administrationen og sædvanlig drift nødvendige, og optagelse af lån, kræves, at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af foreningens medlemmer.

Er 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt er vedtaget med 2/3 af de repræsenterede stemmer, skal bestyrelsen inden 14 dage indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyntagen til, hvor mange der møder på denne ekstraordinære generalforsamling.

Bestemmelsen om, at medlemmerne ikke hæfter personligt overfor 3. mand, kan kun ændres ved enstemmighed blandt samtlige medlemmer.

Bestyrelsen:
§11

Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen.

Samtidig vælges 2 suppleanter for samme periode.

Det første år er valgperioden for mindst halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne og suppleanterne 1 år. De(t) medlem(mer) og suppleanter med det højeste antal opnåede stemmer er på første generalforsamling valgt for en periode på 2 år.

Generalforsamlingen fastsætter hvert år antallet af medlemmer, således at bestyrelsen består af et ulige antal medlemmer.

Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv og vælger således, hvem der skal være bestyrelsesformand.

Enhver stemmeberettiget er valgbar til bestyrelsen.

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningen, og der afholdes møde så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt.

Der nedskrives referat af de enkelte bestyrelsesmøder, hvilke referater underskrives af bestyrelsesformanden efter hvert møde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne giver møde.

Bestyrelsens beslutning træffes ved simpelt stemmeflertal.

Ordensreglement:
§12

Foreningens bestyrelse skal være berettiget til at udfærdige et ordensreglement, der for at være gyldigt skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte medlemmer, hvorefter ordensreglementet er gældende fra datoen for generalforsamlingens afholdelse.

Tegningsregel:
§13

Foreningen tegnes af 3 medlemmer af bestyrelsen i forening.

Regnskab og regnskabsår:
§ 14

Foreningens regnskabsår følger kalenderåret. Første regnskabsår udgøres af den resterende del af det år, hvor grundejerforeningen stiftes samt det følgende kalenderår, dog højest 18 mdr.

Årsregnskabet udarbejdes efter almindeligt anerkendte regnskabsprincipper.

Revisor:
§ 15

Generalforsamlingen vælger en revisor, således at valget skal gælde for 2 år ad gangen.

Ledninger, tekniske anlæg m.v.:
§ 16

De til enhver tid værende ejere af de af vedtægterne omfattede ejendomme skal være forpligtet til uden vederlag at tåle fremføring og nedlægning på grundejer-foreningens foranledning og regning af enhver form for ledninger, kabler m.v. samt opsætning af tekniske installationer m.v. til brug for ejendomme under grundejer-foreningen.

Ledninger, installationer m.v. skal placeres, så de så vidt muligt ikke indskrænker den enkelte parcels bebyggelsesmulighed, og skal af den enkelte ejendoms ejer stedse holdes fri for bebyggelse samt for bevoksning o.l. i en afstand af mindst 1 meter til alle sider.

Grundejerforeningen skal til enhver tid have fri og uhindret adgang til ledninger og installationer m.v. med henblik på inspektion, reparation og fornyelse imod at retablere forholdene på ejendommen snarest muligt for grundejerforeningens regning.

Vejarealer, stiarealer og fællesarealer m.v.:
§ 17

Grundejerforeningen har ansvaret for ren- og vedligeholdelse af de private fællesveje, stiarealerog fællesarealer, der fremgår af bilag 1, samt af støjskærmen langs omfartsvejen.

Af bilag 1 fremgår følgende ikke selvstændigt udmatrikulerede arealer: Fællesarealer, stiarealer, vejarealer og ikke udstykkede arealer.

Josefines Have ApS skal som udstykker være berettiget til at foretage mindre justeringer mellem byggegrunde, fællesarealer, stiarealer og vejarealer ved udstykning indenfor lokalplanens rammer, uden at dette skal kunne udløse krav om betaling af købesum til grundejerforeningen, mod, at Josefines Have ApS afholder de hermed forbundne omkostninger.

Grundejerforeningen har ret og pligt til, efter en af grundejerforeningen godkendt overdragelsesforretning, at overtage ejendomsretten til fællesarealer, vejarealer og stiarealer som præciseret ved foreningens stiftelse, jfr. bilag 1. samt i øvrigt løbende efterhånden som bebyggelse færdiggøres, når nye fællesarealer, vejarealer og stiarealer kan præciseres og i alle henseender selvstændigt udmatrikuleres.

Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage ansvaret for ren- og vedligeholdelse af de private fællesveje og fællesindkørsler, stiarealer og fællesarealer, der etableres i området, når de pågældende veje, indkørsler, stiarealer og fællesarealer er blevet overdraget til grundejerforeningen i henhold til forudgående af grundejerforeningen godkendt overdragelsesforretning.

Grundejerforeningen er efter en af grundejerforeningen godkendt overdragelsesforretning forpligtet til at overtage ejendomsretten til disse arealer, såfremt de selvstændigt udmatrikuleres.

Omkostningerne forbundet med overdragelse af arealer til grundejerforeningen skal afholdes af overdrageren.

Grundejerforeningen har ansvaret for drift og vedligeholdelse af dræn, af kloakanlæg til regnvand og spildevandsafløb, herunder pumpebrønd på spildevandsledning, og af de udvendige belysningsanlæg etableret på de vej- og stiarealer, som grundejerforeningen i henhold til ovennævnte har ansvaret for ren- og vedligeholdelse af.

Bestemmelser vedrørende bebyggelsen m.v.
§ 18

Husene skal udvendigt stedse fremtræde som ved opførelsen.

Farverne på husenes udvendige facader må ikke ændres. Dog kan ejerne af sammenhængende husrækker ved enighed beslutte at ændre farven til hvid som hovedparten af bebyggelsen. Farvevalget kan herefter ikke ændres.

Det nederste stykke blanke murværk må ikke males, vandskures eller lign.

Husene skal løbende vedligeholdes, således at bebyggelsen i grundejerforeningen til enhver tid fremstår som velvedligeholdt.

Skure, carporte, hegn, og lignende må alene opføres af materialer, som angivet i bilag 2, der består af 5 tegninger. Dog kan der dispenseres for størrelsen, hvis grundarealet for den enkelte grund giver mulighed herfor. Alt træværk skal være sortmalet.

Antenner og parabolanlæg
§ 19

Der må ikke uden generalforsamlingens forudgående godkendelse etableres antenner eller parabolanlæg på den enkelte ejendom.

Påtaleret, tinglysning m.v.:
§ 20

Vedtægtsbestemmelser, ændringer og ophævelser for så vidt angår planlægningsmæssige forhold skal godkendes af hjemstedskommunen, og træder først i kraft, når en sådan godkendelse foreligger.

Påtaleberettiget er Grundejerforeningen Josefines Have, Løkken ved dennes bestyrelse.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene matr. nr. del nr. 1 og del nr. 2af 8 aa, 8 ab, 8 ac, 8 e, 8 eh, 8 ei, 8 ek, 8 el, 8 em, 8 en, 8 eo, 8 ep, 8 eq, 8 er, 8 er, 8 es, 8 et, 8 eu, 8 ev, 8 ex, 8 ey, 8 ez, 8 eæ, 8 eø, 8 fa, 8 fb, 8 fc, 8 fd, 8 fe, 8 ff, 8fg, 8 ft, 8 fi, 8fk, 8 fl, 8 fm, 8 fn, 8 fo, 8 fp, 8 fq, 8 fr Åsendrup by, Vrensted.

Således vedtaget på stiftende generalforsamling den 13. maj 2011.

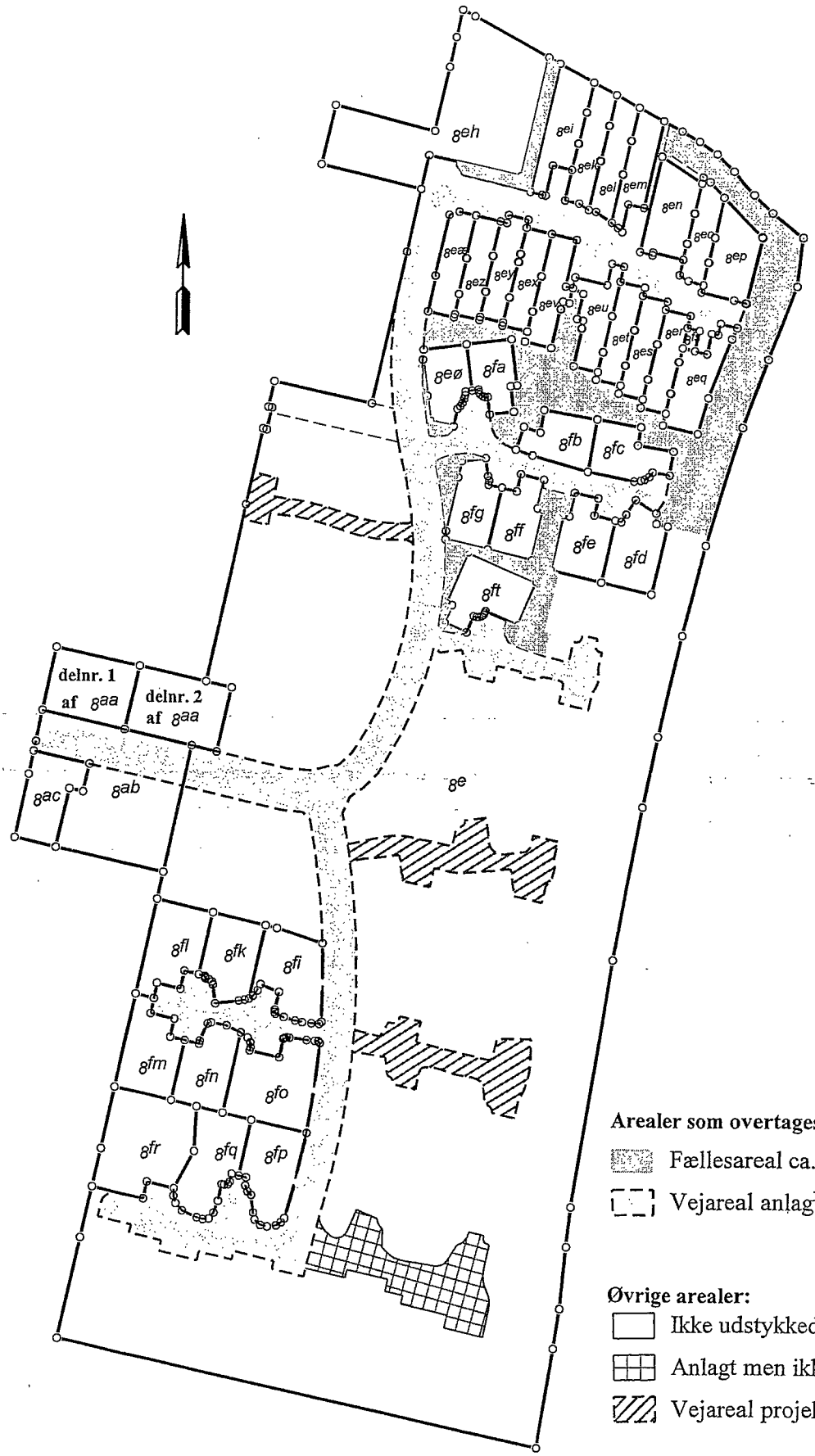
I bestyrelsen:

Bent Klovnhøj

Keld Løth

Simon Hessellund

BILAG 1



Arealer som overtages af grundejerforening:

Fællesareal ca. 2470 m²

Vejareal anlagte veje ca. 5500 m²

Øvrige arealer:

Ikke udstykkede arealer af matr.nr. 8e

Anlagt men ikke færdiggjort vejareal

Vejareal projekterede veje

Situationsplan vedr. matr.nr.8e m.fl.

Ejerlav: Åsendrup By, Vrensted

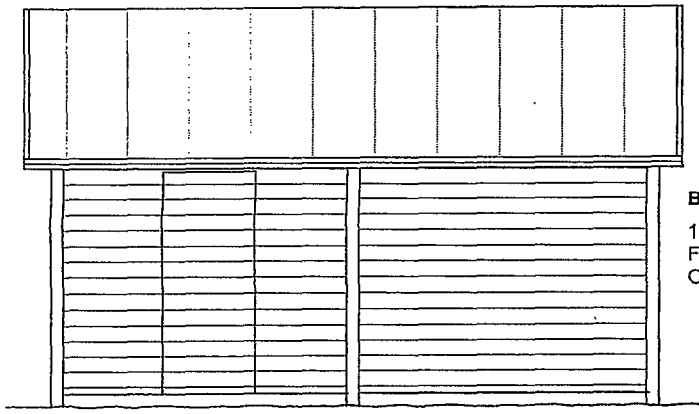
Kommune:Hjørring

Region: Nordjylland

Carsten Overgaard Sørensen
Landinspektør

Udfærdiget d. 31.03.2011
Målforhold 1:1500
Lsp.j.nr.: 22444/2011

LANDINSPEKTØR NORD A/S
Brønderslev Jammerbugt Aalborg
Bredgade 206 9700 Brønderslev Tlf. 98 82 15 44
www.landnord.dk info@landnord.dk



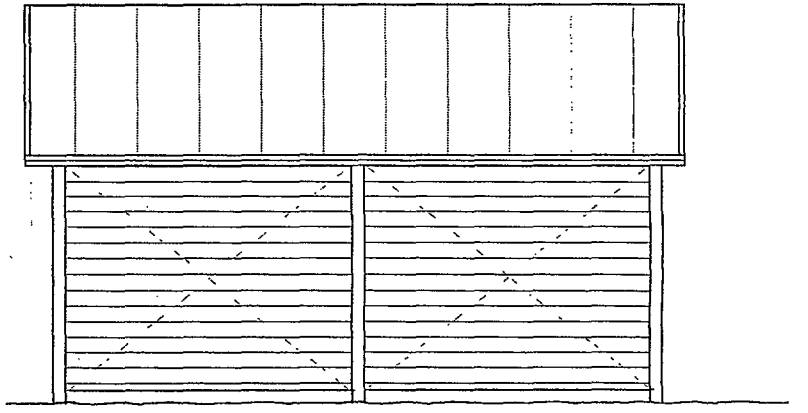
TAG

TAGDÆKNING AF 2 LAG
TAGPAP MED LISTETÆKNING

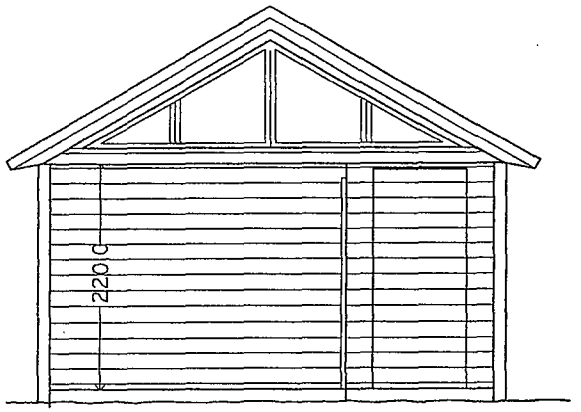
BEKLÆDNING

19X125 MM ROYAL 5 GLAT
FORSIDE OG BUET FER
OPSÆTTES VANDRET

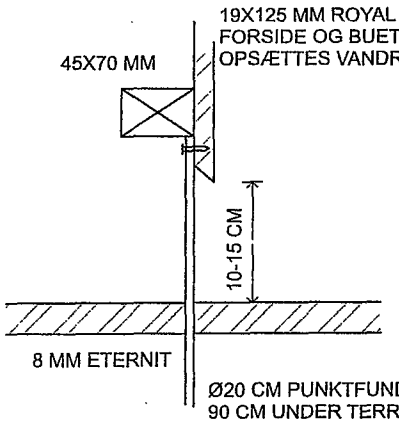
FACADE, CARPORT



FACADE, BAGSIDE



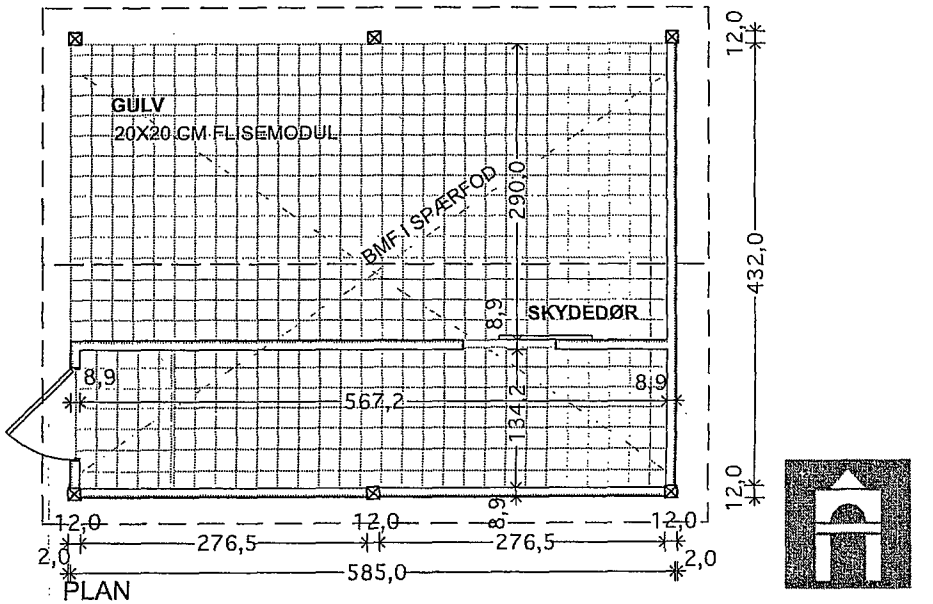
GAVL, CARPORT



SOKKELDETALJE 1:5

HJØRNESTOLPER

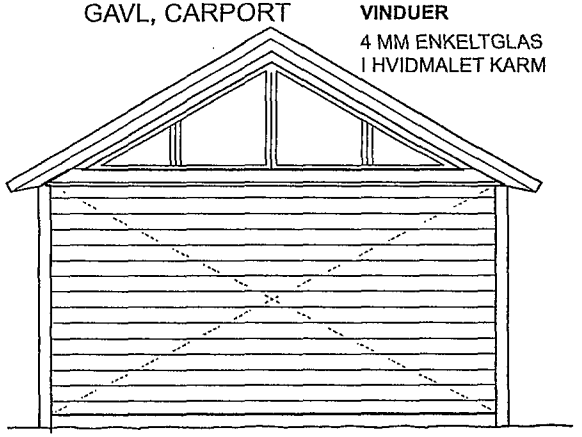
120x120 MM TRYKIMP. STOLPER



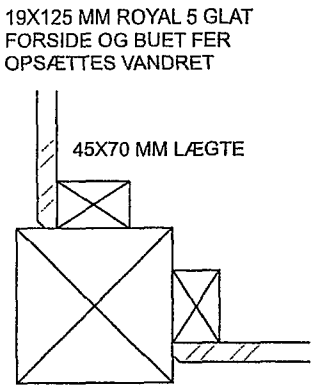
PLAN

VINDUER

4 MM ENKELTGLAS
I HVIDMALET KARM



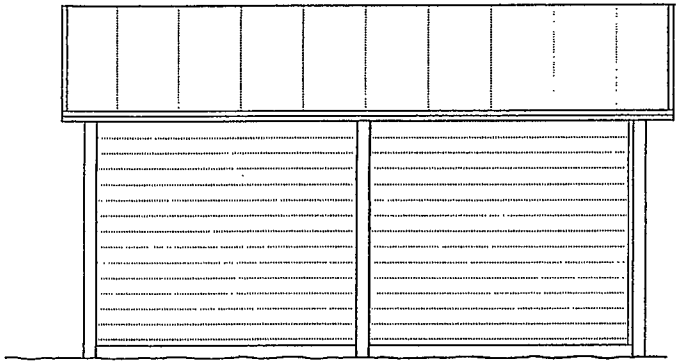
GAVL, BAGSIDE



HJØRNEDETALJE 1:5

ARKITEKTFIRMAET JØRGEN USSING MAA · NØRREGADE 9 · 9480 LØKKEN · TELEFON 98 99 25 35 · www.arkitekt-ussing.dk

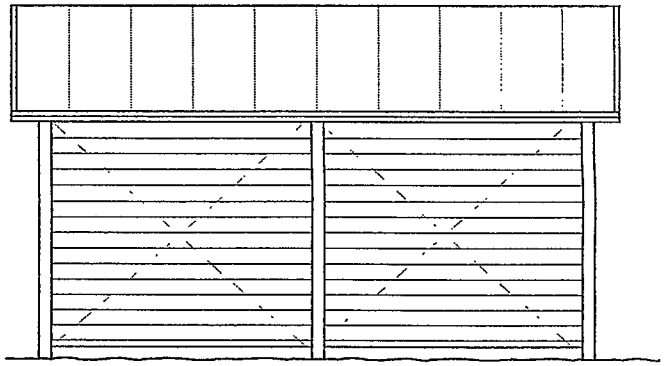
BYGHERRE	KAAE GRUPPEN A/S	TEGN NR	2X
PROJEKT	Josefines Have - Prøvehuse	MÅL	1:5,1:50
STED		SAG NR	0576
		DATO	05.05.2006
EMNE	Carport **Myndighedsprojekt**	REV	17.04.2007



FACADE, CARPORT

BEKLÆDNING

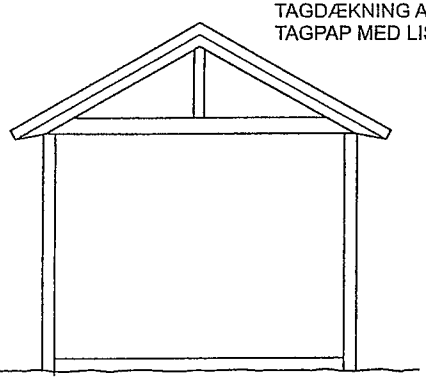
19X125 MM ROYAL 5 GLAT
FORSIDE OG BUET FER
OPSÆTTES VANDRET



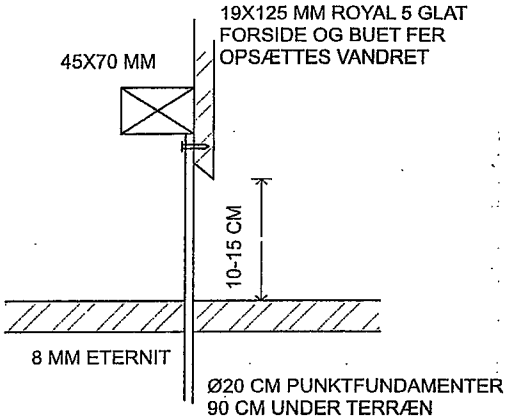
FACADE, BAGSIDE

TAG

TAGDÆKNING AF 2 LAG
TAGPAP MED LISTETÆKNING



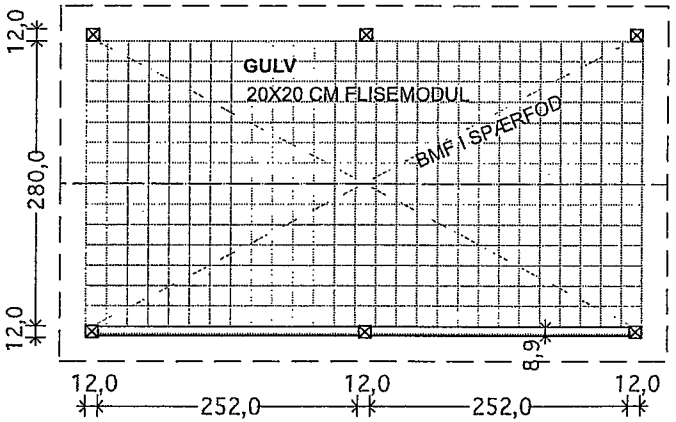
GAVL, CARPORT



SOKKELDETALJE 1:5

HJØRNESTOLPER

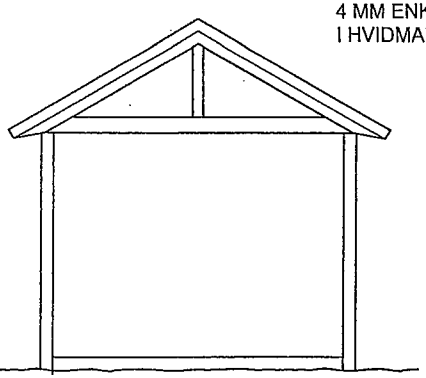
120x120 MM TRYKIMP. STOLPER



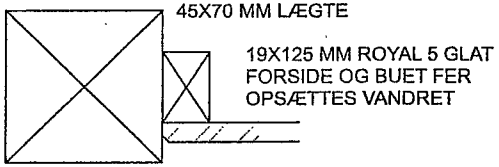
PLAN

VINDUER

4 MM ENKELTGLAS
I HVIDMALET KARM



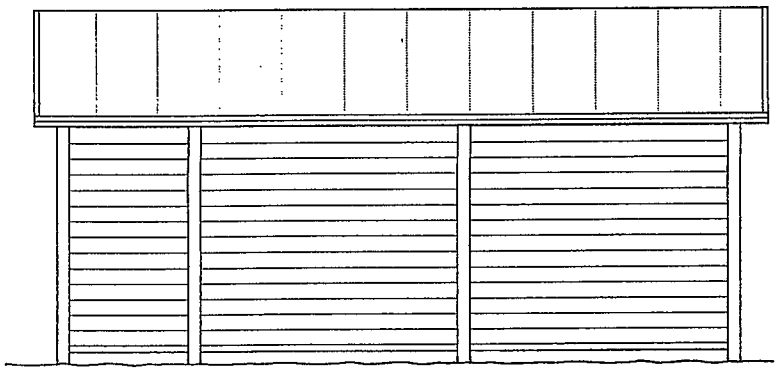
GAVL, BAGSIDE



HJØRNEDETALJE 1:5

ARKITEKTFIRMAET JØRGEN USSING MAA · NØRREGADE 9 · 9480 LØKKEN · TELEFON 98 99 25 35 · www.arkitekt-ussing.dk

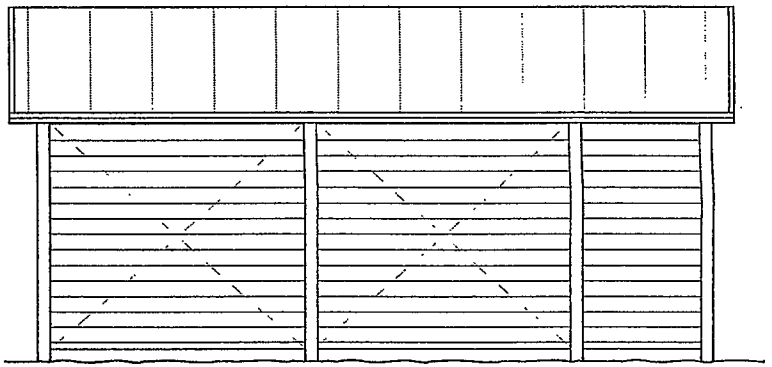
BYGHERRE	KAAE GRUPPEN A/S	TEGN NR	2U
PROJEKT	Josefines Have - Prøvehuse	MÅL	1:5,1:50
STED		SAG NR	0576
		DATO	28.06.2006
EMNE	Carport uden redskabsrum / gavlhuse **Myndighedsprojekt**	REV	09.01.2007



FACADE, CARPORT

BEKLÆDNING

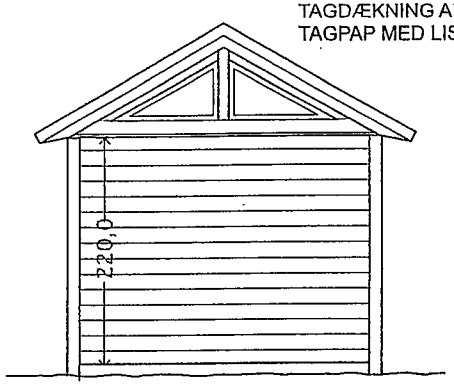
19X125 MM ROYAL 5 GLAT
FORSIDE OG BUET FER
OPSÆTTES VANDRET



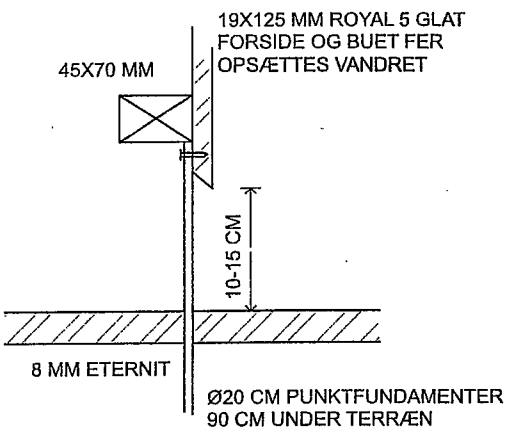
FACADE, BAGSIDE

TAG

TAGDÆKNING AF 2 LAG
TAGPAP MED LISTETÆKNING



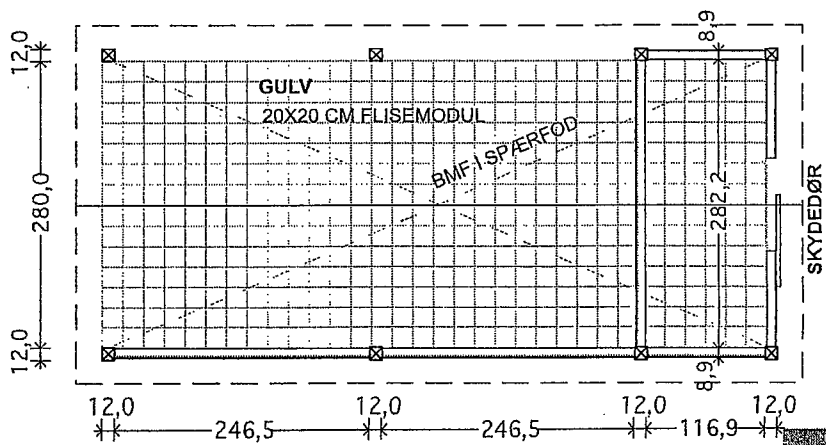
GAVL, CARPORT



SOKKELDETALJE 1:5

HJØRNESTOLPER

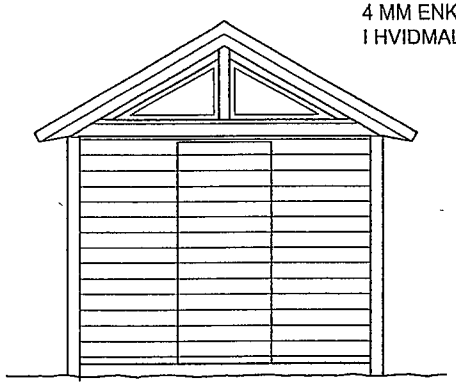
120x120 MM TRYKIMP. STOLPER



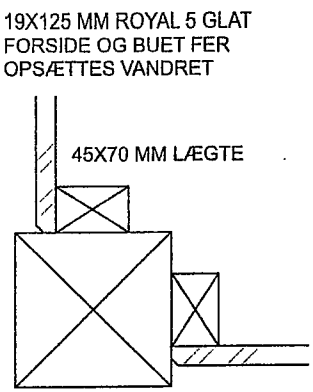
PLAN

VINDUER

4 MM ENKELTGLAS
I HVIDMALET KARM



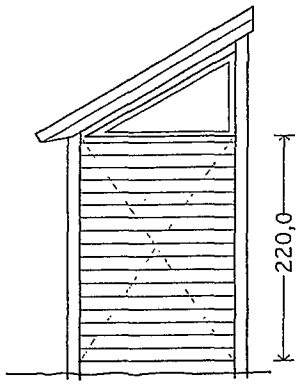
GAVL, BAGSIDE



HJØRNEDETALJE 1:5

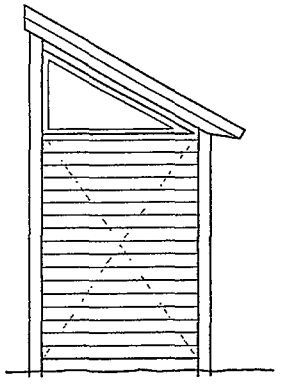
ARKITEKTFIRMAET JØRGEN USSING MAA · NØRREGADE 9 · 9480 LØKKEN · TELEFON 98 99 25 35 · www.arkitekt-ussing.dk

BYGHERRE	KAAE GRUPPEN A/S	TEGN NR	2G
PROJEKT	Josefines Have - Prøvehuse	MÅL	1:5,1:50
STED		SAG NR	0576
		DATO	15.06.2006
EMNE	Carport med redskabsrum / gavlhuse **Myndighedsprojekt**	REV	09.01.2007

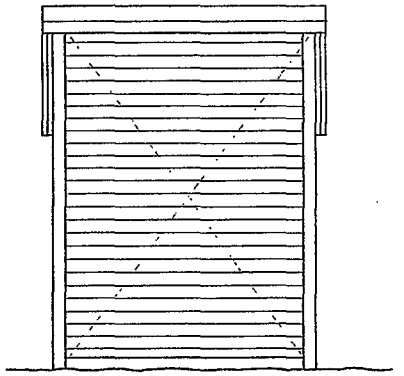


GAVL

VINDUER
4 MM ENKELTGLAS
I HVIDMALET KARM

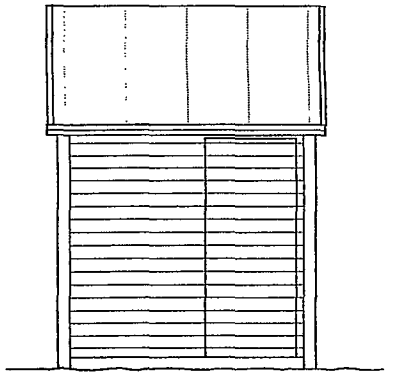


GAVL

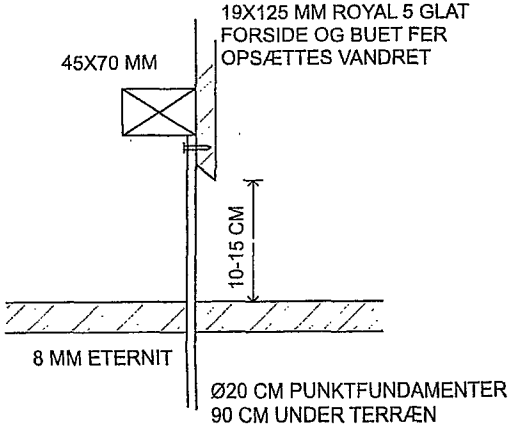


FACADE

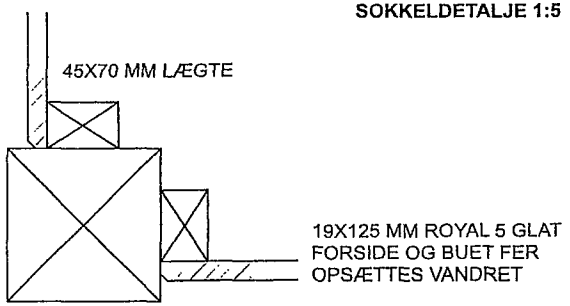
TAG
TAGDÆKNING AF 2 LAG
TAGPAP MED LISTETÆKNING



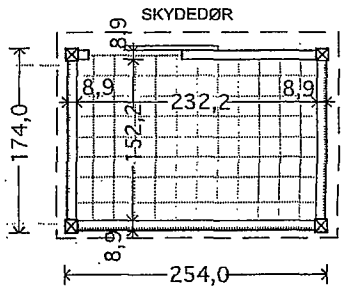
BEKLÆDNING
19X125 MM ROYAL 5 GLAT
FORSIDE OG BUET FER
OPSÆTTES VANDRET



SOKKELDETALJE 1:5



HJØRNEDETALJE 1:5



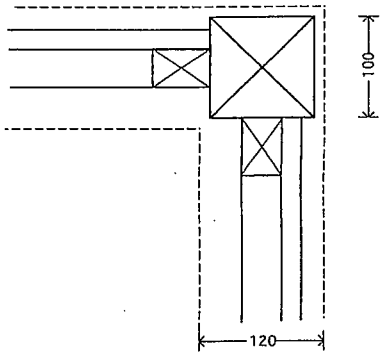
PLAN

HJØRNESTOLPER
120x120 MM TRYKIMP. STOLPER

GULV
20X20 CM FLISEMODUL

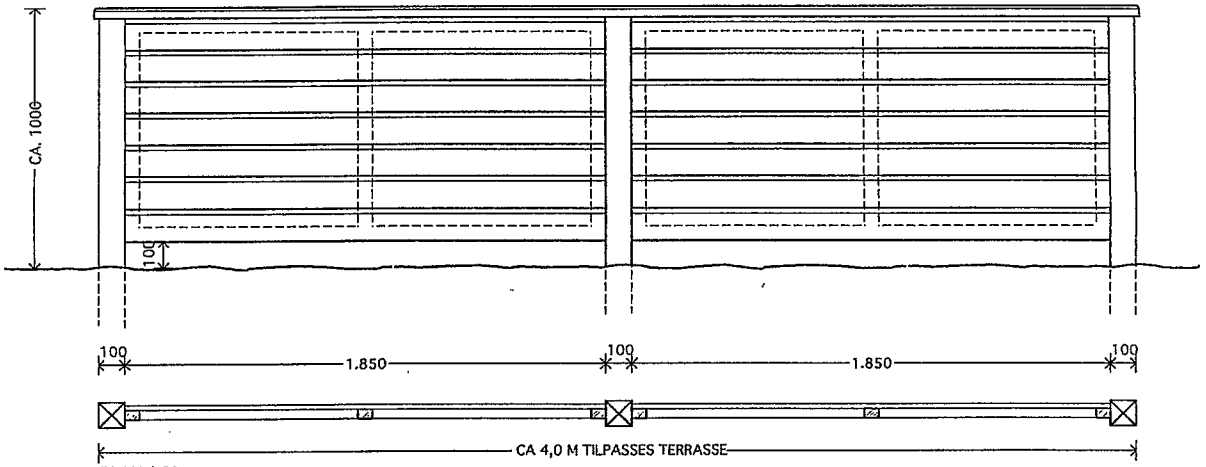
ARKITEKTFIRMAET JØRGEN USSING MAA · NØRREGADE 9 · 9480 LØKKEN · TELEFON 98 99 25 35 · www.arkitekt-ussing.dk

BYGHERRE	KAAE GRUPPEN A/S	TEGN NR	2Y
PROJEKT	Josefines Have - Prøvehuse	MÅL	1:5, 1:50
STED		SAG NR	0576
		DATO	05.05.2006
EMNE	*Skur* **Myndighedsprojekt**	REV	09.01.2007



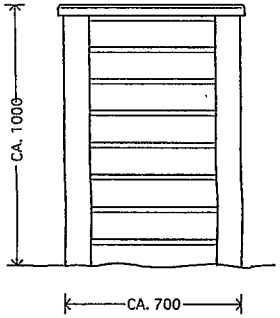
HJØRNE 1:5

HEGN FORAN BOLIGER

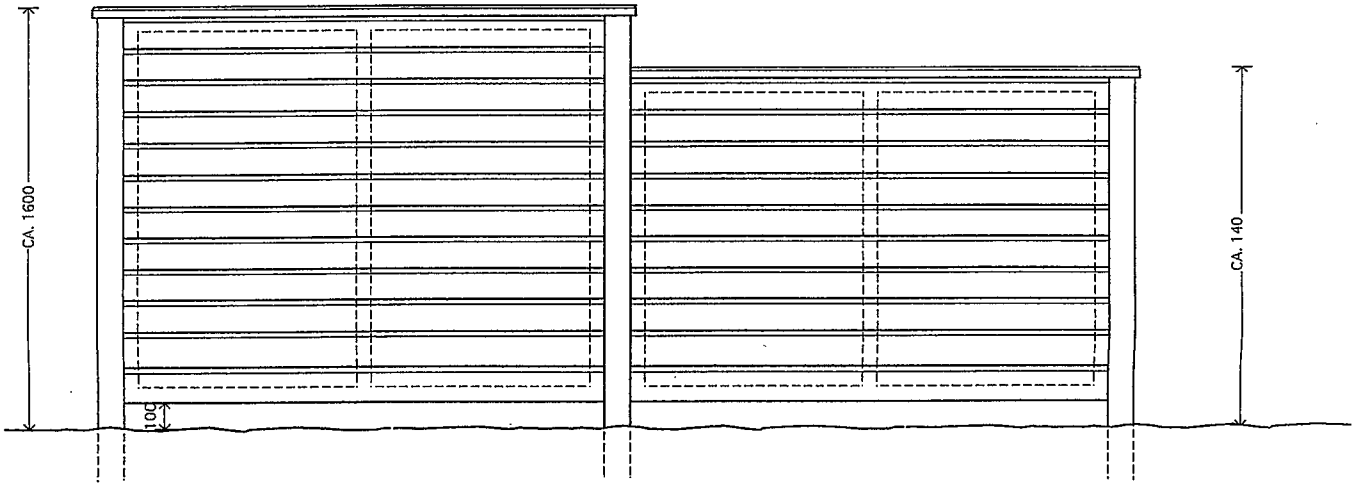


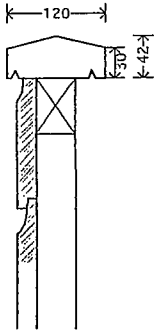
PLAN 1:20

SKRALDESPAND/
POSTKASSEAFSKÆRMNING



HEGN MOD NABOER





DETAILSNT 1:5

STOLPER: 100X100 MM TRYKIMP. FYR
NEDGRAVES 90 CM U. TERRÆN OG OMSTØBES MED BETON
BEKLÆDNING: 19X125 MM ROYAL 5 GLAT BUET FER, FORSIDE UDAD
RAMME AF 38X56 MM LÆGTE
TOPBRÆDT: 42X125 MM HØVLET BRÆDT
MED SKRÅ TOP VANDNÆSE UNDER

FORSIDE UDAD

ARKITEKTFIRMAET JØRGEN USSING MAA · NØRREGADE 9 · 9480 LØKKEN · TELEFON 98 99 25 35 · www.arkitekt-ussing.dk

BYGHERRE	KAAE GRUPPEN A/S	TEGN NR	2Z
PROJEKT	Josefines Have - Prøvehuse	MÅL	1:20, 1:5
STED		SAG NR	0576
		DATO	23.05.2006
EMNE	HEGN **Myndighedsprojekt**	REV	09.01.2007