

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
FAX 98 12 98 55
TELEFON 98 12 98 00

J.nr. 231176 US/NP
16.02.2024

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN
(Juridisk konsulent)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
DITTE F. ØSTERGAARD (L)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN (L)
IDA GLINVAD KROGH
SANNE KYNDI SKOVMOSE

MATR.NR.:

Delnr. XX af matr. nr. 10fv Støvring By, Buderup
Delnr. XX af matr. nr. 5b Støvring By, Buderup samt
Delnr. XX af matr. nr. 10ap Støvring By, Buderup

BELIGGENDE:

9530 Støvring

Kommenterede [us1]: Lokalplanen også omfatter en lille del af matr.nr 10 fv (en lille del af adgangsvejen).

Det er endnu ikke afklaret om arealet skal med i grundejerforeningen eller det bliver en del af den offentlige vej 7000cc.

Køber respektere at det kommer med i grundejerforeningen, hvis det ikke bliver en del af den offentlige vej 7000cc.

VEDTÆGTER

for

”GRUNDEJERFORENINGEN GRÆVLINGEN”

1 NAVN

1.1 Grundejerforeningens navn er ”Grundejerforeningen Grævlingen” og benævnes nedenfor som foreningen.

2 HJEMSTED

- 2.1 Foreningens hjemsted er Rebild Kommune.

3 FORMÅL

- 3.1 Foreningens formål er:

at varetage medlemmernes fælles interesser,

at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg herunder private fællesveje, stier, belysning, udendørs fælles opholdsarealer, evt. fælles p-pladser, fælles friarealer herunder grønne arealer og andre fælles faciliteter beliggende inden for grundejerforeningens område, herunder betaling for tilslutning af fælles arealer og anlæg f.eks. til el og vand,

at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles ledninger, faskiner m.v. til kloak- og overfladevand (dvs. det samlede private overflade- og spildevandsanlæg), i det omfang der ikke oprettes et særskilt spildevandslaug.

- 3.2 Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, betale fællesudgifter herunder fælles forbrugsudgifter herunder til vand og el, at sørge for drift af udenomsarealer, fællesfaciliteter samt private fællesveje, stier, belysning, udendørs fælles opholdsarealer og p-plader samt renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse heraf, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet, samt at sørge for at opretholde ro og orden.

- 3.3 Foreningen er på anfordring Grævlingen II K/S, CVR.nr. **XX**, eller et selskab, der er nærtstående hermed, (således som dette begreb er defineret i Konkurslovens § 2), forpligtet til en købesum stor kr. 0,00 at erhverve udenomsarealer veje, stier, fælles udendørs opholdsarealer og fælles anlæg herunder fælles ledninger, faskiner m.v. til kloak- og overfladevand (dvs. det samlede private overflade- og spildevandsanlæg) beliggende på delnr. **XX** af 5b Støvring By, Buderup samt delnr. **XX** af matr. nr. 10ap Støvring By, Buderup tilhørende Grævlingen II K/S eller et selskab, der er nærtstående hermed, idet grundejerforeningen overtager sådanne udenomsarealer med de rettigheder og forpligtelser herunder byrder, hvormed de har tilhørt sælger. Sælger afholder omkostningerne herunder til registreringsafgift til tinglysning af overdragelsen.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

4 MEDLEMSKREDS

- 4.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendommene delnr. af 5b Støvring By, Buderup samt delnr. **XX** af matr. nr. 10ap Støvring By, Buderup som indtegnet på det som **bilag 1** vedhæftede rids af **XX** udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE98, samt ejendomme udstykket eller opdelt herfra.
- 4.2 Medlemsskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Såfremt den pågældende ejer overtager ejendommen forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemsskabet 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 Grundejerforeningen skal efter krav fra Rebild Kommune sammenslutes med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

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 de medlemmerne tilhørende ejendommers fordelingstal. Ejendommers fordelingstal fastsættes således, at hver ejendom har et fordelingstal på én set i forhold til summen af antallet af ejendomme omfattet af grundejerforeningen.

Dog har en ejendom, og hvor bebyggelse endnu ikke er igangsat, der er ubebygget et fordelingstal på 0. En sådan ejendom indgår dermed heller ikke nævneren i brøken ved opgørelse af fordelingstallene.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

En ejendom, der alene anvendes som fællesareal herunder til private fællesveje, stier, belysning, udendørs fælles opholdsarealer, fælles p-pladser for grundejerforeningens medlemmer, dermed også et fordelingstal på 0. En sådan ejendom indgår dermed heller ikke nævneren i brøken ved opgørelse af fordelingstallene.

- 5.3 Til sikkerhed for den enkelte grundejers forpligtelser overfor grundejerforeningen begæres nærværende grundejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med 1. prioritet for kr. 10.000,00 på hver enkelt ejendom.

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.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 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 1/3 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:
- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor.
 - c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 - d) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - e) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
 - f) Valg af revisor og revisorsuppleant.
 - g) Behandling af indkomne forslag.
 - h) Eventuelt.

10 **DIRIGENT**

- 10.1 Generalforsamlingen udvælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlige, 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.

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, 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.

Så længe Grævlingen II K/S eller hermed koncernforbundne selskaber fortsat er ejer af en eller flere ejendomme omfattet af grundejerforeningen, kan beslutninger om ændring af grundejerforeningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer, istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse ikke vedtages uden samtykke fra Grævlingen II K/S og/eller det hermed koncernforbundne medlem.

Ovennævnte varetoret bortfalder pr. den dato, hvor Grævlingen II K/S eller et selskab, der er nærtstående hermed (således som dette begreb er defineret i konkurslovens § 2), ikke længere er ejer af en eller flere ejendommen omfattet af grundejerforeningen.

Vedtægtsændringer skal for at være gyldige tillige godkendes af Rebild Kommune.

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 består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen.

Så længe Grævlingen II K/S eller et hermed koncernforbundet selskab har en vetoet i henhold til pkt. 11.3, er Grævlingen II K/S eller det hermed koncernforbundne selskab tillige berettiget til at udpege et medlem af bestyrelsen, der i denne periode udvides med 1 medlem.

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

- 13.3 Det er kun foreningens medlemmer eller et andet medlem af et medlems hushold, der kan udpeges som bestyrelsesmedlemmer.

Såfremt et medlem er en juridisk person, kan en repræsentant, udpeget af den juridiske person, ligeledes udpeges.

- 13.4 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 3 medlemmer er til stede.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 14.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal.
- 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. Administrator er under ingen omstændigheder berettiget til på vegne grundejerforeningen at påtage sig låne- og/eller kautionsforpligtelser.

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, skal revisor være statsautoriseret.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

18.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange 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 førstkomende 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 fordelingsstal en årsydelse, 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 månedsvi forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

19.4 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal det enhver ejendoms-ejer 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 nød-

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

vendig 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 UDENOMSAREALER SAMT VEDLIGEHOLDELSE HERAF M.V.

- 21.1 Udenomsarealer beliggende inden for grundejerforeningens område herunder private fællesveje, stier, belysning, udendørs fælles opholdsarealer, evt. fælles p-pladser, fælles friarealer herunder grønne arealer og andre fælles faciliteter, fælles ledninger, faskiner m.v. til kloak- og overfladevand (dvs. det samlede private overflade- og spildevandsanlæg) er fælles for samtlige medlemmer af grundejerforeningen.
- 21.2 Drift, ren-, vedligeholdelse og fornyelse af private fællesveje, stier, belysning, udendørs fælles opholdsarealer, evt. fælles p-pladser, fælles friarealer herunder grønne arealer og andre fælles faciliteter, fælles ledninger, faskiner m.v. til kloak- og overfladevand (dvs. det samlede private overflade- og spildevandsanlæg) beliggende inden for grundejerforeningens område foranstalles af grundejerforeningen og for dennes regning. Foreningen forestår drift, ren-, vedligeholdelse og fornyelse af private fællesveje, stier, belysning, udendørs fælles opholdsarealer, evt. fælles p-pladser, fælles friarealer herunder grønne arealer og andre fælles faciliteter, fælles ledninger, faskiner m.v. til kloak- og overfladevand (dvs. det samlede private overflade- og spildevandsanlæg), således at disse steder fremtræder i pæn og velvedligeholdet stand.

I det omfang pligten til drift, ren-, vedligeholdelse og fornyelse af et areal påhviler grundejerforeningen, er grundejerforeningen tillige forpligtet til at afholde øvrige udgifter vedr. det pågældende areal herunder men ikke begrænset til ejendomsskatter m.v.

- 21.3 Udgifterne til drift, ren-, vedligeholdelse og fornyelse af udenomsarealer og evt. fællesanlæg, private fællesveje, stier, belysning, udendørs fælles opholdsarealer mv. afholdes som en fælles udgift af samtlige grundejere.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 21.4 I det omfang Rebild Kommune måtte stille krav om oprettelse af et særskilt spildevandslaug til drift, ren-, vedligeholdelse og fornyelse af alle eller en del af de fælles ledninger, faskiner m.v. til kloak- og overfladevand (dvs. det private overflade- og spildevandsanlæg) beliggende inden for grundejerforeningens område da oprettes dette med samme medlemskreds som grundejerforeningen og med samme fordelingstal og i øvrigt på vilkår og med en vedtægt tilsvarende nærværende grundejerforeningsvedtægter med de tilpasninger, der følger af formålet, eller som måtte blive krævet af Rebild Kommune for godkendelse af vedtægterne.
- 21.5 Enhver grundejer er forpligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejendom, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. af udenomsarealerne. Adgangen skal foretages med mindst mulig gene for de berørte, og i tilfælde af at der er tale om forretningsdrivende fortrinsvis uden for disses åbningstider.
- 21.6 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. Adgangen skal foretages med mindst mulig gene for de berørte grundejere.

22 PÅTALERET

- 22.1 Påtaleberettiget er hver for sig foreningen ved dennes bestyrelse, de til enhver tid værende ejere af delnr. **XX** af 5b Støvring By, Buderup samt delnr. **XX** af matr. nr. 10ap Støvring By, Buderup eller ejendomme udstykket eller opdelt herfra samt Rebild Kommune.

Påtaleberettiget er ligeledes Grævlingen II K/S, CVR-nr. **XX**.

23 TINGLYSNING

- 23.1 Nærværende grundejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene delnr. **XX** af 5b Støvring By, Buderup samt delnr. **XX** af matr. nr. 10ap Støvring By, Buderup.
- 23.2 Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

24 **BILAG**

Bilag1: Rids af **XX** udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE98

---ooOoo---

Undertegnede ejer begærer herved nærværende grundejerforeningsvedtægter tinglyst såvel servitut- som pantstiftende på ejendommene delnr. **XX**af 5b Støvring By, Buderup samt delnr. **XX** af matr. nr. 10ap Støvring By, Buderup.

Dato: / 2024
For Grævlingen II K/S:
