

VEDTÆGTER

for

Andelsforeningen Strandkolonien Granskoven

Navn og formål

§ 1

Foreningens navn er "Andelsforeningen Strandkolonien Granskoven".

§ 2

Foreningens formål er at eje og drive matrikel nr. 352b og 352c, Korsør Markjorder, beliggende i området Granskoven, 4220 Korsør. Matriklerne er opdelt i 69 andele.

Foreningens formål er endvidere at søge forholdene i Granskoven forbedret.

Medlemmer

§ 3

Enhver andelshaver, der med bestyrelsens godkendelse, alene eller sammen med andre erhverver en af ovennævnte andelsgrunde er medlem af Foreningen. Hvert medlem må kun eje / være medejer af én andel.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

For hver andel er der udstedt et andelsbevis med angivelse af andelens størrelse og nummer og der er indbetalt indskud på kr. 115 pr. m² + indbetalt kr. 9.500 for andel af fællesareal.

Stk. 2

Ved salg af andelsgrund efter § 17 stk. 2 skal der betales et gebyr til foreningen for håndtering af overdragelsesaftalen. Gebyrets størrelse kan efter vedtægtens § 23 stk. 1 ændres på en generalforsamling.

§ 5

Medlemmer hæfter personligt for den pantgæld, der indestår i sommerhuset. For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne alene med deres andelsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Stk. 2

Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1, pkt. 1 indtil ny andelshaver har overtaget andelsgrunden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Stk. 3

Til brug for tinglysning af pantesikkerheder m.v. for lån i bygninger på den enkeltes andel, tiltræder foreningen, at den enkelte andelshaver, i overensstemmelse med principperne i Tinglysningsloven om tinglysning af panterettigheder i bygninger på lejet grund, tinglyser pant efter de til enhver tid gældende regler, som p.t. følger flg. retningslinjer: Andelshaver fremsender til Tinglysningsretten i Hobro en af Andelsforeningen Strandkolonien Granskoven udstedt bekræftelse af, at pantsætter lovligt er andelshaver og benytter af andelen; et landinspektørrids udvisende andelens placering markeret ved farvelægning af andelens grænser samt kopi af foreningens vedtægter. Tinglysning af pant finder herefter sted på særskilt side i-tingbogen for den enkelte andel.

§ 6

Ved salg af andel kan der ikke gøres krav gældende på andel af foreningens formue.

§ 7

Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for udlæg, arrest eller eksekution. Andele kan kun overdrages eller på anden måde overføres til anden i overensstemmelse med reglerne i §§ 15, 16, 17, 18, 19, 20

Stk. 2

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Andelsbeviset kan udstedes med flere navne. Alle anførte andelshavere vil i så fald være medlemmer af Foreningen og er dermed også underlagt bestemmelserne i §3 om kun at måtte eje én andel. Endvidere er alle anførte andelshavere hver for sig forpligtiget til, at overholde både nærværende vedtægter og Foreningens ordensregler.

Stk 3

Ved anførelse af flere navne på andelsbeviset er ejerforholdets fordeling Foreningen uvedkommende. Hver andel er dog alene berettiget til 2 stemmer på ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det er en forudsætning for benyttelse af andelens 2 stemmer, at der ikke er indbyrdes tvist om, hvem der kan benytte de 2 stemmer andelen er berettiget til. Det er Foreningen uvedkommende hvordan de 2 stemmer andelen er berettiget til, fordeles.

Stk 4

Anførelse af flere navne på andelsbeviset kan kun ske, såfremt der er enighed herom imellem parterne.

Sletning af et navn kan kun ske med samtykke fra den andelshaver der skal slettes eller ved dødsfald, efter anmodning fra de tilbageværende.

Stk 5

Bortkommer andelsbeviset, skal bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.
For udstedelsen betales et gebyr i henhold til § 4 stk. 2.

Stk. 6

Evt. bygninger på grunden kan pantsættes og dermed gøres til genstand for udlæg, arrest eller eksekution jf. § 5 stk. 3.

§ 8

Kontingent til andelsforeningen, som bl.a. omfatter drift og vedligeholdelse samt grundskyld af grundværdi (ejendomsskat) for fællesarealerne, opkræves med samme beløb for hver andel og fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 2

Med virkning fra 2011 opdeles opkrævning af grundskylden således, at den del der hidrører fra Ejendomsvurderingens specifikation 02 – m²-pris standard – opkræves hos andelshavere i forhold til den grundstørrelse der er angivet på det enkelte andelsbevis, mens den del der hidrører fra Ejendomsvurderingens specifikation 01 – Byggeretspris standard – opkræves for den enkelte grund, da byggeretsprisen er et beløb, der ikke er afhængigt af grundstørrelsen.

Vedligeholdelse m.v.

§ 9

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde bygninger på andelsgrunden, samt holde andelsgrunden i orden, jf. særskilte ordensregler og lokalplan 1084. Endvidere har andelshaverne pligt til at overholde vedtagne regler besluttet på generalforsamlingen.

Forandringer

§ 10

Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer på grunden (primært fællesarealerne, såsom Birkelunden, parkeringspladser, veje m.v.), kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

Stk. 2

I forbindelse med byggearbejder på andelsgrundene skal kommunens regler følges.

Stk. 3

Brændeovne må kun opstilles med relevante myndigheders godkendelse.

Stk. 4

Arealer til udretning af skellinjer ("døde arealer"), som ikke benyttes af fællesskabet, kan ved en bestyrelsesvedtagelse sælges til en tilstødende andelshaver (m²-pris i henhold til § 16). Det indkomne beløb indgår i foreningens formue.

Udlejning m.v.

§ 11

En andelshaver må ikke udleje sit sommerhus. Der må ikke drives hverken kommerciel eller privat udlejning. Udlån af sommerhuset i sammenhængende perioder på mere end 4 uger er ikke tilladt.

Ordensbestemmelser

§ 12

Generalforsamlingen fastsætter reglerne i foreningens ordensbestemmelser.

Helårsbeboelse

§ 13

For, at et medlem kan søge om, og opnå helårsstatus, skal lovgivningens krav til både ejendommen og personlige forhold være opfyldt. Endelig kan medlemmer der opfylder de lovmæssige bestemmelser for opnåelse af ret til beboelse af sommerhuset hele året, kun gøre brug af denne ret når vedkommende samtidig forpligtiger sig til, at overholde de særskilte "Supplerende Regler for Helårsbeboelse" foreningen har indgået som aftale med kommunen.

Stk. 2

For medlemmer der har helårsstatus, kan bestyrelsen hvis man mener det er hensigtsmæssigt, opstille regler for opkrævning af ekstra kontingent og/eller opstille regler for opkrævning af ekstra omkostninger der alene kan henføres til helårsbeboelse

Veje, stier, orienteringslys, tavler, fælles bygninger og andre faste anlæg

§ 14

Hvor lovgivning, aftaler med kommune eller foreningens egne ønsker tilsiger dette, etablerer foreningen sådanne anlæg. Foreningen etablerer og vedligeholder disse anlæg.

Salg af sommerhus og andel

§ 15

Ønsker en andelshaver at sælge sit sommerhus, og dermed overdrage andelsgrunden, er vedkommende berettiget til dette, i hht §16, jf. Dog §§ 17, 18 og 19.

Overdragelsessum

§ 16

Prisen på andelen er m²-prisen for matrikel nr. 352b og 352c, Korsør Markjorder, som den er ansat ved den sidste offentlige vurdering, gange med andelsbevisets m² med tillæg af indskuddet til fællesarealerne på kr. 9.500 jf. § 4.

Fremgangsmåden ved salg

§ 17

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren, til køberen, udlevere et eksemplar af andelsforeningens vedtægter, budget, regnskab, landinspektørrids over andelen samt referat fra den sidst afholdte generalforsamling.

Ovennævnte dokumenter er alle dokumenter den enkelte andelshaver har fået udleveret og således bør have i sin besiddelse. Skulle dette imidlertid ikke være tilfældet kan foreningen være behjælpelig med fremskaffelse af nye dokumenter mod et gebyr. Gebyret fastsættes af generalforsamlingen jv. § 23 stk 1.

Stk. 2

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale med angivelse af overdragelsesdag vedr. andelen og med angivelse af sælgers navn(e) og købers navn(e), adresse(r) og fødselsdag.

Den underskrevne aftale fremsendes i 2 eksemplarer til bestyrelsen. Bestyrelsen returnerer et underskrevet eksemplar til køber, sammen med nyt andelsbevis.

Stk. 3

Køber hæfter for eventuel gæld til foreningen, hvorfor køber opfordres til, at sikre sig, at der ikke er gæld til foreningen.

Død

§ 18

Såfremt der er flere medlemmer på andelsbeviset og den ene dør kan den/de øvrige overtage andelen såfremt der ikke er retslige forhold der taler imod dette.

Såfremt det er andre end dem der står tilbage på andelsbeviset der er lovmæssig(e) arvinger, har disse ret til at overtage andelen og medlemskabet i Andelsforeningen.

Dokumentation fra skifteretten fremsendes til bestyrelsen, hvorefter, der kan udstedes et nyt andelsbevis.

Separation eller skilsmisse

§ 19

Ved skilsmisse, separation eller ophævelse af samliv, er den af parterne der, efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse, får retten til andelsgrunden, berettiget til, at

fortsætte medlemskabet.

Hvis den der udtræder af medlemskabet, står anført på andelsbeviset slettes vedkommende af andelsbeviset

Overdragelsen sker efter § 17 stk. 2.

Opsigelse / eksklusion

§ 20

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem i følgende tilfælde:

1. Når et medlem er i restance med kontingent eller andre pligtige ydelser og medlemmet ikke har indfriet restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til medlemmet.
I ganske særlige tilfælde, hvor sygdom, arbejdsløshed eller lignende uforskyldte omstændigheder måtte tale herfor, kan bestyrelsen, på anmodning, give henstand i indtil 3 måneder.
2. Når et medlem jf. bestyrelsens vurdering groft forsømmer sin pligt til at overholde de til enhver tid gældende ordensregler og vedtægter og bestyrelsen 3 gange, uden resultat, har sendt skriftligt påkrav til medlemmet.
3. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til, at ophæve et lejemål.

Ved skriftligt påkrav skal der betales et gebyr til foreningen. Gebyret beslutes på generalforsamlingen.

Stk. 2

Eksklusion efter ovennævnte bestemmelser kræver, at bestyrelsens beslutning bekræftes ved simpelt flertal blandt de fremmødte på en generalforsamling.

Stk. 3

Eksklusionen medfører, at medlemmet mister brugsretten til andelsgrunden, som derfor skal overdrages til andre.

Den ekskluderede har efter eksklusionen 6 måneder til selv at sælge evt. bygninger på grunden. Er bygningerne derefter ikke solgt kan bestyrelsen begære bygningerne solgt på tvangsauktion.

En evt. kreditor er berettiget til, inden for de 6 måneders frist, at afhjælpe en evt.

misligholdelse af betaling fra medlemmets side og dermed forhindre eksklusionen, såfremt dette var årsagen til den varslede eksklusion.

Stk. 4

Såfremt en evt. kreditor bliver nødsaget til, at foretage retsforfølgning mod sit pant og som følge heraf eller af anden årsag måtte overtage de pantsatte bygninger er kreditor forpligtet til, at indbetale eventuelle restancer vedr. medlemsbidrag den pågældende andelshaver måtte have til foreningen. Kreditor er samtidig berettiget til, at indtræde i pågældende medlems rettigheder og forpligtelser indtil bygningerne er overdraget til tredjemand, som derefter er indtrådt i andelsforeningen jf. §§ 15, 16, 17, 18.

Kommunikation

§21

Al kommunikation og information fra Foreningen til medlemmerne kan ske via elektroniske midler (mail). Dette betyder at også indkaldelser til generalforsamlinger og tilhørende materiale betragtes som korrekt fremsendt når det er sket på ovennævnte måde.

Al kommunikation og information fra Foreningen sendes til de(t) navn(e) der er anført på andelsbeviset såfremt de pågældende medlemmer har indleveret korrekt mailadresse til Foreningens sekretær.

Generalforsamling

§ 22

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år sidste lørdag i juli og indvarsles med mindst 30 dages varsel. Samtidig meddeles foreløbig dagsorden.

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen skal senest 14 dage forud indgives skriftligt til formanden.

En uge før generalforsamlingen udsendes indkaldelse med angivelse af endelig dagsorden, bestyrelsens foreløbige beretning, årsregnskab og forslag til driftsbudget samt kopi af indkomne forslag.

Dagsorden:

1. Formanden åbner generalforsamlingen
2. Valg af dirigent
3. Valg af stemmetællere
4. Godkendelse af referat fra sidste generalforsamling
5. Bestyrelsens beretning ved formanden
6. Kassereren aflægger årsregnskab til godkendelse
7. Indkomne forslag
8. Forelæggelse af driftsbudget for indeværende og næste regnskabsår og fastsættelse af kontingent for næste regnskabsår
9. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af formand eller kasserer
 - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - c. Valg af 2 suppleanter
 - d. Valg af 2 revisorer, som skal være regnskabskyndige
10. Eventuelt

Stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/3 af de stemmeberettigede andelshavere i foreningen kræver det med angivelse af dagsorden. Dog med mindst 14 dages varsel.

Stk. 3

Hver andel giver to stemmer såfremt det årlige kontingent er indbetalt.

Taleret har kun personer med stemmeret. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til et andet medlem af Foreningen. Stemmesedler udleveres mod afkrydsning. Fuldmagter indleveres til formanden før generalforsamlingens start.

§ 23

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af grundarealet eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2

Forslag om vedtægtsændringer, salg af grunden eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de gyldige stemmer er til stede og mindst med 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af andelene repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt frem. Fuldmagter er ikke gyldige i denne situation. Kun fremsendte forslag kan behandles på den ekstraordinære generalforsamling.

Stk. 3

Vedtægtsændringer skal godkendes af relevant myndighed såfremt dette er krævet af myndigheden.

§ 24

Sekretæren skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten, referent og formanden. Referatet skal fremsendes til medlemmerne inden 4 uger.

Bestyrelsen

§ 25

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26

Bestyrelsen består af 7 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling for 2 år ad gangen og afgår efter forholdet 3:4. Endvidere vælges 2 bestyrelsessuppleanter. Genvalg kan finde sted.

Formanden og kassereren vælges ved direkte valg af generalforsamlingen, medens bestyrelsen konstituerer sig med sekretær og næstformand.

Stk. 2

Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter skal vælges andelshavere og der kan kun vælges en person fra hver andel.

Stk. 3

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4 (efter anvendelse af de 2 suppleanter), indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådte valgperiode. Afgår formanden indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

§ 27

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i afgørelsen af en sag, såfremt personen eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, eller hvor inhabilitet i øvrigt foreligger.

Stk. 2

Der føres referatet over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet, såfremt der fremsættes ønske herom.

Stk. 3

Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden.

§ 28

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af sekretæren, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen, eller revisor begærer det.

Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

Stk. 3

Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, afgør formandens stemme udfaldet.

§ 29

Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening. Generalforsamlingen kan bemyndige bestyrelsen til at optage lån til konkrete nyanskaffelser.

Stk. 2

Bestyrelsen tegner en bestyrelsesansvarsforsikring, som betales af foreningen.

Regnskab og revision

§ 30

Foreningens regnskab er kalenderåret.

Stk. 2

Kassereren fører andelsforeningens regnskab og foretager alle ind- og udbetalinger. Til intern kontrol/revision i foreningen, skal betalinger/regninger over 5.000 kr. underskrives af kassereren og et medlem af bestyrelsen. Budgetteret betaling af ejendomsskat og renovation til kommunens konto kan kassereren, uanset beløbsstørrelse, overføre. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisorerne samt hele bestyrelsen.

Opløsning

§ 31

Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 2

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles værdien af fællesarealerne ligeligt mellem andelshaverne og den resterende formue deles mellem de på opløsningstidspunktet værende andelshavere efter andelenes m². Sælger (kommunen) har forkøbsret til arealet (matr. nr. 352 b og 352 c) til tredjemands pris og vilkår.

VEDTAGET PÅ GENERALFORSAMLINGEN D. 29. JULI 2023

 
 
 
 
