

Vedtægter og deklaration

§ 1

Foreningens navn er *Grundejerforeningen Strandhøjgård*.

Dens hjemsted er Helsingørskommune. Fra 2007 Gribskovkommune.

§ 2

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser som grundejere samt forestå vedligeholdelsen af de til medlemmernes grunde stødende private veje og grønne områder m.v. samt påse, at beplantning på medlemmernes grunde er i overensstemmelse med den grunden pålagte servitut.

Endvidere kan grundejerforeningen ved generalforsamlingsbeslutning med bindende virkning for alle medlemmerne fastsætte fællesbestemmelser for medlemmerne med hensyn til naboretlige forhold.

Som medlemmer optages enhver ejer af grunde, udstykket fra ejendommen matr. nr. 15a, 14e og 32 af Vejby by og sogn, som i henhold til de på ejendommen tinglyste servitutter skal være medlem af grundejerforeningen.

Grundsælgeren har, indtil alle parceller er solgt, ret til at give møde på grundejerforeningens generalforsamlinger, uden at han skal være medlem af foreningen og uden stemmeret.

§ 3

Kontingent og et vejfundsbidrag, der alene kan anvendes til vedligeholdelse af foreningens veje, fastsættes af generalforsamlingen. Vejfundsbidraget og afkastet heraf skal indgå i en vejfond.

Kontingentet og vejfundsbidraget betales forud for kalenderåret senest den 28. februar. Der betales kontingent og vejfundsbidrag for hver oprindelig parcel - i henhold til den oprindelige udstykning - et medlem er ejer af. Et medlem kan således ikke reducere størrelsen af sit kontingent eller vejfundsbidrag ved at få foretaget sammenlægning af oprindelige parceller.

Følgende oprindeligt udstykkede matrikelnumre betaler kontingent og vejfundsbidrag efter § 3, stk. 2: 15dæ, 15dø, 15eb, 15ek, 15mg, 15mh, 15mi, 15mk, 15ml (Vestervej nr. 13, 15, 16, 18, 19, 20 og 21 samt Rågevangsvej 21B og 25).

Matrikelnumre, som ikke er nævnt i § 3, stk. 3, og hvis areal overstiger 1600 m², og hvis kontingentfastsættelse ikke sker efter § 3, stk. 2, betaler dobbelt kontingent og vejfundsbidrag.

Et indtrædende medlem, der erhverver en ejendom, hvor sælgeren er i kontingent- eller vejfundsbidragsrestance, er pligtig til at udrede det skyldige beløb og får først de med medlemskabet følgende rettigheder, når dette er sket.

For foreningens forpligtelser hæfter kun foreningens formue.

§ 4

Medlemskab af grundejerforeningen ophører ved salg af ejendommen. Ved udtræden af foreningen har medlemmerne ikke krav på andel i foreningens formue. Meddelelse om ejendommens overdragelse og dermed følgende udtræden for sælgeren og indtræden for køberen skal ske senest 14 dage efter handelens indgåelse og fremsendes til foreningens bestyrelse.

§ 5

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års august måned.

Generalforsamlingen indkaldes ved skriftlig meddelelse med 8 dages varsel til den af medlemmerne opgivne adresse.

Indkaldelsen skal indeholde meddelelse om, hvilke emner der vil være at behandle, og på generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger kan kun træffes afgørelser vedrørende emner, der er optaget på den medlemmerne meddelte dagsorden.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling er følgende:

- 1) Beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
- 2) Fremlæggelse af det af bestyrelsen underskrevne regnskab til godkendelse.
- 3) Valg af medlemmer til bestyrelsen samt valg af 2 suppleanter.
- 4) Valg af revisor.
- 5) Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent og vejfundsbidrag.
- 6) Forslag fra medlemmerne.
- 7) Eventuelt.

Medlemmer, der ønsker forslag behandlet på den ordinære generalforsamling, skal indgive disse skriftligt til foreningens formand senest 1. april.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter beslutning af general- forsamlingen, bestyrelsen, eller når mindst 30 medlemmer over for formanden har fremsat skriftligt krav herom med opgivelse af forslag til general-forsamlingsbeslutning. Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes senest 14 dage efter at begæring herom er fremsat og med samme varsel som ovenfor.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør spørgsmål om sagers behandling og afstemning. Når 10 medlemmer begærer det, skal afstemning ske skriftligt. Det på generalforsamlingen passerede indføres i en særlig autoriseret forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten.

Senest 8 dage før hver generalforsamling skal forslag til generalforsamlings-beslutninger foreligge til eftersyn hos formanden, og før den ordinære generalforsamling tillige det af bestyrelsen underskrevne årsregnskab.

Alle anliggender afgøres ved simpel stemmeflerhed. Dog kan ændringer af foreningens vedtægter og bestemmelser af naboretlig karakter kun besluttes, når mindst 2/3 af samtlige medlemmer er til stede på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Er der ikke mødt 2/3 af medlemmerne, men forslaget vedtages med 2/3 majoritet, indkaldes til ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 majoritet, uanset de mødtes antal.

Medlemmerne har een stemme for hver parcel - i henhold til den oprindelige udstykning - som de ejer, og for hvilken der betales kontingent for efter § 3, stk. 2.

Fraværende medlemmer kan stemme ved skriftlig fuldmagt til en af foreningens øvrige medlemmer. Ingen medlemmer må dog ved fuldmagt repræsentere mere end 3 medlemmer.

§ 6

Foreningen ledes af en af generalforsamlingen blandt medlemmerne valgt bestyrelse på 3-5 medlemmer. Bestyrelsen vælger af sin midte formand, næstformand og kasserer. Valget gælder for 2 år. Genvalg til bestyrelsen kan finde sted.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2 medlemmer af denne er til stede. Afgørelser træffes af bestyrelsen med simpel stemmeflerhed. Bestyrelsens møder afholdes så ofte formanden skønner det, eller når to af bestyrelsens medlemmer kræver det. Det på bestyrelsens møder passerede optages i et referat.

Halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne inklusive revisor afgår det første år ved lodtrækning, og derefter afgår bestyrelsesmedlemmerne med halvdelen hvert år efter anciennitet. Bestyrelsen er berettiget til under ansvar over for generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp, f.eks. duplikeringsbureau, advokat og lignende.

Det tilkommer bestyrelsen under ansvar over for generalforsamlingen at drage omsorg for ansættelse eller engagering af lønnet medhjælp til vedligeholdelse og renholdelse af de under udstykningen hørende private veje og fællesarealer.

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende.

Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen truffede beslutninger.

For at kunne disponere over vejfondsmidlerne kræves kassererens underskrift i forbindelse med formandens eller - i dennes forfald - 2 bestyrelses-medlemmers underskrift.

Formand og kasserer kan aflønnes efter en enstemmig bestyrelses vedtagelse. Til formand og kasserer udbetales godtgørelse for telefon, kørsel m.m. efter de af staten godtagne regler.

§ 7

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Til at revidere foreningens regnskab vælges for eet år ad gangen 1 revisor blandt medlemmerne. Genvalg kan finde sted. Regnskabet afgives til revision senest den 1. april hvert år. Ved hvert kasseeftersyn og efter stedfunden revision indføres en beretning i en dertil indrettet revisionsprotokol. Regnskabet tilsendes medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Foreningen tegnes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden i forening med et medlem af bestyrelsen.

Vedtaget på grundejerforeningens stiftende generalforsamling den 23. juli 1966 samt generalforsamlingerne den 28. juni 1969, den 3. juni 1972, den 5. juni 1984 og den 20. juni 1993.

Deklaration for Strandhøjgårds udstykning

I anledning af at ejeren af matr.nr. 15a, 14e og 32 af Vejby by og sogn agter at udstykke denne ejendom i sommerhusparceller, pålægges der disse parceller nedennævnte servitutter, efterhånden som de sælges.

Dog skal den hovedparcel, hvorpå den nuværende Strandhøjgård ligger, ikke behæftes med deklARATIONEN.

A. Grundejerforening m.v.

Udstykningen sker i henhold til en af arkitekt Bosmann Pedersen udarbejdet plan, som - foruden vejene til parcellerne - også omfatter parkeringspladser og frilagte grønne områder.

Når der efter grundsælgerens skøn er solgt et passende antal parceller, indkaldes køberne af disse til et møde for at danne en grundejerforening. Grundejerforeningen skal sørge for vedligeholdelsen af de grønne områder samt for vedligeholdelse af vejene og parkeringspladserne, den skal, når grundsælgeren forlanger det, tage skøde på fællesarealerne (grønne områder, veje og parkeringspladserne), den skal kunne påtale overtrædelser af servitutterne.

Enhver parcelkøber er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen og betale kontingent til denne.

Grundsælgeren har, indtil alle parceller er solgt, ret til at give møde på grundejerforeningens generalforsamlinger, dog uden stemmeret. Udstykningen sker i flere sektioner, og grundsælgeren må deltage i vedligeholdelsesomkostninger af veje og grønne områder for så vidt angår usolgte parceller fra det tidspunkt, vejene og de grønne områder i vedkommende sektion er anlagt.

Grundejerforeningen har pant i de enkelte parceller for medlemskontingentet næstefter sælgerens prioritet samt næstefter eventuelle lån i kreditforening, i hypotekforening eller sparekasselån og næstefter eventuelt pantebrev til sikkerhed for udgifter til veje, ledninger og kloak.

Lokalplan

Bestemmelser for sommerhusområdets anvendelse og bebyggelse m.v. er fastlagt i lokalplan nr. 102.04, vedtaget af Helsingør Byråd den 18. april 2006.

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med ændringer jf. lov nr. 383 af 6. juni 2002).

Lokalplanen ophæver ifølge § 11 og § 12 de tidligere afsnit B, C og D om benyttelse og bebyggelse m.v. i deklARATIONEN for Strandhøjgårds udstykning.