

VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SKOVHUSENE

1. NAVN OG HJEMSTED

1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Skovhusene", herefter kaldet "Grundejerforeningen".

1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.

2. OMRÅDE

2.1 Grundejerforeningens område på stiftelsestidspunktet fremgår af vedhæftede kortbilag udarbejdet af Landinspektørcentret A/S dateret 20. august 2020, bilag 1 og omfatter følgende matrikler:

- Matr. nr. 6bæ, Vejlbj by, Risskov – Hus 1, Skovmærkevej 10
- Matr. nr. 6bø, Vejlbj by, Risskov – Hus 2, Skovmærkevej 12
- Matr. nr. 6ca, Vejlbj by, Risskov – Hus 3, Skovmærkevej 14
- Matr. nr. 6cb, Vejlbj by, Risskov – Hus 4, Skovmærkevej 16
- Matr. nr. 6cc, Vejlbj by, Risskov – Hus 5, Skovmærkevej 22
- Matr. nr. 6cd, Vejlbj by, Risskov – Hus 6, Skovmærkevej 20
- Matr. nr. 6ce, Vejlbj by, Risskov – Hus 7, Skovmærkevej 18
- Matr. nr. 6cf, Vejlbj by, Risskov – Hus 8, Skovmærkevej 9
- Matr. nr. 6cg, Vejlbj by, Risskov – Hus 9, Skovmærkevej 11

Parkeringskælderens beliggende på Grundejerforeningens område fremgår endvidere af vedhæftede kortbilag, bilag 2.

3. MEDLEMSKAB

3.1 Enhver ejer af en ejendom inden for Grundejerforeningens område har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.

3.2 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder, betragtes ejendommen i forhold til Grundejerforeningen som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerlejlighedsforening.

3.3 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den nye ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer uanset stiftelsestidspunkt. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye ejer er Grundejerforeningen uvedkommende.

3.4 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom eller på noget andet tidspunkt gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.

3.5 Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til Grundejerforeningen påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse –den nye ejers navn og adresse samt den tidligere ejers nye adresse.

4. FORMÅL OG STIFTELSE

4.1 Grundejerforeningens formål er;

- a. at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger inden for Grundejerforeningens område,
- b. at forestå de opgaver der i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen,
- c. at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at repræsentere medlemmerne overfor offentlighed, myndigheder og andre grundejerforeninger i sager, som angår Grundejerforeningen, dog således at det enkelte medlem også har ret til at varetage sine interesser som grundejer,
- d. at medvirke til at området bevarer en høj bygningsmæssig kvalitet,
- e. at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen Bindsbøllbyen, samt
- f. at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver.

4.2 Grundejerforeningen, der stiftes af ejendomsselskabet Projektselskabet af 25.11.2016 ApS, skal senest være stiftet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse inden for Grundejerforeningens område.

4.3 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

5. GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER

5.1 Grundejerforeningen skal forestå følgende opgaver:

5.1.1 Drift, vedligeholdelse, renholdelse, snerydning samt fornyelse af fællesarealer herunder veje, stier og grønne arealer, jf. bilag 1. Fællesarealerne består af arealer inden for Grundejerforeningens område, der af Projektselskabet af 25.11.2016 ApS er blevet overdraget til Grundejerforeningen.

5.1.2 Drift, vedligeholdelse, renholdelse, samt fornyelse af fællesanlæg samt fælles indretninger herunder parkeringskælder, depotrum og elevator-/trappehus beliggende på terræn og ned til parkeringskælderen, cykelskure, renovationsanlæg og solcelleanlæg beliggende på taget af henholdsvis hus 7 og 9, jf. bilag 1 og 2.

5.1.3 De ovenfor nævnt aktiviteter i pkt. 5.1.1. og pkt. 5.1.2 skal foretages i det omfang, det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Grundejerforeningens formål. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre disse opgaver i overensstemmelse med offentlige regler og påbud.

5.2 Grundejerforeningen er pligtig at være medlem i det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen Bindsbøllbyen herunder varetage Grundejerforeningens interesser i den forbindelse.

5.3 Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til dels stedse at sikre velplejede og præsentable fællesfaciliteter i området, dels at sikre en ensartet og harmonisk bebyggelse og en høj bygningsmæssig kvalitet. Det er derfor ikke tilladt de enkelte medlemmer eller ejerlejlighedsejere at foretage ændringer af bygningernes facader, tagflader, altaner/franske altaner, vinduer/vinduespartier og udvendige døre/dørpartier, herunder ændringer i farver og konstruktion. Det er ej heller tilladt det enkelte medlem/ejerlejlighedsejer at opsætte radio- og TV-antennor, paraboler, flagstænger, læsejl eller andre fastmonterede effekter på facader, altaner og terrasser mv., bortset fra markiser (én markise pr. altan/terrasse) med type og farve iht generalforsamlingsbeslutning og terrassevarmere i samme farve (RAL 7013) som besluttede markiser, med samme firkantede udtryk som i markisens kassette og i øvrigt efter forud indhentet godkendelse af produktet fra ejerforeningens bestyrelse. Herudover er det tilladt medlemmerne/ejerlejlighedsejerne at installere gaspejs og nødvendige installationer hertil, i lejlighederne i bygningernes øverste etager, under den forudsætning, at installationerne sker iht gældende myndighedskrav og uden gener for andre beboere og bygningens øvrige installationer.

5.4 Grundejerforeningen er pligtig at medvirke til og sørge for, at hvert medlem er forpligtet til at vedligeholde sin bygning på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og velvedligeholdt stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af områdets bebyggelse og dennes stand. Ejendommen skal til enhver tid - sammen med de øvrige bygninger i området - have et ensartet udtryk.

5.5 Grundejerforeningen opkræver hos medlemmerne bidrag, der er nødvendige for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver.

5.6 Grundejerforeningen er bekendt med og accepterer, at Grundejerforeningen er såvel berettiget som forpligtet til at overtage fællesarealerne og fælles anlæg/indretninger, jf. pkt. 5.7, når Projektselskabet af 25.11.2016 ApS fremsætter påkrav herom. Fællesarealerne og fælles anlæg/indretninger overdrages i så tilfælde vederlagsfrit til Grundejerforeningen.

5.7 Fællesarealerne og fælles anlæg/indretninger overdrages til Grundejerforeningen dels som én selvstændig matrikel, dels som kælderejerlejligheder i form af ejerlejlighed nr. 9 af matr. nr. 6bø, Vejlby By, Risskov, ejerlejlighed nr. 9 af matr. nr. 6cb, Vejlby By, Risskov og ejerlejlighed nr. 11 af matr. nr. 6ce, Vejlby By, Risskov, hvori depotrummene er beliggende.

5.8 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til nærværende vedtægter påhviler Grundejerforeningen.

6. EKSKLUSIVE RETTIGHEDER

6.1 De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne i stueetagen har eksklusiv ret til at anvende de på bilag 1 specificerede udearealer ("Terrasser") foran de enkelte ejerlejligheder til ophold mv., hvilket der tinglyses en deklaration om.

6.2 Den/de til enhver tid værende ejer(e) af Ejerlejlighederne i hus 1-7 og 9 har eksklusiv ret til ét bestemt depotrum i kælderen, jf. bilag 2, hvilket der tinglyses en deklaration om. Endvidere tinglyses der en deklaration om, at den/de til enhver tid værende ejer(e) af Ejerlejlighederne i hus 1-9 har eksklusiv ret til fri og uhindret parkering på én bestemt parkeringsplads i kælderen.

6.3 Den/de til enhver tid værende ejer(e) af en af Ejerlejligheder i hus 1-9, der har erhvervet en parkeringsplads i terræn, har en eksklusiv ret til fri og uhindret parkering på denne plads, hvorfor der tinglyses en deklaration på Grundejerforeningens område herom.

7. MEDLEMSFORPLIGTELSE

7.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende vedtægter og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid hermed.

7.2 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan en voldgiftsret i henhold til pkt. 19 afsige kendelse om påbud eller forbud i relation til det pågældende medlem samt bestemme, at foranstaltninger kan udføres af bestyrelsen for det pågældende medlems regning. Voldgiftsretten kan endvidere beslutte, at et medlem er forpligtet til at refundere allerede betalte beløb til arbejder, der var uopsættelige.

8. HÆFTELSE

8.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser.

8.2 Medlemmerne hæfter pro rata efter fordelingsnøglen i pkt. 9 for Grundejerforeningens forpligtelser.

9. FORDELINGSNØGLE

9.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges rettigheder og forpligtelser på baggrund af en fordelingsnøgle svarende til det BBR areal, der er opført på det enkelte medlems ejendom (tælleren) i forhold til det samlede BBR areal, der er opført inden for Grundejerforeningens område (nævneren).

Fordelingsnøglen er som følger:

Hus 1 har fordelingstal 666/8.951

Hus 2 har fordelingstal 992/8.951

Hus 3 har fordelingstal 664/8.951

Hus 4 har fordelingstal 992/8.951

Hus 5 har fordelingstal 664/8.951

Hus 6 har fordelingstal 992/8.951

Hus 7 har fordelingstal 1.328/8.951

Hus 8 har fordelingstal 1.325/8.951

Hus 9 har fordelingstal 1.328/8.951

Sum: 8.951/8.951

10. MEDLEMSBIDRAG

10.1 Generalforsamlingen fastsætter hvert år på den ordinære generalforsamling størrelsen af det bidrag, der samlet skal opkræves for det kommende regnskabsår, på baggrund af et af generalforsamlingen godkendt budget. Bidragspligtige medlemmer skal betale medlemsbidrag på baggrund af deres fordelingsnøgle, jf. pkt. 9.

10.2 Det årlige medlemsbidrag forfalder til betaling efter bestyrelsens valg årligt, kvartals- eller månedsvis forud.

10.3 Bestyrelsen er bemyndiget til - dog kun én gang om året - at opkræve et ekstraordinært bidrag svarende til højst 15 % af det sidst vedtagne årlige medlemsbidrag uden at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

10.4 Når generalforsamlingen skal godkende årsrapporten for Grundejerforeningen, skal generalforsamlingen tillige vedtage, om årets overskud skal udbetales, eller årets underskud skal opkræves hos medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.

11. RESTANCER

11.1 Såfremt et medlem er i restance over for Grundejerforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.

12. GENERALFORSAMLING

12.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

12.2 Generalforsamlinger skal afholdes i Aarhus Kommune.

12.3 Hvert år i marts måned afholdes ordinær generalforsamling.

12.4 Generalforsamlingen indkaldes med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse, herunder som digital meddelelse til medlemmerne. Sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge dagsorden, udkast til den reviderede årsrapport, forslag til budget og medlemsbidrag for det pågældende regnskabsår og indkomne forslag.

12.5 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen og være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen således, at de pågældende forslag sammen med bestyrelsens eventuelle forslag kan udsendes til medlemmerne senest 5 dage inden generalforsamlingen.

12.6 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen, revisor, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne i Grundejerforeningen efter fordelingstal forlanger dette med angivelse af dagsorden. Ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes med 7 dages varsel.

12.7 Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 2 uger efter begæringens modtagelse.

13. DAGSORDEN FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING

13.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent og referent

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

3. Godkendelse af årsrapport med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.

4. Evt. indkomne forslag fra medlemmerne.

5. Forelæggelse af budget og medlemsbidrag til godkendelse

6. Fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

9. Valg af revisor.

10. Eventuelt.

14. GENERALFORSAMLINGSPROCEDURE, HERUNDER STEMMERET M.V.

14.1 Enhver generalforsamling ledes af en valgt dirigent, der ikke må være medlem af bestyrelsen, revisor eller lignende. Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.

14.2 Stemmeafgivningen skal ske skriftligt, såfremt et af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer kræver dette, eller dirigenten træffer bestemmelse herom.

14.3 Hvert medlem har det stemmer, der svarer til fordelingstallet iht. den fordelingsnøgle, der danner grundlag for opkrævning af bidrag, jf. pkt. 9

14.4 Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.

14.5 Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører.

14.6 Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse. Et medlem kan medbringe skriftlig fuldmagt fra 2 andre medlemmer.

14.7 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal efter fordelingsnøglen, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.

14.8 Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændringer kræves 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer for forslaget.

14.9 Uanset det i pkt. 14.8 anførte kan en vedtægtsændring af pkt. 6.1, 6.2 og 6.3 alene vedtages ved enstemmighed.

14.10 Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen/administrator til hvert enkelt medlem af Grundejerforeningen.

15. BESTYRELSE

15.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 - 5 medlemmer, der vælges for en etårig periode. Genvalg kan finde sted.

15.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er personer, som repræsenterer et medlem over for Grundejerforeningen.

15.3 Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Grundejerforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal han af egen drift udtræde af bestyrelsen.

15.4 Der vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

15.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden.

15.6 Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand, næstformand og eventuelt kasserer, der vælges for et år ad gangen.

15.7 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer faktisk er til stede. Beslutninger må dog ikke træffes, uden så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling. Et bestyrelsesmedlem kan ikke give møde ved fuldmagt. Der kan dog gives møde via videokonference og lignede.

15.8 Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller et flertal af bestyrelsens medlemmer finder det nødvendigt, dog minimum 2 gange årligt.

15.9 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær – næstformandens stemme udslagsgivende.

15.10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.

15.11 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.

15.12 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand. I tilfælde hvor generalforsamling vælger at lønne formand og eventuelt næstformand, kan generalforsamlingen træffe beslutning om at udpege formand og næstformand direkte på generalforsamlingen.

16. BESTYRELSENS OPGAVER

16.1 Det påhviler bestyrelsen at lede Grundejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

16.2 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at Grundejerforeningen drives i overensstemmelse med de til enhver tid gældende love og regler, samt til at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Grundejerforeningens anliggender. Bestyrelsen skal foranledige, at der træffes sådanne foranstaltninger, der må anses for påkrævede til gennemførelse af Grundejerforeningens formål og opgaver, herunder foranledige opkrævning af bidrag, samt foranledige renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder, fælles anlæg/indretninger inden for Grundejerforeningens område.

Bestyrelsen udarbejder og vedtager hvert år forslag til drifts- og likviditetsbudget for det kommende regnskabsår, der skal fremlægges til vedtagelse på Grundejerforeningens årlige generalforsamling, jf. pkt. 13. Budgettet for det kommende regnskabsår skal udsendes til Grundejerforeningens medlemmer hvert år senest den 1. december, således at medlemmerne har lejlighed til at kommentere på budgetforslaget inden afholdelse af den årlige generalforsamling. Budgettet drøftes og vedtages i øvrigt af generalforsamlingen, som anført i pkt. 13. Bestyrelsen er berettiget til at opkræve a conto medlemsbidrag.

Bestyrelsen er berettiget og forpligtet til at føre en medlemsfortegnelse, der til enhver tid skal angive det korrekte fordelingsstal for de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen.

16.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende og fuldt betryggende måde, og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.

Bestyrelsen i Grundejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

16.4 Grundejerforeningens bestyrelse kan antage en administrator til varetagelse af Grundejerforeningens anliggender, ligesom Grundejerforeningens bestyrelse kan beslutte at udbyde nogle eller alle opgaver vedrørende drift og vedligeholdelse i entreprise. Bestyrelsen skal såfremt der antages en administrator påse, at administrator fører en forsigtig og betryggende administration af Grundejerforeningens anliggender.

17. TEGNINGSREGEL

17.1 Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen, foreningens næstformand i forening med et medlem af bestyrelsen eller af tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

18. REGNSKABSÅR, ÅRSRAPPORT OG REVISION

18.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter perioden fra stiftelsestidspunktet til 31. december 2020.

18.2 Årsrapporten skal revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.

18.3 Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

18.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder, er af betydning for udførelsen af sit hverv.

19. VOLDGIFT

19.1 Enhver tvist, der måtte opstå mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningens medlemmer, afgøres endeligt af Det Danske Voldgiftsinstitut (Danish Arbitration) efter de for denne voldgiftsret til enhver tid gældende regler om behandling af voldgiftssager.

19.2 Voldgiftsretten består af tre medlemmer, medmindre parterne aftaler andet. Hver af parterne udpeger en voldgiftsmand, der i fællesskab skal udpege voldgiftsrettens formand. Voldgiftsmænd skal være udpeget senest 30 dage efter, at der er rejst krav om voldgift. Har en part ikke udpeget en voldgiftsmand inden for denne frist, eller kan parterne ikke enes om udpegning af voldgiftsrettens formand, foretager Det Danske Voldgiftsinstitut (Danish Arbitration) udpegningen heraf.

20. TINGLYSNING – PÅTALEBERETTIGET

20.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene, matr.nr. 6m, 6bæ, 6bø, 6ca, 6cb, 6cc, 6cd, 6ce, 6cf og 6cg, Vejly By, Riskov.

20.2 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse. Projektselskabet af 25.11.2016 er påtaleberettiget i forhold til pkt. 5.6

Som vedtaget på ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Skovhusene den 30.3.2022