

01.02.00 P24 013 .00 (S)	§
1c	
29.10-2000	

VEDTÆGTER

for

GRUNDEJERFORENINGEN

SKÅDE BAKKER

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL	3
2. OMRÅDE OG MEDLEMSKREDS	3
3. FORENINGENS BESTYRELSE	4
3.1. Bestyrelsens sammensætning	4
3.2. Bestyrelsens opgaver	4
3.3. Bestyrelsesmøder	5
4. TEGNINGSRET	5
5. MEDLEMSBIDRAG	5
6. KAPITALFORHOLD OG HÆFTELSE	6
7. REGNSKAB OG REVISION	6
8. KAPITALFORHOLD	6
9. VEJFOND	6
10. INDIVIDUELLE ANLÆG M.V. PÅ FÆLLESAREALER	7
11. VEDTÆGTSÆNDRINGER	8

1. Navn, hjemsted og formål

- 1.1. Foreningens navn er "Grundejerforeningen Skåde Bakker" og dens hjemsted er Århus Kommune.
- 1.2. Foreningen er stiftet til opfyldelse af kravet herom i § 12 i lokalplan nr. 552 for Århus Kommune, tinglyst den 26. januar 1998 på de af lokalplanen omfattede ejendomme. Foreningens forhold er endvidere reguleret i deklaration lyst den 11. januar 1997 på de samme ejendomme.
- 1.3. Foreningens formål er at varetage de opgaver, som lokalplan og deklarationer, jf. pkt. 1.2, har pålagt området grundejere, herunder til at eje, drive og vedligeholde de til området hørende fællesarealer, veje og stier, der bliver tilskødet foreningen, samt til drift og vedligeholdelse af ledningsanlæg m.v.. Det påhviler endvidere foreningen at påse, at enhver grundejer ved nyplantning, pasning og klipning opretholder et ensartet udseende for området, ligesom det påhviler foreningen at påse, at parkering m.v. sker i overensstemmelse med retningslinierne i den i pkt. 1.2. nævnte deklaration.
- 1.4. Idet ejeren af matr.nr. 17c ved foreningens stiftelse er en offentlig institution er parterne enige om at afgive følgende hensigtserklæring for foreningens drift og fællesarealernes vedligeholdelsestilstand: Det skal stedse tilstræbes at have lavest mulige driftsomkostninger i foreningen. Fællesarealernes tilstand skal, som nu, søges bevaret til at fremstå som naturområde.

2. Område og medlemskreds

- 2.1. Foreningens geografiske område dækker det areal, der i lokalplanen er opdelt i tre områder, I, II og III, jf. lokalplanens § 2, stk. 2, nu udstykket således :
 - område I, opdelt i:
 - delareal IA = matr.nr. 11
 - delareal IB = matr.nr. 6dr
 - område II = matr.nr. 17c
 - område III = matr.nr. 6h, alle Skåde By, Skåde.
- 2.2. Grundejerforeningen skal erhverve adkomst på matr.nr. 6h, Skåde By, Skåde, der er fællesareal for de to øvrige områder.
- 2.3. Grundejerforeningen har tre medlemmer, nemlig de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 11, 6dr og 17c, alle Skåde By, Skåde. Såfremt et af de tre matrikelnumre ejes af flere i forening, udøves medlemsskabet af ejerne i forening gennem en af dem valgt forening eller anden organisation. For matrikelnumre, der opdeles i ejerlejligheder, udøves medlemsskabet af ejerlejlighedsforeningen, eventuelt en forening af ejerlejlighedsforeninger.

- 2.4. Medlemsskabet af grundejerforeningen er pligtmæssigt, og i tilfælde af opdelt ejerskab af et matrikelnummer, har ejerne pligt til at etablere en organisation som anført i pkt. 2.3.

3. Foreningens bestyrelse

3.1. Bestyrelsens sammensætning

3.1.1. Foreningen ledes af en bestyrelse bestående af:

- 1 medlem, udpeget af ejeren/ejerforeningen for matr.nr.11, Skåde By, Skåde.
- 1 medlem, udpeget af ejeren/ejerforeningen for matr.nr. 6dr, Skåde By, Skåde.
- 1 medlem, udpeget af ejeren/ejerforeningen for matr.nr. 17c, Skåde By, Skåde.

3.1.2. De af medlemmerne udpegede bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil medlemmet ved brev til grundejerforeningen udpeger en anden i stedet.

3.1.3. De udpegede bestyrelsesmedlemmer behøver ikke selv at være ejere af ejendomme i foreningens område.

3.1.4. Stemmeretten er fordelt således:

- ejer af matr.nr. 11, Skåde By, Skåde har 2 stemmer
- ejer af matr.nr. 6dr, Skåde By, Skåde har én stemme
- ejer af matr.nr. 17c, Skåde By, Skåde har 2 stemmer

3.1.5. Bestyrelse konstituerer sig hvert år på det ordinære regnskabsmøde, jf. pkt. 3.3.1 med en formand.

3.1.6. Bestyrelseshvervet er ulønnet.

3.2. Bestyrelsens opgaver

3.2.1. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af foreningens virksomhed. Bestyrelsen har herved pligt til at sikre, at foreningen drives i overensstemmelse med gældende love og regler, herunder lokalplan og deklarationer, jf. pkt. 1.2, og denne vedtægt.

3.2.2. Til varetagelse af de daglige opgaver og andre fælles anliggender, herunder regnskabsførelse og administration, antager bestyrelsen en forretningsfører, der kan antage fornøden medhjælp. Bestyrelsen kan helt eller delvist lade disse opgaver udføre af serviceselskaber o.l..

3.2.3. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der også kan bestå af medlemmer udenfor bestyrelsen. Dog skal formanden for udvalget altid være et bestyrelsesmedlem.

3.2.4. Bestyrelsen udarbejder en forretningsorden, indeholdende en regnskabsinstruks.

3.3. Bestyrelsesmøder

- 3.3.1. Hvert år inden udgangen af april måned afholdes ordinært regnskabsmøde.
- 3.3.2. Bestyrelsesmøder afholdes når et bestyrelsesmedlem fremsætter ønske herom.
- 3.3.3. Alle bestyrelsesmøder skal afholdes i Århus kommune.
- 3.3.4. Bestyrelsens møder indkaldes af formanden med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem. I uopsættelige tilfælde kan bestyrelsesmøder dog indkaldes med forkortet varsel.
- 3.3.5. Samtidig med mødeindkaldelse udsendes dagsorden for mødet. Formanden har pligt til at medtage sådanne dagsordenspunkter, som bestyrelsesmedlemmer har fremsat ønske om inden udsendelsen af mødeindkaldelsen.
- 3.3.6. Forhold, der ikke er anført i dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.
- 3.3.7. Der udfærdiges mødereferat i foreningens bestyrelsesprotokol. Referatet underskrives af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.
- 3.3.8. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2 medlemmer er tilstede.
- 3.3.9. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed, med mindre vedtægten bestemmer andet. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget.

4. Tegningsret

- 4.1. Foreningen tegnes af formanden samt et bestyrelsesmedlem eller af den samlede bestyrelse.
- 4.2. Bestyrelsen kan meddele prokura, enkelt eller kollektivt, til at tegne foreningen i forbindelse med den daglige drift.

5. Medlemsbidrag

- 5.1. Grundejerforeningens driftsudgifter, herunder omkostningerne til administration, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, veje og stier samt til anlæg i øvrigt, der er fælles for alle medlemmer, herunder finansieringsydelse vedrørende sådanne, finansieres gennem et af bestyrelsen på det årlige budgetmøde, jf. pkt. 3.3.1, fastsat medlemsbidrag.
- 5.2. Medlemsbidraget for hvert af de tre medlemmer fastsættes således, at der bidrages til vejfonden med 45% fra matr.nr. 11, 25% fra matr.nr. 6dr og 30% fra matr.nr. 17c, mens øvrige udgifter, herunder deles med 1/3 til hver.
- 5.3. Medlemsbidrag betales kvartalsvis forud hver den 1. i måneden. Med betalingerne indrømmes 7 løbedage. I tilfælde af manglende eller forsinket betaling, betaler medlemmet – ud over de med inddrivelsen forbundne omkostninger – tillige renter med 1.5 % pr. påbegyndt måned efter forfaldsdag.

- 5.4. Til finansiering af anlægsinvesteringer er bestyrelsen berettiget til at optage realkreditlån eller banklån, hvis ydelser indgår i fastsættelsen af medlemsbidragene, jf. pkt. 5.1.

6. Kapitalforhold og hæftelse

- 6.1. Medlemmernes ideelle andel af foreningens formue, herunder eventuel ideel andel af indestående i vejfond, jf. pkt. 9, kan ingensinde gøres til genstand for individualfølgning vedrørende de enkelte medlemmers forpligtelser.
- 6.2. Ved ejerskifte, helt eller delvist, indtræder det nye medlem umiddelbart i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, uanset om dette udtrykkeligt er aftalt eller fastsat.
- 6.3. I forhold til tredjemand hæfter foreningens medlemmer kun for dens forpligtelser med deres ideelle andel i foreningens formue.
- 6.4. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på de enkelte medlemmer.

7. Regnskab og revision

- 7.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse til den 31. december 1999.
- 7.2. Til at revidere foreningens regnskaber vælger bestyrelsen en revisor. Revisor fungerer indtil bestyrelsen vælger en ny.

8. Kapitalforhold

- 8.1. Foreningen skal - bortset fra en eventuel vejfond og grundfond og en rimelig driftskapital – ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter, jf. pkt. 5.1.
- 8.2. Bestyrelsen kan dog vedtage, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, så som fornyelser og øvrige istandsættelser og det kan af bestyrelsen vedtages, at foreningen skal optage lån, jf. pkt. 5.4. Lånoptagelse kan kun finde sted, såfremt bestyrelsen i enighed træffer beslutning derom..
- 8.3. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro.

9. Vejfond

- 9.1. Til imødegåelse af fremtidige udgifter til renovering af de i området anlagte veje og stier, hvorpå vedligeholdelsesforpligtelsen påhviler foreningens medlemmer, kan bestyrelsen beslutte hvert år at hensætte et efter bestyrelsens skøn passende beløb til en særlig vejfond. Hensættelsen udgør dog minimum kr. 12.600,00 p.a., hvilket beløb indekssreguleres én gang årligt, hver den 1. januar på grundlag af nettoprisin-

deks for oktober måned året før, første gang den 1. januar 2000 (oktober 1999=324,0). Beløbet indgår i beregningen af medlemsbidragene, jf. pkt. 5.1.

- 9.2. Vejfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 9.3. Bestyrelsen kan disponere over fondens midler til afholdelse af nødvendige, ekstraordinære udgifter og til nyanlæg, som ikke kan dækkes af de løbende medlemsbidrag.

10. Individuelle anlæg m.v. på fællesarealer

- 10.1. Såfremt et eller flere af foreningens medlemmer ønsker at opføre bygninger eller udføre anlæg, som alene er beregnede for dette medlems beboere, kan de nødvendige andele af fællesarealer stilles til rådighed herfor, såfremt bestyrelsen enstemmigt beslutter dette.
 - 10.1.1. Alle anlægs- og driftsudgifter ved sådanne anlæg afholdes alene af det eller de medlemmer, i hvis særlige interesse anlægget er etableret.
 - 10.1.2. Bestyrelsen kan – mod eller uden vederlag – udleje de nødvendige grundarealer til medlemmerne på sådanne vilkår, at der kan opnås realkreditfinansiering af anlæggene.
 - 10.1.3. Beboere hos andre medlemmer har ikke ret til at anvende sådanne anlæg.
- 10.2. Ved foreningens stiftelse er det aftalt, at ejerne af matr.nr. 11 og 6dr, Skåde By, Skåde uden vederlag har ret til at etablere det i lokalplan nr. 552 nævnte fælleshus og den samme sted nævnte sø, under forudsætning af, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 17c, Skåde By, Skåde ikke mødes med krav om hel eller delvis deltagelse i etablerings-, drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne vedrørende fælleshuset. Hvis søen anlægges, afholdes drifts- og vedligeholdelsesudgifterne af grundejerforeningen, jf. pkt. 5.1. I givet fald har alle beboere i foreningens område ret til at færdes og opholde sig ved og i søen.
- 10.3. Den eller de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 17c, Skåde By, Skåde deltager hverken helt eller delvist i omkostningerne til etablering af den del af vejanlægget, der er beliggende i matr.nr. 6h, Skåde By, Skåde i lokalplan 552.
- 10.4. Omkostningerne til vedligeholdelse af de i pkt. 10.3 omtalte vejanlæg afholdes af grundejerforeningen jf. pkt. 5.1.
- 10.5. Grundejerforeningen indrømmer den eller de til enhver tid værende beboere på matr.nr. 17c, Skåde By, Skåde, brugsret til den del af matr.nr. 6h, Skåde By, Skåde, der på tegningen i lokalplanens bilag 1 er markeret med skravering, mod at de alene afholder alle drifts- og vedligeholdelsesudgifter vedrørende arealet.
 - 10.5.1. Arealets grænse mod matr.nr. 6h, Skåde By, Skåde går fra lokalplanens skel mod skoven til fællesvejen på lokalplanområdet. Afstanden fra del østlige del af bygningen på matr.nr. 17c, Skåde By, Skåde til arealets grænse mod matr.nr. 6h, Skåde By, Skåde udgør 10 meter.

- 10.6. De til enhver tid værende beboere i matr.nr. 11 og 6dr, Skåde By, Skåde indrømmes færdselsret over matr.nr. 17c, Skåde Bakker, Skåde bag Søsterhøjmastens bardunfundament. Færdselsretten kan alene udnyttes, når fællesvejen bag Søsterhøjmastens barduner er afspærrede som følge af risiko for isnedfald fra Søsterhøjmasten og dens barduner.

11. Vedtægtsændringer

- 11.1. Ændringer i denne vedtægt kan ske, såfremt 2/3 af alle bestyrelsens medlemmer stemmer herfor.
- 11.2. Bestyrelsens beslutning om ændring af medlemmernes hæftelse, jfr. pkt. 5.2, kan kun ske, hvis samtlige bestyrelsens medlemmer stemmer herfor.

Således vedtaget på grundejerforeningens stiftende møde, til hvilket foreningens medlemmer samtidig har udpeget følgende medlemmer til bestyrelsen:

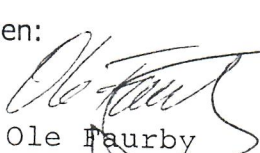
Matr.nr. 11, Skåde By, Skåde: Jørgen Lauridsen

Matr.nr. 6dr, Skåde By, Skåde: Ole Faurby


Matr.nr. 17c, Skåde By, Skåde: Ole Riis-Pedersen

Århus, den 1. marts 2000


I bestyrelsen:



Ole Faurby



Jørgen Lauridsen



Ole Riis-Pedersen

Nærværende servitut begæres tinglyst på ejendommene matr.nre. 11, 6dr, 17c og 6h Skåde by, Skåde med påtaleret for ejerne af alle disse ejendomme og parceller, udstykket herfra, og for grundejerforeningen Skåde Bakker eller den forening, der måtte være trådt i stedet for denne.
*) *)
(*) Samt for de enkelte lejligheder.

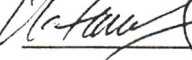
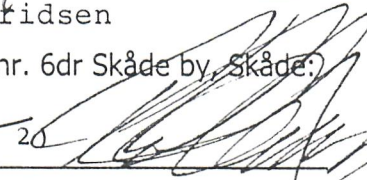



Med hensyn til pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Århus den 1. marts 2000

Som ejer af matr.nr. 11 Skåde by, Skåde:
og tillige for Grundejerforeningen Skåde Bakker:


Jørgen Lauridsen

Som ejer af matr.nr. 6dr Skåde by, Skåde:

- 1)  2)  3)  4) 
*) og tillige for Grundejerforeningen Skåde Bakker
Som ejer af matr.nr. 17c Skåde by, Skåde:
og tillige for Grundejerforeningen Skåde Bakker: 5) 


Ole Riis-Pedersen
Bestyrelsen for ejerforeningen Skåde Bakker, der ejer matr.nr. 6h Skåde by, Skåde:

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:
Stilling:
Bopæl:


advokat
Århus

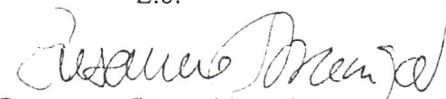
Navn:
Stilling:
Bopæl:

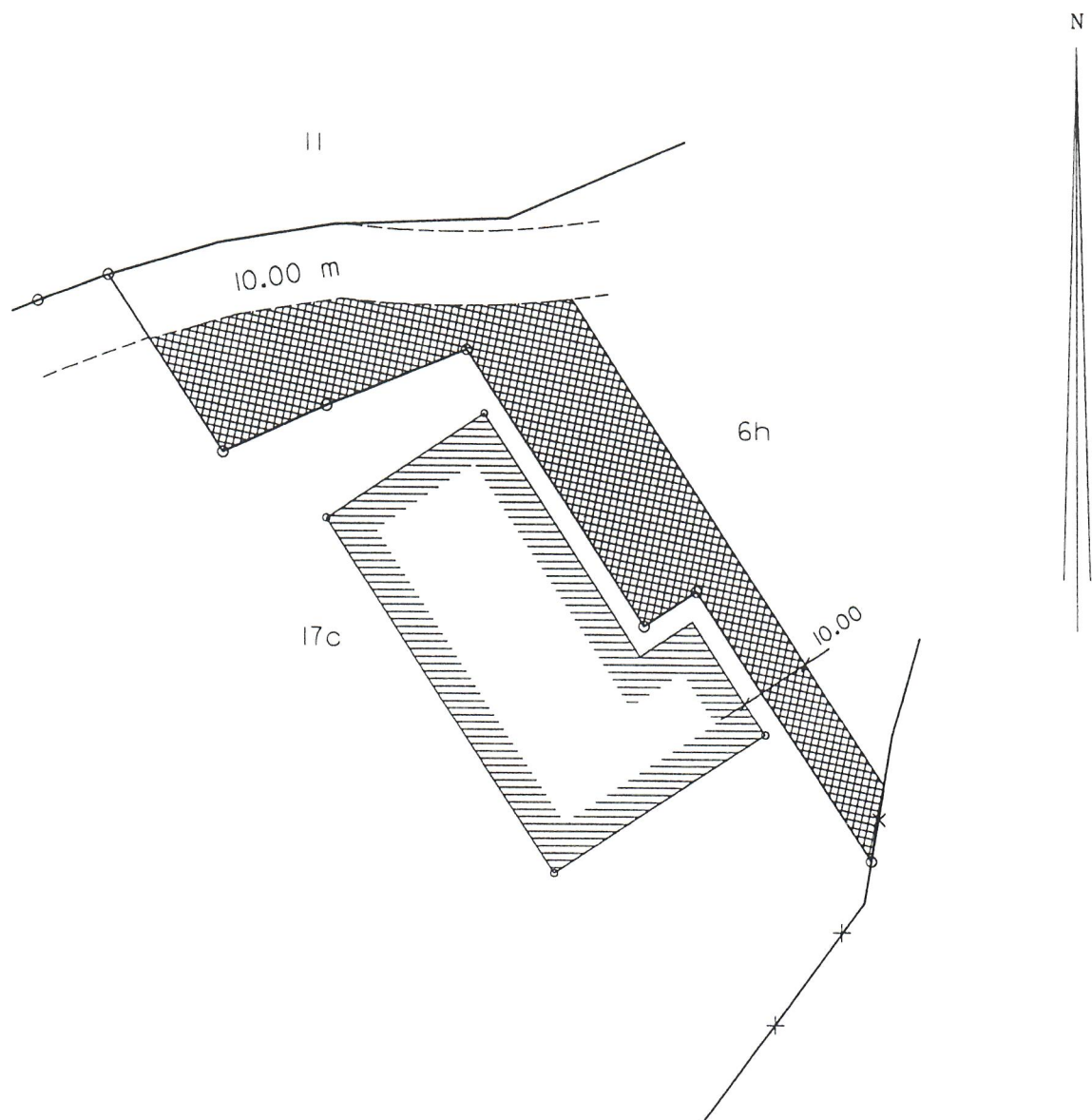
- 1) Ole Faurby
- 2) Peter Andersen
- 3) Henning Farre Vestergaard
- 4) Ib Høgsberg
- 5) Hans-Peter Jørgensen

I medfør af § 42 i lov om planlægning meddeles samtykke til, at servitutten pålægges ejendommen. Tilvejebringelse af lokalplan i forbindelse med servitutpålægget er ikke påkrævet.

MAGISTRATENS 2. AFDELING, DEN
E.b.

26 OKT. 2000


Susanne Stramkjær Olesen



Rids i 1:1000 vedr.

Matr.nr. 6h

Skåde By, Skåde

Udfærdiget d. 02.05.00 som bilag
til grundejervedtægter.

Annelle MS
landinspektør

J.nr. 2000A0 AB/gta

landinspektørfirmaet bøgh & krabbe aps

rosensgade 36 • postboks 273 • 8000 århus C • tlf. 86126388

e-mail: bk-land@plf.dk • fax. 86125070