

**VEDTÆGTER**

**FOR**

**GRUNDEJERFORENINGEN STENAGERVEJ, RISSKOV**

**Revideret november 2005**

## § 1.

### **Foreningens navn:**

- 1.1. Foreningens navn er ”Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov”.

## § 2.

### **Foreningens hjemsted:**

- 2.1. Foreningens hjemsted er Århus kommune.
- 2.2. Retten i Århus er foreningens værneting.

## § 3.

### **Foreningens formål:**

- 3.1. Foreningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med opfyldelse af pålagte opgaver og fremgangsmåder som fastlagt i Århus kommunes lokalplan nr. 125, § 11, med supplerende bestemmelser fastlagt i områdedeklarationen vedrørende matr. nr. 21 dc m.fl. Vejlbj by, Ellevang, tinglyst den 6. december 1983 samt overenskomst mellem foreningen og Boligforeningen af 10. marts 1943 tinglyst den 17. maj 2002 og aftale mellem foreningen og parcellforeningen Klyngehusene Krogagre godkendt af Århus Kommune den 03. maj 2002.

- 3.2. Foreningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af dens formål, herunder at fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag.
- 3.3. De af foreningen til gennemførelse af nævnte foreningsformål truffede bestemmelser er fuldt bindende for de enkelte medlemmer.
- 3.4 Foreningen er pligtig efter påkrav at tage skøde på fællesarealer m.v. med derpå værende anlæg, alt i henhold til områdedeklarationens derom indeholdte bestemmelser.
- 3.5. Foreningen er berettiget til at udfærdige et ordensreglement. Ordensreglementet, der skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 majoritet af den repræsenterede stemmemasse, træder i kraft fra det tidspunkt, det udsendes til medlemmerne.

#### § 4.

#### **Medlemmerne og disses forhold til foreningen:**

- 4.1. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af grunde, der i henhold til lokalplanen og områdedeklarationen har pligt til eller har udnyttet deres ret til medlemskab.
- 4.2. For grunde med ejerlejlighedsbyggeri betragtes ejerforeningen som ejer og dermed som medlem i henseende til nærværende vedtægter.
- 4.3. Stemmeret på foreningens generalforsamling og andre medlemsrettigheder og -pligter indtræder samtidig med og i samme omfang som pligten til at betale indskud og kontingent.
- 4.4. Medlemmer, som i henhold til områdedeklarationens § 1, stk. 8, endnu ikke er pligtige at betale kontingent, kan frivilligt tilmelde foreningen et antal boligenheder som kontingentbetalende og derved opnå rettigheder og forpligtelser i forhold hertil.

## § 5.

### **Indtræden i og udtræden af foreningen:**

- 5.1. Når et medlem afstår sin ejendom, er vedkommende fra overtagelsesdagen ophørt at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.
- 5.2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle egne restancer overfor foreningen, indtil restancerne er berigtiget.
- 5.3. Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskiftet til foreningen ved dennes kasserer eller administrationskontor, og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn, stilling og bopæl samt grundens matr. nr..

## § 6.

### **Betalingsforpligtelser:**

- 6.1. Foreningens medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke solidarisk for foreningens forpligtelser, idet foreningen i forhold til tredjemand alene hæfter med sin formue. I forhold til foreningen hæfter medlemmer pro rata i forhold til det antal boligenheder (boligenhedsmuligheder), der i henhold til en af Århus kommune godkendt bebyggelsesplan, jfr. lokalplanens § 4, stk. 1, er knyttet til deres grund, og for hvilke byggemodning er påbegyndt. Byggemodning af en boligenhed (boligenhedsmulighed) anses i denne forbindelse for påbegyndt, når fælles spildevandsanlæg er så vidt fremført, at boligenhedens stikledninger kan afvandes. Herom skal medlemmet give foreningens bestyrelse skriftlig meddelelse inden udgangen af den måned, hvori byggemodning er påbegyndt.

- 6.2. Hvor et medlems ejendom udnyttes til offentlige formål, institutionsformål eller centerformål, fastsættes der af bestyrelsen ved påbegyndelse af byggemodning en hæftelse overfor foreningen, der beregnes som ejendommens grundareal gange forholdet mellem samlet antal boligenheder (boligenhedsmuligheder) og samlet, dertil svarende område- eller storparcelareal indenfor lokalplanområdet. Den herved beregnede hæftelse, udtrykt i antal boligenheder, afrundes til heltal efter de sædvanlige afrundingsregler.
- 6.3. Ved forenings oprettelse betaler hvert medlem for hver boligenhed (boligenhedsmulighed), hvormed han hæfter overfor foreningen, et indskud på kr. 110,00, der forfalder til betaling ved påkrav med to måneders rentefri betalingsfrist fra påkravets afgivelse.
- 6.4. Ved efterfølgende forøgelse af et medlems hæftelse som følge af påbegyndelse af byggemodning eller frivillig tilmelding, betales for hver boligenhed (boligenhedsmulighed), hvormed hæftelsen forøges, et pristalsreguleret indskud, beregnet efter formlen:

$$\frac{\text{Kr. 110,00} \times \text{aktuelt reguleringspristal}}{\text{Reguleringspristallet pr. 01.01.87}}$$

som aktuelt reguleringspristal benyttes herved det pr. den 1. i kvartalsmåneden umiddelbart før modningspåbegyndelsen offentliggjorte. Det således beregnede indskud forfalder til betaling pr. den 1. i kvartalsmåneden umiddelbart efter modningspåbegyndelsen med samme rentefri betalingsfrist som ovenfor anført.

- 6.5. For hver boligenhed betales kun indskud én gang. Indskud tilbagebetales ikke.
- 6.6. Herudover betaler hvert medlem for hver (boligenhedsmulighed), hvormed han hæfter overfor foreningen, et årligt kontingent til foreningens drift, herunder administration. Kontingentet erlægges forud for hver den 2. januar. For perioden fra den stiftende generalforsamling til udgangen af året 1986 betales ikke kontingent. Kontingentet for det kommende år fastsættes første gang af den stiftende og efterfølgende af den ordinære generalforsamling.

- 6.7 Ved forøgelse af et medlems hæftelse som følge af modningspåbegyndelse eller frivillig tilmelding efter den stiftende generalforsamling betales et kontingent for det igangværende år, beregnet som en til resterende antal hele kvartaler i året svarende andel af det fulde for året fastsatte kontingent. Det således beregnede kontingent forfalder til betaling pr. den 1. i kvartalsmåneden umiddelbart efter modningspåbegyndelsen med samme rentefri betalingsfrist som ovenfor anført.
- 6.8 Indskud og kontingent opkræves hos den administrerende organisation eller forening for den pågældende storparcel. Indbetaling af indskud og kontingent sker til foreningens girokonto eller andet af bestyrelsen angivet sted. Er et medlem mere end 1 måned i restance til foreningen, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej, efter at der forinden er givet det pågældende medlem skriftligt påkrav om inden 8 dage at berigtige restancen. Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af det pågældende medlem, der endvidere skal betale et administrationstillæg for restancen svarende til  $\frac{1}{4}$  af årskontingentet for det pågældende år.

## § 7.

### **Generalforsamlingen:**

- 7.1. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 7.2. Ved generalforsamlingen tillægges der hvert medlem 1 stemme for hvert kontingentudløsende boligenhed (boligenhedsmulighed).
- 7.3. Hvert medlem kan ved generalforsamlingen lade sig repræsentere med indtil 3 repræsentanter, såfremt der er indtil 60 stemmer henhørende til det område eller storparcel vedkommende ejer eller tilhører. For hvert påbegyndt 20 stemmer udover de første 60 stemmer, kan vedkommende lade sig repræsentere med yderligere 1 repræsentant udover de første 3. Nærmere regler for valg eller udpegning af repræsentanter for et område

eller storparcel fastsættes i fællesskab af de medlemmer, hvis ejendomme er beliggende inden for området eller storparcellen. Hvor der i henhold til områdedeklarationen er oprettet en parcelforening, fastsættes reglerne af denne forening.

- 7.4. Senest på ugedagen før generalforsamlingen skal hvert medlem skriftligt have meddelt bestyrelsen, hvorvidt han agter at deltage og i bekræftende fald oplyse navn, adresse og evt. telefonnummer på den eller de repræsentant(er), han har valgt eller udpeget. Endvidere skal han oplyse, hvor mange af de ham tillagte stemmer, hver enkelt repræsentant er bemyndiget til at afgive. I områder eller storparceller, hvor der i henhold til områdedeklarationen er oprettet en parcelforening, skal parcelforeningens bestyrelse varetage oplysningspligten på medlemmernes vegne. Det påhviler desuden parcelforeningens bestyrelse stedse at holde grundejerforeningen underrettet om sin adresse.

## § 8.

### **Afholdelse af generalforsamling:**

- 8.1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i november måned. Den indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmer. For medlemmer, der i henhold til områdedeklarationen er medlem af en parcelforening, sker orienteringen dog ved skriftlig meddelelse til parcelforeningens bestyrelses adresse, således som denne er meddelt til grundejerforeningen.
- 8.2. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. oktober.
- 8.3. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling fastsættes af bestyrelsen og skal sammen med rettidigt indkomne forslag udsendes til medlemmer hhv. parcelforeningernes bestyrelse samtidigt med indkaldelsen. Med denne skal endvidere følge kopi af det reviderede og af bestyrelsen godkendte forslag til årsregnskab samt bestyrelsens forslag til budget og kontingent for det kommende år.

8.4. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af bestyrelsen og revisor for godkendelse heraf. Bestyrelsen er under dette punkt berettiget, men ikke forpligtet til at orientere om restanterne pr. regnskabsårets udgang.
4. Rettidige indkomne forslag.
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

8.5 Under punktet "Eventuelt" kan der ikke fremsættes forslag under afstemning.

## § 9.

### **Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling:**

- 9.1. Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes så ofte som bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter at repræsentanter, der tilsammen er tillagt mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens samlede aktuelle stemmemasse, til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling. Når sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal denne indkalde rettidigt til den ekstraordinære generalforsamling og sørge for dennes afholdelse inden 6 uger efter begæringens modtagelse.
- 9.2. Hvis ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af den stemmemasse, der ligger til grund for afholdelsen, er repræsenteret på den ekstraordinære generalforsamling, kan dagsordenen nægtes behandlet.

## § 10.

### **Generalforsamlingens forløb:**

- 10.1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.
- 10.2. Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre tre repræsentanter eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være mere hensigtsmæssig.
- 10.3. Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der underskrives af dirigenten og den valgte bestyrelses formand.

## § 11.

### **Beslutningsprocesser:**

- 11.1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes - hvor ikke andet er bestemt i denne vedtægt - ved simpelt flertal blandt de repræsenterede stemmer.
- 11.2. Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på anvendelse af fællesarealer, forandring af foreningens vedtægter, ordensreglement, bevilling af midler ud over det til driften nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side og optagelse af lån kræves, at beslutningen vedtages med mindst  $\frac{3}{4}$  majoritet af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer. Ved forslag om væsentlige ændringer af anvendelse af fællesarealer, herunder afgivelse af brugsret til et enkelt eller flere medlemmer af grundejerforeningen, kræves tillige, at ingen berørte ejerforeninger senest dagen før generalforsamlingen i skrivelse til bestyrelsen har modsat sig et sådant forslag. Ved "berørte ejerforeninger" forstås følgende: Hvad angår fællesarealer syd for kvartersti a: Ejerforeningen i område II og område III, storparcel 1; hvad

angår fællesarealer mellem kvartersti a og stamvej B, Tornebakken: Ejerforeningerne i område III, storparcel 2 og i område IV; hvad angår fællesarealer mellem Tornebakken og sti d: Ejerforeningerne i område III, storparcel 3 - 5; hvad fællesarealerne i område VII nord for sti d: Ejerforeningerne i område III, storparcel 6-11; hvad angår fællesarealer i område V: Områdets ejerforening; og hvad angår fællesarealer i område VI: Områdets ejerforeninger.

- 11.3. For vedtægtsændringer gælder herudover at mindst  $\frac{1}{2}$  af foreningens samlede aktuelle stemmemasse skal stemme for. Såfremt dette krav ikke er opfyldt, kan ændringerne dog vedtages på en ny generalforsamling, der skal afholdes senest 4 uger efter den første, ved hvilken lejlighed  $\frac{3}{4}$  majoritet af den på forsamlingen repræsenterede stemmemasse vil være tilstrækkelig.
- 11.4. Bestemmelsen om, at medlemmer ikke hæfter solidarisk overfor tredjemand, kan dog kun ændres ved skriftlig tilslutning fra samtlige medlemmer.
- 11.5. Når der på en generalforsamling er truffet gyldig beslutning om bevillinger af midler udover det til driften nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side eller optagelse af lån, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

## § 12.

### **Bestyrelsen:**

- 12.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse bestående af 5 medlemmer: formand, næstformand, kasserer og 2 menige medlemmer. Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv.
- 12.2 Valget gælder for en 2-årig periode, idet dog 3 af medlemmerne er på valg i lige år og 2 af medlemmerne er på valg i ulige år.

- 12.3. Til supplerings af bestyrelsen i tilfælde af udtræden vælger generalforsamlingen endvidere en 1. og 2. suppleant. Valget gælder for perioden frem til næste generalforsamling.
- 12.4. Ved en suppleants indtræden i bestyrelsen kan omkonstituering finde sted. Den indtrådte suppleant overtager det udtrådte bestyrelsesmedlems resterende valgperiode.
- 12.5. Valgbar til bestyrelsen og som suppleant er enhver af de på generalforsamlingen tilstedeværende repræsentanter. Genvalg kan finde sted.
- 12.6. Bestyrelsen kan ansætte og aflønne administrativ medhjælp, der ikke behøver at være medlem af foreningen, eller træffe aftale med en servicevirksomhed om ydelse af tilsvarende hjælp. Bestyrelsen kan endvidere indgå aftale om leje af egnede kontorfaciliteter til brug for administrations- og bestyrelsesarbejde.
- 12.7. Et bestyrelsesmedlem, der uden tvingende grund udebliver fra tre på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må, hvis blot eet medlem af bestyrelsen kræver det, udtræde af bestyrelsen og erstattes af en suppleant
- 12.8. Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb – og efter at suppleanterne er indtrådt – bliver mindre end tre, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

## § 13.

### **Bestyrelsesarbejdet:**

- 13.1. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, og varetager dens formål og interesser. I forbindelse med drift og vedligeholdelse af fællesanlæg kan

bestyrelsen ansætte og aflønne en eller flere medhjælpere samt anskaffe fornødent materiel og udstyr, eller den kan – når dette måtte forekomme mere hensigtsmæssigt – etablere med entreprenør eller servicevirksomhed om varetagelse af disse opgaver.

- 13.2. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to af de øvrige bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt. Formanden eller et medlem af bestyrelsen udarbejder dagsorden for mødet, udsender denne sammen med mødeindkaldelsen og leder mødet.
- 13.3. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.
- 13.4. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed, er formandens stemme udslagsgivende.
- 13.5. Bestyrelsen vælger blandt sine medlemmer en referent, der udarbejder og rundsender referat af mødeforløbet til bestyrelsens øvrige medlemmer. Referatet, der mindst skal være et beslutningsreferat, skal være medlemmerne i hænde senest på ugedagen efter mødets afholdelse og skal godkendes af bestyrelsen på det næstfølgende møde.
- 13.6. I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 14.

### **Tegningsregel:**

- 14.1. Foreningen tegnes overfor tredjemand af 3 bestyrelsesmedlemmer eller af formanden og kassereren i forening.

## § 15.

### **Revision og regnskab:**

- 15.1. Generalforsamlingen vælger som sin revisor for eet år af gangen et firma af registrerede eller statsautoriserede revisorer. Genvalg kan finde sted.
- 15.2. Revisionsfirmaet gennemgår mindst én gang halvårligt foreningens regnskab, der føres under ledelse af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelse, og forvisser sig om, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede, hvorefter det indgiver sine revisionsbemærkninger til bestyrelsen.
- 15.3. Revisionsfirmaet kan når som helst foretage kasseeftersyn, og skal foretage et sådant uanmeldt mindst én gang årligt.

## § 16.

### **Regnskabsår:**

- 16.1. Foreningens regnskabsår er 1. september til 31. august. Første regnskabsår går dog fra foreningens stiftelse og indtil 31. august 1987. Regnskabet skal tilstilles revisionsfirmaet inden den 15. september og skal være revideret såvel talmæssig som kritisk så betids, at en ekstrakt med revisionspåtegning kan være behandlet og godkendt i bestyrelsen til udsendelse til medlemmerne samtidigt med indkaldelsen til ordinær generalforsamling.

## § 17.

### **Forsikring:**

- 17.1. Foreningen skal være kautionsforsikret. Kautionens størrelse bestemmes af bestyrelsen. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

## § 18.

### **Opløsning af foreningen:**

- 18.1. Foreningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller fra mindst halvdelen af samtlige mulige repræsentanter, og opløsning kan kun vedtages efter de om vedtægtsændring gældende bestemmelser. Forslaget skal indeholde bestemmelse om anvendelse af foreningens formue.
- 18.2. Foreningen kan dog ikke opløses uden samtykke fra Århus kommune v/magistratens 2. afdeling som påtaleberettiget i henhold til områdedeklarationen.

## § 19.

### **Særlige bestemmelser:**

- 19.1. Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse vedtægter intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse dem, men skal dog fremlægge sådanne sager til godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
- 19.2. Ingen vedtægtsbestemmelser må være i strid med tinglyste deklamationer eller nogen kommunal lokalplan eller vedtægt.

## § 20.

### **Omkostninger:**

20.1. Samtlige udgifter i forbindelse med foreningens stiftelse betales af foreningen.

---ooo0ooo---

Nærværende vedtægter er i princippet vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 28. november 1986 og er i henhold til bemyndigelse af generalforsamlingen endeligt vedtaget af bestyrelsen den 26. maj 1987.

Ændringer/tillæg vedtaget på generalforsamlingen den 14/11-1991 (§6.8), den 19/11-1992 (§7.3), 30/11-1993 (§§12.2, 12.3, 12.4, 12.6, 12.7), 11/11-1999 (§11.2), 15/11-2001 (§§ 3.1 og 11.2), 14/11-2002 (§ 8.1) samt 16/11-2004 (§§ 3.1 og 12.1. §§ 12.3 og 12.4 udgår. Efterfølgende bliver §§ 12.5 til 12.10 ændret til nye §§ 12.3 til 12.8).