

11.11.2004

**VEDTÆGTER FOR
”GRUNDEJERFORENINGEN FOR
ANDELSSAMFUNDET I HJORTSHØJ”**

§ 1.	Navn og hjemsted	side 2
§ 2.	Formål	side 2
§ 3.	Medlemskab	side 2
§ 4.	Indskudskapital og hæftelse	side 3
§ 5.	Ledelse og tegningsret	side 3
§ 6.	Vedtagelser	side 4
§ 7.	Referater og regnskab	side 4
§ 8.	Kontingent m.v.	side 5
§ 9.	Tinglysning	side 5
§ 10.	Servitutter	side 5
§ 11.	Tvister	side 6
Bilag 1	Deklaration om grundejerforening m.v. tinglyst 27.06.1991	
Bilag 2	Kortskitser (3 stk.) over grundejerforeningens område	
Bilag 3	Grundejerforeningens fordelingstal ved stiftelsen	
Bilag 4	Visioner for Andelssamfundet i Hjortshøj	
Bilag 5	Vejledende retningslinjer for byggeri	
Bilag 6	Vejledende retningslinjer for varme-, el- og vandforsyning	
Bilag 7	Vejledende retningslinjer for spildevands- og affaldshåndtering	
Bilag 8	Vejledende retningslinjer for forvaltning af udendørs arealer	
Bilag 9	Bindende ordensregler	

§ 1. Navn og hjemsted

- 1.1.** Foreningens navn er ”Grundejerforeningen for Andelssamfundet i Hjortshøj”.
- 1.2.** Foreningens hjemsted er Hjortshøj, Århus Kommune, Århus Retskreds.

§ 2. Formål

2.1. Foreningens formål er:

- 2.1.1.** at realisere visionerne for Andelssamfundet i Hjortshøj (AiH)
- 2.1.2.** at varetage fælles grundejerinteresser for ejerne af parceller, udstykket fra matr. nr. 7 p, Hjortshøj By, Hjortshøj, omfattet af Århus Kommunes lokalplan nr. 424, samt tilgrænsende områder efter krav fra Århus Kommune.
- 2.1.3.** at varetage fælles rettigheder og forpligtelser for grundejerne i området, som følger af Århus Kommunes lokalplan nr. 424, deklaration om grundejerforening m.v., tinglyst 27.06.1991, øvrige tinglyste deklarationer og gældende offentlige forskrifter samt foreningens vedtagelser.
- 2.1.4.** at yde vejledning og bistand til nye og gamle bogrupper og ejerforeninger i spørgsmål, som er omfattet af foreningens formål.

2.2. Med bogrupper og ejerforeninger sidestilles andelsboligforeninger og afdelinger af almennyttige boligselskaber.

2.3. Foreningen kan uddelegere ansvar for nærmere bestemte forhold til ejerforeningerne for bogrupperne.

2.4. Foreningen kan vedtage og indgå bindende aftaler om rettigheder og forpligtelser for foreningen og dens medlemmer vedrørende erhvervelse, anlæg, drift, renholdelse, vedligeholdelse, fornyelse og brug af fælles ejendom, bygninger, veje, stier, installationer og ledninger m.v. samt om fælles kontingenter, brugsafgifter og forsikringer m.v.

2.5. Foreningen kan vedtage bindende eller vejledende ordensregler og retningslinjer for foreningen og dens medlemmer om bygningsmæssige, miljømæssige og sociale forhold, herunder om konstruktioner og materialer, anvendelse af kemiske stoffer i husholdning og på private og fælles arealer, energi- og ressourceanvendelse, affalds- og spildevandsbehandling, støj, dyrehold, hegn, hække, træer, trafik, parkering m.v.

§ 3. Medlemskab

3.1. De til enhver tid værende ejere af parceller, udstykket fra matr. nr. 7 p, Hjortshøj By, Hjortshøj, samt - efter krav fra Århus Kommune - grundejere i tilgrænsende områder - har pligt til at være medlem af foreningen via en ejerforening, der omfatter alle med fast bopæl og folkeregisteradresse i den enkelte bogruppe, herunder også hjemmeboende børn over 21 år.

3.2. Ejerforeningerne har lige rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, medmindre andet vedtages. Hver ejerforening har én stemme.

§ 4. Indskudskapital og hæftelse

4.1. Foreningens indskudskapital er ved stiftelsen fastsat til 0 kr. pr. voksen forsørger pr. boenhed/husstand.

4.2. Foreningen er en ikke-erhvervsdrivende forening med begrænset ansvar.

4.3. Foreningen hæfter kun med sin formue og foreningens medlemmer hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser overfor tredjepart, medmindre andet er enstemmigt vedtaget og skriftligt godkendt af foreningen.

4.4. Foreningens ejendom og formue og medlemmernes andele heraf kan ikke gøres til genstand for udlæg, arrest, eksekution eller modregning for foreningen uvedkommende forpligtelser og kan ikke overdrages, udlejes, udlånes, belånes, pantsættes eller på anden måde stilles til rådighed eller sikkerhed for tredjepart uden foreningens enstemmige vedtagelse og skriftlige godkendelse, hvilket er vedtaget ved foreningens stiftelse.

4.5. Rettigheder og forpligtelser vedrørende foreningens ejendom er ikke tilknyttet nogen bestemt del af ejendommen, men tilkommer og påhviler alle medlemmer i forening, medmindre andet vedtages. Brugsrettigheder omfatter både medlemmer og deres eventuelle ægtefælle/samlever og hjemmeboende børn samt eventuelle lejere, medmindre andet vedtages.

§ 5. Ledelse og tegningsret

5.1. Foreningen ledes af en bestyrelse, der er foreningens højeste myndighed.

5.2. Bestyrelsen består af et medlem fra hver ejerforening, der vælges af og blandt den enkelte ejerforenings medlemmer for et år ad gangen. Der vælges desuden mindst en suppleant for hvert bestyrelsesmedlem. Genvalg kan ske. Valg til bestyrelsen skal afholdes af hver ejerforening inden udgangen af årets første kvartal, så bestyrelsen kan konstituere sig inden udgangen af april måned. Valget afholdes i øvrigt i henhold til den enkelte ejerforenings vedtægter.

5.3. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand og en kasserer, og vælger selv en revisor, der ikke må være medlem af eller inhabil i forhold til bestyrelsen. Foreningen har adresse hos formanden, medmindre andet vedtages. Foreningens adresse skal meddeles Århus Kommune.

5.4. Bestyrelsesmøder skal koordineres med møder i ejerforeningerne for bogrudderne og Andels-samfundet i Hjortshøj efter en fast plan, og indkaldes skriftligt med mindst tre ugers varsel og oplysning om tid, sted og dagsorden. Herudover skal indkaldes til bestyrelsesmøde, når det kræves af et bestyrelsesmedlem. Er bestyrelsesmedlemmet forhindret i at komme, kan suppleanten indtræde.

5.5. Forslag, der ønskes vedtaget, skal fremgå af dagsordenen og udsendes sammen med indkaldelsen. I modsat fald kan forslag kun behandles under eventuelt, hvor der ikke kan ske bindende vedtagelse.

5.6. Det enkelte bestyrelsesmedlem repræsenterer og skal indhente nødvendigt mandat til beslutninger fra den ejerforening, vedkommende er valgt af. Ved køb, salg, belåning, pantsætning eller overdragelse af foreningens ejendom og andre væsentlige eller usædvanlige dispositioner

tegnes foreningen af samtlige bestyrelsesmedlemmer i forening med de personer, der er tegningsberettigede i henhold til vedtægterne for ejerforeningerne. Bestyrelsesmedlemmer fra de almene afdelinger skal i disse beslutninger indhente nødvendigt mandat fra deres respektive organisationsbestyrelse.

5.7. Hvert år inden udgangen af april måned afholdes konstituerende bestyrelsesmøde, som er åbent for alle medlemmer af ejerforeningerne, og hvor både den afgående og tiltrædende bestyrelse er til stede, med mindst følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent og godkendelse af indkaldelse og dagsorden
2. Den afgående bestyrelses beretning
3. Den afgående bestyrelses fremlæggelse af revideret og godkendt årsregnskab
4. Konstituering af den tiltrædende bestyrelse og valg af revisor
5. Den tiltrædende bestyrelses behandling af indkomne forslag
6. Den tiltrædende bestyrelses godkendelse af budget for indeværende regnskabsår
7. Eventuelt

5.8. Bestyrelsen kan herudover indkalde til orienterings- og debatmøder og nedsætte arbejdsgrupper, der er åbne for alle medlemmer af ejerforeningerne og er rådgivende overfor bestyrelsen.

5.9. Foreningen tegnes i den daglige drift ved kassereren og formanden eller næstformanden i forening.

§ 6. Vedtagelser

6.1. Bestyrelsen er beslutningsdygtig på vedtægtsmæssigt indkaldte bestyrelsesmøder, hvor mindst 2/3 af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

6.2. Beslutninger træffes ved 2/3 flertal, medmindre andet fremgår af vedtægterne.

6.3. Beslutninger om foreningens vedtægter, kontingent og budget, samt om tinglysning jf. vedtægternes §8 og § 9 og foreningens opløsning træffes ved 2/3 flertal.

6.4. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid kræve, at en beslutning udsættes i en måned for at kunne drøftes nærmere i ejerforeningerne.

§ 7. Referater og regnskab

7.1. Der føres løbende referater over foreningens møder, som skal angive tid, sted og dagsorden, tilstedeværende, eventuelle fuldmagter og de punkter og forslag, der behandles og vedtages. Foreningens referater og regnskaber skal være tilgængelige for alle medlemmer af ejerforeningerne.

7.2. Foreningens regnskabsår følger kalenderåret.

7.3. Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges af bestyrelsen. Bestyrelsen kan med 2/3 flertal vedtage, at årsregnskabet skal revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor. Årsregnskabet påtegnes af revisor og underskrives af bestyrelsen ved godkendelsen.

§ 8. Kontingent m.v.

8.1. Medlemmernes økonomiske forpligtelser overfor foreningen fastsættes efter et samlet budget, og fordeles efter fordelingstal, der fastsættes efter det samlede antal voksne forsørgere i de enkelte ejerforeninger, medmindre andet vedtages. Foreningens budget kan vedtages med 2/3 flertal.

8.2. Grundejerforeningen opkræver kontingent af hver bogruppe. Kontingent og øvrige økonomiske forpligtelser overfor ejerforeningen indbetales pr. 1. maj.

§ 9. Tinglysning

9.1. Bestyrelsen kan med 2/3 flertal vedtage, at der til sikkerhed for medlemmernes forpligtelser overfor ejerforeningen oprettes ejerpantebreve i medlemmernes ejendomme med meddelelse til ejerforeningen og/eller tinglyses deklaration pantstiftende på medlemmernes ejendomme, samt at ejerforeningens vedtægter, beslutninger og aftaler eller dele heraf tinglyses servitutstiftende på medlemmernes ejendomme.

9.2. Tinglysning skal i alle tilfælde ske med respekt af nuværende og kommende pantehæftelser og med de til enhver tid værende medlemmer af foreningen som påtaleberettigede. Omkostningerne afholdes af foreningen, medmindre andet vedtages.

§ 10. Servitutter

10.1. Der henvises til:

10.1.1. Ejendommens blad i tingbogen

10.1.3. Vedtægter for foreningen "Andelssamfundet i Hjortshøj"

10.2. På ejerforeningens ejendom er ved foreningens stiftelse tinglyst følgende servitutter:

10.2.1. 14.02.1913 Deklaration vedr. Hjortshøj Vandværk

10.2.2. 26.04.1950 Landvæsenskommissionskendelse vedr. afvanding

10.2.3. 27.06.1991 Lokalplan nr. 424

10.2.4. 27.06.1991 Dokument om grundejerforening, ledninger, parkering m.v.

10.2.5. 13.07.1992 Dokument om arkæologiske fund

10.2.6. 27.05.1993 Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

10.3. Der gøres opmærksom på:

10.3.1. At ejerforeningen for Bogruppe 1 har brugsret til, men ikke ejer, et delareal mellem Bogruppe 1 og Bogruppe 3, som ejes af Bogruppe 3.

10.3.2. At ejerforeningerne indtil videre i praksis varetager renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælles stier, adgangsveje og belysning m.v. i tilknytning til ejerforeningernes ejendom.

10.3.3. At der efter vedtægternes tinglysning kan være indgået aftaler og vedtaget bindende eller vejledende ordensregler, retningslinjer og lignende, jf. vedtægternes § 2.

§ 11. Tvister

11.1. Enhver tvist mellem foreningens medlemmer om foreningens forhold afgøres ved Retten i Århus som første instans, eller ved enighed mellem parterne herom af en mægler, der udpeges af parterne i enighed eller af Retten i Århus.

11.2. Som grundlag for udpegning af mægler og for sagens behandling skal foreligge skriftlig, dateret og underskrevet begæring med parternes påstande og anbringender og de beviser m.v., som parterne vil påberåbe sig.

11.3. Mægleren skal opfylde retsplejelovens regler om habilitet og fastsætter selv den nærmere fremgangsmåde ved sagens behandling i overensstemmelse med retsplejelovens og voldgiftslovens almindelige regler.

11.4. Mægleren kan efter at have forhandlet med parterne til enhver tid afvise videre behandling af sagen.

11.5. Fremkommer mægleren med afgørelse i sagen, skal denne tilsendes parterne samtidig ved anbefalet brev. Afgørelsen er herefter endelig og bindende, medmindre en af parterne senest fire uger efter at have modtaget afgørelsen indbringer sagen for retten.

11.6. Indbringes mæglerens afgørelse ikke for retten senest fire uger efter parternes modtagelse heraf, kan bekræftet genpart umiddelbart danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse ved fogeden.

11.7. Omkostningerne ved sagens behandling fastsættes og fordeles mellem parterne af mægleren efter de almindelige retningslinjer for omkostningsfastsættelse i borgerlige sager. Parternes evt. omkostninger til egne rådgivere under sagen afholdes af parterne selv. Indbringes sagen for retten, kan omkostningerne ved mæglerens forudgående behandling efter den ene parts påstand indgå i rettens omkostningsafgørelse.

...oooOooo...

Således vedtaget, Hjortshøj, på generalforsamlingerne d.13.3.05 og 10.4.05