

Vedtægter

For Grundejerforeningen Tronkærgårdsvej (lokalplan 751)

Revideret 09.05.2017

1 Navn og hjemsted

- 1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Tronkærgårdsvej 1- 240 (lokalplanområde 751)" (i det følgende kaldet "Grundejerforeningen").
- 1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune

2 Formål og grundlag

- 2.1 Grundejerforeningens formål er at varetage og administrere medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser vedrørende det område, som er markeret med rød markering på bilag 1 til vedtægterne (herefter benævnt "Området").
- 2.2 Hermed er det Grundejerforeningens formål at eje, drive og vedligeholde fællesarealer, veje og stier. Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage, og tage skøde på de interne fællesarealer, veje og stier indenfor Området, når disse er færdiggjort. Overdragelsen skal ske vederlagsfrit.
- 2.3 Området består af mangfoldige boligtyper, herunder parcelhuse, rækkehuse, bofællesskab, der er både ejerboliger og lejeboliger. Der er yngre og ældre, børnefamilier og bofællesskab. Derfor skal området fællesinteresser repræsenteres i bl.a. indretning af legepladser, fællesområder/fællesarealer mv.

3 Medlemmer

- 3.1 Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende tinglyste ejere af ejendommene indenfor lokalplanområde 751. De til enhver tid værende ejere af nævnte ejendomme og storparceller er, i overensstemmelse med lokalplan nr. 751 dateret september 2006 og deklaration til supplerende af lokalplan nr. 751, pligtige til at være medlem af Grundejerforeningen, hvorfor udmeldelse ikke kan finde sted.
- 3.2 En ejendom, som er ejet i sameje blandt flere, betragtes som én ejendom og ét medlem, i forhold til Grundejerforeningen.
- 3.3 Ved ejerskifte af et medlems ejendom indtræder den nye tinglyste ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra tidspunktet, hvor den nye ejers skøde tinglyses. Hvis den aftalte overtagelsesdag indtræder tidligere, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Det hidtidige medlem frigøres først fra dennes forpligtelser overfor Grundejerforeningen på det tidspunkt, hvor 1) samtlige restancer pr. overtagelsesdagen er betalt, og 2) det hidtidige medlems øvrige forpligtelser overfor Grundejerforeningen er opfyldt. Refusionsopgørelse mellem hidtidige og nye medlemmer er Grundejerforeningen uvedkommende. Sælgeren er pligtig til at drage omsorg for, at den nye ejer gøres bekendt med medlemskabet.
- 3.4 Det påhviler såvel det hidtidige som nye medlem at give Grundejerforeningens bestyrelse meddelelse om ejerskifte senest otte dage efter overtagelsesdagen. Meddelelsen skal indeholde oplysninger om adresser på det hidtidige og det nye medlem, samt mailadresse. Det nye medlem kan først udøve sin stemmeret, når Grundejerforeningen har modtaget behørig meddelelse om ejerskiftet. Ved indtræden i Grundejerforeningen indtræder det nye medlem i det hidtidige medlems rettigheder og forpligtelser overfor Grundejerforeningen i enhver henseende. Et nyt medlem hæfter således blandt andet for det hidtidige medlems restancer til Grundejerforeningen.
- 3.5 Grundejerforeningen foretager opkrævning over for det hos bestyrelsen registrerede medlem på tidspunktet hvor beløbet forfalder til betaling.
- 3.6 Et medlem kan intet krav rejse mod Grundejerforeningens formue. Medlemmers andel af Grundejerforeningens formue kan ikke gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.

4 Medlemsbidrag og hæftelse

- 4.1 Ethvert medlem har pligt til at deltage i de til gennemførelse af Grundejerforeningens formål fornødne udgifter i henhold til fordelingstallet, jf. punkt 5. Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for Grundejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand – hverken direkte eller indirekte. Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Grundejerforeningen.
- 4.2 Til dækning af Grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstallet, jf. punkt 5, et årligt medlemsbidrag, hvis størrelse hvert år fastsættes på den ordinære generalforsamling. Medlemsbidraget betales årligt den 1. maj
- 4.3 I tilfælde af uforudsete og uopsættelige udgifter skal bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.
- 4.4 Ved forsinket betaling af skyldige bidrag forrentes det skyldige beløb med den til enhver tid gældende morarente, jf. renteloven, fra forfaldsdagen til betalingen sker. Herudover skal det pågældende medlem betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger og et af bestyrelsen fastsat påkravsgebyr i overensstemmelse med gældende lovgivning.
- 4.5 Såfremt en ejendom ejes af flere ejere i forening, hæfter samtlige ejere solidarisk, principalt og ubegrænset for enhver forpligtelse, herunder økonomiske forpligtelser, som pågældende medlem har overfor Grundejerforeningen.
- 4.6 Alle meddelelser fra Grundejerforeningen udsendes på foreningens hjemmeside. Det er ejernes eget ansvar at komme i besiddelse af meddelelser fra Grundejerforeningen. Anden fremsendelse sker kun efter medlemmets skriftlige anmodning herom til bestyrelsen.

5 Andele

- 5.1 Medlemmerne er berettiget og forpligtede i forhold til Grundejerforeningen i forhold til andele, der fastsættes efter antallet af boliger, som er opført eller kan opføres indenfor et medlems ejendom. Der er 156 andele i grundejerforeningen.
- 5.2 Såfremt der opføres flere boliger indenfor Grundejerforeningen end forudsat ved fastsættelsen af ovennævnte andele, eller såfremt udstykning eller lignende matrikulære ændringer nødvendiggør en ændring af andelene, er medlemmerne forpligtet til på førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling at vedtage en ændring af antallet af andele.

6 Ren- og vedligeholdelse

- 6.1 Grundejerforeningen foretager al ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, veje, stier og rabatter i området.
- 6.2 Grundejerforeningens ren- og vedligeholdelsespligt omfatter blandt andet pasning af tilplantede områder, herunder beskæring og klipning af træer og buske, græsslåning, pasning af blomster og fjernelse af ukrudt og affald samt rensning af vejbrønde.
- 6.3 Grundejerforeningen skal endvidere sørge for fornøden snerydning og glatførebekæmpelse vedrørende fælles veje og stier.
- 6.4 Aftale med 841 vedr. fordeling af udgiftsfordeling af stamvej og visse stier. Grundejerforeningen har indgået en aftale med grundejerforeningen i lokalplanområde 841 omkring vedligeholdelse af visse dele af stamvejen og stierne i grundejerforeningen. Aftalen er vedlagt som bilag 2.
- 6.5 Alle arbejder, der udføres, skal opfylde eventuelle myndighedskrav og forskrifter, herunder gældende lokalplaner for området samt de af Grundejerforeningen eventuelt fastsatte ordensforskrifter.

7 Ordensforskrifter

- 7.1 Alle medlemmer skal i videst mulig omfang udvise hensynsfuld adfærd overfor såvel fællesanlæg og fællesarealer, ligesom hensynsfuld optræden og adfærd i øvrigt skal udvises overfor øvrige medlemmer.

8 Kapitalforhold

- 8.1 Det skal på en generalforsamling vedtages, at der sker henlæggelse til en vejfond samt henlæggelser til bestemte formål, for eksempel fornyelser eller istandsættelse af fællesarealer, stier og rabatter. Det kan på en generalforsamling endvidere vedtages, at Grundejerforeningen optager lån.
- 8.2 Grundejerforeningens midler skal være anbragt i et dansk pengeinstitut, udelukkende med lavrisiko investeringer, herunder konti eller obligationer.

9 Generalforsamlingen

- 9.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens øverste myndighed. Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der sammen med den på generalforsamlingen valgte referent underskriver forhandlingsprotokollen.
- 9.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned, første gang i april måned 2016 efter indkaldelse fra bestyrelsen. Generalforsamlinger afholdes i nabolaget, evt. på skolen.
- 9.3 Der indkaldes skriftligt til generalforsamlingen, enten på mail eller hjemmeside, når den foreligger, der skal indeholde dagsorden samt oplysning om tid og sted for afholdelse af generalforsamling, sendes til hvert medlem med 4-6 ugers varsel. Undkomne forslag modtages skriftligt senest 3 uger før generalforsamlingen. Den endelige indkaldelse udsendes med 2 ugers varsel. Indkaldelsen til ordinær generalforsamling skal endvidere vedlægges årsrapport for det forløbne regnskabsår samt budget for indeværende år. Hvis der på en generalforsamling skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen. Forslag, som ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.
- 9.4 Generalforsamlingen afholdes når der er fremmødt 8 medlemmer ved fysisk fremmøde. Såfremt fremmøde ikke opnås, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med 14 dages varsel, hvor simpelt flertal blandt de fremmødte er gældende.
- 9.5 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende punkter:
1. Valg af dirigent
 2. Valg af referent
 3. Godkendelse af referat
 4. Aflæggelse af beretning ved Grundejerforeningens formand/bestyrelse
 5. Fremlæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab
 6. Behandling af forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer
 7. Fremlæggelse og godkendelse af budget samt fastlæggelse af medlemskontingent
 8. Valg af bestyrelse
 - a. (5-9 medlemmer)
Ved førstkommande bestyrelsesmøde konstituerer bestyrelsen sig selv med roller og funktioner
 - b. 1. suppleant
 - c. 2. suppleant
 - d. 1 revisor
 - e. 1 revisorsuppleant
 9. Eventuelt
- 9.6 Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter bestyrelsens beslutning eller, når mindst 25 % af Grundejerforeningens medlemmer efter antal, der ikke er i restance, fremsætter skriftlig motiveret begæring herom med forslag til dagsorden.
- 9.7 Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes senest 14 dage efter, at krav om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling skriftligt er meddelt bestyrelsen og med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 9.8 Ethvert medlem har adgang til generalforsamlinger og har ret til at tage ordet på samme. Ethvert medlem har ret til at give møde med rådgiver. Personer i et medlems husstand har ret til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet.
- 9.9 Beslutninger på generalforsamlinger træffes efter antal, således at hvert medlem/ejendom har én stemme. Hvis et medlem er et aktie- eller anpartsselskab, eller anden juridisk person, udøves stemmeretten af den, som udpeges hertil af den juridiske person. Dog jf. Deklarationerne har storparcellerne én stemme pr. boligenhed.

- 9.10 Et medlem kan afgive fuldmagt til én person. Dvs. at et medlem der møder op på generalforsamlingen, kan have ét stk. fuldmagt med. Stemmeretten kan, ifølge skriftlig fuldmagt, udøves af en fuldmægtig til punkt 4-6. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører samt emne, og hvad der stemmes. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, med mindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiver.
- 9.11 Hvis et medlem er i restance, og restancen ikke er berigtiget senest 8 dage før en generalforsamlings afholdelse, fortaber det pågældende medlem sin stemmeret og valgbarhed ved denne generalforsamling.
- 9.12 Beslutninger på en generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer.
- 9.13 Til beslutning om:
- a. optagelse af ejere af ejendomme udenfor Grundejerforeningens område, som medlem af Grundejerforeningen
 - b. sammenslutning med en anden Parcel- eller grundejerforening (med mindre dette er pålagt af Aarhus Kommune)
 - c. opløsning af Grundejerforeningen
 - d. optagelse af lån
 - e. vedtægtsændringer
- kræves dog, at 2/3 af de på generalforsamlingen afgivne stemmer er for forslaget. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke tilstede på generalforsamlingen, men er forslaget dog vedtaget med 2/3 af de afgivne stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.
- 9.14 Beslutning om opløsning af Grundejerforeningen kræver tilladelse fra Aarhus Kommune. Opløsning skal i så fald ske ved likvidation, og denne skal forestås af en af generalforsamlingen valgt likvidator. Efter realisation af Grundejerforeningens aktiver og betaling af passiverne, udloddes den resterende formue mellem de på udlodningstidspunktet værende medlemmer i forhold til fordelingstallet.
- 9.15 Ændret hæftelsesform for Grundejerforeningen og dens medlemmer kan alene vedtages med tilslutning af samtlige Grundejerforeningens medlemmer.
- 9.16 Afstemning på en generalforsamling sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges af mindst ét af de fremmødte medlemmer. Skriftlig afstemning skal dog altid finde sted ved valg, hvor der er foreslået flere kandidater til de i punkt 9.5, underpunkt 8 nævnte funktioner, end der skal vælges.
- 9.17 I tilfælde af stemmelighed ved en afstemning om et forslag, der ikke vedrører valg af en kandidat, bortfalder dette. I tilfælde af stemmelighed ved afstemning om valg af en kandidat, foretages der omvalg.
- 9.18 Beslutninger, der træffes på den ordinære eller ekstraordinære generalforsamlinger samt beslutninger, der vedtages af bestyrelsen i henhold til nærværende vedtægter, er gældende for medlemmerne indtil de lovligt ændres i henhold til vedtægternes bestemmelser. En eventuel indbringelse af trufne beslutninger for domstolene har ingen suspensiv virkning. Indtil endelig retsafgørelse foreligger, har medlemmerne pligt til at følge de trufne beslutninger, det være sig af økonomisk eller anden art. Grundejerforeningen er uanset sagsanlæg eller senere appel berettiget til at foretage retslige skridt til forpligtelsernes opfyldelse.
- 9.19 Senest en måned efter en generalforsamlings afholdelse fremsendes generalforsamlingsreferatet af bestyrelsen til hvert medlem.

10 Bestyrelsen

- 10.1 Til at lede Grundejerforeningens anliggender vælger generalforsamlingen en bestyrelse bestående af min 5 maksimum 9 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmer kan vælges fra de respektive bestyrelser i parcellforeninger eller storparceller. Der vælges endvidere 2 suppleanter. Medlemmer af bestyrelsen og suppleanter vælges for 2 år ad gangen. Formand og Kasser er på valg på henholdsvis lige og ulige år. Første år vælges halvdelen af bestyrelsen for en 2 årig periode, mens den anden halvdel vælges for en 1 årig periode. Suppleanter vælges for en 1 årig periode.
- 10.2 Til bestyrelsen bestræbes, at der opstiller et bestyrelsesmedlem fra hver parcellforening/storparcel. Hver parcellforening/storparcel har ret til at være repræsenteret i bestyrelsen. Ønsker en parcellforening/storparcel ikke at opstille til bestyrelsen, kan der vælges op til 2 bestyrelsesmedlemmer fra de andre parcellforeninger/storparceller. Ønsker flere parcellforeninger/storparceller at opstille med 2 bestyrelsesmedlemmer, afholdes valg blandt de ekstra opstillede.

- 10.3 Valgbare til bestyrelsen er alene en tinglyst ejer af en ejendom beliggende indenfor Grundejerforeningens område. Såfremt en ejer er en juridisk person, udpeger denne en repræsentant, som herefter er valgbare til bestyrelsen. Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, kan ikke vælges til eller bestride tillidshverv i Grundejerforeningen.
- 10.4 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Grundejerforeningens anliggender, herunder overholdelse af ordensforskrifter, opkrævning af medlemsbidrag, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af fællesarealer m.v.
- 10.5 Bestyrelsen skal endvidere sørge for, at der løbende udarbejdes driftsbudget, løbende bogføring samt årsregnskab over de afholdte udgifter og oppebårne indtægter. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.
- 10.6 Bestyrelsen er berettiget til, under ansvar overfor generalforsamlingen, i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt, f.eks. assistance af advokat, revisor, ingeniør eller landinspektør samt i øvrigt til drift og vedligeholdelse af eventuelle fælles anlæg.
- 10.7 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde. Formand eller kasser skal være til stede.
- 10.8 Beslutninger i bestyrelsen træffes ved simpelt flertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.
- 10.9 Bestyrelsesmøde afholdes, når formanden eller andre bestyrelsesmedlemmer finder det påkrævet. Bestyrelsesmøde indkaldes med et varsel af mindst 8 kalenderdage. Bestyrelsen skal indføre mødets beslutninger i et referat, der umiddelbart efter mødets afholdelse udsendes på gruppens hjemmeside til samtlige bestyrelsesmedlemmer, og indholdet af referatet anses for godkendt, hvis ikke et eller flere bestyrelsesmedlemmer skriftligt har gjort indsigelser derover senest 14 dage efter referatets fremsendelse. Efter endelig godkendelse af referatet gøres det tilgængeligt på foreningens hjemmeside.
- 10.10 Såfremt formand, kasser eller et andet bestyrelsesmedlem udtræder af Grundejerforeningen, bliver umyndiggjort eller bliver ude af rådighed over sit bo skal bestyrelsen snarest konstituere sig med en suppleant.
- 10.11 Konstitueringen er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.
- 10.12 Bestyrelsessherv er ulønnet.
- 10.13 Hvad der i dette punkt 10 er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

11 Tegningsregel

- 11.1 Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen, af to bestyrelsesmedlemmer eller af den samlede bestyrelse.
- 11.2 Erhvervelse, afhændelse og pantsætning af fast ejendom kan ikke finde sted uden forudgående generalforsamlingsbeslutning.

12 Bogføring

- 12.1 Kassereren opkræver Grundejerforeningens medlemskontingenter og udbetaler alle udgifter. Faktura og bilag skal være underskrevet af kasser samt et medlem af bestyrelsen.
- 12.2 Der føres en af bestyrelsen autoriseret kassebog samt medlemsprotokol, og der skal hvert år udarbejdes et regnskab indeholdende specificerede driftsposter, aktiver og gældsposter.
- 12.3 Likvid beholdningen skal henstå på en konto i et pengeinstitut. Kassereren skal være bemyndiget til at disponere over kontoen til Grundejerforeningens driftsudgifter, ved underskrift af kasser samt et bestyrelsesmedlem.
- 12.4 Vejfond. Vejfonden skal henstå på en konto i et pengeinstitut eller i lavrisiko investeringer. Der skal føres regnskab og adgang til konto gives af kasser og et andet medlem fra bestyrelsen.

13 Regnskab og revision

13.1 Grundejerforeningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber fra foreningens stiftelse og til den 31. december 2015.

13.2 Senest den 15. februar skal regnskabet være afsluttet og afleveret til revision.

13.3 Til at revidere regnskabet vælges af generalforsamlingen blandt medlemmerne udenfor bestyrelsen 1 revisor samt 1 revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor gennemgår mindst en gang årligt Grundejerforeningens regnskab, der føres af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelse og forvisser sig om, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede samt foretager stikprøvevis kontrol af indtægter og udgifter. Revisor påfører sine revisionsbemærkninger på regnskabet og videregiver dette til bestyrelsen.

13.4 Revisor kan når som helst foretage uanmeldt kasseeftersyn.

14 Værneting

14.1 Tvister, der udspringer af nærværende vedtægter, afgøres ved de almindelige domstole.

15 Tinglysning

15.1 Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter og byrder henvises til tingbogen. Der respekteres ingen pantegæld.

15.2 Påtaleberettiget efter denne vedtægt er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af Grundejerforeningen.

- 0 -

Vedtaget på den stiftende generalforsamling den 19. oktober 2015, revideret 09.05.2017.

Bilag 1: Grundejerforeningen 751' område (markeret med rød)

Bilag 2: Aftale om bidrag til vedligeholdelse mv af visse veje og stier i området omfattet af Aarhus kommunes lokalplan nr. 751.

Revideret 09.05.2017.

Bestyrelsens underskrifter.

Inger Aarup, formand

Jesper Varming, Kasser