



Beder, februar 2024

Vedtægter for EJERLAVET BAKKEHUSENE, BEDER

§ 1 Ejerlavets navn

1.1 Ejerlavets navn er EJERLAVET BAKKEHUSENE, BEDER – CVR-nr. 38491423.

§ 2 Hjemsted og værneting

2.1 Ejerlavets hjemsted er i Beder, Aarhus kommune.

2.2 Ejerlavets værneting er Retten i Aarhus.

§ 3 Område

3.1 Ejerlavets geografiske område omfatter ejendommene Stokrosevej nr. (ulige) 29 - 93, Stenrosevej nr. (ulige) 25 – 79 og tilhørende fællesarealer matr. 1s, 1iv og 1ix, og stamvejene Stokrosevej og Stenrosevej, 8330 Beder by og sogn.

§ 4 Formål

4.1 Ejerlavets formål er at varetage grundejernes fælles interesser og varetage de forpligtelser, der i henhold til deklaration, lokalplan nr. 326 og byplanvedtægt nr. 9 tinglyst på samtlige ejendomme, jf. § 3, påhviler medlemmerne.

4.2 Grønne områder, veje, parkeringsarealer, stier, bygninger m.v. skal til enhver tid fremstå forsvarligt vedligeholdt og svare til den til enhver tid gældende sædvanlig standard for lignende anlæg.

4.3 Generalforsamlingen kan helt eller delvist overdrage drift, vedligeholdelse, istandsættelse, nødvendig udskiftning, renholdelse, pasning af grønne områder, bygninger, veje, parkeringsarealer, stier og stibelysning, forsyningsledninger, afløbsledninger m.v. til anden side.

4.4 Fra 1. januar 2024 omfatter ren- og vedligeholdelse også stamvejene Stokrosevej og Stenrosevej, 8330 Beder, som indtil 14. november 2022 var offentlige veje, men herefter er omklassificeret til private fællesvej.

Grønne områder mv.

4.5 Ejerlavet forestår pasning og pleje af ejerlavets fælles grønne områder med naturlig afgrænsning til naboer samt vedligeholdelse, istandsættelse, renholdelse, vintertjeneste og belysning på stier og parkeringsarealer på ejerlavets areal efter ejerlavets nærmere bestemmelse.

Vejene mv.

4.6 Ejerlavet forestår endvidere drift, vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af vejbelægning, fortove, kantsten, forsyningsledninger, afløbssystemer, vejbrønde, m.v. på ejerlavets areal, i det omfang disse ikke ejes af det offentlige eller er overdraget til tredjemand.

4.7 Ejerlavet kan til vedligeholdelse af vejene, fortovene, kantsten og vejbrønde mv. i god forskriftsmæssig stand henlægge midler i en vejfond.

4.8 Vejfondens midler fremkommer dels ved henlæggelser vedtaget på generalforsamlingerne, dels i form af afkastet af allerede henlagte midler.

4.9 Midlerne opføres særskilt i regnskabet og anbringes i bank, sparekasse eller værdipapirer til bedst mulig forrentning.

4.10 Beslutning om anvendelse af vejfondens midler til ovennævnte formål træffes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen.

4.11 Indstillingen udsendes til alle medlemmer senest 4 uger før generalforsamlingen.

4.12 Ved akut behov for reparation af veje, fortove, kantsten og vejbrønde kan bestyrelsen træffe beslutning om anvendelse af vejfondens midler til udbedring af de opståede skader.

4.13 Ophævelse af vejfonden, eller anvendelse af dens midler til andre formål end de ovenfor angivne, kan kun ske efter generalforsamlingsbeslutning svarende til reglerne for vedtægtsændringer.

Fælles stamveje mv.

4.14 Drift og vedligehold af fælles stamveje, fortove mv. varetages uafhængigt af ejerlavets øvrige drift i et samarbejde med Ejerlauget Seldrup Bakker – CVR.nr. 37591947 – 8330 Beder.

4.15 Der indgås samarbejdsaftale med Ejerlauget Seldrup Bakker om drift og vedligeholdelse af stamvejene Stenrosevej og Stokrosevej. Indgåelse og ændring af samarbejdsaftalen kan kun ske efter generalforsamlingsbeslutning, jf. § 11, stk. 1-5.

4.16 Vejfondens midler fremkommer dels ved henlæggelser vedtaget på generalforsamlingerne i Ejerlavet Bakkehusene med en andel på 61 og Ejerlauget Seldrup Bakker med en andel på 56, dels i form af afkastet af allerede henlagte midler.

4.17 Midlerne opføres særskilt i regnskabet for Ejerlavet Bakkehusene med en andel på 61, og anbringes i bank eller sparekasse til bedst mulig forrentning.

4.18 Formand og kasserer er fødte medlemmer af forretningsudvalget i samarbejdet med Ejerlauget Seldrup Bakker.

§ 5 Medlemskab

5.1 Medlemmerne (1 ejendom = 1 medlem) er de til enhver tid værende ejere af ejendommene Stokrosevej nr.(ulige) 29 – 93, Stenrosevej nr. (ulige) 25 – 79.

5.2 Medlemskabet er pligtigt, og alle rettigheder og forpligtelser overgår ved ejerskifte til den nye ejer

5.3 Ved ejere forstås den/de juridiske ejere incl. ægtefæller / samlevere.

5.4 Hver af ejerlavets 61 ejendomme har to stemmer.

§ 6 Kontingent

6.1 Hvert medlem betaler et årligt kontingent, der fastsættes på den ordinære generalforsamling. Kontingentet opkræves i 2 rater, der forfalder henholdsvis 1. maj og 1. november. Kontingentet omfatter også bidrag til samarbejdet med Ejerlauget Seldrup Bakker.

6.2 Såfremt det i årets løb viser sig, at der fremkommer uforudsete udgifter, kan en ekstraordinær indkaldt generalforsamling fastsætte tillægskontingent.

6.3 Ved udtrædelse af foreningen sker der ingen tilbagebetaling af kontingent.

6.4 Hvis beløbet ikke er betalt senest 1 måned efter forfaldsdato, søges beløbet inddrevet efter lovgivningens almindelige regler.

§ 7 Hæftelse

7.1 I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres respektive andel af grundejerforeningens formue.

§ 8 Generalforsamling

8.1 Generalforsamlingen er ejerlavets højeste myndighed.

8.2 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert medlems sidst opgivne adresse. Indkaldelsen kan også ske via elektronisk medier.

8.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

8.4 Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge det reviderede årsregnskab samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår og foreløbigt budget for de to følgende regnskabsår.

8.5 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivsspørgsmål, der opstår under generalforsamlingens afvikling,

8.6 Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, bestyrelsessuppleant eller revisor for ejerlavet.

§ 9 Ordinær generalforsamling

9.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden d. 1.april.

9.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Udvalgenes aflæggelse af årsberetning.
4. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab for samarbejdet med Ejerlauget Seldrup Bakker.
5. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede årsregnskab, herunder beslutning om anvendelse af eventuelt overskud eller dækning af eventuelt underskud.
6. Indkomne forslag
7. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan og budget for samarbejdet med Ejerlauget Seldrup Bakker.

8. Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for de to følgende regnskabsår, herunder fastlæggelse af endeligt medlemsbidrag for indeværende regnskabsår og foreløbigt medlemsbidrag for følgende regnskabsår.
9. Valg af formand og kasserer samt 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter
10. Valg af udvalgsmedlemmer
11. Valg af revisor og revisorsuppleant
12. Eventuelt.

9.3 Forslag, som medlemmerne ønsker optaget under § 9.2, punkt 5, skal indgives skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Forslaget skal indeholde de omkostningsmæssige konsekvenser for ejerlavet.

9.4 Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen.

9.5 Punkter, der ikke er optaget på dagsordenen eller er medlemmerne bekendt i medfør af nærværende bestemmelse, kan ikke sættes under afstemning.

§ 10 Ekstraordinær generalforsamling

10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter en generalforsamlingsbeslutning eller efter bestyrelsens beslutning, eller når mindst 10 huse fremsætter skriftlig begæring herom, indeholdende motiveret dagsorden.

10.2 Indkaldelse hertil skal ske senest 3 uger efter begæringens fremsættelse, jf. § 8.

§ 11 Beslutninger

11.1 Alle afgørelser træffes, med mindre andet er bestemt i denne vedtægt, ved simpel stemmeflerhed uden hensyn til de mødtes antal.

11.2 Afstemningen skal ske skriftligt, såfremt bestyrelsen eller 1 af de fremmødte medlemmer kræver det.

11.3 Stemmeret til ejerlavets generalforsamlinger har medlemmerne.

11.4 Stemmeret kan udøves ved skriftlig fuldmagt. Intet medlem (ejendom) kan dog stemme ifølge fuldmagt for mere end 1 anden ejendom.

11.5 I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget, der ikke har fået flertal.

11.6 Til vedtagelse af forslag til ændring af vedtægterne eller forslag til ophævelse af foreningen kræves, at forslaget er angivet i indvarslingen til generalforsamlingen, at mindst halvdelen af medlemmerne er mødt, samt at mindst $\frac{3}{4}$ af de fremmødte stemmer for forslaget.

11.7 Har mindre end halvdelen af medlemmerne givet møde, men mindst $\frac{3}{4}$ af de fremmødte stemmer for forslaget, indkaldes med mindst 14 dages varsel og højst 3 ugers varsel til ny generalforsamling, der kan vedtage forslaget med almindelig stemmeflerhed uanset antallet af fremmødte.

11.8 Beslutning om ophævelse af foreningen kræver byrådets samtykke.

§ 12 Referat

12.1 Der optages referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 13 Bestyrelsen

13.1 Ejerlavet ledes af en bestyrelse, der består af 5 medlemmer.

13.2 Valgbar til bestyrelsen er enhver stemmeberettiget.

13.3 Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen for et tidsrum af 2 år, således at 3 bestyrelsesmedlemmer er på valg det ene år og 2 det næste.

13.4 Formand og kasserer er ikke på valg samme år.

13.5 Hvert år vælges 2 suppleanter til bestyrelsen.

13.6 Såvel bestyrelsesmedlemmer som suppleanter kan genvælges.

13.7 Bestyrelsen holder møde så ofte, formanden eller mindst 2 bestyrelsesmedlemmer finder det ønskeligt, og er beslutningsdygtig, når mindst 3 af dens medlemmer er mødt til det indvarslede møde.

13.8 Bestyrelsens beslutninger indføres i en protokol, hvor også mindretallet har ret til at forlange optaget sine motiverede forslag og afstemninger.

13.9 Protokollen underskrives af de mødte bestyrelsesmedlemmer.

13.10 Bestyrelsesprotokollen anvendes samtidig som generalforsamlingsprotokol.

13.11 Protokolltilførsel vedrørende afholdte generalforsamlinger underskrives af generalforsamlingens dirigent.

13.12 Protokollen beror hos formanden og er til enhver tid tilgængelig for medlemmerne.

13.13 Kassereren modtager på ejerlavets vegne alle dettes indtægter og fører regnskabet samt foretager udbetalinger i henhold til ejerlavets forretningsorden, § 13.15.

13.14 Kassereren skal senest 6 uger før den ordinære generalforsamling tilstille revisoren det afsluttede regnskab.

13.15 Bestyrelsen skal ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 14 Udvalg

14.1 Til støtte for bestyrelsen vælges på hver ordinær generalforsamling følgende udvalg:

1. Festudvalg
2. Vedligeholdelsesudvalg.

14.2 Generalforsamlingen kan med almindelig stemmeflerhed nedsætte yderligere udvalg.

14.3 Udvalgene fremsætter forslag over for bestyrelsen og sørger efter disses godkendelse for iværksættelse.

14.4 Udgifterne ved udvalgenes arbejde afholdes af ejerlavet, men anvises til betaling gennem bestyrelsen.

§ 15 Tegningsregel

15.1 Bestyrelsen har den daglige ledelse af ejerlavet og alle dets anliggender.

15.2 Ejerlavet forpligtes ved underskrift af formanden og 1 bestyrelsesmedlem.

15.3 Bestyrelsen kan disponere inden for rammerne af det på generalforsamlingen vedtagne årlige budget og i henhold til § 4.11.

15.4 Bestyrelsen kan ikke, udover § 15.3, uden generalforsamlingens tilslutning binde foreningen økonomisk.

§ 16 Regnskabsår og revision

16.1 Ejerlavets regnskabsår følger kalenderåret.

16.2 Det årlige regnskab skal indeholde:

- a. Driftsregnskab for kalenderåret
- b. Status pr. 31. december.

16.3 Generalforsamlingen vælger hvert år en revisor og en revisorsuppleant.

16.4 Revisor og revisorsuppleanten er tillige revisor og revisorsuppleant for samarbejdet mellem Ejerlavet Bakkehusene og Ejerlauget Selstrup Bakker.

16.5 Revisor og revisorsuppleant kan være medlem af ejerlavet, men må ikke være indvalgt i bestyrelsen.

16.6 Revisionen foretages i overensstemmelse med den af generalforsamlingen godkendte revisionsinstruks.

§ 17 Opløsning

17.1 Beslattes ejerlavets opløsning, skal der på samme generalforsamling vælges en likvidationskomité, der på bedste måde søger at realisere ejerlavets aktiver og udlodder eventuelt overskud til ejerlavets medlemmer, således at hvert medlem får lige del i overskuddet.

17.2 Eventuelt underskud pålignes ejerlavets medlemmer i samme forhold.

Vedtaget ved ekstraordinær generalforsamling, den 1. februar 2024



Christian Warberg Sejersen
Dirigent



Børge Terkelsen
Formand



Lars Romby
Revisor