



Deklaration om byggepligt, tilbage salg, forbud mod videresalg og renholdelse

Nærværende servitut skal sikre, at ejendommen matr.nr. 2h, 3a og 6u, Krekær by, Malling og alle fremtidige parcelhusgrunde, der bliver udstykket herfra bliver benyttet i overensstemmelse med købsaftale mellem Aarhus Kommune og køber.

Undertegnede ejer af ejendommen pålægger herved køber, og alle fremtidige ejere af ejendommen, herunder ejendomme udstykket herfra følgende:

1. Byggepligt

1.1. Ejeren af ejendommen er forpligtet til:

- 1.1.1. at påbegynde opførelse af byggeriet inden 2 år fra overtagelsesdagen – byggeriet anses for begyndt når:
der er udstedt byggetilladelse og
der er støbt fuldstændig sokkel til en bygning af sædvanlig størrelse for det pågældende byggeri.
- 1.1.2. Udgravning til sokkel er ikke tilstrækkelig til at byggeriet anses for påbegyndt.
- 1.1.3. Ejeren er forpligtet til at færdiggøre byggeriet inden 3 år fra overtagelsesdagen.
- 1.1.4. Hvis byggepligten ikke overholdes kan Aarhus Kommune forlange grunden tilbageskødet.
- 1.1.5. Ved ejendommens tilbagekøb foretages en ejendomsmæglervurdering af grunden. Ejendomsmæglervurderingen indhentes Aarhus Kommune. Er grunden steget i værdi efter overtagelsesdagen skal grunden tilbageskødes til Aarhus Kommune til den oprindelige købesum. Er grunden faldet i værdi skal grunden tilbagekøbes til den vurderede værdi.
- 1.1.6. Ejeren af ejendommen skal afholde alle omkostninger ved overdragelsen, herunder betale tinglysningsafgiften og udgift til ejendomsmæglervurderingen.
- 1.1.7. Grunden skal tilbageskødes i samme stand som på tidspunktet for den oprindelige overtagelsesdag.
- 1.1.8. Grunden skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art.
- 1.1.9. Ejeren har ikke mulighed for refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.

2. Forbud mod videresalg i ubebygget stand

- 2.1. Ejeren af ejendommen er ikke berettiget til at videresælge ejendommen, eller nogen dele heraf til tredjemand uden at have bebygget grunden.

3. Renholdelse

- 3.1. Så længe ejendommen er ubebygget, skal den holdes i en stand, som ikke virker visuelt skæmmende og ikke giver gener for omliggende ejendomme. F.eks. må der ikke være visuelt skæmmende oplag på ejendommen, og græsvækst og forekomst af ukrudt skal begrænses, så det efter kommunens skøn ikke er genegivende.
- 3.2. Ved misligholdelse af forpligtelsen kan kommunen lade de pågældende arbejder udføre for Købers regning, såfremt Køber ikke efter forudgående varsel selv har ladet arbejdet udføre.

4. Påtaleret mv.

- 4.1. Påtaleretten tilkommer Aarhus Kommune.
- 4.2. Nærværende servitut tinglyses som servitut på ejendommen med prioritet forud for al pantegæld, men med respekt af allerede tinglyste byrder.

5. Aflysning

- 5.1. Nærværende servitut kan aflyses på den enkelte ejendom ved henvendelse til Aarhus Kommune, når grunden er bebygget.
- 5.2. Servitutten kan ikke forventes aflyst på den enkelte grund, før det dokumenteres, at byggeriet er færdiggjort. Byggeriet vil normal anses for færdiggjort, når bygningens ydre dele er etableret, herunder at der er etableret klimaskærm, pålagt tagbeklædning og isat vinduer og døre.

Dato:

Som ejer af del nr. / matr.nr.

BILAG 12

Grundejerforeningsvedtægter

Grundejerforeningen Serinedalen

Vedtægter
for
Grundejerforeningen Serinedalen

Kapitel 1
Foreningens navn og hjemsted

§ 1

Foreningens navn er Grundejerforeningen Serinedalen (herefter kaldet "foreningen")

§ 2

Foreningens hjemsted er Aarhus Kommune.

Kapitel 2
Foreningens formål og opgaver

§ 3

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i området omfattet af lokalplan nr. 1020.

Foreningen forestår drift og vedligeholdelse samt fornyelse af fælles friarealer, veje, stier, beplantning, regnvandsbassiner, wadier, vandløb og støjvold mv., der er beliggende i delområde I, II, III, VII, VIII, IX, XIII, XIV samt delområde IV i det tilfælde, at den alternative anvendelse jf. lokalplanens § 3, stk. 6 bringes i anvendelse.

Drift, vedligeholdelse og fornyelse omfatter blandt andet fejning, oprensning af brønde, snerydning, græsslåning og anden pleje af beplantede arealer, tegning af sædvanlige forsikringer herunder grundejerforsikring og eventuel brandforsikring samt fornyelser og istandsættelser, herunder skifte slidlag/belægninger mv. Der henvises til drift- og vedligeholdelsesmanualen for fælles friarealer udleveret af udstykkeren. Grundejerforeningen kan eventuelt oprette en vejfond med henblik på opsparing til fremtidige nødvendige renoveringer af veje- og stier.

Alle private udendørsarealer til de enkelte boliger skal holdes i sømmelig stand. Hvis dette ikke sker, kan foreningen lade arbejdet udføre af andre for den forpligtedes regning.

Foreningen er forpligtet til at tage skøde på de ovenfor anførte fælles friarealer, veje, stier, beplantning, regnvandsbassiner, wadier, vandløb og støjvold mv. når Aarhus Kommune forlanger det. Overdragelsen sker vederlagsfrit i takt med byggemodningens færdiggørelse.

Kapitel 3 Foreningens område og medlemskreds

§ 4

Foreningens geografiske område omfatter delområderne I-XIV inden for lokalplan nr. 1020 (bilag 1).

De til enhver tid værende ejere af udstykkede grunde indenfor delområde I, II, III, IV, VII, VIII og IX skal være medlemmer af foreningen.

Ejere af lokalplanens storparceller (delområde IV, V, VI, X, XI, og XII) skal være medlem af grundejerforeningen.

Hvis en storparcel udstykkes, skal der oprettes en forening for parcellerne.

Dette gælder ikke parceller udstykket til åben-lav bebyggelse i delområde IV.

I det tilfælde, at en storparcel udstykkes og der, i henhold til § 2 i deklaration der supplerer lokalplan nr. 1020, skal oprettes en parcellforening, er det de enkelte ejere, som skal være medlem.

Andre grundejere har ret – men ikke pligt – til at være medlem.

Foreningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, optage medlemmer fra de tilgrænsende boligområder.

Foreningen skal stedse holde Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, underrettet om sin adresse.

Foreningen er berettiget til at opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver.

Kapitel 3 Kontingent og a contobetalinger

§ 5

Det enkelte medlem er forpligtet til at betale det til enhver tid, af generalforsamlingen, fastsatte kontingent.

Generalforsamlingen fastsætter et årligt kontingent til foreningens administration og udførelse af foreningsopgaver. Medlemmerne betaler kontingent til foreningen i samme forhold som medlemmerne har stemmeret i foreningen, jf. nedenfor § 7.

Kontingent forfalder til betaling hver 1. januar og skal indbetales af medlemmerne på det til enhver tid af bestyrelsen eller generalforsamlingen anviste sted. Kontingent opkræves første gang pr. førstkomende 1. januar, der indtræder, efter at grundejerforeningen har modtaget skøde på de i § 3 nævnte fællesarealer m.v.

Ved ikke rettidig betaling af kontingent og andre bidrag fastsat af generalforsamlingen skal medlemmet betale alle omkostninger ved inddrivelsen. Derudover skal der betales renter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser.

Såfremt medlemmet ikke har berigtiget restancen inden 14 dage efter, at foreningen, efter forfaldsdagen, har fremsat skriftligt påkrav om betaling, kan medlemmet, så længe restancen består, ikke udøve medlemsrettigheder i foreningen. Medlemmet har således ikke adgang til, og

har ikke stemmeret på, generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

Et medlem betaler bidrag for hver boligenhed/grund/storparcel, medlemmet ejer fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

Medmindre generalforsamlingen bestemmer andet, skal der betales lige store bidrag for alle grunde og boligenheder.

Selvom udstykkeren, Aarhus Kommune, som grundejer for usolgte grunde, er medlem af foreningen, er Aarhus Kommune ikke forpligtet til at betale kontingent eller andre økonomiske ydelser til foreningen. Aarhus Kommune betaler derimod et årligt bidrag til Grundejerforeningen Serinedalen på kr. 3.000.

Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og har intet krav på foreningens formue.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.

Kapitel 4 Pligter og hæftelse

§ 6

Ethvert medlem er underkastet foreningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af foreningen lovligt vedtagne regler og beslutninger.

I forholdet til tredjemand hæfter medlemmer ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata.

Kapitel 5 Generalforsamling

§ 7

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uanset de fremmødtes antal, medmindre vedtægterne bestemmer andet.

Hver storparcel, repræsenteret ved ejeren, har i forhold til grundejerforeningen et antal stemmer, der svarer til antallet af boliger i den enkelte storparcel.

Ejeren af en storparcel kan, i det tilfælde hvor der ikke skal oprettes en parcellforening, vælge at overlade stemmeretten i grundejerforeningen til en lejer-, beboerforening eller lignende.

Hvis en storparcel (delområde VI, X, XI og XII) udstykkes, har hver boligenhed én stemme i grundejerforeningen.

Hver boligenhed i delområde I, II, III, VII, VIII og IX, har én stemme i grundejerforeningen. Daginstitutionen, delområde IV, har én stemme i grundejerforeningen. I det tilfælde, at den alternative anvendelse jf. lokalplanens § 3, stk. 6 bringes i anvendelse, har hver boligenhed én stemme i grundejerforeningen.

Delområde V, er udlagt til offentlige formål i form af botilbud med tilknyttede servicefunktioner. I det tilfælde, at den alternative anvendelse jf. lokalplanens § 3, stk. 10 bringes i anvendelse, har hver boligenhed én stemme, hvis storparcellen udstykkes og der oprettes en parcellforening.

§ 8

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned i Aarhus Kommune.

Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert medlem.

Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne og reviderede årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen afholdes.

Forslag til ændring af vedtægterne skal dog være fremsendt til bestyrelsen senest den 1. februar forud for den ordinære generalforsamling. Sådanne forslag udsendes til medlemmerne sammen med den skriftlige indkaldelse til generalforsamlingen.

Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. forelæggelse af årsregnskab og godkendelse heraf
4. fremlæggelse af budget for foreningen for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf herunder fastsættelse af kontingent
5. indkomne forslag
6. valg af bestyrelse og suppleanter
7. valg af revisor og revisorsuppleant
8. eventuelt

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, medmindre vedtægterne bestemmer andet. Ved stemmelighed forkastes forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

Generalforsamlingens beslutning om ændring af selskabets vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdel af foreningens medlemmer.

Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 1 måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget uden hensyn til de mødendes antal.

§ 9

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med det samme varsel som den ordinære generalforsamling, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når der fra mindst ¼ af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen, jf. § 5, fremsættes skriftlig begæring til bestyrelsen herom. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger fra begæringens modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

Hvis ikke mindst ¾ af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling afholdt, er til stede på generalforsamlingen, kan generalforsamlingen nægte at behandle dagsordenen.

§ 10

Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af foreningens bestyrelse, suppleant, revisor eller revisorsuppleant.

Afstemning sker ved håndsoprækning. Hvis et medlem forlanger det, skal afstemning ske skriftligt.

Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt fra et andet medlem. Et medlem kan på generalforsamlingen dog ikke afgive flere end 2 stemmer på baggrund af fuldmagterne udover egen stemme.

Over det på generalforsamlingen passerende, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand, hvorefter referatet har fuld beviskraft i enhver henseende.

Bestyrelsen skal inden 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse udsende referatet til hvert enkelt medlem af foreningen.

Kapitel 6 Foreningens ledelse og administration

§ 11

Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på mindst 3 medlemmer. Bestyrelsen og 2 suppleanter vælges for 2 år ad gangen, dog således at der efter den første 2-års periode kun er 1 medlem på valg, året efter de resterende 2 og så fremdeles. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, således at der blandt bestyrelsens medlemmer vælges en formand og en kasserer.

I perioden fra afholdelse af den stiftende generalforsamling og indtil afholdelsen af den først-kommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling kan ledelsen varetages af en bestyrelse på 1 medlem. Der vælges en suppleant hertil.

§ 12

Bestyrelsen har den daglige ledelse i alle foreningens anliggender herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg og udøver de administrative beføjelser, der er henlagt til foreningen.

Bestyrelsen afholder møde så ofte, som formanden finder det nødvendigt, ligesom 1 bestyrelsesmedlem kan forlange ekstraordinært bestyrelsesmøde afholdt.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når flertallet af bestyrelsesmedlemmerne er fremmødt.

Bestyrelsen beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer udenfor bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse i forening.

Kapitel 7 Regnskab og revision

§ 13

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra afholdelsen af den først-kommende ordinære generalforsamling til den 31. december samme år.

Der skal i perioden fra stiftelsen af grundejerforeningen til den første ordinære generalforsamling, ikke føres regnskab idet der ikke opkræves kontingent i denne periode.

Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Kassereren skal aflevere regnskabet til revisor senest 15. februar. Regnskabet skal af revisor være revideret så betids, at det underskrevne regnskab med revisionspåtegning kan udsendes til medlemmer samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

Kassereren aflægger på hvert bestyrelsesmøde en kort beretning over foreningens økonomi.

Medlemmernes indbetalinger skal ske til det sted og på den måde, der anvises af bestyrelsen. Foreningens midler indsættes på konto i foreningens navn i anerkendt pengeinstitut.

Der kan kun hæves på foreningens konti af formanden og kassereren i forening, eller ved forfald, af en af dem i forening med et andet bestyrelsesmedlem.

Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 3.000,00.

Alle bilag skal attesteres af formanden og kassereren.

Kapitel 8 Foreningens opløsning

§ 14

Beslutning om opløsning af foreningen træffes af generalforsamlingen. Beslutningen kan kun træffes ved énstemmighed blandt foreningens medlemmer og kun med Aarhus Kommunes forudgående samtykke.

Generalforsamlingen kan i forbindelse med beslutning om opløsning af foreningen beslutte, at bestyrelsen skal forestå den endelige afvikling af foreningen.

Når foreningens eventuelle aktiver er realiseret og foreningens gæld er betalt udarbejdes likvidationsregnskab, der skal godkendes på en afsluttende generalforsamling.

- o -

Således vedtaget på stiftende generalforsamling den 15. november 2019

Som dirigent:

I bestyrelsen:

Suppleant:

Sanne B. Clausen

Henrik Andersen

Jesper Holmgaard