



LETT

Lett Advokatfirma

Adv. Carsten Henriksen

J.nr. 246346-LGU

4. april 2012

VEDTÆGTER

For

GRUNDEJERFORENINGEN

LIGHTHOUSE* X1

Indholdsfortegnelse

1.	Navn og hjemsted.....	3
2.	Område.....	3
3.	Formål	4
4.	Medlemskab	4
5.	Hæftelse	5
6.	Medlemsforpligtelser	5
7.	Anlæg og drift af arealer m.v.	6
8.	Fordelingsnøgle.....	7
9.	Generalforsamling.....	8
10.	Indkaldelser til generalforsamling mv.....	9
11.	Ekstraordinær generalforsamling	9
12.	Stemmeret mv.	10
13.	Bestyrelsen	11
14.	Bestyrelsesmøder	12
15.	Administrator	12
16.	Tegningsret.....	13
17.	Årsregnskab.....	13
18.	Revision	13
19.	Opløsning	13
20.	Tinglysning og påtaleberettiget	13

1. Navn og hjemsted

- 1.1 Grundejerforeningens navn er Grundejerforeningen Lighthouse* X1 (herefter benævnt "Grundejerforeningen").
- 1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Århus Kommune.

2. Område

- 2.1 Grundejerforeningens område omfatter de på bilag 1 viste ejendomme matr. nr. 2148 ea, 2148 dt og 2148 dø, Aarhus Bygrunde (herefter benævnt "Området")
- 2.2 Området opdeles i
 - Område 1 – der omfatter samtlige arealer på matr. nr. 2148 dt, Aarhus Bygrunde,
 - Område 2 – der omfatter samtlige arealer på matr. nr. 2148 dø, og 2148ea, Aarhus Bygrunde.
- 2.3 De på bilag 1 viste udenomsarealer til ejendommene der opføres på Området skal være til fælles benyttelse for ejere og brugere af matr. nr. 2148 ea, 2148 dt og 2148 dø og ejendomme der udstykkes herfra. Arealerne beliggende på matr. nr. 2148 dt benævnes herefter "Fællesarealer Område 1", mens arealerne beliggende på matr. nr. 2148 dø og 2148 ea herefter benævnes "Fællesarealer Område 2".
- 2.4 Der er i Området ikke arealer der tilhører Grundejerforeningen.
- 2.5 De på bilag 1 viste arealer på Området der anlægges i tilknytning til de enkelte bebyggelser, f.eks. forhaver, indgangspartier, ramper og lignende er ikke Fællesarealer og bruges eksklusivt af de pågældende ejere og brugere af ejendommene. Tilsvarende er P-kælderen under det samlede område samt nedkørsel og nedgange hertil ikke Fællesareal.
- 2.6 De på bilag 1 med særlig signatur angivne arealer på terræn er fællesarealer, hvortil der som minimum skal være offentlig tilgængelighed.
- 2.7 De på bilag 1 med særlig signatur angivne arealer angiver områder udlagt til privat fællesvej.

3. Formål

3.1 Grundejerforeningens formål er,

- at sikre eller forestå drift af Fællesarealer og fælles bestanddele med veje og stier og belysning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, samt udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til Grundejerforeningen i medfør af lovgivningen og deklARATIONER pålagt af offentlige myndigheder,
- at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administration samt repræsentere medlemmerne over for offentligheden, myndigheder mv. i sager, som angår Grundejerforeningen,
- at virke for at sikre overholdelse af det gældende plangrundlag, servitutter om bebyggelse mv., der gælder i Området, i medlemmernes fælles interesse, herunder at medvirke til, at der er fri adgang til Fællesarealerne, og
- at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver.

3.2 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder og private foretagender eller med andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til denne grundejerforeningsvedtægt påhviler Grundejerforeningen.

4. Medlemskab

4.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for Området har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.

4.2 Hvis en ejendom ejes af flere ejere i foreningen, kan disse kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

4.3 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder, betragtes ejendommen/ejendommene i henhold til denne grundejerforeningsvedtægt som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening.

4.4 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag.

4.5 Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Grundejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen.

4.6 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.

5. Hæftelse

5.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for Grundejerforeningens forpligtelser over for tredjemand, hverken direkte eller indirekte.

5.2 Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes henholdsvis berettigede alene Grundejerforeningen.

6. Medlemsforpligtelser

6.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde denne grundejerforeningsvedtægt og den for Området gældende lovgivning, herunder bygge-lovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med det gældende plangrundlag, herunder kommuneplan og lokalplaner.

6.2 Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.

6.3 Ethvert medlem af Grundejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelser og dennes stand.

6.4 Det påhviler ethvert medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til denne grundejerforeningsvedtægt.

7. Anlæg og drift af arealer m.v.

7.1 Område 1

7.1.1 Den til enhver tid værende ejer af ejendommen og ejendomme, der udstykkes herfra forestår anlæg, drift, vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse af samtlige arealer i området, herunder af den på bilag 1 i området angivne private fælles vej. Efter fællesvejen i Området er anlagt i sin helhed overgår vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse heraf til Grundejerforeningen.

7.1.2 Udgiften til dækning af betaling af udgifterne vedrørende Område 1 betales løbende af ejeren af Område 1.

7.2 Område 2

7.2.1 De til enhver tid værende ejere af ejendomme og ejendomme, der udstykkes herfra i Område 2 forestår i fællesskab anlæg, drift, vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse af samtlige Fællesarealer i Område 2 inkl. dettes private fællesvej som vist på bilag 1. Omkostningerne hertil fordeles forholdsmæssigt således

matr. nr. 2148 dt del 2 -	8.378 etm ²
matr. nr. 2148 dt del 3 -	<u>5.050 etm²</u>
i alt	13.428 etm ²

7.2.2 I det omfang bebyggelsesmulighederne udvides i forhold til de anførte reguleres fordelingstallet i overensstemmelse hermed. Efter fællesvejen i Området er anlagt i i sin helhed overgår vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse heraf til Grundejerforeningen.

7.2.3 Udgifterne til dækning af fællesudgifter vedrørende Fællesarealer i Område 2 inddækkes via a'contobidrag til særskilt konto i Grundejerforeningen baseret på et budget godkendt af medlemmerne i Område 2 på den årlige generalforsamling. Budgettet udarbejdes af bestyrelsesrepræsentanterne for Område 2.

7.2.4 Det kan på den årlige generalforsamling besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større fælles vedligeholdelses-/fornyelses- eller udvidelsesopgaver.

7.3 Fællesbestemmelser

- 7.3.1 Risiko, ansvar og pligt samt omkostninger til drift, vedligeholdelse og fornyelse af p-kælderen påhviler alene de respektive ejere af p-kælderen eller ejere af lokaler i p-kælderen. Se dog pkt. 7.3.2.
- 7.3.2 Risiko, ansvar og pligt samt omkostninger til drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesinstallationer, som pumper til dræn, vand og kloak afholdes som fællesudgift.
- 7.3.3 De respektive medlemmer har hver især ret til at fremføre egne forsynings- og afløbsledninger til deres ejendom over hinandens ejendomme, idet det skal tilstræbes, at ledningsvejene og anlægsarbejdet koordineres, således at der opstår mindst mulig gene for ejendommene, herunder parkeringspladser i p-kælderen. Det præciseres at der ikke hermed er en generel ret til at foretage varige ændringer af andre medlemmers ejendom ud over hvad der er nødvendigt for forsyning og afløb. Såfremt ledningerne skal anlægges over og/eller gennem en ejendom, hvor bebyggelsen er opført, kan anlægsarbejdet ikke igangsættes før der er truffet aftale herom med ejendommens ejer. Ledningerne skal respekteres og der skal gives uhindret adgang for ledningsejeren eller dennes repræsentant til at foretage reparations- eller vedligeholdelsesarbejde mod retablering af derved forvoldt skade. Såfremt der i p-kælderen etableres forsynings- og afløbsledninger, der ved placering eller størrelse begrænser parkeringsmulighederne eller såfremt der i forbindelse med anlægsarbejdet sker begrænsning i p-kælderen drift, skal ledningsejeren erstatte det tab, som ejeren af p-kælderen måtte lide som følge heraf. Erstatning for eventuel forvoldt skade eller tab fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige mænd udmeldt af retten.
- 7.3.4 Til dækning af eventuelle øvrige fællesudgifter indbetaler hvert medlem et acontobidrag til Grundejerforeningen baseret på et budget godkendt på den årlige generalforsamling. Budgettet udarbejdes af bestyrelsen.
- 7.3.5 Det fastsatte acontobidrag forfalder til betaling efter påkrav.

8. Fordelingsnøgle

- 8.1 For udgifter vedrørende Grundejerforeningens område, hvor der ikke ovenfor er fastsat en fordeling, fordeles sådanne udgifter forholdsmæssigt i for-

hold til det maksimalt mulige bruttoetageareal under grundejerforeningens område, der andrager 26.739 bruttoetagemeter fordelt således:

matr. nr. 2148 dt-	13.311 etm ²
matr. nr. 2148 dø -	8.378 etm ²
matr. nr. 2148 ca -	<u>5.050 etm²</u>
i alt	26.739 etm ²

I det omfang bebyggelsesmulighederne udvides i forhold til de anførte reguleres fordelingstallet i overensstemmelse hermed.

9. Generalforsamling

- 9.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 9.2 Grundejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Århus Kommune.
- 9.3 Grundejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af maj måned.
- 9.4 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
 - 1) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
 - 2) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor
 - 3) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
 - 4) Valg/udpegning af medlemmer til bestyrelsen
 - 5) Valg af revisor
 - 6) Valg af eventuel administrator
 - 7) Behandling af indkomne forslag
 - 8) Eventuelt
- 9.5 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.
- 9.6 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten.

ten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

10. Indkaldelser til generalforsamling mv.

- 10.1 Indkaldelse af medlemmerne til Grundejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 4 uger.
- 10.2 Hvis bestyrelsen finder det nødvendigt, kan indkaldelse til generalforsamling ske med et forkortet varsel, dog senest 8 dage før afholdelsen.
- 10.3 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 10.4 Med indkaldelsen til ordinær generalforsamling skal medfølge regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.
- 10.5 Desuden skal der medfølge forslag fra bestyrelsen, som agtes stillet på generalforsamlingen.
- 10.6 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest 2 uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og hvis indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

11. Ekstraordinær generalforsamling

- 11.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når grundejerforeningsvedtægten foreskriver det, når det til behandling af et givent emne begæres af medlemmer der efter fordelingstal udgør mindst 10 % af stemmerne, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af grundejerforeningsvedtægten kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.
- 11.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger. Hvis medlemmer, der repræsenterer mindst 10% efter fordelingstal kræver afholdelse af ekstraordinær generalforsamling, et medlem efter grundejer-

foreningsvedtægten kræver en beslutning indbragt for en ekstraordinær generalforsamling, eller når administrator forlanger det, skal bestyrelsen eller administrator indkalde til en ekstraordinær generalforsamling inden en uge efter modtagelsen af beslutningen herom.

- 11.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

12. Stemmeret mv.

- 12.1 Samtlige Grundejerforeningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen i henhold til medlemmets fordelingstal, jf. dog punkt 12.4. Fordelingstallet fastsættes svarende til det enkelte medlems maksimalt mulige bruttoctageareal under Grundejerforeningens område, jf. pkt. 8.1.

- 12.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

- 12.3 Til beslutninger om ændring af grundejerforeningsvedtægten, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles arealer og tilbehør kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

Hvis forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, er bestyrelsen forpligtet til at indkalde til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

- 12.4 Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, og medlemmet kan ikke vælges til tillidshverv i bestyrelsen.

- 12.5 Grundejerforeningsvedtægten kan kun ændres med godkendelse fra Århus Kommune.

13. Bestyrelsen

- 13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 4 medlemmer. De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 2148 dt, 2148 dø og 2148 ea Århus Bygrunde, har hver ret til at udpege et medlem til bestyrelsen, ligesom ejeren/ejerne af p-kælderen har ret til i fællesskab at udpege et medlem til bestyrelsen.
- 13.2 Valgbare er Grundejerforeningens medlemmer samt personer udpeget af selskaber, foreninger mv., der ejer ejendomme i Området.
- 13.3 Bestyrelsen vælges/udpeges for 2 år ad gangen. Hvert andet år afgår formanden og næstformanden, dog således at formanden afgår det ene år og næstformanden det andet år. Halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår hvert andet år. Afgangsorden bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleanter ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg/genudpegning kan finde sted.
- 13.4 Hvis formand eller næstformand er på valg, konstituerer bestyrelsen sig på det første bestyrelsesmøde efter den generalforsamling, hvor bestyrelsen vælges. I så fald vælger bestyrelsen af sin midte en formand eller næstformand afhængig af, hvilken post der er på valg.
- 13.5 Hvis formanden eller næstformanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand eller næstformand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 13.6 Det påhviler bestyrelsen at lede Grundejerforeningen i overensstemmelse med grundejerforeningsvedtægten og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.
- 13.7 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 13.8 Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af Grundejerforeningens daglige drift, jf. punkt 16.

14. Bestyrelsesmøder

- 14.1 Bestyrelsens formand eller, i dennes længerevarende fravær, næstformand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.
- 14.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Fr formanden fraværende, er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.
- 14.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal efterfølgende gennemgå og underskrive beretningen og tilføje "fraværende" ud for sin underskrift.

HVIS STEMME
STÅR LIGE.

15. Administrator

- 15.1 Hvis bestyrelsen i henhold til punkt 9.4 har truffet beslutning om en administrator, vælges denne hvert år på den ordinære generalforsamling.
- 15.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på Grundejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.
- 15.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- 15.4 Administrators honorar for sædvanlig administration af Grundejerforeningen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.
- 15.5 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

16. Tegningsret

- 16.1 Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af den fulde bestyrelse, et medlem af bestyrelsen sammen med formanden eller, i dennes længerevarende fravær, næstformanden.

17. Årsregnskab

- 17.1 Grundejerforeningens regnskabsår følger kalenderåret. Det første regnskabsår i Grundejerforeningen kan løbe i op til 18 måneder efter stiftelsen. Uanset at regnskabsåret kan løbe i op til 18 måneder, skal regnskabsåret slutte ved udgangen af et kalenderår.

18. Revision

- 18.1 Årsregnskab revideres alene, hvis det besluttet af generalforsamlingen af medlemmer, der repræsenterer et simpelt stemmeflertal.
- 18.2 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor, hvis en sådan er valgt.

19. Opløsning

- 19.1 Grundejerforeningen kan ikke opløses uden samtykke fra Byrådet i Århus Kommune.

20. Tinglysning og påtaleberettiget

- 20.1 Denne grundejerforeningsvedtægt lyses som byrde på alle ejendomme beliggende på grundejerforeningens område, matr. nr. 2148 ea, 2148 dt og 2148 dø, Aarhus Bygrunde og ejendommen der udstykkes eller opdeles fra disse ejendomme. Påtaleberettiget er Århus Kommune og Grundejerforeningen ved Grundejerforeningens bestyrelse.
- 20.2 Omkostningerne i forbindelse med tinglysningen afholdes af de respektive ejere af ejendommene.

Bilag 1 Kort over Området med angivelse af Område 1 og 2 med angivelse af arealer med fælles brugsret "Fællesarealer" og den private fællesvej.

Således vedtaget på grundejerforeningens stiftende generalforsamling den

Som dirigent:

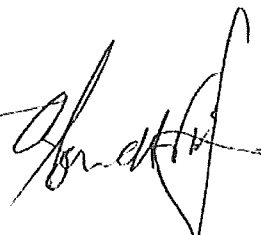
Som bestyrelse:



Anders Rønnebro
Direktør

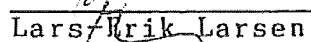
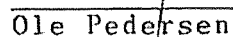


Erik Piilgaard
formand



Bendt Nielsen
næstformand

Århus C, den
Havneinvest Århus II A/S:


Lars Erik Larsen
Ole Pedersen