

PARCELFORENINGSVEDTÆGT

Indenfor område II i lokalplan 1083 for "Risskov Engen".

Indhold

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

1. Navn og hjemsted

1.1 Parcelforeningens navn er: "Parcelforeningen for område II i Lokalplan 1083", (herefter benævnt "Parcelforeningen").

1.2 Parcelforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.

2. Grundejerforeningen

2.1 Parcelforeningen er medlem af "Grundejerforeningen Risskov Engen", ("Grundejerforeningen") hvis vedtægter vedlægges som bilag 1 med kortbilagene 1 og 2. Medlemmerne af Parcelforeningen er forpligtet til at overholde de til enhver tid gældende vedtægter for Grundejerforeningen, og Grundejerforeningens vedtægter er en integreret del af Parcelforeningens vedtægter, hvorfor der overordnet henvises til Grundejerforeningens vedtægter, der skal have forrang forud for nærværende vedtægter.

2.2 Som medlem af Grundejerforeningen er Parcelforeningen forpligtet til at respektere nærværende minimumsvedtægter. Parcelforeningen kan supplere vedtægterne med forhold, som vedrører Parcelforeningens område og virke.

2.3 Medlemmer af Parcelforeningen kan kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og den enkelte Parcelforening vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

3. Område

3.1 Parcelforeningens område omfatter parcellerne beliggende i område II, således som angivet i kortbilagene 1 og 2. (herefter "Området").

4. Formål

4.1 Parcelforeningens formål er i det omfang det ikke varetages af Grundejerforeningen:

at sikre eller forestå drift af fællesarealer og fælles bestanddele med veje og stier og belysning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og Grundejerforeningens vedtægter, samt udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til Parcelforeningen i medfør af lovgivningen og deklARATIONER pålagt af offentlige myndigheder samt i henhold til Grundejerforeningens vedtægter,

at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administration samt repræsentere medlemmerne over for offentligheden, Grundejerforeningen, myndigheder mv. i sager, som angår Parcelforeningen,

at virke for at sikre overholdelse af det gældende plangrundlag samt Grundejerforeningens vedtægter, 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 Parcellforening normalt hørende opgaver.

4.2 Parcellforeningen kan indgå aftaler med Grundejerforeningen, offentlige myndigheder og private foretagender eller med andre parcellforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til denne Parcellforeningsvedtægt påhviler Parcellforeningen.

5. Medlemskab

5.1 Indenfor lokalplan 1083 etableres en grundejerforening, som sammensættes via parcellforeninger inden for grundejerforeningens område. Enhver ejer af en Ejendom inden for Området har ret og pligt til at være medlem af Parcellforeningen.

5.2 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 Parcellforeningen blive betragtet som ét medlem.

5.3 Hvis en ejendom er opdelt i ejerlejligheder eller er ejet af en andelsboligforening, betragtes sådanne ejendomme i henhold til parcellforeningsvedtægten som én ejendom således, at ejerforeningen/andelsboligforeningen repræsenterer den pågældende ejendom i relation til parcellforeningen.

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

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

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

6. Hæftelse

6.1 Parcellforeningen hæfter med sin formue for Parcellforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for Parcellforeningens forpligtelser over for tredjemand, hverken direkte eller indirekte.

6.2 Ved aftaler indgået af Parcellforeningen forpligtes henholdsvis berettiges alene

Parcelforeningen.

7. Medlemsforpligtelser

- 7.1 Ethvert medlem af Parcelforeningen skal overholde denne Parcelforeningsvedtægt, Grundejerforeningens vedtægt samt den for Området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med det gældende plangrundlag, herunder kommuneplan og lokalplaner.
- 7.2 Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.
- 7.3 Ethvert medlem af Parcelforeningen 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.
- 7.4 Det påhviler ethvert medlem at efterkomme de pålæg, som Parcelforeningens bestyrelse meddeler i henhold til denne Parcelforeningsvedtægt.

8. Fordelingsnøgle

- 8.1 For udgifter vedrørende Parcelforeningens Område, hvor der ikke er fastsat en fordeling, fordeles sådanne udgifter forholdsmæssigt mellem Parcelforeningens medlemmer i forhold til det i henhold til Lokalplan nr. 1083 maksimalt tilladte etageareal for ejendommene beliggende inden for Parcelforeningens Område. Det endelige m² etageareal kan først beregnes, når endelig lokalplan er vedtaget. Område II er i lokalplanforslaget beregnet til 47.228 m² byggeret fordelt på 7 storparceller.
- 8.2 Da der i lokalplanen er forskel på vejtilslutning for de enkelte anvendelser og ejere, så underopdeles budget og omkostningsbidrag yderligere, når endelig lokalplan er vedtaget således, at medlemmerne kun bidrager til de omkostninger, som angår deres mulige anvendelse, vejadgang og adgang til fællesarealer efter den endelige lokalplan.
- 8.3 Fordelingsnøglen i forhold til Parcelforeningens medlemmer opgøres i forhold til det maksimalt tilladte etageareal tilhørende hver ejendom i henhold til lokalplanen, uden hensyntagen til det faktisk bebyggede etageareal på hver enkelt ejendom.
- 8.4 Selvom bebyggelsesmulighederne udvides eller indskrænkes i forhold til det, der fastlægges i Lokalplan 1083, så reguleres Fordelingsnøglen ikke, medmindre der vedtages en ny lokalplan for Området.

9. Anlæg og drift af arealer m.v.

- 9.1 I Grundejerforeningsvedtægten er det angivet, hvem der afholder anlægsomkostningerne og omkostningerne til drift, vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse af veje, stier, regnvandsbassiner og fællesarealerne i øvrigt.
- 9.2 I kortbilag 2 er det med grøn skravering vist de Områder, som de enkelte Parcelforeninger har ansvaret for at drive, vedligeholde, forny og renholde.
- 9.3 I det omfang, hvor der er etableret haver og terrasser til den enkelte bolig eller fælles for et større bygningsafsnit, afholdes omkostningerne til drift, vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse af ejeren af den enkelte bolig eller ejerne af det større bygningsafsnit, alt efter hvad der nærmere besluttes i Parcelforeningen.

10. Afholdelse af fællesudgifter

- 10.1 Udgifterne til dækning af Parcelforeningens fællesudgifter inddækkes via acontobidrag til særskilt konto i Parcelforeningen baseret på et budget godkendt på den årlige generalforsamling. Budgettet udarbejdes for en to-årig periode af bestyrelsen. Det fastsatte acontobidrag forfalder til betaling efter påkrav.
- 10.2 Det kan på den årlige generalforsamling besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større fælles vedligeholdelses-/fornyelses- eller udvidelsesopgaver.

11. Generalforsamling

- 11.1 Parcelforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 11.2 Parcelforeningens generalforsamlinger afholdes i Aarhus Kommune.
- 11.3 Parcelforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af maj måned.
- 11.4 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 og det efterfølgende regnskabsår.
 4. Valg/udpegning af medlemmer til bestyrelsen
 5. Valg af revisor
 6. Behandling af indkomne forslag

7. Eventuelt

- 11.5 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.
- 11.6 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

12. Indkaldelser til generalforsamling mv.

- 12.1 Indkaldelse af medlemmerne til Parclforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger.
- 12.2 Hvis bestyrelsen finder det nødvendigt, kan indkaldelse til generalforsamling ske med et forkortet varsel, dog senest 8 dage før afholdelsen.
- 12.3 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 12.4 Med indkaldelsen til ordinær generalforsamling skal medfølge regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.
- 12.5 Desuden skal der medfølge forslag fra bestyrelsen, som agtes stillet på generalforsamlingen.
- 12.6 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.

13. Ekstraordinær generalforsamling

- 13.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når Parclforeningsvedtægten 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 Parclforeningsvedtægten kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.
- 13.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger.
- 13.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

14. Stemmeret mv.

14.1 Parcellforeningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen i henhold til medlemmets fordelingstal, jf. dog punkt 14.4. Fordelingstallet fastsættes svarende til den enkelte ejendoms maksimalt mulige etageareal under Parcellforeningens Område, jf. pkt. 8.1. Såfremt der er spørgsmål til behandling, som et medlem ikke bidrager til, fordi der gælder en særlig fordelingsnøgle til den type udgifter, da stemmes med fordelingstal fra den særlige fordelingsnøgle, idet hovedprincippet er, at der er stemmevægt svarende til bidragsbetalingerne til parcellforeningens udgifter.

14.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

14.3 Til beslutninger om ændring af Parcellforeningsvedtægten, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles arealer og tilbehør kræves dog, at mindst 75% af stemmerne efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 75% af de således repræsenterede stemmer for forslaget.

Hvis forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 75% af de fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal, 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 75% af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

14.4 Et medlem, der er i restance til Parcellforeningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen.

14.5 Parcellforeningsvedtægten kan kun ændres såfremt mindst 75% af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 75% af de således repræsenterede stemmer for ændring af Parcellforeningsvedtægten, såvel efter fordelingstal som efter antal.

15. Bestyrelsen

15.1 Bestyrelsen, som skal bestå af 3 medlemmer, vælges af generalforsamlingen.

15.2 Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen og således, at der i lige år vælges et lige antal medlemmer og der i ulige år vælges et ulige antal medlemmer. Genvalg kan finde sted. Herudover vælges 2 suppleanter for et år ad gangen.

15.3 Bestyrelsen konstituerer sig selv og udpeger selv sin formand og næstformand og kasserer. Bestyrelsens formand deltager som Parcellforeningens repræsentant på generalforsamlingen i Grundejerforeningen.

15.4 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.

15.5 Hvis formanden eller næstformanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse, efter at suppleanten er indkaldt, en ny formand eller næstformand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

15.6 Det påhviler bestyrelsen at lede Parcelforeningen i overensstemmelse med Parcelforeningsvedtægten og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.

15.7 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

15.8 Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af Parcelforeningens daglige drift, jf. punkt 16.

16. Bestyrelsesmøder

16.1 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.

16.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

16.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Er formanden fraværende, er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.

16.4 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.

17. Administrator

17.1 Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af Parcelforeningens daglige drift.

17.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på Parcelforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

17.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

17.4 Administrators honorar for sædvanlig administration af Parcelforeningen fastsættes aftalt med bestyrelsen og afholdes som en fællesudgift.

17.5 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

18. Tegningsret

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

19. Årsregnskab

19.1 Parcelforeningens regnskabsår følger kalenderåret. Det første regnskabsår i Parcelforeningen 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.

19.2 Der skal i perioden fra stiftelsen af Parcelforeningen til den første ordinære generalforsamling ikke føres regnskab, idet det alene er Aarhus Kommune, der er grundejer i denne periode.

20. Revision

20.1 Årsregnskabet skal revideres af den af generalforsamlingen valgte revisor, der skal være registreret eller statsautoriseret revisor.

20.2 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

21. Opløsning

21.1 Opløsning af Parcelforeningen kan alene med det i pkt. 14.3 angivne stemmeflertal.

21.2 Opløsning af Parcelforeningen kan alene ske med Aarhus Kommunes og Grundejerforeningens samtykke.

22. Pant

- 22.1 Denne vedtægt tinglyses pantstiftende for et beløb på kr. [] på hver ejendom, der er medlem af Parcellforeningen. Beløbet står til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Parcellforeningen måtte få hos et medlem.
- 22.2 Denne panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der påhviler de enkelte ejendomme på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret. Panteretten skal have karakter og funktion som et skadesløsbrev og kan dermed danne grundlag for foretagelse af udlæg, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1 nr. 6.
- 22.3 I tilfælde, hvor Parcellforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, skal udskrift af Parcellforeningens regnskab og et af Parcellforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.

22. Tinglysning og påtaleberettiget

- 22.1 Denne Parcellforeningsvedtægt lyses som byrde med prioritet forud for al pantegæld på alle ejendomme beliggende på Parcellforeningens Område og ejendomme, der udstykkes eller opdeles fra disse ejendomme. Påtaleberettiget er Aarhus Kommune, Grundejerforeningen eller Parcellforeningen ved Parcellforeningens bestyrelse.
- 22.2 Omkostningerne i forbindelse med tinglysningen afholdes af de respektive medlemmer af Parcellforeningen.

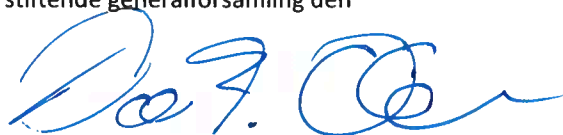
Bilag 1: Grundejerforeningsvedtægter med bilag 1 - lokalplankort 1 til lokalplan nr. 1083 og bilag 2 - kort, som viser de Områder, som skal vedligeholdes af Grundejerforeningen og Parcellforeningen.

Således vedtaget på Parcellforeningens stiftende generalforsamling den



Som dirigent:

4. december 2019



Som bestyrelse:

4/12-2019