

**VEDTÆGTER
FOR
PARCELFORENINGEN
NYMARKS ALLÉ 95 – 131
8320 MÅRSLET**

.....

1.

Navn og hjemsted:

Foreningens navn er **Parcelforeningen Nymarks Allé 95 – 131, 8320 Mårslet**.
Hjemsted er Århus Kommune under Retten i Århus, der er foreningens værneting.

2.

Område:

Området udgøres af matr. nr. 19 h Mårslet By, Mårslet. Områdets samlede areal udgør 10066 m² heraf vej og sti 2165 m², og er opdelt i 19 parcelhusgrunde samt fælles friarealer, veje, stier og installationer.

3.

Lokalplan nr. 696 – Boligområde ved Tandervej i Mårslet m.v.:

Ifølge Lokalplanen skal der stiftes en grundejerforening for hele lokalplanområdet til varetagelse af de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal efter krav fra Magistratens 2. afd. sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i 2 eller flere selvstændige foreninger. De detaljerede regler for grundejerforeningen findes i deklarationen til supplement af lokalplanen.

Ifølge deklarationen, der er udarbejdet som supplement til Lokalplan nr. 696, skal hver af lokalplanområdets storparceller etablere en parcelforening for de enkelte boligenheder indenfor storparcellerne. Med hensyn til detaljerede regler henvises til deklarationen. Deklarationen indeholder også regler om parkering, ubebyggede arealer, vedligeholdelse af fælles vægge, tagudhæng.

4.

Formål og forpligtelser:

Det er parcelforeningens formål at eje, drive og vedligeholde områdets fælles friarealer, beplantningsanlæg, veje, stier, ledningsanlæg og installationer og i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser for området.

Parcelforeningen tager skøde på områdets fælles friarealer, veje og stier, der særskilt matrikuleres, herunder gadebelysning, beplantning, installationer og ledningsanlæg.

Det er parcelforeningens forpligtelse at opfylde de i Lokalplan nr. 696 og deklaration oprettet i henhold hertil fastsatte regler og forpligtelser, den af Århus Kommune i.h.t. lokalplanen godkendte bebyggelsesplan, samt i øvrigt at følge kommunens anvisninger fastsat i henhold hertil.

5.

Medlemskreds:

De til enhver tid værende ejere parceller/huse på matr. nr. 19 a, Mårslet By, Mårslet er medlemmer af parcelforeningen, således at hver husstand udgør et medlem. Medlemmerne er ligeledes medlemmer af den foran beskrevne grundejerforening for hele lokalplanområdet.

Medlemskab af grundejerforeningen er pligtmæssigt.

Medlemskabet kan af ejeren, under forudsætning af forudgående meddelelse til bestyrelsen, overdrages til en bruger. Ejeren hæfter dog fortsat for forpligtelser over for parcelforeningen.

6.

Medlemskab og kontingent:

Generalforsamlingen afgør i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Det enkelte medlem er pligtig til at betale det til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte kontingent. Fastsættelsen sker på grundlag af et af bestyrelsen udarbejdet budget for det kommende regnskabsår.

Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem – udover alle med inddrivelsen forbundne omkostninger – tillige betale et morarentebeløb på 2 % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

Et medlem betaler kontingent for hver ejendom, medlemmet ejer.

Bidragene for hver ejendom skal være af samme størrelse uanset ejendommens arealmæssige størrelse.

Budgettet for parcelforeningen skal som minimum omfatte administration, reparation, vedligeholdelse og fornyelse af veje, fællesanlæg/installationer, fortove, vinterbekæmpelsesforanstaltninger og drift og vedligeholdelse af beplantede fælles friarealer.

Kontingentet betales én gang årligt senest 14 dage efter forfald.

Parcelforeningens omkostninger ved inddrivelse betales af ejeren.

7.

Hæftelse:

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne subsidiært, begrænset og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

8.

Overdragelse:

Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er det pågældende fra overtagelsesdagen/ophævelsesdatoen ophørt med at være medlem af foreningen, og kan intet krav rette mod dennes formue.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Den tidligere og den nye ejer er solidarisk forpligtede til at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed at oplyse den nye ejers navn og bopæl samt den tidligere ejers nye bopæl.

9.

Foreningens ledelse og administration:

Generalforsamlingen er parcelforeningens højeste myndighed.

Medlemmer af ejerens husstand har adgang til at overvære generalforsamlingen.

10.

Stemmer:

Et medlem har på generalforsamlingen én stemme.

Medlemmerne bestemmer selv, hvem der skal udøve stemmeretten.

Såfremt stemmeretten udøves af andre end ejeren, giver denne oplysning herom til bestyrelsen, jfr. punkt 14.

11.

Generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned i Mårslet.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse, ligesom foreningen fremsender meddelelse til de brugere eller lejere, der i henhold til punkt 10 er anmeldt over for bestyrelsen som stemmeberettigede.

Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hvert enkelt medlem samtidig med indkaldelsen. Det samme gælder det underskrevne og reviderede årsregnskab samt forslag til kommende års budget.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest d. 1. februar. Sådanne medlemsforslag udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamlingen enten således, at der i dagsordenens punkt 4 (jf. nedenfor) redegøres for forslaget, eller forslaget vedlægges som bilag til dagsordenens punkt 4.

Forhold, der ikke er anført på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år og godkendelse heraf.
3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisor.
4. Behandling af forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
7. Valg af revisor og revisorsuppleant.
8. Eventuelt.

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

12.

Ekstraordinær generalforsamling:

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af et antal medlemmer, der ikke er i restance og tilsammen besidder 8 af 19 stemmer i foreningen. I begæringen, der skal være skriftlig motiveret, skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

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

Hvis ikke $\frac{3}{4}$ af de medlemmer (stemmeberettigede), der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

13.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant hertil.

14. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt.

Ingen kan dog afgive stemmer i henhold til mere end 2 fuldmagter.

Fuldmagt til en ordinær generalforsamling skal også være gældende på den ekstraordinære generalforsamling, der måtte blive bestemt på den pågældende ordinære generalforsamling, medmindre fuldmagten udtrykkeligt angiver andet eller bliver tilbagekaldt.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

15. Senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referat fra bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

16. Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesser, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

17. Bestyrelsen:
Bestyrelsen består af 5 medlemmer.

Den valgte bestyrelse konstituerer sig med formand, næstformand og kasserer. I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

Som suppleanter for bestyrelsen vælger generalforsamlingen 2 personer.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen.

Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver på 3 på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må, hvis blot ét medlem af bestyrelsen kræver det, udgå af bestyrelsen, og suppleanten indtræder da i den udtrådtes sted.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang inden for en valgperiode og efter suppleanternes indtræden i bestyrelsen bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.

Bestyrelseshverv er ulønnede.

Valgbar til bestyrelsen er ét husstandsmedlem af ethvert medlem.

Der kan kun vælges ét bestyrelsesmedlem pr. husstand.

18. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og varetager foreningens formål og interesser.

Der afholdes møde så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt.

Der udfærdiges der efter godkendelse af bestyrelsen indsættes i foreningens arkiv.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede.

Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalget altid referere til bestyrelsen.

19. Tegningsregel:
Foreningen tegnes over for tredjemand af 3 medlemmer af bestyrelsen i forening eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Bestyrelsen kan alene meddele kassereren fuldmagt til at råde over foreningens midler, således som det måtte være vedtaget på et bestyrelsesmøde eller efter almindelig praksis.

20. Revisor:
Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

Revisor gennemgår mindst én gang årligt foreningens regnskab, der føres af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelser. Revisor skal forvisse sig om, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede, hvorefter revisor indgiver sine revisionsbemærkninger til bestyrelsen.

Revisor kan når som helst foretage kasseeftersyn.

21.

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår er dog fra foreningens stiftelse og til den førstkommende 31/12.

Regnskabet tilstilles revisor inden d. 1. februar og skal af revisor være revideret såvel talmæssigt som kritisk så betids, at regnskabets hovedtal med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamling.

22.

Medlemmernes indbetaling af kontingent foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes på konto i pengeinstitut med betegnelsen "særlige ejerforhold".

23.

Kapitalforhold:

Foreningen skal – bortset fra en vejfond og en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital – ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelse til bestemte formål, f. eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningens kontante midler skal være anbragt et pengeinstitut, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

24.

Vejfond:

Til imødegåelse af fremtidige udgifter til renovering af de i området udlagte veje, stier og installationer, hvorpå vedligeholdelsesforpligtelsen m.v. påhviler foreningens medlemmer, hensættes hvert år en af generalforsamlingen bestemt andel af medlemsbidraget til en særlig vejfond, indtil fondens størrelse udgør 1 % af ejendommens samlede vurdering.

Vejfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over vejfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Regnskab vedrørende vejfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejendoms andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

Enhver ejendoms ejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i vejfonden ved salg af sin ejendom, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

Løbende udgifter til vejenes vedligeholdelse, herunder renholdelse og snerydning, betales over foreningens drift.

25.

Forskellige bestemmelser:

Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog forelægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særligt vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

26.

Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer (beregnet efter stemmeberettigede) som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer (også opgjort efter antal stemmeberettigede).

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

Generalforsamlingens beslutning om ændring af medlemmernes hæftelse jf. pkt. 7 kan kun ændres ved enstemmighed blandt samtlige medlemmer/stemmeberettigede.

27.

Nærværende vedtægter vil være at tinglyse servitutstiftende på del nr. 5 af matr. nr. 19 a Mårslet By, Mårslet, og parceller, der udstykkes derfra.

Med hensyn til servitutter og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er parcellforeningens tegningsberettigede.

Vedtægt på den stiftende generalforsamling den 12. januar 2011, og senest ændret på generalforsamlingen den 27. marts 2012.