

# **GRUNDEJERFORENINGSVEDTÆGT**

FOR LISBJERG, OMRÅDE X

## 1. Navn, hjemsted og formål

- 1.1 Grundejerforeningens navn er: Lisbjerg, område x.
- 1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.
- 1.3 Grundejerforeningens formål er at varetage opgaver af fælles interesse samt rettigheder og forpligtelser i fællesanliggender for ejere af ejendomme og andre interessenter i Grundejerforeningens område som nærmere beskrevet i nærværende vedtægter.
- 1.4 Grundejerforeningens formål er således at være overordnet forening for alle grundejere i Grundejerforeningens område, herunder eksempelvis ejerlejlighedsforeninger, andelsboligforeninger og almene boligorganisationer samt almindelige parceller, og uanset om den pågældende grund skal anvendes til beboelse eller andet.
- 1.5 Grundejerforeningen er ligeledes et privat regnvandslav, der har til formål at forestå drift og vedligeholdelse af LAR-anlæg (Lokal Afledning af Regnvand) og andre fælles regnvandsanlæg, som afleder tag- og overfladevand fra grundejerforeningens område.

## 2. Grundejerforeningens område og medlemskab

- 2.1 Grundejerforeningens område er vist på bilag 1. *[udarbejdes når grundejerforeningens område er fastlagt]*
- 2.2 Der er medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for Grundejerforeningens område. Aarhus Kommune er kun medlemspligtig, hvis kommunen opfører byggeri på parceller inden for Grundejerforeningens område. Medlemspligten for Aarhus Kommune indtræder da fra meddelelse af byggetilladelse. For ejendomme opdelt i ejerlejligheder, påhviler medlemspligten ejerforeningen, dog således, at pligten til at stille sikkerhed for medlemmernes forpligtelser over for Grundejerforeningen påhviler den enkelte ejerlejlighed.
- 2.3 Ved efterfølgende overdragelser indtræder den nye ejer ved overtagelsen af ejendommen og hæfter herefter også for det udtrædende medlems eventuelle restancer. Sælgers forpligtelse ophører dog først, når Grundejerforeningen har modtaget eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen.

## 3. Afgrænsning af ansvarsområder

- 3.1 Fællesarealer i Grundejerforeningens område anlægges i takt med, at Lisbjerg udvikles, og omkostningerne ved anlæg heraf afholdes af Aarhus Kommune, medmindre fællesarealerne er beliggende på de enkelte ejendomme. Fordeling heraf afklares i forbindelse med erhvervelse af de enkelte ejendomme fra Aarhus Kommune.

Grundejerforeningen overtager drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten (herunder vintervedligeholdelsen) for fællesarealer (herunder eventuelt inventar i form af bænke el. lign.) inden for Grundejerforeningens område i takt med etableringen og efter nærmere påkrav fra Aarhus Kommune. Grundejerforeningen er således pligtig at respektere en successiv overtagelse. Færdiggørelse og overdragelsen af fællesarealer mv. skal efter Aarhus Kommunes skøn have rimelig sammenhæng med - og anvendelse for - de til enhver tid værende medlemspligtige ejendomme.

- 3.2 Efter fremsættelse af påkrav som anført i pkt. 3.1 indkalder Aarhus Kommune snarest muligt herefter til afleveringsforretning, med henblik på overdragelse af den pågældende del af fællesarealerne til Grundejerforeningen. Fællesarealerne skal ved afleveringsforretningen være i sædvanlig god håndværksmæssig stand og holdbarhed og skal i øvrigt være udført i overensstemmelse med det ved udførelsen gældende plangrundlag.
- 3.3 Grundejerforeningen skal vedligeholde, drive og forny fællesarealerne samt fællesanlæggene, herunder private fællesveje og læhegn på Grundejerforeningens område. For læhegn gælder Grundejerforeningens forpligtelse til at vedligeholde, drive og forny også for de dele af læhegnet, der måtte være beliggende på de enkelte frasolgte ejendomme inden for Grundejerforeningens område.
- 3.4 Aarhus Kommune er berettiget til at inddrage vedligeholdelse af større grønne arealer i grundejerforeningen, evt. i samarbejde med andre grundejerforeninger i Lisbjerg, idet omfang Aarhus Kommune finder det hensigtsmæssigt.
- 3.5 Alle veje inden for Grundejerforeningens område driftes og vedligeholdes i overensstemmelse med lov om private fællesveje og lov om offentlige veje.
- 3.6 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de dele af Grundejerforeningens område, som Grundejerforeningen skal være ansvarlig for, efterhånden som Aarhus Kommune fremsætter påkrav herom. Tidspunktet for tilskødning er ikke afgørende for tidspunktet for pligten til at overtage drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten.
- 3.7 Overdragelsen til Grundejerforeningen skal ske uden vederlag til Aarhus Kommune og uden omkostninger for Grundejerforeningen.

#### **4. Fordelingstal og udgiftsfordeling**

- 4.1 Grundejerforeningens udgifter og medlemmernes stemmer fordeles efter et fordelingstal, der fastsættes efter den byggemulighed - opgjort som etageareal efter bygningsreglementet (BR2018) - der i henhold til gældende plangrundlag er på de enkelte medlemspligtige ejendomme.

#### **5. Bebyggelsens udseende og udenomsarealer**

- 5.1 Bebyggelserne for de enkelte ejendomme fastlægges i forbindelse med salg af ejendommene og i henhold til det for ejendommen gældende plangrundlag.
- 5.2 De enkelte medlemmer pligtige at holde ejendommens udenomsarealer, herunder gårdrummene, velvedligeholdte, rene og ryddelige, således at disse udenomsarealer til enhver tid fremstår pæne og ryddelige i overensstemmelse med de til enhver tid gældende driftsinstrukser fastsat af Grundejerforeningens bestyrelse.

#### **6. Hæftelse/pantsikkerhed**

- 6.1 For Grundejerforeningens forpligtelser hæfter alene foreningens formue. Grundejerforeningens vedtægter tinglyses servitutstiftende på alle ejendommene omfattet af Grundejerforeningens område samt på enhver herfra udstykket ejendom af enhver art samt ejendomme opdelt i ejerlejligheder.

- 6.2 Til sikkerhed for medlemmernes opfyldelse af deres forpligtelser over for Grundejerforeningen tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på de enkelte medlemmers ejendomme, med kr. 40 pr. fordelingstal (svarende til parcellens etageareal, jf. pkt. 4 ovenfor). Et medlem kan vælge i stedet for ovennævnte pantsætning at stille anfordringsgaranti i anerkendt pengeinstitut for et tilsvarende beløb efter nærmere aftale med Grundejerforeningens bestyrelse.
- 6.3 Pantsikkerhederne og garantistillelserne kan af Grundejerforeningens bestyrelse forlanges reguleret efter stigninger i nettoprisindekset – eller, ved dette indeks' bortfald, efter et andet tilsvarende indeks – med udgangspunkt i nettoprisindekset pr. 1. januar 2023.
- 6.4 For ejendomme, som ejes af Aarhus Kommune, skal der ikke stilles pant eller garanti.

## 7. Regnvand

- 7.1 For regnvandslauget gælder Grundejerforeningens vedtægter i deres helhed, herunder vedrørende medlemskab, udgiftsfordeling, hæftelse, generalforsamling, bestyrelse, regnskab og revision mv.
- 7.2 Regnvandet i Lisbjerg afledes som udgangspunkt på overfladen gennem en LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand) ("regnvandsløsningen"), hvor regnvandet afledes på overfladen i stedet for gennem ledninger under jorden. Regnvandet ledes fra tage og befæstede arealer, herunder vejene, til fællesarealerne. Regnvandsløsningen bruges også som et synligt kvalitativt landskabeligt element.
- 7.3 Etablering og Driften af den del af regnvandsløsningen, der ligger inden for grundejerforeningens område, varetages i det hele af grundejerforeningen. De nærmere krav til de enkelte ejendommers håndtering af regnvandet fastsættes i forbindelse med planlægning og bebyggelsen af de enkelte ejendomme. Der kan herunder fastsættes pligt til at tilbageholde en vis regnvandsmængde, indtil regnvandet efter et tidsrum kan ledes videre til de fælles regnvandsanlæg. Ejerne af de enkelte ejendomme skal indrette og forestå driften efter de instrukser, som bestyrelsen i grundejerforeningen, Aarhus Kommune samt forsyningsselskaberne løbende udsteder.
- 7.4 Regnvandsløsningen vil efter etablering samlet få status af et regnvandsteknisk anlæg.

## 8. Generalforsamling, stemmeret m.v.

- 8.1 Grundejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 8.2 Alle generalforsamlinger skal afholdes i Aarhus Kommune.
- 8.3 Alle generalforsamlinger ledes af en af generalforsamlingen ved simpel majoritet valgt dirigent.
- 8.4 Ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år inden udløbet af maj måned.
- 8.5 Indkaldelsen til generalforsamlinger skal indeholde en dagsorden.
- 8.6 Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal indeholde følgende dagsorden:
  - 1. Valg af dirigent
  - 2. Bestyrelsens beretning om Grundejerforeningens virke det forløbne år samt udsigterne for det kommende år.

3. Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse.
5. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

- 8.7 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når det besluttet af bestyrelsen, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når det begæres af medlemmer, der repræsenterer mindst 25 % af Grundejerforeningens samlede fordelingstal med angivelse af et bestemt emne til behandling.
- 8.8 Fremkommer der en sådan begæring om ekstraordinær generalforsamling, er bestyrelsen forpligtet til at afholde denne senest 4 uger efter begæringens modtagelse.
- 8.9 Såfremt der måtte komme forslag i perioden efter udsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen, men inden 8 dage før afholdelsen af generalforsamlingen, skal disse uden unødigt ophold eftersendes til samtlige Grundejerforeningens medlemmer.

## **9. Indkaldelse og emner**

- 9.1 Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Alle generalforsamlinger indkaldes ved almindeligt brev eller elektronisk til medlemmernes repræsentanter. Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for den pågældende generalforsamling. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge den af bestyrelsen udfærdigede og af revisor reviderede årsrapport med budgetforslag for det indeværende regnskabsår.
- 9.2 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.
- 9.3 Begæringen om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. april. Forslag der ønskes behandlet på en ekstraordinær generalforsamling skal fremsendes sammen med begæringen om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling. Såfremt ekstraordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen eller af en generalforsamling, skal forslag, der ønskes behandlet på den pågældende ekstraordinære generalforsamling fremsendes til bestyrelsen senest 1 uge forud for generalforsamlingen.
- 9.4 Såfremt der fra medlemmer modtages forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling, efter at generalforsamlingen er indkaldt, er bestyrelsen forpligtet til at udsende disse forslag ved særskilt brev eller elektronisk til de enkelte medlemmers repræsentanter senest 3 dage før generalforsamlingen.

## **10. Bestyrelsen**

- 10.1 Grundejerforeningen ledes af en bestyrelse bestående af 3-5 medlemmer.
- 10.2 Bestyrelsen vælges på Grundejerforeningens ordinære generalforsamling. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen, således at ca. halvdelen af bestyrelsens medlemmer afgår i lige årstal og ca. den anden halvdel af bestyrelsens medlemmer afgår i ulige årstal. På første ordinære generalforsamling

afgøres det ved lodtrækning, hvilke bestyrelsesmedlemmer, der skal afgå på førstkommande generalforsamling. Generalforsamlingen vælger derudover en suppleant for 1 år ad gangen.

- 10.3 Aarhus Kommune kan herudover udpege et medlem af bestyrelsen første gang på den første ordinære generalforsamling for perioder af to år ad gangen.
- 10.4 Alle bestyrelsesmedlemmer kan genvælges/genudpeges, men kan maksimalt sidde i en samlet periode på 8 år.
- 10.5 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, sekretær, kasserer samt andre hverv efter behov.

## **11. Budget**

- 11.1 Grundejerforeningens budget fastsættes på Grundejerforeningens årlige generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningens budget fastsættes til varetagelse af Grundejerforeningens samlede opgaver, herunder til Grundejerforeningens drift- og vedligeholdelse af fællesarealer og boligveje.

## **12. Revisor**

- 12.1 Foreningens årsrapport revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor. Generalforsamlingen vælger revisor for ét år ad gangen.

## **13. Administration**

- 13.1 Grundejerforeningen kan på generalforsamlingen vælge en administrator til at bistå med den daglige drift af Grundejerforeningen.

## **14. Tegningsregel**

- 14.1 Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden for bestyrelsen i foreningen med et andet medlem af bestyrelsen eller af den samlede bestyrelse.

## **15. Regnskab**

- 15.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december det pågældende år, forudsat at stiftelsen ligger i 1. halvår. Ligger stiftelsen i 2. halvår, løber første regnskabsår fra stiftelsen til den 31. december det efterfølgende år.
- 15.2 Årsrapporten udarbejdes af bestyrelsen og revideres af den af generalforsamlingen valgte revisor.

## **16. Ændring af vedtægter**

- 16.1 Beslutning om ændring af Grundejerforeningens vedtægter kan kun træffes, såfremt mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer er fremmødt på generalforsamlingen, og at 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget om opløsning eller vedtægtsændring.
- 16.2 Opnås der på generalforsamlingen ikke kvalificeret flertal som nævnt, men opnås dog et flertal af de fremmødte stemmer, afholdes ny generalforsamling inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmer.
- 16.3 Skulle Grundejerforeningen blive ude af stand til at fungere, træffer Aarhus Kommune de afgørelser, som det ellers påhviler og tilkommer Grundejerforeningen at træffe, så det sikres, at Grundejerforeningens opgaver varetages tilfredsstillende.
- 16.4 Ændringer af vedtægterne for Grundejerforeningen er først gyldige, når ændringerne er godkendt af Aarhus Kommune.

## **17. Tinglysning**

- 17.1 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse på matr.nr. x
- 17.2 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse samt Aarhus Kommune.
- 17.3 Med hensyn til de på ejendommene påhvilende byrder, rettigheder og forpligtelser, henvises til de enkelte ejendommers blade i tingbogen.
- 17.4 Endvidere tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende med førsteprioritet på ejendomme inden for Grundejerforeningens område i henhold til pkt. 6 ovenfor.

---oo0oo---

Vedtægterne er vedtaget på stiftende generalforsamling den / 2024 og godkendt af Aarhus Kommune.

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Lisbjerg, område x: