

Henrik Steen Jensen
Partner

hbj@holst-law.com
T +45 8934 1116

J.nr. 105047-001/100 MFO/LVH

Vedtægter for Parcelforening

4. september 2018

VEDTÆGTER

For

Parcelforeningen Længehusene 1.1

Indholdsfortegnelse

1. Navn	3
2. Hjemsted og værneting	3
3. Formål	3
4. Parcellforeningens område	4
5. Parcellforeningens etablering	4
6. Medlemmer	5
7. Hæftelsesforhold.....	5
8. Fordelingstal	6
9. Generalforsamling	7
10. Indkaldelse og forslag	7
11. Dagsorden.....	8
12. Ekstraordinær generalforsamling.....	8
13. Dirigent	9
14. Stemmeret og adgang til generalforsamlingen	9
15. Beslutninger	9
16. Protokol.....	10
17. Repræsentantskabet	10
18. Bestyrelsen.....	11
19. Bestyrelsesmøder.....	12
20. Administrator.....	12
21. Tegningsret	12
22. Årsregnskab	13
23. Revision	13
24. Kapitalforhold	13
25. Vedligeholdelses- og fornyelsesfond	14
26. Budget og medlemsbidrag	14
27. Udvendig vedligeholdelse og fornyelse	15
28. Fastholdelse af bygningernes ydre fremtoning	16
29. 1 og 5 års gennemgang	16
30. Adgang til udvendig vedligeholdelse og fornyelse ect.	16
31. Saltning på terrasser og altaner	17
32. Forsikring	17
33. Misligholdelse	17
34. Opløsning	18
35. Tinglysning og pantsikkerhed	18
36. Påtaleret.....	19
37. BILAG	19

1. Navn

1.1 Parcelforeningens navn er "Længehusene 1.1"

2. Hjemsted og værning

2.1 Parcelforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.

2.2 Parcelforeningens værning er Aarhus retskreds for alle tvister.

3. Formål

3.1 Parcelforeningens formål er:

3.1.1 at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som parcelejere,

3.1.2 at vælge repræsentanter til repræsentantskabet for Grundejerforeningen Nye,

3.1.3 at vedligeholde og forny den udvendige side af beboelsesbygningerne og terrasser og udhuse, og sikre at disse til enhver tid bevares og holdes i sin oprindelige arkitektur, de oprindelige materialer og farver, således bebyggelsens ydre fremtoning ved opførelsen med tilhørende materialer og farver opretholdes, og sikre overholdelse af deklaration til sikring og bevaring af bebyggelsens arkitektur, identitet, kvalitet og udtryk m.m., der tinglyses på alle beboelsesejendomme i Nye.

De enkelte ejere, må ikke ændre ved byggeriets ydre fremtoning, materialer og farver.

3.1.4 at sikre og medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig kvalitet, og sikre, at beboelsesbygningerne og terrasser og udhuse til enhver tid fremtræder i god og velvedligeholdt stand, herunder således at deklaration om brugsret til udhuse, terrasser og tagudhæng m.m. opfyldes af parcelforeningen og medlemmerne, samt

3.1.5 at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.

3.2 Parcelforeningen opkræver bidrag hos medlemmerne til afholdelse af de udgifter, der er nødvendige for at udføre parcelforeningens opgaver, herunder

til vedligeholdelse og fornyelse af beboelsesbygningerne med tilhørende terrasser og udhuse.

- 3.3 Parcellforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre parcellforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler parcellforeningen.

4. Parcellforeningens område

- 4.1 Parcellforeningen omfatter samtlige ejere af beboelsesbygninger beliggende inden for det område, der fremgår af bilag 4.1 (i det følgende benævnt "området").

- 4.2 Ved stiftelsen omfatter parcellforeningen Længehusene 1.1 de markerede boliger på bilag 4.1, der er udstykket som sokkelgrunde. Parcellforeningen udvides i takt med ibrugtagning af beboelsesbygninger inden for området.

- 4.3 Parcellforeningen skal efter krav fra Solbakken Etape 1.1. A/S eller den, som Solbakken Etape 1.1 A/S har overdraget retten til, optage nye medlemmer, som ejer tilsvarende boligtyper, som medlemmerne i Parcellforeningen, hvis det nye medlems bolig er afleveret fra entreprenøren til bygherren senest 5 år efter at den første bolig i parcellforeningen er afleveret fra entreprenøren til bygherren. Dette uanset om det nye medlems bolig er beliggende indenfor området.

Ved optagelse af nye medlemmer udvides området med de nye medlemmers boliger.

Påtaleberettiget i henhold til nærværende punkt er alene Solbakken Etape 1.1 A/S, CVR-nr. 37695157.

5. Parcellforeningens etablering

- 5.1 Parcellforeningen får driftsmæssig virkning fra tidspunktet for ibrugtagning af den første bolig beliggende inden for Parcellforeningens område.

- 5.2 Parcellforeningen overtager successivt forpligtelsen til vedligeholdelse og fornyelse af beboelsesbygningernes klimaskærme og terrasser og udhuse i takt med, at beboelsesbygningerne afleveres fra entreprenøren til medlemmerne.

- 5.3 Parcellforeningen skal omfatte samtlige beboelsesbygninger inden for parcellforeningens område, og parcellforeningen udvides i takt med ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor parcellforeningens område.

De forskellige bebyggelser opføres i samme entreprise, men der kan være forskellige ibrugtagningstidspunkter, jf. dog pkt. 4.3 om nye medlemmer, som ikke opføres i samme entreprise.

6. Medlemmer

- 6.1 Parcellforeningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af boliger beliggende inden for parcellforeningens område.
- 6.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder ved erhvervelsen af en bolig, og vedvarer indtil medlemmet overdrager sin bolig. Skæringsdag for ind- og udtræden er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet.
- 6.3 Den nye ejer kan udøve stemmeretten, når parcellforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet og modtaget dokumentation herfor, tidligst fra overtagelsesdagen.
- 6.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for parcellforeningen ophører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 6.5 Den til enhver tid værende ejer af en bolig under parcellforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for parcellforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til parcellforeningen af enhver art og til enhver tid.
- 6.6 Såfremt en bolig ejes af flere i forening, kan ejerne kun udøve deres medlemsrettigheder under ét, og ejerne vil i alle relationer i forhold til parcellforeningen blive betragtet som ét medlem
- 6.7 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder, ejet af en andelsboligforening eller almen boligorganisation, betragtes ejendommen i forhold til parcellforeningen som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening, andelsboligforening eller almene boligorganisation.
- 6.8 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af parcellforeningens formue.

7. Hæftelsesforhold

- 7.1 Medlemmerne af parcelforeningen hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for parcelforeningens forpligtelser overfor tredjemand, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til fordelingstal.
- 7.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor parcelforeningen i forhold til den enkelte ejendoms fordelingstal, medmindre andet fremgår af disse vedtægter.
- 7.3 Den til enhver tid værende ejer af boligen hæfter over for parcelforeningen for alle tilgodehavender, som parcelforeningen måtte have vedrørende den pågældende bolig.
- 7.4 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende overfor parcelforeningen tinglyses disse vedtægter pantstiftende, jf. pkt. 35.

8. Fordelingstal

- 8.1 Parcelforeningens fordelingstal er fastsat således, at hver bolig har et fordelingstal beregnet ud fra det enkelte medlems opgjorte bygningsmæssige BR15 areal over jord i forhold til det samlede antal etagemeter, der er opført og taget i brug indenfor parcelforeningens område.
- 8.2 Fordelingstallene revideres løbende i forbindelse med nye bebyggelsers afslutninger og senere, såfremt der sker ændringer.
- 8.3 Når en ejendom er opført, skal parcelforeningen fra bygherre af de enkelte bebyggelser modtage oplysninger om den solgte ejendoms etageareal opgjort i henhold til beregningsreglerne i BR15.

Måtte der senere ske en matrikulær forandring af en ejendom inden for parcelforeningens område ved opdeling heraf, skal der ske en fordeling af den oprindelige ejendoms etagemeter til hver af de nye ejendomme.

Et medlem er tillige forpligtet til at give meddelelse til parcelforeningen, hvis medlemmet foretager ændringer af sin bolig, som medfører en ændring af boligens etageareal.

- 8.4 Når ejendommene indenfor parcelforeningens område er fuldt udbygget, og alle bidragspligtige ejendomme indenfor parcelforeningens område er opført, fastsættes det samlede antal etagemeter til summen af de til enhver tid opførte etagemeter, der er opført på hver enkelt bidragspligtig ejendom.

Ved optagelse af nye medlemmer, jf. pkt. 4.3 foretages der på tilsvarende måde en regulering og fastsættelse af det samlede antal etagemeter.

- 8.5 De enkelte medlemmer er forpligtet til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag. Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder, ejet af en andelsboligforening, en almen boligorganisation eller privat udlejer, opkræves bidrag m.v. samlet overfor ejerforeningen, andelsboligforeningen, den almene boligorganisation eller den private udlejer.

9. Generalforsamling

- 9.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 9.2 Parcellforeningens generalforsamling afholdes i parcellforeningens hjemstedskommune.
- 9.3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

10. Indkaldelse og forslag

- 10.1 Indkaldelse af medlemmer til parcellforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 4 uger.
- 10.2 Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt, kan indkaldelse til generalforsamlingen ske med et forkortet varsel, dog senest otte dage før afholdelsen.
- 10.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 10.4 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne regnskabsår, forslag til budget for indeværende regnskabsår samt forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 10.5 Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet forslag behandlet på generalforsamlingen.
- 10.6 Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest to uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag udsendes af bestyrelsens formand til medlemmerne sammen med indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.
- 10.7 Indkaldelse til generalforsamlingen samt anden korrespondance med parcellforeningen og dennes bestyrelse kan ske til medlemmerne via e-mail til de e-mailadresser, der er oplyst af medlemmerne.

10.8 Hvis et medlem har angivet en e-mailadresse til bestyrelsen, er det det enkelte medlems ansvar at sørge for, at bestyrelsen modtager opdatering, såfremt der sker ændringer i medlemmets kontaktoplysninger.

10.9 Meddelelser afsendt den til bestyrelsen angivne e-mailadresse skal anses som kommet frem til medlemmet.

11. Dagsorden

11.1 Dagsordenen 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 med revisors påtegning.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
4. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af repræsentanter til repræsentantskabet for Grundejerforeningen Nye
6. Valg af revisor.
7. Behandling af indkomne forslag.
8. Eventuelt.

12. Ekstraordinær generalforsamling

12.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et nærmere angivet forslag begæres af mindst 1/4 af parcellforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

12.2 Indkaldelse af medlemmerne til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst 4 uger. Ekstraordinær generalforsamling kan ikke afholdes i juli måned.

12.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

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

13. Dirigent

- 13.1 Bestyrelsen udpeger en dirigent, som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.
- 13.2 Dirigenten kan fastsætte taletidsbegrænsning og begrænse taleretten således, at denne alene kan udøves af en enkelt af flere ejere af samme ejerlejlighed.

14. Stemmeret og adgang til generalforsamlingen

- 14.1 Ret til at give møde og stemme på generalforsamlingen tilkommer alene medlemmer af parcellforeningen.
- 14.2 Ethvert stemmeberettiget medlem kan på generalforsamlingen stemme i forhold til fordelingstallet for boligen. Hvis en boligen ejes af flere personer og/eller selskaber udøves stemmeretten af ejerne i forening.
- 14.3 Retten til at møde og stemme på generalforsamlingen bortfalder, såfremt et medlem på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse i parcellforeningens bøger er registreret som værende i restance med forfaldent bidrag til parcellforeningen, medmindre vedkommende kan dokumentere, at der er ydet vedkommende henstand med betalingen.
- 14.4 Medlemmer, der har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen, kan give fuldmagt til bestyrelsen eller et medlem, som har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen eller et myndigt husstandsmedlem. Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter, som skal være materielt ubegrænsede og foreligge skriftligt, skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises på generalforsamlingen.
- 14.5 Bestyrelsen kan, udover en dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.

15. Beslutninger

- 15.1 Beslutninger på generalforsamlinger træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, medmindre andet følger af disse vedtægter.
- 15.2 Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse udover sædvanlig vedligeholdelse af arealer, fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af dis-

se kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter fordelingsstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget såvel efter fordelingsstal som efter antal. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingsstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingsstal som efter antal.

- 15.3 Beslutninger om ændring af fordelingsstal kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af parcelforeningen, jf. dog pkt. 8.2 – 8.4.
- 15.4 Beslutning om ændring af parcelforeningens vedtægterne kan ikke træffes, medmindre det godkendes af Grundejerforeningen Nye eller af Tækker Europa ApS.
- 15.5 Beslutninger om valg til repræsentantskabet sker efter bestemmelserne i vedtægternes pkt. 17.
- 15.6 Beslutninger om valg af medlemmer til parcelforeningens bestyrelse, sker efter bestemmelserne i vedtægternes pkt. 18.

16. Protokol

- 16.1 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 bestyrelsesmedlemmerne.

17. Repræsentanter til repræsentantskabet for Grundejerforeningen

- 17.1 Valg af repræsentanter og et tilsvarende antal suppleanter til repræsentantskabet for Grundejerforeningen Nye sker på parcelforeningens ordinære generalforsamling.
- 17.2 Valg til repræsentantskabet sker ved simpelt stemmeflertal efter fordelingsstal af de på generalforsamlingen afgivne stemmer.
- 17.3 Såfremt der skal stemmes om flere mulige repræsentanter ved én afstemning, afgøres valget ved relativt, simpelt stemmeflertal efter fordelingsstal. Står stemmerne lige, skal valget afgøres ved lodtrækning.
- 17.4 Repræsentantskabet vælges for ét år ad gangen.

17.5 Herudover gælder i det hele pkt. 21 i Grundejerforeningen Nyes vedtægter, herunder men ikke begrænset til bestemmelserne om repræsentantskabets opgaver, valgbarhed til repræsentantskabet, de enkelte repræsentanters fratrædelse og forfald m.v.

18. Bestyrelsen

18.1 Valg af medlemmer til parcellforeningens bestyrelse sker på parcellforeningens ordinære generalforsamling.

18.2 Indtil afholdelse af den første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med deltagelse af de første ejere i parcellforeningen, hvor en bestyrelse bestående af individuelle boligejere kan vælges, består bestyrelsen af Jørn Tækker og/eller en eller flere personer udpeget af Jørn Tækker.

18.3 Uanset at den første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling er afholdt, er Jørn Tækker eller en af Jørn Tækker udpeget person medlem af bestyrelsen indtil samtlige boliger indenfor parcellforeningens område er opført og solgt af Solbakken Etape 1.1 A/S.

18.4 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer. Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen. Der er mulighed for genvalg.

18.5 Valg til bestyrelsen, uanset om dette sker på den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling, sker simpelt stemmeflertal af de på generalforsamlingen afgivne stemmer.

18.6 Såfremt der skal stemmes om flere mulige bestyrelsesmedlemmer ved én afstemning, afgøres valget ved relativt, simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, skal valget afgøres ved lodtrækning.

18.7 Den valgte bestyrelse – bortset fra formanden og kassereren – konstituerer sig selv. I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

18.8 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkomende generalforsamling.

18.9 Kassereren behøver ikke at være medlem af parcellforeningen. Såfremt dette ikke er tilfældet, modtager kassereren for sit hverv et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen.

- 18.10 Er kassereren ikke medlem af parcelforeningen, har han ingen stemmeret i bestyrelsen. I øvrigt er kun medlemmer af parcelforeningen valgbar til parcelforeningens bestyrelse.

19. Bestyrelsesmøder

- 19.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, eller når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 19.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to medlemmer er til stede.
- 19.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens eller i hans forfald næstformandens stemme afgørende.
- 19.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives senest på det næstfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

20. Administrator

- 20.1 Bestyrelsen kan antage en administrator til at administrere parcelforeningen. For den antagne administrator gælder bestemmelserne i punkt 20.2 - 20.5.
- 20.2 Indtil den 1. januar 2020 varetages administrationen af parcelforeningen af Tækker Administration ApS.
- 20.3 Administrator er befuldmægtiget til at handle på parcelforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.
- 20.4 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol
- 20.5 Administrators honorar for sædvanlig administration af parcelforeningen fastsættes af bestyrelsen og afholdes som en fællesudgift.

21. Tegningsret

- 21.1 Parcelforeningen forpligtes ved underskrift af den fulde bestyrelse eller af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden (i formandens længerevarende fravær sammen med næstformanden).

21.2 Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til administrator i nødvendigt omfang.

22. Årsregnskab

22.1 Parcelforeningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra parcelforeningens stiftelse til den 31. december 2019.

22.2 Årsregnskabet skal indeholde såvel en resultatopgørelse som en balance.

22.3 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

22.4 Efter generalforsamlingens godkendelse forsynes årsregnskabet med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

23. Revision

23.1 Parcelforeningens årsregnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

23.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan af bestyrelsen og parcelforeningens medlemmer fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

23.3 Det påhviler revisor at føre en revisionsprotokol.

23.4 I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende, ligesom revisor skal orientere bestyrelsen om forhold, som efter revisors opfattelse kan have betydning for parcelforeningens drift.

23.5 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

24. Kapitalforhold

24.1 Parcelforeningen skal, bortset fra en eventuel vedligeholdelses- og fornyelsesfond, jf. pkt. 25 og en rimelig driftskapital og henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride parcelforeningens udgifter.

24.2 Det kan dog på en generalforsamling med 2/3 flertal vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at parcelforeningen optager lån.

24.3 Parcelforeningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse, dog skal det være kassereren og administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

25. Vedligeholdelses- og fornyelsesfond

25.1 Når det begæres af mindst halvdelen af parcelforeningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til finansiering af større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder eller til betaling af uforudseelige udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder vedrørende samme oprettes en fond.

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

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

25.4 Regnskab vedrørende fonden indeholdende opgørelse af hver enkelt medlems andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

25.5 Ethvert medlem er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel af fonden ved salg af sin bolig, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

26. Budget og medlemsbidrag

26.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser parcelforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

26.2 Til dækning af parcelforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til det for boligen fastsatte fordelingstal, et årligt fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget med tilhørende henlæggelser til udvendig vedligeholdelse og fornyelse af boligerne og terrasser og udhuse.

Pligten til at betale fællesbidrag til parcelforeningen indtræder, når man bliver medlem af parcelforeningen.

26.3 Det årlige fællesbidrag betales årligt, kvartalsvis eller månedsvis forud til parcelforeningens kasserer eller til administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

Medlemmerne er forpligtet til at betale fællesbidrag over PBS eller anden af administrator anvist betalingsform.

26.4 I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag for medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke, uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling, samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

27. Udvendig vedligeholdelse og fornyelse

27.1 Parcelforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse af beboelsesbygningernes klimaskærme, hvorved forstås tage og facade, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, og udvendig side af vinduesrammer, (men ikke ruder), samt fornyelse og vedligeholdelse af terrasser og udhuse med tilhørende rækværk og konstruktion.

Al øvrig vedligeholdelse og fornyelse påhviler det enkelte medlem, herunder ruder.

27.2 Parcelforeningen betaler for udbedring af skader i boligerne, der skyldes forhold omfattet af parcelforeningens vedligeholdelsespligt.

27.3 Såfremt parcelforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter parcelforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte bolig, er den enkelte boligejer forpligtet til at lade disse udføre.

27.4 Enhver boligejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin bolig, når dette er påkrævet af hensyn til udvendig reparationer, vedligeholdelse og fornyelse.

27.5 Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der foranstalles af parcelforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 1 bestyrelsesmedlem, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af den nævnte.

27.6 Hvert medlem er forpligtet til at sørge for og bekoste udvendig renholdelse af sin bolig med tilhørende terrasse og skur.

28. Fastholdelse af bygningernes ydre fremtoning

28.1 Beboelsesbygningerne skal til enhver tid holdes i den oprindelige arkitektur, og i de oprindelige materialer og farver, således at der sikres en ensartet ydre fremtoning.

28.2 Den enkelte ejer og parcelforeningen må ikke foretage bygnings-, materiale- eller farveændringer af beboelsesbygningerne, terrasser og udhuse, jf. deklaration til sikring og bevaring af bebyggelsens arkitektur, identitet, kvalitet og udtryk m.v. Det gælder også ved genopførelse efter brand.

28.3 Ved bygningsændring forstås enhver ændring i forhold til beboelsesbygningens ydre fremtoning ved opførelsen. Det være sig ændring af taget, facaden, herunder vinduer, vinduesrammer, dørkarme, døre, sålbænke, klimaskærme, murværk og udhæng.

Tage og facader skal ligeledes bevare sine oprindelige farver.

28.4 Der må ikke opsættes antenner, paraboler, reklamer m.v. eller opsætning af sejldug, hegn m.v. Der må opsættes skilte i overensstemmelse med lokalplan 1016 § 9, stk. 33.

29. 1 og 5 års gennemgang

29.1 Henholdsvis 1 og 5 år efter aflevering af en etape af boliger indkalder Solbakken Etape 1.1 A/S hvert medlem og parcelforeningen til sædvanlig entreprisretlig 1 og 5 års gennemgang, jf. dog pkt. 29.3, hvor eventuelle mangler registreres.

29.2 Solbakken Etape 1.1 A/S afhjælper manglerne indenfor rimelig tid uden vederlag for medlemmerne, for så vidt der er tale om mangler, som Solbakken Etape 1.1 A/S bærer ansvaret for. 1 og 5 års gennemgangen gennemføres af JCN Bolig A/S.

29.3 Parcelforeningen og parcelforeningens medlemmer har accepteret, at 1 og 5 års gennemgangen vil blive afholdt på et af Solbakken Etape 1.1 A/S fastsat tidspunkt. 1 års gennemgangen vil blive afholdt ½ - 1 år efter aflevering og 5 års gennemgangen på et tidspunkt mellem 4 og 5 år efter overtagedesdagen af boligerne, idet afholdelsen af både 1 og 5 års gennemgang vil blive holdt samlet for alle boliger i parcelforeningen, selv om boligerne overtages på forskellige tidspunkter.

30. Adgang til udvendig vedligeholdelse og fornyelse etc.

30.1 Ethvert medlem skal med 8 dages skriftligt varsel give Solbakken Etape 1.1 A/S, JCN Bolig A/S, eventuelle underentreprenører og rådgivere m.v. adgang til medlemmets bolig inkl. terrasser, altaner m.m. med henblik på besigtigelse og kvalitetskontrol af byggeriet i relation til fejl og mangler samt udførelse af vedligeholdelse og fornyelse.

30.2 Solbakken Etape 1.1 A/S kan overdrage sin ret efter nærværende pkt. til andre.

31. Forbud mod saltning på terrasser og ved udhuse m.m. samt forbud mod brug af pesticider

31.1 Der må ikke anvendes nogen form for pesticider indenfor området og foretages saltning eller tilsvarende vinterforanstaltninger på ejendommens terrasser og ved udhuse. Det samme gælder veje og stier m.v., jf. deklaration om forbud mod brug af pesticider samt forbud mod saltning af veje og stier.

32. Forsikring

32.1 Hvert medlem af parcelforeningen er forpligtet til at have sin ejendom samt terrasse og udhus, som medlemmet har eksklusiv brugsret til, fuld og nyværdiforsikret og på sædvanlige vilkår. Der er ved brand eller anden skade en forpligtelse til at genopføre boligen og udbedre skaderne med samme ydre fremtoning, udtryk, materialer og farver, som ved opførelsen og dermed under overholdelse af servitut om bebyggelse m.v. tinglyst på hvert medlems ejendom.

32.2 Parcelforeningen skal i den tegnede forsikring være den sikrede for de forhold, som parcelforeningen har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af.

32.3 Medlemmet er forpligtet til at udlevere forsikringspolicyen til parcelforeningens bestyrelse.

33. Misligholdelse

33.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvillende økonomiske ydelser til parcelforeningen eller ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin bolig med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

33.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af boligen med fogedens bistand.

33.3 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin bolig, er da berettiget til og forpligtet til at sælge boligen til personer, der ikke er nærtstående.

34. Opløsning

34.1 Parcellforeningen kan ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer og Tækker Europa ApS eller den, til hvem dette selskab har overdraget påtaleretten.

35. Tinglysning og pantsikkerhed

35.1 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse servitut- og pantstiftende for kr. 25.000 på hver bolig i parcellforeningen.

35.2 Tinglysning skal ske i hver boligs blad i tingbogen til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som parcellforeningen måtte få hos et medlem, herunder til sikkerhed for lån, som parcellforeningen optager til finansiering af parcellforeningens udgifter.

35.3 For parcellforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens §478, stk. 1, nr. 6.

35.4 En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer besluttet at forhøje det beløb, som vedtægterne er lyst pantstiftende for.

35.5 Nærværende bestemmelse skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld. Vedtægterne respekterer de byrder og servitutter, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på boliger i parcellforeningens område.

35.6 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav, som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til parcellforeningen, er parcellforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000,00.

35.7 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommande 1. i en måned efter forfaldsdagen med rente efter renteloven. I de tilfælde, hvor parcellforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af parcellforeningens regnskab og et af parcellforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Solbakken Etape 1.1 A/S eller parcellforeningens bestyrelsen bemyndiges til at opdatere nærværende vedtægter med oplysning om tinglysningsdatoer vedrørende deklARATIONER, som ikke er tinglyst på vedtagelsestidspunktet eller tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægter.

36. Påtaleret

36.1 Påtaleberettiget er parcellforeningen ved dennes bestyrelse og enhver boligejer under parcellforeningen, Solbakken Etape 1.1. A/S, CVR-nr. 37695157, Nye Holding ApS, CVR-nr. 37695017, samt Tækker Europa ApS, CVR-nr. 21533335, dog er påtaleberettiget vedrørende vedtægts pkt. 4.3 alene Solbakken Etape 1.1 A/S.

36.2 Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts pkt. 15.4 er tillige Grundejerforeningen Nye ved dennes bestyrelse.

37. BILAG

Bilag 4.1: E-rids af september 2018 udarbejdet Aakjær Landinspektører

---o0o---

Som ejer af del nr. 101-112 og del nr. 139-146 af matr.nr. 33 Terp, Århus Jorder:

Dato: 2018

For

I henhold til bestemmelserne i § 42, stk. 1 lovbekendtgørelse nr. 83 af 18. august 2004 om planlægning, meddelelse med samtykke til tinglysning af nærværende dokument. Samtidig erklæres det, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Dato:

For Aarhus Kommune:
