

Morten Fendinge Olsen
Partner

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

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

Vedtægter
For Grundejerforeningen NYE

15. maj 2018

Indholdsfortegnelse

1. Navn	4
2. Hjemsted og værneting	4
3. Område.....	4
4. Formål	4
5. Grundejerforeningens etablering.....	6
6. Medlemskreds.....	6
7. Medlemsforpligtelser	7
8. Regnvandslauget Nye.....	8
9. Pesticidforbud og forurening m.v.	8
10. Kunst	9
11. Nyttehaver, drivhuse og arkæologiske fund	9
12. Fælleshuse	9
13. Midlertidige installationer/bygninger	11
14. WIFI HOTSPOT.....	11
15. Hæftelsesforhold.....	11
16. Fordelingstal og betaling	11
17. Generalforsamling	13
18. Indkaldelser til generalforsamling mv.	14
19. Ekstraordinær generalforsamling.....	14
20. Stemmeret mv.	15
21. Repræsentantskabet	16
22. Bestyrelsen.....	17
23. Bestyrelsesmøder	18
24. Administrator	19
25. Tegningsret	20
26. Årsregnskab	20
27. Revision	20
28. Kapitalforhold	21
29. Vej- og grundfond.....	21
30. Budget og medlemsbidrag	21
31. Antenneforhold	22
32. Design- og vedligeholdelsesmanual	22
33. Brugsret til udhuse, terrasser og tagudhæng m.v.....	23
34. Parkering.....	23
35. Work-shops/dialogmøder	23
36. Tinglysning af servitutter	24
37. Opløsning	24

38. Påtaleret.....	24
39. Tinglysning	24
40. Bilag	25

1. Navn

- 1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Nye"

2. Hjemsted og værneting

- 2.1 Grundejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.
- 2.2 Grundejerforeningens værneting er Aarhus retskreds for alle tvister, såvel mellem medlemmerne indbyrdes som mellem Grundejerforeningen og medlemmerne. Grundejerforeningen er, ved dennes formand, som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Grundejerforeningens anliggender.

3. Område

- 3.1 Grundejerforeningens område svarer ved stiftelsen til lokalplanområdet for Aarhus Kommunes lokalplan nr. 1016, og er etableret i henhold til lokalplan nr. 1016 og deklaration til supplerende lokalplan nr. 1016. Kortbilag udarbejdet af Aakjær Landinspektører med afgrænsning af lokalplanområdet vedlægges som bilag 3.1.

Det er hensigten, at Grundejerforeningen skal omfatte alle ejendomme i den kommende by Nye, og at Grundejerforeningen udvides i takt med vedtagelse af nye lokalplaner og etablering af yderligere bebyggelse i Nye. De forskellige etaper/områder udvikles ikke på samme tid, men faseforskudt.

Lokalplan nr. 1016 omfatter 1. etape af den fremtidige by, Nye. Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune eller Tækker Europa ApS, Cvr.nr. 21 53 33 35, Hack Kampmanns Plads 1, st. tv., 8000 Aarhus C (herefter kaldet "Tækker Europa"), eller den som Tækker Europa måtte overdrage retten til, optage medlemmer fra tilgrænsende lokalplanområder inden for perspektivarealet i tillæg 25 til kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune i takt med Nyes udvikling.

Grundejerforeningens til enhver tid værende område er i det følgende benævnt "Området".

- 3.2 Grundejerforeningen modtager ikke skøde på Områdets ubebyggede arealer m.v., men er forpligtet til at overtage grønne områder, veje, stier, søer og regnvandsbassiner m.v., såfremt de respektive ejere af disse kræver det.

4. Formål

- 4.1 Grundejerforeningens formål og opgaver er:
- 4.1.1 gennem sit virke at følge og fastholde de mål, som er indeholdt i helhedsplanen for Nye.

- 4.1.2 at forestå drift, renholdelse, vedligeholdelse, og fornyelse af fælles- og udenomsarealer, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger, uanset hvem der ejer disse, og hvor de er beliggende, herunder bl.a. alle Områdets ubebyggede arealer, der ikke udstykkes som sokkelgrunde, grønne områder, veje, torve, parkeringsarealer, stier, søer og regnvandsbassiner.
- 4.1.3 at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse, herunder renholdelse af fælleshuse indenfor Området,
- 4.1.4 at fælleshuse skal drives efter et "hvile i sig selv" princip,
- 4.1.5 at forestå den løbende administration, drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de faciliteter, aktiviteter og serviceydelser, der stilles til rådighed for Grundejerforeningen,
- 4.1.6 at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder repræsentere medlemmerne overfor offentligheden,
- 4.1.7 at medvirke - f.eks. gennem påtale - til at sikre overholdelse af lokalplaner, servitutter om bebyggelse mv., der gælder i Området i medlemmernes fælles interesse,
- 4.1.8 påse at udendørs opholdsarealer i Området holdes i sømmelig stand,
- 4.1.9 at medvirke til at bevare kvaliteter og sikre rekreative værdier i området, herunder i henseende til æstetik og arkitektur,
- 4.1.10 at påse og påtale at Grundejerforeningens medlemmer overholder deklaration om forbud mod brug af pesticider, samt forbud mod saltning af veje og stier,
- 4.1.11 at stille med bestyrelsesmedlemmer til det private regnvandslaug Nye,
- 4.1.12 at tegne lovpligtige grundejeransvarsforsikring vedrørende alle fælles- og udenomsarealer,
- 4.1.13 at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver.
- 4.2 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til nærværende vedtægter påhviler Grundejerforeningen, jf. dog pkt. 32.2.
- 4.3 Grundejerforeningen opkræver bidrag hos medlemmerne til afholdelse af de udgifter, der er nødvendige for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver. Grundejerforeningen kan - med den hæftelse, der er anført i pkt. 15 - optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til f.eks. fornyelse af anlæg.

5. Grundejerforeningens etablering.

- 5.1 Grundejerforeningen får driftsmæssig virkning fra tidspunktet for Grundejerforeningens overtagelse af driften m.v. af de første fællesanlæg inden for Området.
- 5.2 Grundejerforeningen overtager successivt forpligtelsen til pasning, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealerne i takt med, at arealer og anlæg inden for en etape færdigetableres og færdigmeldes overfor Grundejerforeningen. Byggemodningen af Området gennemføres i etaper.
- 5.3 Grundejerforeningen accepterer, at infrastrukturen, herunder veje og stier, og fælles udenomsarealer ændres Tækker Europa eller et med Tækker Europa koncernforbundet selskab er berettiget til at ændre eller flytte infrastrukturen, herunder veje og stier, og fælles- og udenomsarealer, i forbindelse med udvikling af Nye.

6. Medlemskreds

- 6.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom indenfor Området på stiftelsestidspunktet har pligt og ret til at være medlem af Grundejerforeningen, bortset fra matr.nr. 1e, 1c, 1d og 1 bk, Elev by, Elev, der ikke er forpligtede, men alene berettiget til at blive optaget som medlem af Grundejerforeningen efter anmodning.

Pligtmæssigt medlemskab indtræder ligeledes for tinglyste ejere af ejendomme indenfor de områder, som Grundejerforeningen udvides med i takt med vedtagelse af nye lokalplaner og etablering af yderligere bebyggelse i Nye, jf. pkt. 3.1, med mindre fremtidige lokalplaner eller offentlige deklarationer bestemmer andet.
- 6.2 Såfremt en ejendom ejes af flere i forening, kan de kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 6.3 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder, eller ejet af en andelsboligforening eller almen boligorganisation, betragtes ejendommen i forhold til Grundejerforeningen som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening, andelsboligforening eller almene boligorganisation.
- 6.4 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med at hæfte overfor Grundejerforeningen for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye erhverver er Grundejerforeningen uvedkommende.

- 6.5 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.
- 6.6 Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til Grundejerforeningen påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse samt den tidligere ejers nye adresse.
- 6.7 Grundejerforeningen skal efter krav fra enten Aarhus Kommune, Planlægning og byggeri eller Tækker Europa eller den som Tækker Europa måtte overdrage retten til, optage medlemmer fra tilgrænsende lokalplanområder inden for perspektivarealet i tillæg 25 til kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune i takt med Nyes udvikling.
- 6.8 De pligtmæssige medlemmer af Grundejerforeningen er medlem af en parcellforening for den bebyggelse, hvori medlemmet ejer en bolig. Parcellforeningerne formål og opgaver er bl.a. at vælge repræsentanter til repræsentantskabet for Grundejerforeningen og vedligeholde og forny den udvendige side af beboelsesbygningerne med tilhørende terrasser og skure, og sikre at disse til enhver tid bevares og holdes i den oprindelige arkitektur, og i de oprindelige materialer og farver, således bebyggelsens ydre fremtoning ved opførelsen med tilhørende materialer og farver opretholdes.

7. Medlemsforpligtelser

- 7.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde Grundejerforeningens vedtægter og den for Området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer gener, herunder af miljømæssig art.
- 7.2 Medlemmerne er via parcellforeningerne forpligtet til at vedligeholde grund og bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og velvedligeholdet stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand. Et medlem er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens/boligernes ydre, ligesom man ikke er berettiget til at opsætte hegn, belysning eller markiser etc., jf. deklaration om bebyggelse til sikring og bevaring af bebyggelsens arkitektur, identitet, kvalitet og udtryk m.v., med mindre (i) mindst 9/10 af samtlige medlemmer i den parcellforening, hvor forandringen ønskes tiltræder forslaget, (ii) forslaget vedtages på en generalforsamling i Grundejerforeningen og (iii) Jørn Tækker, og Tækker Europa tiltræder forslaget/ændringen.

Hvis forslaget om dispensation er stillet af Jørn Tækker eller Tækker Europa, anses forslaget for vedtaget med mindre forslaget forkastes på førstkommande generalforsamling efter forslaget er stillet, ved at 2/3 af stemmerne på generalforsamlingen stemmer mod forslaget. Forslag stillet af Jørn Tækker eller Tækker Europa skal ikke tiltrædes af medlemmerne af parcellforeningen.

Generalforsamlingen kan tidligst træffe beslutning om dispensation 10 år efter, at der er meddelt endelig ibrugtagningstilladelse til det byggeri, som dispensationen vedrører. Det gælder dog ikke for forslag stillet af Jørn Tækker eller Tækker Europa.

- 7.3 Det påhviler ethvert medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne.

8. Regnvandslauget Nye

- 8.1 Der etableres et regnvandslaug, hvor alle ejere af ejendomme inden for Grundejerforeningens område er forpligtet til at være medlem, bortset fra matr.nr. 1e, 1c, 1d og 1bk, Elev by, Elev, der ved stiftelsen ikke er forpligtede, men alene berettiget til at blive optaget som medlem eller ejendomme, som fremtidige lokalplaner eller offentlige deklarationer bestemmer ikke skal være medlemmer af regnvandslauget og/eller Grundejerforeningen.
- 8.2 Regnvandslauget skal sikre en bæredygtig håndtering af regnvand, så det tilgodeser grundvand og overfladevand.
- 8.3 Regnvandslauget forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse af regnvandsanlæggene i henhold til de til enhver tid gældende vedtægter for det private regnvandslaug Nye.
- 8.4 Bestyrelsesmedlemmerne i Grundejerforeningen er automatisk bestyrelsesmedlemmer i regnvandslaugets bestyrelse med samme konstituering som i Grundejerforeningens bestyrelse.

9. Pesticidforbud og forurening m.v.

- 9.1 Fællesarealerne skal plejes af Grundejerforeningen på en miljømæssig forsvarlig måde, og Grundejerforeningen skal sikre, at enhver form for aktiv eller passiv forurening undgås, og at enhver form for pesticider og kunstgødning ikke anvendes i forbindelse med pleje af de grønne områder. Forbuddet mod at anvende pesticider og kunstgødning gælder for både Grundejerforeningen og medlemmerne.
- 9.2 Vask af motorkøretøjer, campingvogne, trailere, cykler og lignende, må alene ske på en eller flere af Grundejerforeningen anviste vaskepladser.

9.3 Medlemmerne er forpligtet til at følge den til enhver tid gældende design- og vedligeholdelsesmanual, jf. pkt. 32 ved enhver form for aktivitet i Området.

10. Kunst

10.1 Tækker Europa er berettiget til at placere og lade opsætte kunstværker og kunstinstallationer i Området.

10.2 Grundejerforeningen og dens medlemmer skal respektere kunstværkerne og skal omgå disse på en ansvarlig måde og med respekt for hvert enkelt værk, således at værkerne ikke udsættes for skade. Enhver skade skal anmeldes til Tækker Europa.

10.3 Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af værkerne udføres af Tækker Europa.

10.4 Tækker Europa kan til enhver tid og uden varsel fjerne eller flytte de af Tækker Europa opsatte kunstværker og kunstinstallationer

11. Nyttehaver, drivhuse og arkæologiske fund

11.1 Indenfor det areal, der i hver lokalplan er udlagt til nyttehaver, er Tækker Europa eller den, som Tækker Europa måtte transportere denne ret til, berettiget – men ikke forpligtet - til at etablere nyttehaver med tilhørende bygninger og drivhuse.

11.2 Tækker Europa eller den som Tækker Europa måtte overdrage sine rettigheder og forpligtelser til, er ansvarlig for og forestår drift, ren- og vedligeholdelse af nyttehaverne med tilhørende bygninger og drivhuse.

11.3 Grundejerforeningen skal efter påkrav fra Tækker Europa eller den som Tækker Europa måtte have overdraget sine rettigheder og forpligtelser til overtage de etablerede nyttehaver med tilhørende bygninger og drivhuse. Overdragelsen sker i så fald vederlagsfrit.

11.4 Grundejerforeningen skal sørge for, at de i udviklingsfasen fritlagte og synlige arkæologiske fund/materialer, der er udpeget som bevaringsværdige, bevares i Området for eftertiden.

12. Fælleshuse

12.1 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse, herunder renholdelse af de indenfor Området opførte fælleshuse, uanset hvem der ejer fælleshusene, og hvor de er beliggende indenfor Området.

12.2 Senest i forbindelse med ibrugtagning af fælleshuse, tinglyses der en deklaration om en vederlagsfri brugsret til Grundejerforeningen, der kan opsiges med et varsel på 30 år til den 1. i en måned.

- 12.3 Grundejerforeningen skal sikre, at fælleshusene altid fremtræder i velvedligeholdt stand.
- 12.4 Grundejerforeningen skal drive fælleshusene efter et "hvile i sig selv" princip, således at driften betales af dem, der bruger fælleshusene, hvorved forstås at alle udgifter forbundet med driften af fælleshuset/fælleshusene, herunder (men ikke udtømmende), medlemsbidrag til Grundejerforeningen, skatter og afgifter, herunder eventuel dækningsafgift, forsikring (byggningsforsikring), el, vand og varme (bidrag) og renovation.

Erhvervslejelovens regler er ikke gældende for brugsforholdet.

Inden Grundejerforeningen overtager brugen af fælleshuse, tiltræder Grundejerforeningen en af Tækker Europa - eller den som Tækker Europa måtte overdrage sine rettigheder til - udarbejdet brugsaftale.

Grundejerforeningen skal ikke drive fælleshusene med overskud for øje, men skal i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige brugerbetalingen til at bestrede udgifterne forbundet med den løbende drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælleshusene.

- 12.5 Grundejerforeningen skal sørge for, at der er en rimelig driftskapital til driften af fælleshusene, og at der henlægges til vedligeholdelse og fornyelse, men der skal ikke oparbejdes nogen formue.
- 12.6 Det selskab, der i Tækker koncernen ejer fælleshuset/fælleshusene på opførelses-tidspunktet, oplyser, at fælleshusene må tages i anvendelse til fælleshuse ved færdiggørelsen. Efter færdiggørelsen er Grundejerforeningen i enhver henseende ansvarlig for, at anvendelsen af fælleshusene sker i henhold til lovgivningen, andre offentlige forskrifter, servitutter og andre lignende rettigheder over fælleshusene. Ændringer i kravene til fælleshusenes indretning som følge af Grundejerforeningens anvendelse er i enhver henseende Grundejerforeningens risiko, og hvis der efter færdiggørelsen stilles ændrede eller yderligere krav fra en offentlig myndighed, er Grundejerforeningen ansvarlig for, at disse krav opfyldes, og at de nødvendige tilladelser indhentes og opretholdes. Tækker Europa - eller det med Tækker Europa koncernforbundne selskab - er uden ansvar for ændret offentlig planlægning eller ændrede forskrifter/regulativer og de mulige følger heraf for Grundejerforeningen.

13. Midlertidige installationer/bygninger

- 13.1 Tækker Europa eller den som Tækker Europa måtte transportere denne ret til, er berettiget til at placere midlertidige installationer/midlertidige bygninger i Området, mod at forestå drift, renholdelse og vedligeholdelse af installationerne/bygningerne.

Ved midlertidig forstås, at installationen/bygningerne er placeret samme sted for en periode på op til 5 år.

- 13.2 Tækker Europa eller den som retten måtte være transporteret til kan til enhver tid og uden varsel fjerne eller flytte de opsatte midlertidige installationer/midlertidige bygninger.

14. WIFI HOTSPOT

- 14.1 I byrum opsættes hotspot til en eller flere WIFI trådløse basisinstallationer, hvor beboerne har lejlighedsvis adgang.

- 14.2 Ved stiftelsen af Grundejerforeningen leveres 2 hotspots i byrummet. Serviceaftalen vil være uopsigelig i en periode på minimum 5 år regnet fra opsættings-tidspunktet og indeholder pligt for Grundejerforeningen til at levere strøm til anlæggene og betale det løbende abonnement til operatøren, som overtages af Grundejerforeningen. Operatøren ejer anlæggene og har eksklusiv ret til at bruge disse.

- 14.3 Det påhviler Grundejerforeningen at sikre, at der kontinuerligt er en ikraftværende aftale med en operatør om at levere hotspot/WIFI, således at der til enhver tid er adgang til trådløs WIFI eller anden nyere teknologi til internetkommunikation.

15. Hæftelsesforhold

- 15.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke individuelt for Grundejerforeningens forpligtelser. Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Grundejerforeningen.

- 15.2 Medlemmerne er i øvrigt berettiget og forpligtet over for Grundejerforeningen i forhold til medlemmernes fordelingstal.

16. Fordelingstal og betaling

- 16.1 For hvert medlem af Grundejerforeningen gælder et fordelingstal baseret på det enkelte medlems opgjorte bygningsmæssige BR15 areal over jord i forhold til det

samlede antal etagemeter, der er opført inden for Området.

Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid fastsatte medlemsbidrag efter fordelingstal.

Fordelingstallene revideres løbende i forbindelse med nye bebyggelses afslutning og senere, såfremt der sker ændringer, og i takt med at Grundejerforeningens område udvides.

- 16.2 Når en ejendom er opført, skal Grundejerforeningen fra bygherre af de enkelte bebyggelser modtage oplysninger om den færdigopførte ejendoms etageareal opgjort i henhold til beregningsreglerne i BR15, jf. pkt. 16.1. Såfremt BR15 erstattes af nye beregningsregler, opgøres arealet efter det på tidspunktet for udstedelse af byggetilladelse gældende bygningsreglement, eller – såfremt byggetilladelse ikke kræves for supplerende byggeri – det på tidspunktet for det supplerende byggeris påbegyndelse gældende bygningsreglement. Ophæves bygningsreglementet, uden tilsvarende regler indføres, beregnes supplerende etagemeter efter det sidst gældende bygningsreglement eller tilsvarende regelsæt herfor.
- 16.3 Hvert år den 1. januar, 1. gang den 1. januar 2019 udarbejdes ny korrigeret årsberegning af fordelingstallene på baggrund af de i det foregående år opførte ejendomme og ændringer af etagearealet af eksisterende bebyggelse inden for Grundejerforeningens område.
- 16.4 Måtte der senere ske en matrikulær forandring af en ejendom inden for Grundejerforeningens 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 Grundejerforeningen, hvis medlemmet foretager ændringer af sin bolig, som medfører en ændring af bygningens etageareal.
- 16.5 Når Området er fuldt udbygget, og alle bidragspligtige ejendomme inden for Grundejerforeningen er opført, fastsættes det samlede antal etagemeter til summen af de til enhver tid opførte etagemeter, der er opført på hver enkelt bidragspligtig ejendom, jf. pkt. 16.1.
- 16.6 Det enkelte medlem er forpligtet til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.
- 16.7 Er en ejendom inden for Området opdelt i ejerlejligheder, ejet af en andelsboligforening, en almen boligorganisation eller en privat udlejer, opkræves bidrag m.v. samlet overfor ejerforeningen, andelsboligforeningen, den almene boligorganisation eller den private udlejer.

- 16.8 Medlemsbidrag betales fra det tidspunkt, hvor der udstedes indflytningstilladelse/midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse til medlemmets bolig/bygning eller fra det tidspunkt, hvor byggeriet færdigmeldes overfor myndighederne, hvis der er tale om byggeri, hvor der ikke udstedes ibrugtagningstilladelse.
- 16.9 Ejeren/ejerne af Områdets ubebyggede arealer m.v. (ved Grundejerforeningens stiftelse et eller flere af Tækker Europa ejede selskaber), betaler ikke medlemsbidrag, og deltager ikke i Grundejerforeningens omkostninger, herunder til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af nogen del af Området, fællesarealer eller fælles installationer m.m., med mindre andet udtrykkeligt fremgår af disse vedtægter.
- 16.10 Der betales ikke medlemsbidrag for fælleshuse uanset karakteren heraf.

17. Generalforsamling

- 17.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen, som udgøres af de til enhver tid udpegede repræsentanter i medfør af vedtægternes pkt. 19.
- 17.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen fremsættes senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 17.3 Grundejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Aarhus Kommune.
- 17.4 Grundejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.
- 17.5 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
 2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 3. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår samt fastsættelse af det årlige medlemsbidrag.
 4. Orientering om nye bestyrelsesmedlemmer udpeget af repræsentantskabet.
 5. Valg af revisor og eventuel revisorsuppleant.
 6. Valg af administrator (efter år 2050).
 7. Behandling af indkomne forslag.
 8. Eventuelt.

- 17.6 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagerne behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.
- 17.7 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.

18. Indkaldelser til generalforsamling mv.

- 18.1 Indkaldelse af repræsentantskabsmedlemmerne - og de af Tækker Europa udpegede bestyrelsesmedlemmer til Grundejerforeningens ordinære generalforsamling - sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst fire uger.
- 18.2 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 18.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.
- 18.4 Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 18.5 Jørn Tækker, Tækker Europa, eller ethvert medlem af Grundejerforeningen har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest to uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

19. Ekstraordinær generalforsamling

- 19.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det til behandling af et givent emne begæres af mindst 1/4 af repræsentantskabets medlemmer, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det, *når* et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, *når* Jørn Tækker eller Tækker Europa stiller et forslag eller i øvrigt forlanger det eller *når* administrator forlanger det.
- 19.2 Indkaldelse af repræsentantskabsmedlemmerne og de af Tækker Europa udpegede bestyrelsesmedlemmer til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst to uger.
- 19.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

19.4 Medlemmerne har ikke krav på at få behandlet egne emner på en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen kan dog træffe afgørelse om, at et givent emne foreslået af et medlem skal medtages og behandles på den ordinære generalforsamling.

20. Stemmeret mv.

20.1 Stemmeret på generalforsamlingen har de repræsentanter, som er udpeget i medfør af vedtægtens pkt. 21.

20.2 Ved afstemninger på generalforsamlingen har hver repræsentant 1 stemme, dog således at en repræsentant ved fuldmagt er berettiget til at stemme på flere repræsentanters vegne.

20.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, jf. dog vedtægternes pkt. 20.4 – 20.10.

20.4 Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget.

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

20.6 Personvalg samt anliggender, hvor der skal stemmes om flere muligheder ved én afstemning, afgøres ved relativt, simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige ved personvalg, skal valget afgøres ved lodtrækning.

20.7 Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af samtlige stemmeberettigede repræsentanter er til stede (quorumkrav).

20.8 I udviklingsfasen for hele det område, der er omfattet af perspektivarealet i kommuneplantillæg 25 til kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune – det vil sige indtil der foreligger ibrugtagningstilladelse til nybyggeri på alle byggefelter indenfor perspektivarealet – kan vedtægtsændringer og øvrige beslutninger i Grundejerforeningen ikke gennemføres uden at være tiltrådt af Tækker Europa eller den, til hvem Tækker Europa har transporteret denne ret til.

- 20.9 I udviklingsfasen for hele det område, der er omfattet af perspektivarealet i kommuneplantillæg 25 til kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune – det vil sige indtil der foreligger ibrugtagningstilladelse til nybyggeri på alle byggefelter indenfor perspektivarealet kan Tækker Europa eller den, til hvem Tækker Europa har transporteret denne ret til - ændre vedtægterne eller i øvrigt gennemføre beslutninger, der medfører økonomiske forpligtelser for Grundejerforeningen og medlemmerne, med mindre forslaget/beslutningen forkastes på førstkommende generalforsamling efter forslaget/beslutningen er gennemført, ved at 1/2 af stemmerne på generalforsamlingen stemmer mod forslaget.
- 20.10 Uanset, hvad der i øvrigt måtte fremgå af vedtægterne, herunder om beslutninger og vedtagelsesmajoritet, er Tækker Europa berettiget til, udenom bestyrelsen og generalforsamlingen, at gennemføre tiltag og beslutninger i forbindelse med udviklingen af Nye og Områdets fælles anlæg og faciliteter, med deraf følgende udgifter for grundejerforeningen og medlemmerne, så længe tiltagene/beslutningerne ikke samlet medfører en stigning på mere end 50% af det årligt anslåede medlemsbidrag pr. etagemeter på grundejerforeningens stiftelsestidspunkt, reguleret efter udviklingen i nettoprisindekset.

Maksimum for forhøjelse af medlemsbidraget, som Tækker Europa ensidigt kan gennemføre, reguleres således 1 gang årligt, hver gang den 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset. Regulering sker første gang den 1. januar 2019, baseret på stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2017 til oktober 2018, og så fremdeles.

Nærværende bestemmelse gælder selvstændigt, og ved siden af pkt. 20.9, og kan således ikke forkastes ved, at 1/2 af stemmerne på en generalforsamling stemmer mod/for forslaget.

21. Repræsentantskabet

- 21.1 Grundejerforeningens repræsentantskab består af de til enhver tid indvalgte repræsentanter.
- 21.2 Grundejerforeningens repræsentantskab udgør endvidere repræsentantskabet for Det Private Regnvandslaug Nye.
- 21.3 Valgbare til repræsentantskabet er Grundejerforeningens medlemmer eller et medlems direktions-/bestyrelsesmedlemmer, såfremt medlemmet er en ejerforening, andelsboligforening, almen boligorganisation eller i øvrigt en juridisk person og ikke en fysisk person.
- 21.4 Valg af repræsentanter og suppleanter sker årligt på de enkelte parcellforeningers ordinære generalforsamlinger i henhold til regler fastsat i vedtægterne for de enkelte parcellforeninger, jf. dog følgende retningslinjer:

- 21.4.1 Såfremt den pågældende parcellforening indeholder 0-50 boliger vælges 2 repræsentanter.
- 21.4.2 Såfremt den pågældende parcellforening kun indeholder en eksisterende bolig vælges alene 1 repræsentant.
- 21.4.3 Såfremt den pågældende parcellforening indeholder mere end 50 boliger vælges yderligere 1 repræsentant for hver yderligere påbegyndt 25 boliger. Det vil sige, at en parcellforening bestående af 51 boliger vælger yderligere en repræsentant, medens en parcellforening bestående af 76 boliger vælger yderligere 2 repræsentanter og så fremdeles.
- 21.4.4 Kommunalt ejede institutioner vælger 2 repræsentanter.
- 21.5 Repræsentantskabet udpeges for ét år ad gangen.
- 21.6 Repræsentantskabets primære opgave er på Grundejerforeningens generalforsamling at forestå årligt valg til Grundejerforeningens bestyrelse samt godkendelse af det af bestyrelsen forelagte årsregnskab, jf. vedtægternes pkt. 22.
- 21.7 Såfremt en repræsentant fratræder sit hverv i en valgperiode eller såfremt repræsentantskabet ophører ved sygdom eller død, indtræder den valgte suppleant i repræsentantens sted indtil næstkommende valg af repræsentanter.
- 21.8 Såfremt den valgte suppleant ikke har mulighed for at fuldføre sit repræsentantskab, i henhold til vedtægternes pkt. 21.7, indkalder den parcellforening, i hvilken repræsentanten og suppleanten er valgt, snarest muligt og senest 14 dage fra suppleantens meddelelse om ikke at kunne fuldføre sit repræsentantskab, til ekstraordinær generalforsamling til valg af ny repræsentant og suppleant.

22. Bestyrelsen

- 22.1 Grundejerforeningens bestyrelse vælges af repræsentantskabet på Grundejerforeningens ordinære generalforsamling, jf. dog pkt. 22.2 om Tækker Europa' udpegning af 2 bestyrelsesmedlemmer.
- 22.2 Grundejerforeningens bestyrelsen består af 7 medlemmer, hvoraf 5 medlemmer vælges af det under vedtægternes pkt. 21 definerede repræsentantskab, mens 2 medlemmer udpeges af Tækker Europa.
- 22.3 Grundejerforeningens bestyrelse udgør endvidere bestyrelsen for Det Private Regnvandslaug Nye.

- 22.4 Valgbare til bestyrelsen er medlemmer af repræsentantskabet, dog bortset fra de af Tækker Europa udpegede medlemmer.
- 22.5 Bestyrelsen udpeges for to år ad gangen. Ved første valg til bestyrelsen udpeges 3 af bestyrelsesmedlemmerne dog kun for en periode på 1 år. De valgte medlemmer, som får flest stemmer anses for valgt for en toårig periode, medens dem, som får færrest stemmer, anses for valgt for et år.
- 22.6 Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter sker herefter årligt, således at der hvert andet år vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter, mens der hvert andet år vælges 3 nye bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.
- Tækker Europa er berettiget til hvert år at udpege de 2 bestyrelsesmedlemmer, som repræsenterer Tækker Europa i bestyrelsen samt 2 suppleanter herfor.
- 22.7 Tækker Europa har ret til at udpege bestyrelsesformanden. Den øvrige bestyrelse konstituerer sig selv på første bestyrelsesmøde efter hver ordinær generalforsamling.
- 22.8 Såfremt formanden eller næstformanden fratræder sit hverv i en valgperiode, og et af Tækker Europa udpeget medlem ikke ønsker at være formand, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand eller næstformand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 22.9 Det påhviler bestyrelsen af lede Grundejerforeningen i overensstemmelse med denne vedtægt og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.
- 22.10 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 22.11 Bestyrelsen antager en administrator til bistand ved varetagelsen af Grundejerforeningens daglige drift, jfr. pkt. 24.

23. Bestyrelsesmøder

- 23.1 Bestyrelsens formand eller, i dennes længerevarende fravær, næstformand indkalder til bestyrelsesmøder, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 23.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 6 bestyrelsesmedlemmer er til stede. Såfremt bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig grundet fravær, er bestyrelsen berettiget til at indkalde til nyt bestyrelsesmøde, hvor bestyrelsen vil være beslutningsdygtig, såfremt 5 bestyrelsesmedlemmer er til stede. Beslutninger må dog ikke træffes, uden så vidt muligt alle bestyrelsesmedlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.

- 23.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Er formanden fraværende, er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.
- 23.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen. Beretningen underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal efterfølgende gennemgå og underskrive beretningen og tilføje "fraværende" ud for sin underskrift.
- 23.5 Bestyrelshvervet er ulønnet, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til formanden og eventuelt næstformanden.

24. Administrator

- 24.1 Bestyrelsen skal antage en administrator til at administrere grundejerforeningen.

Indtil den 1. januar 2050 varetages administration af Grundejerforeningen af Tækker Administration ApS, Cvr.nr. 27 33 20 13, Hack Kampmanns Plads 1 – 3, st. tv. 8000 Aarhus C, medmindre Tækker Administration ApS opsiger administrationsaftalen med grundejerforeningen. Tækker Administration ApS kan til enhver tid opsige administrationsaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Der indgås en særskilt administrationsaftale.

For grundejerforeningens opsigelse gælder pkt. 24.6 nedenfor.

For den af antagne administrator gælder bestemmelserne i pkt. 24.2 – 24.5.

- 24.2 Administrator er befuldægtiget til at handle på Grundejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.
- 24.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol
- 24.4 Administrators honorar skal til enhver tid svare til markedsprisen for tilsvarende administrationsopgaver og afholdes som en fællesudgift.
- 24.5 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.
- 24.6 Uanset pkt. 24.1 kan Grundejerforeningen opsige administrationsaftalen med Tækker Administration ApS med 12 måneders varsel til den 1. i en måned. Til beslutning om opsigelse af Tækker Administration ApS kræves at mindst 9/10 af

samtlige repræsentanter stemmer for forslaget på en generalforsamling. Generalforsamlingen kan tidligst træffe beslutning om opsigelse 10 år efter administrati-
onsaftalen er trådt i kraft.

25. Tegningsret

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

26. Årsregnskab

26.1 Grundejerforeningens regnskabsår er 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.

26.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af den samlede bestyrelse og påtegnes af revisor.

27. Revision

27.1 Grundejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når Grundejerforeningen består af 650 medlemmer eller flere, skal revisor være statsautoriseret.

27.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

27.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan for-
dre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

27.4 Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal indførslen fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførslen. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal ved førstkommande lejlighed ved deres underskrift bekræfte at have gjort sig bekendt med indførslen.

28. Kapitalforhold

- 28.1 Grundejerforeningen skal, bortset fra en evt. vej- og grundfond, jf. pkt. 29, og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Grundejerforeningens udgifter hos medlemmerne.
- 28.2 Det kan dog på en generalforsamling med 2/3 flertal vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at Grundejerforeningen optager lån. Såfremt det foreslås, at Grundejerforeningen skal optage lån, skal medlemmernes eventuelle individuelle hæftelse angives i forslaget.
- 28.3 Grundejerforeningens kontante midler skal være anbragt på konti i bank eller sparrekasse oprettet i Grundejerforeningens navn eller i børsnoterede realkreditobligationer og lignende liggende i depot oprettet i Grundejerforeningens navn. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

29. Vej- og grundfond

- 29.1 Når det vedtages at mindst halvdelen af repræsentantskabets medlemmer på en generalforsamling, skal der til finansiering af nye vejbelægninger eller større vedligeholdelsesopgaver vedrørende disse eller betaling af uforudseelige udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder vedrørende samme mv. samt til større vedligeholdelses- og anlægsarbejder på de grønne områder oprettes en vej- og grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et beløb, som fastsættes på generalforsamlingen på baggrund af et årligt justeret budget.
- 29.2 Bidrag til vej- og grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag. Bidraget kan opkræves sammen med førstkommande betaling af ordinære bidrag efter den generalforsamling, hvor det blev besluttet, at der skal opkræves bidrag til vej- og grundfonden. På generalforsamlingen fremlægges selvstændigt regnskab for fonden.

30. Budget og medlemsbidrag

- 30.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Grundejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 30.2 Til dækning af Grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for medlemmet fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen på baggrund af indstilling fra bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget med tilhørende henlæggelser til vedligeholdelse og/eller fornyelse af veje.

- 30.3 Den årlige ydelse betales årligt, kvartalsvis eller månedsvi forud til Grundejerfor-
eningens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 30.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at op-
kræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag
må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær general-
forsamling samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte år-
lige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 30.5 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ethvert medlem
eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til Grundejerforeningen senest fire uger
efter påkrav.
- 30.6 Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve et rimeligt gebyr for sent indbe-
talte restancer samt beregne rente i henhold til reglerne i renteloven med referen-
cerenten med tillæg af seks procent p.a.
- 30.7 Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, kan ikke vælges til tillidshverv
i Grundejerforeningen.

31. Antenneforhold

- 31.1 Medlemmerne er uberettiget til at placere udendørs radio- og tv-antenner, herun-
der parabolantenner, på ejendommene i Området.

32. Design- og vedligeholdelsesmanual

- 32.1 Tækker Europa, eller den som Tækker Europa måtte overdrage sin ret til, forestår
efter stiftelsen af Grundejerforeningen udarbejdelse og opdatering af design- og
vedligeholdelsesmanualer gældende for Området, hvilke skal følges og overholdes
af samtlige medlemmer af Grundejerforeningen. Tækker Europa eller den som
Tækker Europa måtte overdrage retten til, er til enhver tid berettiget til efter sag-
lige kriterier at ændre design- og vedligeholdelsesmanualerne, hvilke ændringer
Grundejerforeningen og medlemmerne er forpligtet til at følge.
- 32.2 Tækker Europa, eller et med Tækker Europa koncernforbundet selskab eller en
af Tækker Europa udpeget virksomhed forestår – mod betaling fra Grundejerfor-
eningen - pasning, vedligeholdelse og fornyelse, herunder renholdelse af alle
Områdets udenomsarealer. Arbejderne skal udføres i overensstemmelse med den
til enhver tid gældende design- og vedligeholdelsesmanual.

Udover arbejderne med pasning, vedligeholdelse og fornyelse, herunder renhol-
delse af alle Områdets udenomsarealer, består anlægsgartnerens arbejder tillige
i at være naturvejleder for Grundejerforeningen og dens medlemmer, således af

sundhed, livskvalitet, udfoldelses og fordybelsesmulighederne i naturen og områdets natur- og kulturværdier bevares.

Naturvejledningen skal ske med medlemsinddragelse.

Grundejerforeningen betaler Tækker Europa, eller et med Tækker Europa koncernforbundet selskab eller den af Tækker Europa udpegede virksomhed for arbejderne, herunder for naturvejledning. Betalingen for arbejderne skal til enhver tid svare til markedsprisen for tilsvarende arbejder.

33. Brugsret til udhuse, terrasser og tagudhæng m.v.

33.1 Grundejerforeningen og dens medlemmer er bekendt med og respekterer, at udhuse og terrasser er beliggende på fællesarealet indenfor Området, og at tagudhæng på udhængende overetager går over skel. Der tinglyses særskilt deklaration om brugsret til udhuse, terrasser og tagudhæng m.v., som også skal respekteres og gælde for ny og kommende bebyggelser i Området.

34. Parkering

34.1 Parkering indenfor Området må alene finde sted indenfor de afmærkede områder, og i øvrigt under overholdelse af de af Grundejerforeningen og/eller de af myndighederne fastsatte forskrifter.

34.2 Tækker Europa, eller en af Tækker Europa udpeget virksomhed har retten til administration og håndhævelse af parkeringspladsreglerne, herunder retten til at opkræve afgifter i forbindelse med manglende overholdelse af parkeringspladsreglerne. Medlemmerne/brugerne er i så fald forpligtet til at følge parkeringsselskabets anvisninger.

34.3 Delebiler har eksklusivt ret til at parkere på de for delebiler anviste parkeringspladser. Medlemmerne må ikke parkere på disse parkeringspladser.

35. Work-shops/dialogmøder

35.1 Der afholdes mindst én gang årligt en workshop/dialogmøde på initiativ fra Tækker Europa eller en af Tækker Europa udpeget tredjemand, hvor ideer om udvikling og forbedringer af nuværende og fremtidige forhold i Nye drøftes. Alle medlemmer af Grundejerforeningen indkaldes og gives mulig for at bidrage med forslag.

35.2 De på de enkelte workshops behandlede forslag og emner, er ikke forpligtende for bestyrelsen eller generalforsamlingen, men skal sikre en fri debat om temaer, som berører udviklingen af Nye på kort og lang sigt.

36. Tinglysning af servitutter

36.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Grundejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de offentlige og private servitutter og deklARATIONER, jf. også den købsaftale, som de første købere har købt deres bolig på baggrund af, samt offentlige vilkårsdeklARATIONER, herunder med pantstiftende sikkerhed i boligerne/ejendommene. Bestyrelsen – og Grundejerforeningen – er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysning af disse deklARATIONER.

37. Opløsning

37.1 Grundejerforeningen kan ikke opløses uden enstemmighed blandt samtlige medlemmer samt samtykke fra Aarhus Kommune og Tækker Europa.

38. Påtaleret

38.1 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen, CVR-nr. 39043521 ved dennes bestyrelse.

38.2 Solbakken Etape 1.1 A/S, CVR-nr. 37695157, Ejendomsselskabet Solbakken ApS, CVR-nr. 29783160 Nye Holding ApS, CVR-nr. 37695017, Tækker Europa, CVR-nr. 21533335 eller den, til hvem Tækker Europa måtte transportere denne ret til, er endvidere påtaleberettiget.

39. Tinglysning

39.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på matr. nr. 1q, 26b, 26c og 33 Terp, Århus Jorder, samt 1 e Elev by, Elev.

39.2 Nærværende vedtægter vil tillige være at tinglyse pantstiftende for kr. 25.000 på alle ejendomme i grundejerforeningen.

39.3 Tinglysning skal ske på hver ejendoms blad i tingbogen til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som grundejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder til sikkerhed for lån, som grundejerforeningen optager til finansiering af grundejerforeningens udgifter.

39.4 For grundejerforeningens 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.

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

- 39.6 Nærværende bestemmelse skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld, dog med respekt af vedtægter for parcelforeninger i Området. Vedtægterne respekterer endvidere de byrder og servitutter, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på boliger i grundejerforeningens område.
- 39.7 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til grundejerforeningen, er grundejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000,00.
- 39.8 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkomende 1. i en måned efter forfaldsdagen med rente efter renteloven. I de tilfælde, hvor grundejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af grundejerforeningens regnskab og et af grundejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 39.9 Solbakken Etape 1.1 A/S eller grundejerforeningens 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.

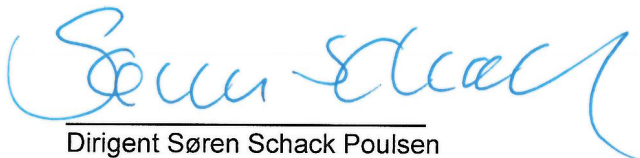
40. Bilag

3.1 Rids over Området

Således vedtaget på generalforsamlingen den 7/3 2019

Det bekræftes hermed, at ovenstående vedtægter er de gældende vedtægter.

Århus den 24/4 2019.



Dirigent Søren Schack Poulsen