
15. oktober 2021

Morten Fendinge Olsen
Partner

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

Sagsnr. 121550 MFO/LVH
ID: |1791

Holst

Vedtægter for Parcellforeningen Sneglehusene

Indholdsfortegnelse

1. Navn.....	4
2. Hjemsted og værneting	4
3. Formål	4
4. Parcellforeningens område.....	5
5. Parcellforeningens etablering	6
6. Medlemmer.....	6
7. Grundejerforeningen NYE.....	7
8. Hæftelsesforhold	7
9. Fordelingstal	8
10. Generalforsamling	8
11. Indkaldelse og forslag.....	9
12. Dagsorden	10
13. Ekstraordinær generalforsamling	10
14. Dirigent.....	11
15. Stemmeret og adgang til generalforsamlingen.....	11
16. Beslutninger	11
17. Protokol	12
18. Repræsentanter til repræsentantskabet for Grundejerforeningen.....	12
19. Bestyrelsen	13
20. Bestyrelsesmøder	14
21. Administrator	14
22. Tegningsret.....	15
23. Årsregnskab	15
24. Revision	15
25. Kapitalforhold	16
26. Vedligeholdelses- og fornyelsesfond	16
27. Budget og medlemsbidrag.....	17
28. Udvendig vedligeholdelse og fornyelse.....	17
29. Fastholdelse af bygningernes ydre fremtoning	18
30. 1 og 5 års gennemgang	19
31. Adgang til udvendig vedligeholdelse og fornyelse	19

32. Forbud mod saltning på terrasser og ved udhuse m.m. samt forbud mod brug af pesticider	20
33. Forsikring	20
34. Misligholdelse	21
35. Kommunikation	21
36. Overdragelse.....	21
37. Opløsning	21
38. Tinglysning og pantsikkerhed	21
39. Påtaleret	22
40. Bilag	23

1. Navn

- 1.1 Parcelforeningens navn er "Sneglehusene"

2. Hjemsted og værneting

- 2.1 Parcelforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.
- 2.2 Parcelforeningens værneting 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, herunder altaner, tagterrasser og terrasser, og sikre at disse til enhver tid bevarer 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.

Parcelforeningen forstår endvidere vedligeholdelse og fornyelse af medlemmernes postkasser.

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

- 3.1.4 at forestå drift, fornyelse, vedligeholdelse og rengøring af den på matr. nr. 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bz, 1bæ, 1bø, og 1ca Terp, Århus Jorder beliggende kælder med tilhørende depotrum til Parcelforeningens medlemmer, jf. deklaration om kælder.

- 3.1.5 at forestå fornyelse, vedligeholdelse og rengøring af fællesarealer på matr.nr. 1u Terp, Århus Jorder (ejerlejlighedsejendommen), herunder elevator, indgangsdør, adgangsdøre til lejlighederne, trappeopgang og belysning,
- 3.1.6 at sikre og medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig kvalitet, og sikre, at beboelsesbygningerne, terrasser, tagterrasser og altaner til enhver tid fremtræder i god og velvedligeholdt stand, herunder således at deklaration om brugsret til terrasser, altaner, tagudhæng og tagterrasser m.m. opfyldes af parcellforeningen og medlemmerne,
- 3.1.7 at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne, samt
- 3.1.8 at påtage sig alle andre under en Parcellforening normalt hørende opgaver.
- 3.2 Parcellforeningen opkræver bidrag hos medlemmerne til afholdelse af de udgifter, der er nødvendige for at udføre parcellforeningens opgaver, herunder til vedligeholdelse og fornyelse af beboelsesbygningerne med tilhørende tagterrasser, terrasser og altaner.
- 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 og ejerlejligheder beliggende inden for det område, der fremgår af bilag 4.1 (i det følgende benævnt "Området").
- 4.2 Ved stiftelsen omfatter parcellforeningen Sneglehusene de med grøn markerede boliger på bilag 4.1, der er udstykket som sokkelgrunde.
- 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. Parcelforeningens etablering

- 5.1 Parcelforeningen får driftsmæssig virkning fra tidspunktet for ibrugtagning af den første bolig beliggende inden for Parcelforeningens område.
- 5.2 Parcelforeningen overtager successivt forpligtelsen til vedligeholdelse og fornyelse af beboelsesbygningernes – herunder beboelsesbygninger opdelt i ejerlejligheder - klimaskærme, fællesarealer, terrasser, tagterrasser og altaner i takt med, at beboelsesbygningerne afleveres fra entreprenøren til medlemmerne.
- 5.3 Parcelforeningen skal omfatte samtlige beboelsesbygninger inden for parcelforeningens område, herunder beboelsesbygninger opdelt i ejerlejligheder, og parcelforeningen udvides i takt med ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor parcelforeningens 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 Parcelforeningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af boliger, herunder ejerlejligheder beliggende inden for parcelforeningens 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 parcelforeningen 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 parcelforeningen 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. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye ejer er Parcelforeningen uvedkommende.

- 6.5 Den til enhver tid værende ejer af en bolig under parcellforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor 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 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af parcellforeningens formue.

7. Grundejerforeningen NYE

- 7.1 Der er oprettet en Grundejerforening - Grundejerforeningen Nye – der er en grundejerforening for Nye. Parcellforeningens medlemmer er forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen Nye.
- 7.2 Parcellforeningen og Parcellforeningens medlemmer er forpligtet til at respektere de til enhver tid gældende vedtægter for Grundejerforeningen Nye.
- 7.3 Grundejerforeningen Nye skal forestå drift og vedligeholdelse af grønne områder, veje, stier og fællesarealer, samt øvrige fællesanlæg, der måtte blive etableret indenfor grundejerforeningens område og varetage de fælles grundejerinteresser for fællesarealerne indenfor grundejerforeningens område.

8. Hæftelsesforhold

- 8.1 Medlemmerne af parcellforeningen hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for parcellforeningens forpligtelser overfor tredjemand, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til fordelingstal.
- 8.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor parcellforeningen i forhold til den enkelte ejendoms fordelingstal, medmindre andet fremgår af disse vedtægter.
- 8.3 Den til enhver tid værende ejer af boligen hæfter over for parcellforeningen for alle tilgodehavender, som parcellforeningen måtte have vedrørende den pågældende bolig.
- 8.4 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende overfor parcellforeningen tinglyses disse vedtægter pantstiftende, jf. pkt. 38.

9. Fordelingstal

9.1 Parcelforeningens fordelingstal er fastsat således, at hver bolig har et fordelingstal beregnet ud fra det enkelte medlems opgjorte bygningsmæssige areal over jord opgjort efter det for byggeriet gældende bygningsreglement i forhold til det samlede antal etagemeter, der er opført og taget i brug indenfor Parcelforeningens Område.

9.2 Fordelingstallene revideres løbende i forbindelse med nye bebyggelsers afslutninger og senere, såfremt der sker ændringer.

9.3 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 det for byggeriet gældende bygningsreglement.

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.

9.4 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.

9.5 De enkelte medlemmer er forpligtet til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

10. Generalforsamling

10.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

10.2 Parcelforeningens generalforsamling afholdes i parcelforeningens hjemsteds-kommune.

- 10.3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

11. Indkaldelse og forslag

- 11.1 Indkaldelse af medlemmer til parcelforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 4 uger.
- 11.2 Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt, kan indkaldelse til generalforsamlingen ske med et forkortet varsel, dog senest otte dage før afholdelsen.
- 11.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 11.4 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.
- 11.5 Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet forslag behandlet på generalforsamlingen.
- 11.6 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.
- 11.7 Indkaldelse til generalforsamlingen samt anden korrespondance med parcelforeningen og dennes bestyrelse kan ske til medlemmerne via e-mail til de e-mailadresser, der er oplyst af medlemmerne.
- 11.8 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.
- 11.9 Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.
- 11.10 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.

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

12. Dagsorden

- 12.1 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.

13. Ekstraordinær generalforsamling

- 13.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et nærmere angivet forslag begæres af mindst 1/4 af parcelforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 13.2 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.
- 13.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 13.4 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.
- 13.5 Bestyrelsen kan beslutte, at ekstraordinær generalforsamling afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fy-

sisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.

14. Dirigent

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

15. Stemmeret og adgang til generalforsamlingen

- 15.1 Ret til at give møde og stemme på generalforsamlingen tilkommer alene medlemmer af parcellforeningen.
- 15.2 Ethvert stemmeberettiget medlem kan på generalforsamlingen stemme i forhold til fordelingstallet for boligen. Hvis en bolig ejes af flere personer og/eller selskaber udøves stemmeretten af ejerne i forening.
- 15.3 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.
- 15.4 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.
- 15.5 Bestyrelsen kan, udover en dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.

16. Beslutninger

- 16.1 Beslutninger på generalforsamlinger træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, medmindre andet følger af disse vedtægter.
- 16.2 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 disse kræves dog, at mindst $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede såvel efter fordelingsstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst $\frac{2}{3}$ af de således repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.
- 16.3 Beslutninger om ændring af fordelingstal kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af parcellforeningen, jf. dog pkt. 9.2 - 9.4.
- 16.4 Beslutning om ændring af Parcellforeningens vedtægter kan ikke træffes, medmindre det godkendes af Grundejerforeningen Nye eller af Tækker Europa ApS.
- 16.5 Beslutninger om valg til repræsentantskabet sker efter bestemmelserne i vedtægternes pkt. 18.
- 16.6 Beslutninger om valg af medlemmer til Parcellforeningens bestyrelse, sker efter bestemmelserne i vedtægternes pkt. 19.

17. Protokol

- 17.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om handlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til bestyrelsesmedlemmerne.

18. Repræsentanter til repræsentantskabet for Grundejerforeningen

- 18.1 Valg af repræsentanter og et tilsvarende antal suppleanter til repræsentantskabet for Grundejerforeningen Nye sker på parcellforeningens ordinære generalforsamling.
- 18.2 Valg til repræsentantskabet sker ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal af de på generalforsamlingen afgivne stemmer.

18.3 Såfremt der skal stemmes om flere mulige repræsentanter ved én afstemning, afgøres valget ved relativt, simpelt stemmeflertal efter fordelingstal. Står stemmerne lige, skal valget afgøres ved lodtrækning.

18.4 Repræsentantskabet vælges for ét år ad gangen.

18.5 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.

19. Bestyrelsen

19.1 Valg af medlemmer til parcelforeningens bestyrelse sker på parcelforeningens ordinære generalforsamling.

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

19.3 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 parcelforeningens område er opført og solgt af Sneglehusene ApS.

19.4 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.

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

19.6 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.

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

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

- 19.9 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.
- 19.10 Er kassereren ikke medlem af parcellforeningen, har han ingen stemmeret i bestyrelsen. I øvrigt er kun medlemmer af parcellforeningen valgbare til parcellforeningens bestyrelse.

20. Bestyrelsesmøder

- 20.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, eller når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 20.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to medlemmer er til stede. Beslutninger må ikke træffes, uden så vidt muligt alle bestyrelsesmedlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.
- 20.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens eller i hans forfald næstformandens stemme afgørende.
- 20.4 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.
- 20.5 Bestyrelseshvervet er ulønnet, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til formanden og eventuelt næstformanden.

21. Administrator

- 21.1 Bestyrelsen kan antage en administrator til at administrere parcellforeningen. For den antagne administrator gælder bestemmelserne i punkt 20.2 - 20.5.
- 21.2 Indtil første ordinære generalforsamling varetages administrationen af parcellforeningen af Tækker Administration ApS, Cvr.nr. 27 33 20 13, og der indgås en særskilt administrationsaftale herom.
- 21.3 Administrator er befuldmægtiget til at handle på parcellforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.
- 21.4 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol

21.5 Administrators honorar for sædvanlig administration af parcellforeningen fastsættes af bestyrelsen og afholdes som en fællesudgift.

21.6 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

22. Tegningsret

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

22.2 Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til administrator i nødvendigt omfang.

23. Årsregnskab

23.1 Parcellforeningens regnskabsår er kalenderåret, idet første regnskabsår dog løber fra parcellforeningens stiftelse til den 31. december 2022.

23.2 Årsregnskabet skal indeholde såvel en resultatopgørelse som en balance.

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

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

24. Revision

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

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

24.3 Det påhviler revisor at føre en revisionsprotokol.

24.4 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 parcellforeningens drift.

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

25. Kapitalforhold

- 25.1 Parcellforeningen skal, bortset fra en eventuel vedligeholdelses- og fornyelsesfond, jf. pkt. 26 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 parcellforeningens udgifter.
- 25.2 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 parcellforeningen optager lån.
- 25.3 Parcellforeningens 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.
- 25.4 Såfremt ejerne af matr. nr. 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bz, 1bæ, 1bø, og 1ca Terp, Århus Jorder opkræves en merudgifter i ejendomsværdiskat eller anden udgift som følge af de kældre, der er beliggende under disse rækkehuse, som ikke er under de øvrige boliger, og som Parcellforeningen har brugsret til, skal en sådan merudgift refunderes ejerne af Parcellforeningen.

26. Vedligeholdelses- og fornyelsesfond

- 26.1 Når det begæres af mindst halvdelen af parcellforeningens 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.
- 26.2 Fondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og rente af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 26.3 Bestyrelsen er dispositionsberettiget over fonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.
- 26.4 Regnskab vedrørende fonden indeholdende opgørelse af hver enkelt medlems andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

- 26.5 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.

27. Budget og medlemsbidrag

- 27.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser parcellforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

- 27.2 Til dækning af parcellforeningens 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, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer i ejendomme opdelt i ejerlejligheder, terrasser, tagterrasser og altaner.

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

- 27.3 Det årlige fællesbidrag betales årligt, kvartalsvis eller månedsvis forud til parcellforeningens kasserer eller til administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

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

- 27.4 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.

- 27.5 Parcellforeningen afholder udgifter til forbrug på fællesarealer i ejerlejlighedsejendommen på matr.nr. 1u Terp, Århus Jorder.

28. Udvendig vedligeholdelse og fornyelse

- 28.1 Parcellforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse af beboelsesbygningernes klimaskærme, hvorved forstås tage og facader incl. ydervæg, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, og udvendig side af vinduesrammer, (men ikke ruder), samt fornyelse og vedligeholdelse af terrasser, tagterrasser og altaner med tilhørende rækværk og værn.

Parcellforeningen foretager endvidere forsvarlig fornyelse og vedligeholdelse

af fællesarealer i ejendomme opdelt i ejerlejligheder (ved stiftelsen matr.nr. 1u Terp, Århus Jorder), herunder elevatorer, opgange, trapper og belysning, men ikke fælles forsyningsledninger, konstruktioner og fælles installationer.

- 28.2 Al øvrig vedligeholdelse og fornyelse påhviler det enkelte medlem, herunder ruder.
- 28.3 Parcellforeningen betaler for udbedring af skader i boligerne, der skyldes forhold omfattet af parcellforeningens vedligeholdelsespligt.
- 28.4 Såfremt parcellforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter parcellforeningens 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.
- 28.5 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.
- 28.6 Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der foranstalles af parcellforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 1 bestyrelsesmedlem, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af den nævnte.
- 28.7 Hvert medlem er forpligtet til at sørge for og bekoste udvendig renholdelse af sin bolig med tilhørende terrasse, tagterrasse og altan.

29. Fastholdelse af bygningernes ydre fremtoning

- 29.1 Beboelsesbygningerne, herunder beboelsesbygninger opdelt i ejerlejligheder skal til enhver tid holdes i den oprindelige arkitektur, og i de oprindelige materialer og farver, således at der sikres en ensartet ydre fremtoning.
- 29.2 Den enkelte ejer og parcellforeningen må ikke foretage bygnings-, materiale- eller farveændringer af beboelsesbygningerne, terrasser og altaner, jf. deklaration til sikring og bevaring af bebyggelsens arkitektur, identitet, kvalitet og udtryk m.v. Det gælder også ved genopførelse efter brand.
- 29.3 Ved bygningsændring forstås enhver ændring i forhold til beboelsesbygningens ydre fremtoning ved opførelsen. Det være sig ændring af taget, facaden, herunder altaner, vinduer, vinduesrammer, dørkarme, døre, sålbænke, klimaskærme, murværk og udhæng.

Ejendommens facade skal fremtræde ensartet, og medlemmerne må ikke foretage ændring af farverne på ydersiderne af vinduerne, facader eller døre mod fællesarealer.

- 29.4 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.
- 29.5 Der må ikke foretages ud- eller nedgravning eller nedbores i terrasser.
- 29.6 Det er ikke tilladt at benytte åben ild herunder kul-grill, bålfade etc. på arealer som medlemmet har eksklusiv brugsret til herunder terrasser, altaner og tagterrasser.

30. 1 og 5 års gennemgang

- 30.1 Henholdsvis 1 og 5 år efter aflevering af en etape af boliger indkalder Sneglehusene ApS hvert medlem og parcellforeningen til sædvanlig entrepriseretlig 1 og 5 års gennemgang, jf. dog pkt. 30.3, hvor eventuelle mangler registreres.
- 30.2 Sneglehusene ApS afhjælper manglerne indenfor rimelig tid uden vederlag for medlemmerne, for så vidt der er tale om mangler, som Sneglehusene ApS bærer ansvaret for. 1 og 5 års gennemgangen gennemføres af CJ Group A/S, cvr. nr. 32884768.
- 30.3 Parcellforeningen og parcellforeningens medlemmer har accepteret, at 1 og 5 års gennemgangen vil blive afholdt på et af Sneglehusene ApS 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 overtagelsesdagen af boligerne, idet afholdelsen af både 1 og 5 års gennemgang vil blive holdt samlet for alle boliger i parcellforeningen, selv om boligerne overtages på forskellige tidspunkter.

31. Adgang til udvendig vedligeholdelse og fornyelse

- 31.1 Ethvert medlem skal med 8 dages skriftligt varsel give Sneglehusene ApS, CJ Group 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.
- 31.2 Sneglehusene ApS kan overdrage sin ret efter nærværende pkt. til andre.

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

- 32.1 Der må ikke anvendes nogen form for pesticider indenfor området og foretages saltning eller tilsvarende vinterforanstaltninger på ejendommens terrasser, altaner 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.

33. Forsikring

- 33.1 Hvert medlem af parcelforeningen er forpligtet til at have sin ejendom samt terrasse, altan og tagterrasse 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.

Såfremt ejerne af matr. nr. 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bz, 1bæ, 1bø, og 1ca Terp, Århus Jorder opkræves en præmieforøgelse på husforsikringen grundet den fælles kælder under boligen, skal en sådan præmieforøgelse refunderes af Parcelforeningen.

- 33.2 For så vidt angår ejendomme opdelt i ejerlejligheder påhviler det ejerforeningen at tegne fuld og nyværdi bygnings- og brandforsikring på sædvanlige vilkår, herunder forsikring af de terrasser, altaner og tagterrasser, som nogle af ejerforeningens medlemmer har brugsret til på terræn på tredjemands ejendom. 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.

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

- 33.4 Medlemmet er forpligtet til at udlevere forsikringspolicyen til Parcelforeningens bestyrelse.

- 33.5 Parcelforeningen kan kræve, at forpligtelsen til at tegne og opretholde bygningsbrandforsikring overgår til Parcelforeningen, under forudsætning af forsikringsdækningen for ejerne af ejendommene i Parcelforeningen ikke derved forringes.

34. Misligholdelse

- 34.1 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.
- 34.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af boligen med fogedens bistand.
- 34.3 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.

35. Kommunikation

- 35.1 Hver ejer er forpligtet til at oplyse en e-mailadresse til hvilken al skriftlig kommunikation fra Parcelforeningen til Parcelforeningens medlemmer kan sendes.

36. Overdragelse

- 36.1 Sneglehusene ApS, CVR-nr. 40519580, Tækker Europa ApS, CVR-nr. 21533335 eller en med Tækker Europa ApS interesseforbunden part er berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter nærværende vedtægter til tredjemand. Tilsvarende er tredjemand berettiget til at videreoverdrage overtage rettigheder og forpligtelser efter nærværende vedtægter.

37. Opløsning

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

38. Tinglysning og pantesikkerhed

- 38.1 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse servitut- og pantstiftende for kr. 25.000 på hver bolig, herunder ejerlejlighed i parcelforeningen.

- 38.2 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 eller den ejerforening, som medlemmet måtte være medlem af, herunder til sikkerhed for lån, som parcellforeningen optager til finansiering af parcellforeningens udgifter.
- 38.3 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.
- 38.4 En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer besluttet at forhøje det beløb, som vedtægterne er lyst pantstiftende for.
- 38.5 Nærværende bestemmelse skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld. Vedtægterne respekterer de byrder og servitutter, der på tinglysnings-tidspunktet er tinglyst på boliger i parcellforeningens område.
- 38.6 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.
- 38.7 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den først-kommende 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.
- 38.8 Sneglehusene ApS 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.

39. Påtaleret

- 39.1 Påtaleberettiget er Parcellforeningen Sneglehusene, CVR-nr. 42621358 ved dennes bestyrelse og enhver boligejer under Parcellforeningen, Sneglehusene ApS, CVR-nr. 40519580, Nye Holding ApS, CVR-nr. 37695017, samt Tækker Europa ApS, CVR-nr. 21533335, dog er påtaleberettigede vedrørende vedtægters pkt. 4.3 alene Sneglehusene ApS.

39.2 Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts pkt. 15.4 er tillige Grundejerforeningen Nye, CVR-nr. 39043521.

40. Bilag

Bilag 4.1: E-rids udarbejdet Aakjær Landinspektører med angivelse af området.

---o0o---

Som ejer af matr. nr. 1aø – 1di og 1u og 1v Terp, Århus Jorder ("Området")

Dato: 2021

For Sneglehusene ApS

Jørn Tækker

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:
