
24. september 2021

Morten Fendinge Olsen
Partner

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

Sagsnr. 121550 MFO/LVH
ID: 1600

Holst,

Deklaration om bestemmelser for Ejerforeningen Rødbedevej 22-26, 111-115 og 123-127 udover normalvedtægten

På vegne af nuværende og fremtidige ejere af matr. nr. 1u Terp, Århus Jorder, og ejendomme eller ejerlejligheder, der måtte blive opdelt herfra, bestemmes hermed følgende:

Til brug for tinglysning af ejerforeningsvedtægterne ("Vedtægterne") for Ejerforeningen Rødbedevej 22-26, 111-115 og 123-127, CVR-nr.: 42 62 12 85 ("Ejerforeningen"), bestående af ejerlejlighed nr. 1-30 af matr. nr. 1u Terp, Århus Jorder, indeholder dette dokument en angivelse af de bestemmelser i Vedtægterne, som skal tinglyses servitutstiftende.

Der tinglyses en ekstrakt af nærværende deklARATION for så vidt angår de bestemmelser, der stifter, forandrer eller ophæver en ret over ejendommene.

§ 32. Hjemsted og område

Ejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.

Ejerforeningens værneting er Retten i Aarhus for alle tvister, såvel mellem medlemmerne indbyrdes som mellem Ejerforeningen og medlemmerne. Ejerforeningen er, ved dennes formand, som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender.

Ejerforeningens område svarer ved stiftelsen til ejerlejlighed 1 – 30 af matr.nr. 1u, Terp, Århus Jorder.

Ejerforeningens til enhver tid værende område er i det følgende benævnt "Ejendommen".

Bebyggelsen "Ejerforeningen Rødbedevej 22-26, 111-115 og 123-127" opføres på Ejendommen, og vil efter opdeling i ejerlejligheder udgøre ejerlejligheder til beboelse.

På Ejendommen – der er sokkeludstykket - består fællesarealerne af trappeopgange, elevatorer, fundament og klimaskærm ("Fællesarealerne") - tilhørende ejerforeningen.

Der er tillagt nogle af ejerlejlighederne særlige brugsrettigheder til altaner, terrasser/opholdsarealer m.v., jf. særskilte deklarationer herom.

§ 33. Ordensforskrifter og forbrugsmålere

Stk. 1: Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af ejerforeningen fastsatte ordensregler. I det omfang, der ikke er fastsat ordensforskrifter, gælder de forskrifter for god ro og orden, der kan udledes af den til enhver tid gældende lejelovgivning.

Stk. 2: Ejendommens facade skal fremtræde ensartet, og medlemmerne må ikke foretage ændring af ejendommens ydre, herunder af altaner, terrasser eller opsætte markiser eller foretage ændring af farverne på ydersiderne af vinduerne eller døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklamer m.v.

Der må endvidere ikke foretages nogen ændringer af altaner, tagterrasser og terrasser, herunder opsætning af sejldug, hegn m.v., ligesom der må ikke foretages ud- eller nedgravning eller nedbores i terrasser, tagterrasser og altaner, jf. deklaration om brugsret til terrasser, altaner og tagterrasser m.m.

Stk. 3: Det påhviler hver ejerlejlighedsejer løbende at renholde de til altanerne/terrasserne/tagterrasserne hørende værn.

Stk. 4: Det er ikke tilladt at benytte åben ild herunder kul-grill, bålfade etc. på arealer som medlemmet har eksklusiv brugsret, herunder terrasser, altaner og tagterrasser.

Stk. 5: Der er oprettet selvstændige målere for den enkelte ejerlejligheds forbrug af el og varme og varmt vand således at afregning for ejerlejlighedens forbrug sker direkte med forsyningsselskabet. Ejerlejlighed nr. 4 - 27 betaler endvidere ejerlejlighedens andel af forbrug af koldt vand og sekundavand efter bi-måler og i henhold til vandregnskab. Der er oprettet selvstændige målere for ejerlejlighed 1, 2, 3, 28, 29, 30 forbrug af koldt vand og sekundavand, således at afregning for ejerlejlighedens forbrug sker direkte med forsyningsselskabet.

§ 34. Husdyr

Stk. 1: Det er ikke tilladt uden bestyrelsens godkendelse at holde mere end et husdyr i hver ejerlejlighed. Ved husdyr forstås i denne sammenhæng hund, kat, hamster, marsvin, kanin, fugl og fisk. Såfremt der ønskes andre dyr eller mere end et dyr pr. ejerlejlighed (fisk undtaget), kræves bestyrelsens skriftlige accept.

Stk. 2: Såfremt husdyret er til væsentlig gene for de øvrige beboere i ejendommen, f.eks. som følge af støj, lugtgener eller aggressiv adfærd overfor beboerne m.v. er bestyrelsen berettiget til at bestemme, at det pågældende medlem ikke længere må holde husdyret og derfor må drage omsorg for senest en måned efter at beslutningen er meddelt at fjerne husdyret fra ejendommen/ejerlejligheden. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at fjerne medlemmets husdyr fra Ejendommen/ejerlejligheden med fogedens bistand. Samtli-

ge omkostninger forbundet hermed, herunder til advokat, afholdes af det pågældende medlem efter påkrav. Bestyrelsens afgørelse i henhold til nærværende bestemmelse kan ikke indbringes for generalforsamlingen.

§ 36. Videreopdeling og sammenlægning af ejerlejligheden

Stk. 1: Ejerne er berettiget til at opdele/videreopdele og sammenlægge ejerlejligheder. Efter opdeling fordeles ejerlejlighedens fordelingstal forholdsmæssigt efter areal på de videreopdelte ejerlejligheder. Ved sammenlægning udgøres fordelingstallet af summen af de sammenlagte ejerlejligheders før opdeling

§ 37. Ejerlejlighedernes anvendelse

Stk. 1: Ejerlejlighederne må alene anvendes til helårsbeboelse. Fra ejerlejlighederne må drives det erhverv, der er tillagt i henhold til lokalplanen for boligen.

§ 38. Byggeretter

Stk. 1: Ejerforeningen er bekendt med, at eventuelle uudnyttede byggeretter i lokalplan 1016 eller nye byggeretter efter Aarhus Kommunes afgørelse om vedtagelse af en ny lokalplan eller myndighedsgrundlag for yderligere bebyggelse på matr.nr. 1u, Terp, Århus Jorder tilkommer Nye Holding ApS, CVR-nr. 37 69 50 17.

Nye Holding ApS er således berettiget til efter eget valg og uden samtykke fra ejerlejlighedsejerne, men under forudsætning af, at samtlige fornødne tilladelser kan opnås, at opføre yderligere bebyggelse på ejendommen.

Stk. 2: Byggeretten er ubegrænset, og placeringen af byggeretten og udnyttelse af denne, bestemmes af Nye Holding ApS, idet denne kan forlange, at byggeretten udnyttes ovenpå eksisterende bebyggelse. Byggeretten fremgår af deklaration om bebyggelse til sikring og bevaring af bebyggelsens arkitektur, identitet, kvalitet og udtryk m.v.

§ 39. Overdragelse

Stk. 1: Sneglehusene ApS, Tækker Europa A/S eller en med Tækker Europa A/S interesseforbunden part er berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne for Ejerforeningen til tredjemand. Tilsvarende er tredjemand berettiget til at videreoverdrage overtagne rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne for Ejerforeningen.

§ 40. Tinglysning af servitutter

Stk. 1: Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen 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 ejerlejlighed på baggrund af, samt offentlige vilkårsdeklarationer, herunder med pantstiftende sikkerhed i ejerlejlighederne/Ejendommen. Bestyrelsen – og Ejerforeningen – er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysning af disse deklarationer.

§ 41. Opløsning

stk. 1: Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre samt efter samtykke fra Tækker Europa A/S.

§ 42. Påtaleret

Stk. 1: Påtaleberettiget er Ejerforeningen, CVR-nr. 42 62 12 85 ved dennes bestyrelse.

Stk. 2: Påtaleberettiget i henseende til denne deklarations §38 Nye Holding ApS, CVR-nr. 37 69 50 17, og vedrørende § 39 og § 41 er Sneglehusene ApS, CVR-nr. 40519580 og Tækker Europa A/S, CVR-nr. 21533335 eller den som Tækker Europa A/S måtte overdrage retten til påtaleberettigede.

§ 43. Tvangsfuldbyrdelse

Stk. 1: I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, som følge af restance med betaling i henhold til vedtægterne for Ejerforeningen, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

§ 45 Grundejerforeningen Nye. – *tinglyses ikke*

Der er oprettet en Grundejerforening – Grundejerforeningen Nye – der er en grundejerforening for Nye. Ejerforeningens medlemmer er forpligtet til at være medlem af

Ejerforeningen og ejerforeningens medlemmer er forpligtet til at respektere de til enhver tid gældende vedtægter for Grundejerforeningen Nye.

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.

Ejerforeningen betaler bidrag til Grundejerforeningen NYE på vegne af sine medlemmer. Betaling af disse bidrag følger den til enhver tid gældende grundejerforeningsvedtægt for Grundejerforeningen NYE. En eventuel vedtægtsændring i vedtægterne for Grundejerforeningen NYE, hvorefter de enkelte medlemmer af Ejerforeningen skal betale bidrag direkte til Grundejerforeningen NYE, skal derfor respekteres af Ejerforeningen og Ejerforeningens medlemmer.

Medlemsbidrag til Grundejerforeningen NYE betales efter fordelingstal i Grundejerforeningen, der er fastsat således, at hver ejer 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 Grundejerforeningens Område. Hver ejerlejlighed betaler sit medlemsbidrag til Grundejerforeningen efter dette fordelingstal og ikke efter fordelingstallet i Ejerforeningen.

§ 46 Parcellforeningen Sneglehusene, - *tinglyses ikke*

Ejerforeningens medlemmer er pligtig at være medlem af Parcellforeningen Sneglehusene, der er en parcellforening med medlemspligt for enhver tinglyst ejer af en ejendom eller ejerlejlighed beliggende på matr.nr. 1v og 1u Terp, Århus Jorder samt ejendomme der udstykkes herfra.

Ejerforeningen er forpligtet til at respektere de til enhver tid gældende vedtægter for Parcellforeningen Sneglehusene.

Parcellforeningens formål og opgaver er bl.a. at vælge repræsentanter til repræsentantskabet for Grundejerforeningen, at vedligeholde og forny beboelsesbygningernes og Ejerforeningens klimaskærme, hvorved forstås tage og facade 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.

Parcellforeningen forestår drift, vedligeholdelse, fornyelse og rengøring af dele af Ejerforeningens fællesarealer jf. normalvedtægtens bestemmelser og tinglyste fravigelser.

§ 47 Regnvandslauget NYE – *tinglyses ikke*

Ejerforeningen er forpligtet til at være medlem af Regnvandslauget NYE.

Regnvandslauget forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse af regnvandsanlæggene i henhold til de til enhver tid gældende vedtægter for det private regnvandslaug Nye.

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 1u, Terp, Århus Jorder og hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 - 30 af matr.nr. 1u, Terp, Århus Jorder.

Undertegnede ejerlejlighedsejere bekræfter hermed, at bestemmelserne i nærværende deklaration – sammen med fravigelserne fra normalvedtægten – er den gældende særvedtægt for Ejerforeningen Rødbedevej 22-26, 111-115 og 123-127.

Dato 23.08.2021

Som ejer af:
matr.nr. 1u Terp, Århus Jorder, ejerlejlighed 1-30
for Sneglehusene ApS

