

Planlægning og Byggeri	
Journalnr.	06200614/SEK/06/00412
Dato	31/10-06
Bilag nr.	1a

Beløb:

Ejerlav: Århus Bygrunde
Matr.nr.: 1973 C
Ejerlejlighed nr. 1-23
Beliggende: Mønsgade 8, 8000 Århus C

Anmelder:

Gorrissen Federspiel Kierkegaard
Silkeborgvej 2
8000 Århus C
Tlf. 86 20 75 00
Advokat Søren Bruun
J.nr.: 750699 SB/lil

GENPART 422902 04 0000.0004

18.05.2007 TA
✓ 1.400,00 K

Deklaration

vedrørende parkering

Ejerforeningen Møllebakken, Mønsgade 8, 8000 Århus C, der består af samtlige ejere af ejerlejlighederne nr. 1-23 af matrikel nr. 1973 C Århus Bygrunde, giver herved Parkeringslauget Mønsgade 8, 8000 Århus C eksklusiv ret til brug af parkeringspladser på foreningens fællesareal af ovennævnte matrikelnummer på vilkår som nedenfor anført:

1 Rettighedshaveren og deklARATIONENS formål

- 1.1 Rettighedshaveren og de fysiske eller juridiske personer, til hvem rettighedshaveren ifølge nærværende kontrakt afleder sin ret til parkering, betegnes nedenfor under et som Parke-ringslauget.
- 1.2 Ejerforeningen Møllebakken, Mønsgade 8, 8000 Århus C, betegnes nedenfor under et som Ejerforeningen.

- 1.3 I nærværende deklaration reguleres Parkeringslaugets rettigheder og forpligtelser i forhold til Ejerforeningen og tredjemand, ligesom reglerne for medlemmerne af Parkeringslaugets indbyrdes forhold fastsættes ved denne deklaration.

2 Afgrænsning af parkeringsarealet

- 2.1 Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe ApS, 8000 Århus C, har som bilag til denne deklaration udarbejdet en plantegning af det på matrikelnummer 1973 C Århus Bygrunde værende gårdareal tilhørende Ejerforeningen.
- 2.2 På denne plantegning er indtegnet 10 parkeringspladser, der enkeltvist er nummereret fra 1-10. Parkeringslauget er tillagt ret til parkering på de 10 nævnte parkeringspladser.
- 2.3 Parkeringslaugets eksklusive brugsret i medfør af nærværende deklaration er således afgrænset til de af landinspektøren indtegnede parkeringspladser, jf. prospektmaterialet.
- 2.4 Hvert medlem af Parkeringslauget er tillagt en eksklusiv brugsret til en bestemt parkeringsplads. Parkeringslaugets formand er forpligtet til at føre en fortegnelse over, hvilke parkeringspladser de enkelte medlemmer udøver eksklusiv brugsret over.

3 Regler for benyttelse af parkeringsarealet

- 3.1 Der må alene ske parkering af biler under kg. 3.500 samt motorcykler, scootere og EU-knallerter.
- 3.2 Det er ikke tilladt at benytte parkeringsarealet til henstilling af campingvogne og mindre lastbiler.
- 3.3 Der må under ingen form ske henstilling eller parkering af køretøjer, hvis last eller egenskaber kan være farlige, herunder køretøjer til opbevaring af kemikalier, benzin og lignende.
- 3.4 Der må ikke på parkeringsarealet ske henstilling af affald eller byggematerialer uden forudgående aftale med Ejerforeningens bestyrelse.

4 Vedligeholdelse og renholdelse af parkeringsarealet

- 4.1 Parkeringsarealet skal til enhver tid vedligeholdes og renholdes af Parkeringslauget, idet lauget under et er ansvarlig over for Ejerforeningen for opfyldelse af denne pligt.

Parkeringslauget er tillige ansvarlig for, at den etablerede markering af Parkeringslaugets grænser mod Ejerforeningens øvrige gårdareal er intakt og i god vedligeholdelsesmæssig stand.

- 4.2 Ved denne deklaration er indgået aftale med Ejerforeningen om, at Ejerforeningen forestår renholdelse af det areal, hvorover Parkeringslauget råder. Renholdelsen indbefatter blandt andet fejning, snerydning og saltning/grusning. For denne ydelse er aftalt et årligt vederlag af kr. 2.000.

5 Medlemskredsen

- 5.1 Medlem af Parkeringslauget er den eller de fysiske eller juridiske personer, der har ret til parkering på en eller flere af parkeringspladserne, hvortil Parkeringslauget er tillagt eksklusiv brugsret.
- 5.2 Medlemsskabet af Parkeringslauget er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor Parkeringslaugets formand modtager skriftlig underretning om, at den pågældende fysiske eller juridiske person har erhvervet ret til parkering på en eller flere af parkeringspladserne, hvortil Parkeringslauget er tillagt eksklusiv brugsret.
- 5.3 Den tidligere ejers medlemskab af Parkeringslauget ophører samtidig med det nye medlems indtræden i Parkeringslauget.
- 5.4 Den til enhver tid værende ejer af en parkeringsret indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser og hæfter således sammen med den tidligere ejer for dennes restancer til Parkeringslauget, af hvad art nævnes kan. Den tidligere ejers forpligtelser over for Parkeringslauget ophører først, når samtlige forpligtelser og restancer over for Parkeringslauget pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 5.5 Såvel det indtrædende som det udtrædende medlem har pligt til senest to uger efter ejerskiftet at anmelde en overdragelse af en parkeringsret skriftligt over for Parkeringslaugets formand med angivelse af navn og adresse på den nye bruger og medlem af Parkeringslauget.

6 Hæftelse og forpligtelse

- 6.1 Parkeringslauget hæfter principalt og ubegrænset for laugets forpligtelser over for tredje-
mand.
- 6.2 Ethvert medlem hæfter subsidiært og pro rata i forhold til antallet af parkeringspladser, som medlemmet har brugsret til, for laugets forpligtelser over for tredjemand.
- 6.3 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for Parkeringslauget i forhold til antallet af parkeringspladser, som medlemmet har brugsret til.

7 Generalforsamlingen

- 7.1 Parkeringslaugets øverste myndighed er generalforsamlingen.

- 7.2 Parkeringslaugets generalforsamlinger afholdes i Århus Kommune.
- 7.3 Parkeringslaugets ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af april måned.
- 7.4 Indkaldelse af medlemmer til den ordinære generalforsamling sker skriftligt ved brev af Parkeringslaugets formand med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger. Den skriftlige indkaldelse kan tillige ske pr. e-mail, såfremt medlemmet til Parkeringslaugets formand har oplyst en e-mailadresse, hvortil meddelelser vedrørende Parkeringslauget kan sendes.
- 7.5 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Med indkaldelsen følger årsregnskab for det forløbne regnskabsår samt budget for indeværende år.
- 7.6 På generalforsamlingen vælges for et år ad gangen en formand, der forestår kontakten til Ejerforeningens bestyrelse, sikrer overholdelse af de ovenfor under pkt. 3 og 4 nævnte pligter og i øvrigt varetager medlemmernes interesser.
- 7.7 Det påhviler formanden at påtale og håndhæve, at såvel lauget som de enkelte medlemmer efterlever indgåede aftaler og pligter over for Ejerforeningen.

8 Stemmeret

- 8.1 Samtlige Parkeringslaugets medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen, idet brugsretten til én parkeringsplads giver én stemme på generalforsamlingen, brugsretten til to parkeringspladser giver to stemmer på generalforsamlingen osv.
- 8.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed, bortset fra beslutninger omfattet af pkt. 8.3 og 17 i nærværende deklaration.
- 8.3 Til beslutninger om ændring af nærværende deklaration, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af det Parkeringslauget tillagte parkeringsareal kræves, at mindst 3/4 af stemmerne og 3/4 af medlemmerne er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 3/4 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter antal stemmer som efter antal medlemmer.

Ændringer kan dog ikke ske i relation til bestemmelser der regulerer forholdet mellem ejerforeningen Møllebakken og parkeringslauget. Ændringer kan således alene ske i forhold der regulerer laugets interne organisation mv.

9 Tegningsret

- 9.1 Parkeringslauget forpligtes ved formandens underskrift.
- 9.2 Parkeringslauget ved dets formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i laugets anliggender.

10 Budget, kontingent og revision

- 10.1 Hvert år udarbejder formanden et budget relateret til vedligeholdelses- og renholdelsesomkostninger samt Parkeringslaugets øvrige udgifter.
- 10.2 Til dækning af Parkeringslaugets udgifter betaler medlemmerne et kontingent i forhold til antallet af parkeringspladser, hvortil det enkelte medlem har brugsret.
- 10.3 Kontingentets størrelse fastsættes af generalforsamlingen på grundlag af det af formanden fastlagte budget.
- 10.4 Parkeringslauget kan vælge at antage en revisor til at revidere Parkeringslaugets regnskab.

11 Kapitalforhold

- 11.1 Parkeringslauget skal ikke oparbejde nogen formue. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser eller istandsættelser af det Parkeringslauget tillagte parkeringsareal.

12 Overgang af brugsret

- 12.1 Ethvert medlem af Parkeringslauget er berettiget til at videreoverdrage den medlemmet erhvervede ret til parkering til tredjemand, idet et medlems brugsret til en parkeringsplads dog ikke kan gøres til genstand for pantsætning.
- 12.2 Enhver overdragelse af en brugsret til en parkeringsplads skal ske med respekt af de i denne deklaration fastlagte rettigheder og pligter.
- 12.3 Ved overdragelse af en brugsret til en parkeringsplads gælder bestemmelserne i pkt. 13-15.
- 12.4 Ved andre former for overgang af en brugsret til en parkeringsplads end en overdragelse af brugsretten efter pkt. 12.3, gælder bestemmelserne i pkt. 16.

13 Fremgangsmåden ved overdragelse af brugsretten ved salg af lejlighed

- 13.1 Såfremt en rettighedshaver sælger den ham tilhørende ejerlejlighed i Ejerforeningen, er rettighedshaveren forpligtet til enten 1) at sælge parkeringsretten til erhververen af ejerlejligheden på vilkår, som sælger og erhververen af ejerlejligheden kan blive enige om, 2) at sælge parkeringsretten til et andet medlem af Ejerforeningen på de vilkår, som sælger og det andet medlem af Ejerforeningen kan blive enige om, eller 3) at udbyde parkeringsretten blandt Ejerforeningens medlemmer efter retningslinjerne i pkt. 13.2-13.4.
- 13.2 Måtte rettighedshaveren vælge at udbyde parkeringsretten blandt Ejerforeningens medlemmer, skal sådant tilbud om udnyttelse af forkøbsretten være skriftligt og sendes til bestyrelsen i Ejerforeningen.

Udbuddet skal være ledsaget af en vurdering af enten en statsautoriseret ejendomsmægler eller en ejendomsadministrator organiseret under en brancheforening for ejendomsadministratorer.

Bestyrelsen skal straks overgive samtlige Ejerforeningens medlemmer det pågældende udbudsmateriale, hvoraf skal fremgå, 1) at Ejerforeningens medlemmer skal gøre forkøbsretten gældende på de udbudte vilkår, og 2) at Ejerforeningens medlemmer har en frist på 3 uger fra bestyrelsens udsendelse eller overbringelse af udbudsmaterialet til medlemmerne, indtil accept for køb skal være kommet frem til Ejerforeningens bestyrelse.

Straks efter acceptfristens udløb orienterer bestyrelsen den sælgende rettighedshaver om resultatet af tilbudsrunderen.

- 13.3 Såfremt flere medlemmer af Ejerforeningen tilbyder at erhverve parkeringsretten til den udbudte pris, er rettighedshaveren berettiget til at afholde en ny budrunde mellem budgiverne.

Ved en sådan budrunde skal budgiverne indlevere deres skriftlige tilbud i en lukket kuvert til Ejerforeningens bestyrelsesformand inden en af bestyrelsesformanden fastsat frist.

De indkomne bud åbnes samtidig af Ejerforeningens bestyrelsesformand på et af ham meddelt tidspunkt, således at den højstbydende erhverver ret til at købe parkeringsretten til den i budet angivne pris.

Samtlige budgivere har ret til at være til stede ved åbningen af buddene.

- 13.4 Såfremt ingen medlemmer af Ejerforeningen ønsker at erhverve parkeringsretten i henhold til den første budrunde, skal den pågældende rettighedshaver være berettiget til at overdrage brugsretten til en tredjemand på de vilkår, som tilbuddet i henhold til pkt. 13.2 blev udsendt til Ejerforeningens medlemmer, idet tredjemand ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed under Ejerforeningen.

- 13.5 Såfremt en bruger, der i overensstemmelse med pkt. 13.4 har erhvervet en parkeringsret uden samtidig at eje en ejerlejlighed under Ejerforeningen, ønsker at overdrage sin parkeringsret, er vedkommende forpligtet til at tilbyde medlemmerne af Ejerforeningen at købe parkeringsretten efter de i nærværende pkt. 13 anførte retningslinier. Tilsvarende finder bestemmelserne i pkt. 16 anvendelse i tilfælde af overgang af en parkeringsret fra en bruger, der i overensstemmelse med pkt. 13.4 har erhvervet en parkeringsret uden samtidig at eje en ejerlejlighed under Ejerforeningen,

14 Fremgangsmåden ved udlejning af brugsretten ved udlejning af lejlighed

- 14.1 Såfremt en rettighedshaver udlejer den ham tilhørende ejerlejlighed i Ejerforeningen, er rettighedshaveren berettiget til samtidig at tilbyde lejeren af ejerlejligheden at leje rettigheds-

haverens parkeringsret, uden at dette udløser forkøbsret efter bestemmelserne i pkt. 13 eller 15.

14.2 Lejeren efter pkt. 14.1 er uberettiget til at videreoverdrage eller fremleje parkeringsretten.

14.3 Det er ikke tilladt at udleje en parkeringsplads til en ikke-beboer af Mønsegade 8, 8000 Århus C.

15 Fremgangsmåden ved overdragelse af brugsretten uden salg af lejlighed

15.1 Såfremt en rettighedshaver til en parkeringsplads ønsker at sælge sin parkeringsret uden samtidig at sælge den ham tilhørende ejerlejlighed i Ejerforeningen, er rettighedshaveren forpligtet til enten 1) at sælge parkeringsretten til et andet medlem af Ejerforeningen på de vilkår, som sælger og det andet medlem af Ejerforeningen kan blive enige om, eller 2) at udbyde parkeringsretten blandt Ejerforeningens medlemmer efter retningslinjerne i pkt. 13.2-13.4.

15.2 Pkt. 13.1-13.5 finder tilsvarende anvendelse i tilfælde af, at der foreligger en begivenhed, omfattet af pkt. 15.1.

16 Køberet

16.1 Såfremt et medlems parkeringsret er genstand for retsforfølgning, herunder udlæg, eller såfremt et medlem ønsker at give sin parkeringsret i gave, eller ved overgang af parkeringsretten som følge af et medlems død, likvidation, insolvens, separation eller skilsmisse, har de øvrige medlemmer af Ejerforeningen køberet til det pågældende medlems parkeringsret.

16.2 Uanset pkt. 16.1 har de øvrige medlemmer af Ejerforeningen ikke køberet, såfremt et medlems parkeringsret overgår til medlemmets ægtefælle som følge af et medlems død, separation eller skilsmisse, og såfremt ægtefællen samtidig ejer eller erhverver en lejlighed under Ejerforeningen.

16.3 Punkt 13.2-13.5 finder tilsvarende anvendelse i tilfælde af, at der foreligger en begivenhed, der udløser køberet for de øvrige medlemmer af Ejerforeningen efter pkt. 16.1.

17 Opsigelse af Parkeringslaugets brugsret

17.1 Parkeringslauget kan alene med samtlige medlemmers skriftlige samtykke opsig den Parkeringslauget tillagte ret til parkering. Opsigelse skal ske skriftligt over for bestyrelsen i Ejerforeningen og med et varsel af 3 måneder til den første i en måned.

17.2 Ejerforeningen kan alene opsig den Parkeringslauget tillagte ret til parkering, såfremt mindst 4/5 af stemmerne efter antal medlemmer i Ejerforeningen stemmer for et forslag

herom. Opsigelse skal ske skriftligt over for Parkeringslaugets formand og med et varsel af 30 år til den første i en måned.

18 Tinglysning

18.1 Nærværende deklaration respekterer de på tidspunktet for tinglysning af denne deklaration på ejendommen tinglyste byrder og servitutter.

18.2 Påtaleberettiget i henhold til deklarationen er den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen Møllebakken, Mønsgade 8, 8000 Århus C, samt de til enhver tid værende medlemmer af Parkeringslauget, det være sig enkeltvis, kollektivt eller ved laugets formand.

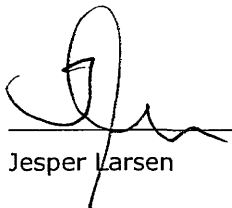
18.3 Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på matrikel nr. 1973 C Århus Bygrunde, Mønsgade 8, 8000 Århus C; **ejerlejlighed nr. 1 - 23.**

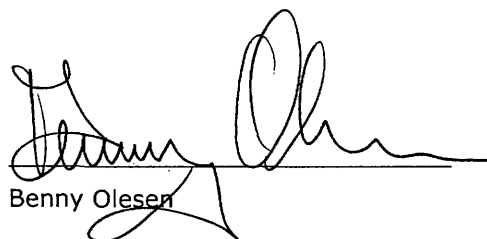
*

Århus, den 29 / 9 2006

For Ejerforeningen Møllebakken, Mønsgade 8, 8000 Århus C, matrikel nr. 1973 C Århus Bygrunde:

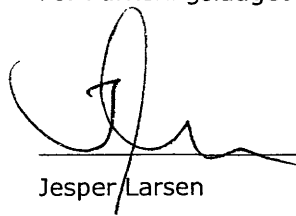
For bestyrelsen af ovennævnte forening:

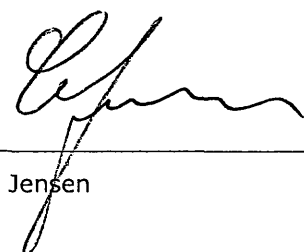

Jesper Larsen


Benny Olesen


Claus Jensen

For Parkeringslauget Mønsgade 8, 8000 C:

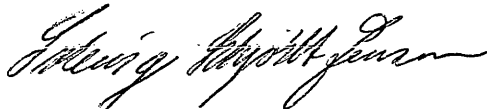

Jesper Larsen


Claus Jensen

I medfør af § 42 i lov om planlægning meddeles samtykke til, at servitutten pålægges ejendommen. Tilvejebringelse af lokalplan i forbindelse med servitutplægget er ikke påkrævet.

ÅRHUS KOMMUNE, TEKNIK OG MILJØ, DEN

12 DEC. 2006



Solveig Schjødt Jensen