
25. maj 2022

Morten Fendinge Olsen
Partner

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

Sagsnr. 131026 MFO/LVH
ID: |436

Holst

Vedtægter for Ejerforeningen Ringen 25-41

Indholdsfortegnelse

1. Hjemsted og område	4
2. Formål, medlemskab og hæftelse	4
3. Ejerlejlighedernes anvendelse	6
4. Videreopdeling og sammenlægning af ejerlejligheden	6
5. Ordensforskrifter og forbrugsmålere	6
6. Husdyr	6
7. Kunst	7
8. Byggeretter	7
9. Grundejerforeningen Nye	8
10. Parcelforeningen - Ringen 1-41	8
11. Regnvandslauget NYE	9
12. Generalforsamling	9
13. Simpelt flertal	9
14. Flertal på 90 %	9
15. Særregel om fornyet generalforsamling ved flertal på 90 %	9
16. 9/10-flertal	10
17. Vetoret	10
18. Generalklausul	10
19. Ordinær generalforsamling	10
20. Forslag	11
21. Ekstraordinær generalforsamling	12
22. Adgang, stemmeret og fuldmagt	12
23. Dirigent og referat	13
24. Bestyrelsen	13
25. Bestyrelsens møder	14
26. Bestyrelsens pligter	14
27. Bestyrelsens kommunikation med ejerne	15
28. Administration	15
29. Tegningsret	15
30. Revision	16
31. Årsregnskab	16
32. Bod	16

33. Eksklusion	17
34. Overførelse af udlejerbeføjelser	17
35. Kapitalforhold	17
36. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt	19
37. Ejernes vedligeholdelsespligt	19
38. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten	20
39. Adgang og reetablering	20
40. Udlejning	21
41. Depotrum i kælderen	21
42. Tinglysning af servitutter	21
43. Overdragelse	22
44. Sikkerhedsstilling (pantstiftende tinglysning af vedtægten)	22
45. Tvangsfuldbyrdelse	22
46. Opløsning	23
47. Påtaleret	23

1. Hjemsted og område

- 1.1 Ejerforeningens hjemsted er Aarhus Kommune.
- 1.2 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.
- 1.3 Ejerforeningens område svarer ved stiftelsen til ejerlejlighed 1 – 22 af matr.nr. 1r m.fl., Terp, Århus Jorder.
- 1.4 Ejerforeningens til enhver tid værende område er i det følgende benævnt "Ejendommen".
- 1.5 På Ejendommen – der er sokkeludstykket - består fællesarealerne af trappeopgange, elevatorer, fundament og klimaskærm ("Fællesarealerne") - tilhørende ejerforeningen.
- 1.6 Der er tillagt nogle af ejerlejlighederne særlige brugsrettigheder til altaner, terrasser m.v., jf. deklaration om brugsret til terrasser, altaner m.m. med tilhørende rids.

2. Formål, medlemskab og hæftelse

- 2.1 Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen.
- 2.2 Ejerforeningens formål og opgaver er:
 - at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder repræsentere medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere i Ejendommen, herunder på god og forsvarlig måde at administrere og drive Ejerforeningen,
 - at varetage medlemmernes fælles interesser overfor offentligheden,
 - at medvirke - f.eks. gennem påtale - til at sikre overholdelse af lokalplaner, servitutter om bebyggelse mv., der gælder i Området i medlemmernes fælles interesse,
 - at påtage sig alle andre under en Ejerforening normalt hørende opgaver.

Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre Ejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til nærværende vedtægter påhviler Ejerforeningen.

- 2.3 Ejerforeningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder, der er beliggende på del matr.nr. 1r, Terp, Århus Jorder, beliggende Ringen 25-41 8200 Aarhus N.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder ved erhvervelsen af ejerlejligheden og vedvarer indtil medlemmet overdrager sin ejerlejlighed. Skæringsdag for ind- og udtræden er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet. Ved første erhvervelse af en ejerlejlighed efter opførelse af hovedejendommen indtræder medlemskabet således ikke før overtagelsesdagen af ejerlejligheden.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor ejerforeningen 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 ejerforeningen uvedkommende.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

Et medlem kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af ejerforeningens formue.

Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til ejerforeningen senest 14 dage før den tidligere ejers fraflytning, 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.

- 2.4 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke individuelt for Ejerforeningens forpligtelser. Ved aftaler indgået af Ejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Ejerforeningen.

Til hver ejerlejlighed er knyttet et tinglyst fordelingstal.

Medlemmerne er i øvrigt berettiget og forpligtet over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens tinglyste fordelingstal, medmindre andet følger af lovgivningen eller disse vedtægter.

3. Ejerlejlighedernes anvendelse

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

4. Videreopdeling og sammenlægning af ejerlejligheden

- 4.1 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.

5. Ordensforskrifter og forbrugsmålere

- 5.1 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.

- 5.2 Ejendommens facade skal fremtræde ensartet, og medlemmerne må ikke foretage ændring af ejendommens ydre, herunder af altaner, terrasser, tagterrasse og svalegange 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, terrasser, tagterrasser og svalegange, herunder opsætning af sejldug, hegn m.v., ligesom der må ikke foretages ud- eller nedgravning eller nedbores i terrasser, tagterrasser, altaner og svalegange, jf. deklaration om brugsret til terrasser, altaner m.m.

- 5.3 Det påhviler hver ejerlejlighedsejer løbende at renholde terrasse, tagterrasser, altan og svalegange, og de til altanerne/terrasserne/tagterrasser/svalegangene eventuelt hørende værn, som ejerlejlighedsejeren har brugsret til.

- 5.4 Det er ikke tilladt at benytte åben ild herunder kul-grill, bålfade etc. på arealer som medlemmet har eksklusiv brugsret til, herunder terrasser, altaner m.m.

- 5.5 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. Ejerlejlighederne betaler ejerlejlighedens andel af forbrug af koldt vand og sekundavand efter bi-måler, og i henhold til vandregnskab.

6. Husdyr

- 6.1 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.
- 6.2 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. Samtlige 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.

7. Kunst

- 7.1 Tækker Europa A/S er berettiget til at placere og lade opsætte kunstværker og kunstinstallationer på Ejerforeningens fællesarealer, herunder på bygningens klimaskærm. Ved et kunstværks placering på klimaskærmen må vinduer ikke afblændes.
- 7.2 Ejerforeningen 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 A/S.
- 7.3 Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af værkerne udføres af Tækker Europa A/S.
- 7.4 Tækker Europa A/S kan til enhver tid og uden varsel fjerne eller flytte de af Tækker Europa A/S opsatte kunstværker og kunstinstallationer.
- 7.5 Tækker Europa A/S er berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til dette punkt til tredjemand.

8. Byggeretter

- 8.1 Ejerforeningen er bekendt med, at eventuelle yderligere / nye byggeretter på matr.nr. 1r, Terp, Århus Jorder tilkommer Nye Holding ApS, CVR-nr. 37 69 50 17 eller den, som Nye Holding ApS måtte overdrage retten til. 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. Ejerforeningen og ejerne er

således ikke berettiget til at udvide etagearealet uden forudgående samtykke fra Nye Holding ApS. Det gælder også indenfor hovedejendommen og ejerlejlighedernes fysiske rammer.

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

8.3 Ejerforeningens bestyrelse og ejerforeningens medlemmer er forpligtet til at underskrive og tiltræde alle ansøgninger og myndighedshenvendelser vedrørende udnyttelse af byggeretter, videreopdeling og tilføjelse af yderligere ejerlejligheder, ligesom samme er forpligtet til at underskrive fuldmagt til brug for enhver myndighedshenvendelse for udnyttelse af byggeretter.

9. Grundejerforeningen Nye

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

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.

10. Parcelforeningen - Ringen 1-41

10.1 Ejerforeningens medlemmer er pligtig at være medlem af Parcelforeningen Svinget - Ringen 1-41, der er en parcelforening med medlemspligt for enhver tinglyst ejer af en ejendom eller ejerlejlighed beliggende på matr.nr. 1r m.fl., 1s m.fl. og 1t Terp, Århus Jorder samt ejendomme der udstykket herfra.

Ejerforeningen og medlemmerne er forpligtet til at respektere de til enhver tid gældende vedtægter for Parcelforeningen Svinget -Ringen 1-41.

Parcelforeningens 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.

Parcelforeningen forestår drift, vedligeholdelse, fornyelse og rengøring af dele af Ejerforeningens fællesarealer jf. denne vedtægts bestemmelser, og deklaration om brugsret til terrasser, altaner m.m.

11. Regnvandslauget NYE

11.1 Ejerforeningens medlemmer 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.

12. Generalforsamling

12.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

13. Simpelt flertal

13.1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingsstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts punkt 14 og 16.

14. Flertal på 90 %

14.1 Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse - udover sædvanlig vedligeholdelse – af fælles bestanddele og tilbehør, som Ejerforeningen har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 90 % af de stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 90 % af de således repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

15. Særregel om fornyet generalforsamling ved flertal på 90 %

15.1 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter punkt 14 har opnået tilslutning fra mindst 90 % 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 90 % af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.

16. 9/10-flertal

- 16.1 Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

17. Vetoret

- 17.1 Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af punkt 14 og 16, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller punkt 14 og 16, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter punkt 16 nødvendiggør det.

- 17.2 Så længe Svinget NYE ApS, Nye Holding ApS, Tækker Europa A/S eller en med Tækker Europa A/S interesseforbunden part ejer en eller flere af ejerlejlighederne, kan der ikke uden Svinget NYE ApS, Nye Holding ApS, Tækker Europa A/S eller den interesseforbundne parts samtykke ske ændringer af vedtægterne.

Påtaleberettiget i henseende til denne bestemmelse er således Svinget NYE ApS, CVR-nr. 40599665, Nye Holding ApS, CVR-nr. 37 69 50 17 og Tækker Europa A/S, CVR-nr. 21533335 eller den som Tækker Europa A/S måtte overdrage denne ret til.

18. Generalklausul

- 18.1 Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning, medmindre andet fremgår af vedtægterne. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

19. Ordinær generalforsamling

- 19.1 Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Aarhus Kommune.
- 19.2 Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af marts måned.

19.3 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen og evt. 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 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.

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.

19.4 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår samt fastsættelse af det årlige medlemsbidrag.
5. Valg af formand, kasserer og bestyrelsesmedlemmer
6. Valg af revisor.
7. Behandling af indkomne forslag.
8. Eventuelt.

19.5 Indkaldelse sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst fire uger. Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år, forslag til budget for indeværende regnskabsår samt forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

20. Forslag

20.1 Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

20.2 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.

20.3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

20.4 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

21. Ekstraordinær generalforsamling

21.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i punkt 15 og punkt 24.6, nævnte situationer, når:

- 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
- 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

21.2 Indkaldelse til en 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.

21.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

21.4 Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

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.

22. Adgang, stemmeret og fuldmagt

22.1 Ret til at give møde og stemme på generalforsamlingen tilkommer alene medlemmer af ejerforeningen.

22.2 Ethvert stemmeberettiget medlem kan på generalforsamlingen stemme i forhold til fordelingstallet for ejerlejligheden. Hvis en ejerlejlighed ejes af flere personer og/eller selskaber udøves stemmeretten af ejerne i forening.

22.3 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. Er medlemmet en juridisk person (selskab), er dette medlem berettiget til at give fuldmagt til en person, der er udpeget af det pågældende selskab. 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.

- 22.4 Bestyrelsen kan, udover en dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.

23. Dirigent og referat

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

- 23.2 Dirigenten kan fastsætte taletidsbegrænsning og begrænse taleretten således, at denne alene kan udøves af en enkelt af flere ejere af samme ejerlejlighed.

- 23.3 Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

24. Bestyrelsen

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

- 24.2 Valg af medlemmer til ejerforeningens bestyrelse sker på ejerforeningens ordinære generalforsamling. Valgbare til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen.

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

- 24.4 Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand. I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

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

- 24.5 En ejer, der er en juridisk person, kan give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.

24.6 Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

24.7 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

25. Bestyrelsens møder

25.1 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.

25.2 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.

25.3 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.

25.4 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, der har deltaget i mødet.

25.5 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til formanden og eventuelt næstformanden.

26. Bestyrelsens pligter

26.1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

26.2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.

- 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
- 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
- 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
- 5) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
- 6) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug.

26.3 Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

27. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

27.1 Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

27.2 Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

27.3 Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i punkt 27.1 angivne kommunikationsform.

27.4 Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

28. Administration

28.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

28.2 Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

29. Tegningsret

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

30. Revision

- 30.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.
- 30.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 30.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 30.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.
- 30.5 Der føres en revisionsprotokol.

31. Årsregnskab

- 31.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Det første regnskabsår i Ejerforeningen 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.
- 31.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af den samlede bestyrelse og påtegnes af revisor.
- 31.3 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 31.4 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

32. Bod

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

- 32.1 Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.
- 32.2 Beslutning om bod efter punkt 0 og 32.1 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

32.3 Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

32.4 Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

32.5 Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

33. Eksklusion

33.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til ejerforeningen 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 ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

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

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

34. Overførelse af udlejerbeføjelser

34.1 I tilfælde af udlejning/udlån af en beboelsesejerlejlighed i sin helhed, har ejerforeningen overfor lejeren/brugeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren/brugeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejeren/brugeren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

35. Kapitalforhold

- 35.1 Ejerforeningen opkræver bidrag hos medlemmerne til afholdelse af de udgifter, der er nødvendige for udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder til betaling af fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for Ejendommens drift og sørge for, at ro og orden opretholdes i Ejendommen.
- 35.2 Vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommens klimaskærm og Ejendommens fællesarealer varetages af Parcellforeningen Svinget - Ringen 1-41, hvorfor Ejerforeningens budget og medlemsbidrag på stiftelsestidspunktet alene skal dække forsvarlig fornyelse og vedligeholdelse af konstruktionen, herunder etageadskillelser, forsyningsledninger, vandregnskab, energimærke og fælles installationer samt tegning af bygningsforsikring og medlemsbidrag til Grundejerforeningen NYE.
- 35.3 Parcellforeningen kan kræve, at forpligtelsen til at tegne og opretholde bygningsbrandforsikring af Ejendommen overgår til Parcellforeningen, under forudsætning af forsikringsdækningen for Ejerforeningen ikke derved forringes.
- 35.4 Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal et årligt fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 35.5 Pligten til at betale fællesbidrag til ejerforeningen indtræder på overtagelsesdagen for den først solgte ejerlejlighed fra Svinget NYE ApS til tredjemand.
- 35.6 Det årlige fællesbidrag betales årligt, kvartalsvis eller månedsvis forud til kassereren eller til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 35.7 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for 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.
- 35.8 Ejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Ejerforeningens udgifter hos medlemmerne.

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 ejerforeningen optager lån. Såfremt

det foreslås, at Ejerforeningen skal optage lån, skal medlemmernes eventuelle individuelle hæftelse angives i forslaget.

- 35.9 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt på konti i bank eller sparekasse oprettet i Ejerforeningens navn.
- 35.10 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 35.11 Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

36. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 36.1 Parcelforeningen Svinget - Ringen 1-41, CVR.nr. 43457489 foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse af Ejendommens klimaskærm, hvorved forstås tag og facade, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, og udvendig side af vinduesrammer (men ikke ruder), samt fornyelse og vedligeholdelse af terrasser, tagterrasser, altaner og svalegange med tilhørende rækværk og værn, samt postkasser.

- 36.2 Parcelforeningen Svinget - Ringen 1-41, CVR nr. 43457489 foretager endvidere forsvarlig renholdelse, fornyelse og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder elevatorer, opgange, trapper, dørtelefoner og belysning på fællesarealer, mens Ejerforeningen foretager forsvarlig fornyelse og vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og fælles installationer, herunder fælles varmearlæg samt bygningskonstruktionen, herunder etageadskillelser.

For Parcelforeningen Svinget - Ringen 1-41 renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse henvises til vedtægterne for parcelforeningen og deklaration om brugsret til terrasser, altaner m.m.

- 36.3 Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.
- 36.4 Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

37. Ejernes vedligeholdelsespligt

- 37.1 Indvendig vedligeholdelse og modernisering af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling

og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, vægge og lofter, murværk og puds, samt den indvendige side af døre og vinduer, ruder, samt al ejerlejligheden og depotrummets udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, gulvvarmeelementer med tilhørende ventiler og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne.

37.2 Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

37.3 Hvis en ejerlejlighed eller et areal, som en ejer har eksklusiv brugsret til groft forsømmes, og forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

37.4 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

38. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

38.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter punkt 36 og 37 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

39. Adgang og reetablering

39.1 En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen og Parcelforeningen Svinget - Ringen 1-41 adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen eller Parcelforeningen at udføre. Ejerforeningen og Parcelforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

39.2 Enhver ejerlejlighedsejer skal med 8 dages skriftligt varsel give Svinget NYE ApS, Parcelforeningen Svinget - Ringen 1-41, entreprenøren, eventuelle underentreprenører og rådgivere m.v. adgang til ejerlejligheden inkl. terrasser, svallegange og altaner samt det til ejerlejligheden hørende depotrum med henblik på besigtigelse og kvalitetskontrol af byggeriet i relation til fejl og mangler.

Samme forpligtelser påhviler ejerforeningen for så vidt angår fællesarealer, installationer m.v.

Svinget NYE ApS kan overdrage sin ret efter nærværende punkt til andre.

- 39.3 En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgerarbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.
- 39.4 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 39.5 Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 39.6 Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.
- 39.7 Er det med hensyn til arbejder efter 39.3 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

40. Udlejning

- 40.1 Medlemmerne er berettiget til at udleje ejerlejlighederne på sædvanlige vilkår. Ejerlejlighederne må dog – hverken helt eller delvist – udlejes som korttidsudlejning via Airbnb eller lignende udbydere.
- 40.2 Ved eventuel udlejning af ejerlejligheden, er den pågældende ejer forpligtet til at foranledige, at lejeren af lejligheden via lejekontrakten gøres opmærksom på den til enhver tid gældende husorden, herunder pligten til at iagttage den.

41. Depotrum i kælderen

- 41.1 Ejerforeningen og medlemmerne er bekendt med, at der ved deklaration om brugsret til kælderrum til brug for depotrum er meddelt brugsret til Parcellforeningen Svinget – Ringen 1-41 og medlemmer af Parcellforeningen Svinget – Ringen 1-41 til kælder indrettet med depotrum i hovedejendommens kælder.

42. Tinglysning af servitutter

- 42.1 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.

43. Overdragelse

43.1 Svinget NYE ApS, NYE Holding 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.

44. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

44.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på hovedejendommen matr.nr. 1r m.fl., Terp, Århus Jorder og hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 - 22 af matr.nr. 1r m.fl., Terp, Århus Jorder.

44.2 Nærværende vedtægter tinglyses tillige pantstiftende for kr. 5.000,00 på hver ejerlejlighed nr. 1 - 22 af matr.nr. 1r m.fl., Terp, Århus Jorder, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.

44.3 For ejerforeningens 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

44.4 Med hensyn til de på Ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder samt pantehæftelser henvises til Ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen, idet såvel den servitut- som pantstiftende tinglysning af nærværende vedtægt respekterer sådanne servitutter/byrder og panthæftelser, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på ejerlejlighederne og hovedejendommen. Herudover respekteres de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt Ejendommen og de enkelte ejerlejligheder i forbindelse med ejendommens bebyggelse og efterfølgende opdeling i ejerlejligheder.

45. Tvangsfuldbyrdelse

45.1 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 ejerforenings regnskab og et af ejerforeningen vedtaget

budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

46. Opløsning

46.1 Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lov om ejerlejligheder, kan den in-
genseinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendom-
mens ejerlejlighedsstatus skal ophøre samt efter samtykke fra Tækker Europa
A/S.

47. Påtaleret

47.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen, CVR-nr. 43458442 ved dennes bestyrelse.

47.2 Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts punkt 8 er Nye Holding ApS,
CVR-nr. 37 69 50 17

47.3 Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts punkt 17.2 er Svinget NYE
ApS, CVR-nr. 40599665, Nye Holding ApS, CVR-nr. 37 69 50 og Tækker Europa
A/S, CVR-nr. 21533335.

47.4 Påtaleberettiget i henhold til denne vedtægts punkt 43 er Nye Holding ApS,
CVR-nr. 37 69 50 17, Svinget NpS, CVR-nr. 40599666 og Tækker Europa A/S,
CVR-nr. 21533335 eller den som Tækker Europa A/S måtte overdrage retten til
påtaleberettigede.

47.5 Påtaleberettiget i henhold til denne vedtægts pkt. 7 og 46 Tækker Europa A/S,
CVR-nr. 21533335 eller den som Tækker Europa A/S måtte overdrage retten til
påtaleberettigede.

Undertegnede ejerlejlighedsejere bekræfter hermed, at nærværende vedtægt er den gæl-
dende særvedtægt for Ejerforeningen Ringen 25-41.

Dato:

Som ejer af:
matr.nr. 1r Terp, Århus Jorder, ejerlejlighed 1-22
for Svinget NYE ApS