

---

9. januar 2023

---

**Morten Fendinge Olsen**  
Partner

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

Sagsnr. 131026 MFO/LVH  
ID: |950

**Holst**

Vedtægter for Parcellforeningen Svinget - Ringen 1-41

---

## **1. Navn**

1.1 Parcelforeningens navn er "Parcelforeningen Svinget - Ringen 1-41"

## **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 bygningerne, herunder altaner, svalegange, dækarealer, terrasse på matr. nr. 1r m.fl., 1s m.fl. og 1t Terp, Århus Jorder samt adgangsareal for ejerlejlighed 18 – 23 af matr.nr. 1t Terp, Århus Jorder beliggende Ringen 5, 2., lejl. 5-10 og tagterrasser for ejerlejlighed nr. 20 af matr.nr. 1r m.fl. Terp, Århus Jorder, (i det følgende benævnt "tagterrasser"), (e-rids bilag A og C-G) jf. deklaration om brugsret til terrasser, altaner m.m., og sikre at disse til enhver tid bevares 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 ejendomme 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 de på matr.nr. 1r m.fl. og 1s m.fl. Terp, Århus Jorder beliggende kælderrum til Parcelforeningens medlemmer, jf. deklaration om brugsret til kælderrum til brug for depotrum (rids bilag B).

3.1.5 at forestå drift, fornyelse, vedligeholdelse og rengøring af fællesarealer på matr.nr. 1r m.fl., 1s m.fl. og 1t Terp, Århus Jorder, herunder elevatorer,

indgangsdøre, adgangsdøre til lejlighederne, trappeopgange, altangange, adgangssareal for ejerlejlighed 18-23 af matr.nr. 1t Terp, Århus Jorder, dørtelefoner og belysning.

For rengøring af nærmere bestemte arealer, henvises i øvrigt til deklARATIONER om brugsret til terrasser, altaner m.m.

- 3.1.6 at forestå fornyelse, vedligeholdelse og rengøring af de på matr.nr. 33a Terp, Århus Jorder støttemure, jf. rids bilag A og deklARATIONER om brugsret til terrasser, altaner m.m.
- 3.1.7 at sikre og medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig kvalitet, og sikre, at bygningerne, terrasser, altaner, svalegange mv. til enhver tid fremtræder i god og velvedligeholdet stand, herunder således at deklARATIONER om brugsret til terrasser, altaner m.m., m.m. opfyldes af Parcelforeningen og medlemmerne,
- 3.1.8 at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne, samt
- 3.1.9 at påtage sig alle andre under en Parcelforening normalt hørende opgaver.
- 3.2 Parcelforeningen opkræver bidrag hos medlemmerne til afholdelse af de udgifter, der er nødvendige for at udføre parcelforeningens opgaver, herunder til vedligeholdelse og fornyelse af bygningerne med tilhørende svalegange, altangange, terrasser, tagterrasser og altaner.
- 3.3 Parcelforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre parcelforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler parcelforeningen.

#### **4. Parcelforeningens område**

- 4.1 Parcelforeningen omfatter samtlige ejere af bygninger, herunder ejerlejligheder beliggende på matr.nr. 1r, 1t, 1s, 1ar, 1aq, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az og 1aæ Terp, Århus Jorder (i det følgende benævnt "Området").
- 4.2 Parcelforeningen skal efter krav fra Tækker Europa A/S, eller den som Tækker Europa A/S har overdraget retten til, optage nye medlemmer, som ejer tilsvarende ejerlejlighedstyper, som medlemmerne i Parcelforeningen, hvis det nye medlems ejerlejlighed er afleveret fra entreprenøren til bygherren senest 5 år efter at den første ejerlejlighed i parcelforeningen er afleveret fra entreprenøren til bygherren. Dette uanset om det nye medlems ejerlejlighed er beliggende indenfor Området.

Ved optagelse af nye medlemmer udvides Området med de nye medlemmers ejerlejligheder.

Påtaleberettiget i henhold til nærværende punkt er alene Tækker Europa A/S, CVR-nr. 21533335.

Ejerlejligheder, der opstår ved opdeling/videreopdeling og sammenlægning af ejerlejligheder, er medlemmer af Parcelforeningen uanset, hvornår ændringen måtte blive registeret.

## **5. Parcelforeningens etablering**

- 5.1 Parcelforeningen får driftsmæssig virkning fra tidspunktet for ibrugtagning af den første ejerlejlighed beliggende inden for Parcelforeningens område.
- 5.2 Parcelforeningen overtager successivt forpligtelsen til vedligeholdelse og fornyelse af bygningernes – herunder bygninger opdelt i ejerlejligheder - klimaskærme, fællesarealer, svalegange, altangange, tagterrasser, terrasser og altaner i takt med, at bygningerne afleveres fra entreprenøren til medlemmerne.
- 5.3 Parcelforeningen skal omfatte samtlige bygninger inden for parcelforeningens område, herunder bygninger opdelt i ejerlejligheder, og parcelforeningen udvides i takt med ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor parcelforeningens område.
- 5.4 De forskellige bebyggelser opføres i samme entreprise, men der kan være forskellige ibrugtagningstidspunkter, jf. dog pkt. 4.2 om nye medlemmer, som ikke opføres i samme entreprise.

## **6. Medlemmer**

- 6.1 Parcelforeningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder beliggende inden for parcelforeningens Område.
- 6.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder ved erhvervelsen af en ejerlejlighed, og vedvarer indtil medlemmet overdrager sin ejerlejlighed. 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 ejerlejlighed under Parcelforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Parcelforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til Parcelforeningen af enhver art og til enhver tid.
- 6.6 Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere i forening, kan ejerne kun udøve deres medlemsrettigheder under ét, og ejerne vil i alle relationer i forhold til Parcelforeningen blive betragtet som ét medlem
- 6.7 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af Parcelforeningens formue.

## **7. Grundejerforeningen NYE**

- 7.1 Der er oprettet en Grundejerforening - Grundejerforeningen Nye – der er en grundejerforening for Nye. Parcelforeningens medlemmer er forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen Nye.
- 7.2 Parcelforeningen og Parcelforeningens 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 Parcelforeningen hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for parcelforeningens forpligtelser overfor tredjemand, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til fordelingstal.
- 8.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor Parcelforeningen i forhold til den enkelte ejerlejligheds fordelingstal, medmindre andet fremgår af disse vedtægter.
- 8.3 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for Parcelforeningen for alle tilgodehavender, som Parcelforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed.

- 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 For hvert medlem af Parcelforeningen gælder et fordelingstal baseret på BBR-arealet for medlemmets ejerlejlighed i forhold til summen af BBR-arealer for samtlige ejerlejligheder, der er opført og taget i brug indenfor Parcelforeningens Område
- 9.2 Fordelingstallene revideres løbende i forbindelse med nye bebyggelses afslutninger og senere, såfremt der sker ændringer, herunder af fordelingstal.
- 9.3 Når en ejendom er opført, skal Parcelforeningen fra bygherre af de enkelte bebyggelser modtage oplysninger om BBR-arealerne for bebyggelsen.
- 9.4 Når ejendommene indenfor Parcelforeningens Område er fuldt udbygget, og alle bidragspligtige ejendomme indenfor Parcelforeningens område er opført, fastsættes det samlede fordelingstal til summen af BBR-arealer indenfor Parcelforeningens område.
- Ved optagelse af nye medlemmer, jf. pkt. 4.2 foretages der på tilsvarende måde en regulering og fastsættelse af det samlede fordelingstal.
- 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 hjemstedskommune.
- 10.3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

## **11. Indkaldelse og forslag**

- 11.1 Indkaldelse af medlemmer og lejerne hos et medlem i parcelforeningen 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 og en lejer hos et medlem i Parcelforeningen 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 og lejerne 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 og lejerne via e-mail til de e-mailadresser, der er oplyst af medlemmerne og lejerne.
- 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 der kan deltages digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.
- 11.9 Medlemmerne og lejerne 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 eller lejer har angivet en e-mailadresse til bestyrelsen, er det det enkelte medlems/lejers ansvar at sørge for, at bestyrelsen modtager opdatering, såfremt der sker ændringer i medlemmets eller lejers kontaktoplysninger.
- 11.11 Meddelelser afsendt til den til bestyrelsen angivne e-mailadresse skal anses som kommet frem til medlemmet og/eller lejer.

## **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 parcellforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 13.2 Indkaldelse af medlemmerne og lejere hos et medlem i Parcellforeningen 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 fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne og lejerne 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 på generalforsamlingen tilkommer medlemmer af Parcelforeningen, bestyrelsesmedlemmer, Parcelforeningens administrator eller revisor, myndige personer, som et medlem har givet fuldmagt til at møde og lejere hos et medlem i Parcelforeningen.
- 15.2 Medlemmerne er stemmeberettiget på generalforsamlingen og kan stemme i forhold til fordelingstallet for ejerlejligheden. Hvis en ejerlejlighed 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 Parcelforeningens bøger er registreret som værende i restance med forfaldent bidrag til parcelforeningen, 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 (i) bestyrelsen, (ii) et medlem, som har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen eller (iii) et myndigt husstandsmedlem. Er medlemmet en juridisk person (selskab), er dette medlem derudover berettiget til at give fuldmagt/fuldmagter til en eller flere personer, der er udpeget af det pågældende selskab. Fuldmagter, som skal være materielt ubegrænsede og foreligge skriftligt, skal forevises på generalforsamlingen. En fuldmagt kan gælde den pågældende generalforsamling eller generalforsamlinger generelt – ordinære såvel som ekstraordinære.
- 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 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 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 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 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 A/S.
- 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 forhandlingerne 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.  
  
Valgbare til repræsentantskabet er også lejere hos et medlem, der af medlemmet er bemyndiget hertil ved en skriftlig fuldmagt.
- 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 Grundejerforeningen Nyes vedtægter om repræsentantskabet, 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 ejerlejlighedsejere 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 ejerlejligheder indenfor parcelforeningens område er opført og solgt af Svinget NYE A/S.
- 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 førstkommande generalforsamling.
- 19.9 Kassereren behøver ikke at være medlem af parcelforeningen. Såfremt dette ikke er tilfældet, modtager kassereren for sit hverv et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen.
- 19.10 Valgbare til Parcelforeningens bestyrelse er (i) medlemmerne af parcelforeningen, (ii) lejere hos et medlem, der af medlemmet er bemyndiget hertil ved en skriftlig fuldmagt eller, (iii) hvor medlemmet en juridisk person (selskab), en person, der er udpeget af det pågældende selskab.

## **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 21.2 - 21.5.
- 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 2023.
- 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 førstkommende 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.

## **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 eller sparekasse, og rente af midlerne skal tillægges kapitalen. Bestyrelsen er ikke berettiget til at fortage nogen form for investeringer med fondens midler.
- 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 ejerlejlighed, 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 ejerlejlighed fastsatte fordelingstal, jf. pkt. 9.1, 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 ejerlejlighederne, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, terrasser, altaner, tagterrasser, svalegange, altangange mv.

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

- 27.3 Det årlige fællesbidrag betales årligt, kvartalsvis eller månedsvis forud til parcelforeningens 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 Parcelforeningen afholder udgifter til forbrug på fællesarealer på matr.nr. 1r m.fl., 1s m.fl. og 1t Terp, Århus Jorder.

## **28. Udvendig vedligeholdelse og fornyelse**

- 28.1 Parcelforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse af bygningernes 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 dækarealer, adgangsareal for ejerlejlighed 18 – 23 af matr.nr. 1t Terp, Århus Jorder, tagterrasser for ejerlejlighed nr. 20 af matr.nr. 1r m.fl. Terp, Århus Jorder, terrasser, svalegange, tagterrasse, altangange og altaner med tilhørende rækværk og værn.

Parcelforeningen foretager endvidere forsvarlig fornyelse og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder elevatorer, trappeopgange, trapper, dørtelefoner og belysning, men ikke fælles forsyningsledninger, konstruktioner og fælles installationer.

- 28.2 Al øvrig vedligeholdelse og fornyelse påhviler en ejerforening, eller det enkelte medlem, herunder ruder.



- 28.3 Parcelforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af parcelforeningens vedligeholdelsespligt.
- 28.4 Såfremt Parcelforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter parcelforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejligheder, er den enkelte ejer forpligtet til at lade disse udføre.
- 28.5 Enhver ejer af er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til udvendige reparationer, vedligeholdelse og fornyelse.
- 28.6 Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der foranstalles af Parcelforeningen 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 ejerlejlighed med tilhørende terrasse, altan, tagterrasse, svalegang mv.

## **29. Fastholdelse af bygningernes ydre fremtoning**

- 29.1 Bygningerne, herunder bygninger 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 parcelforeningen må ikke foretage bygnings-, materiale- eller farveændringer af bygningerne, terrasser, tagterrasse, svalegange, altangange 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 bygningens 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, tagterrasse, svalegange, altangange og altaner.

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, tagterrasse, altaner, svalegange og altangange.

## **30. 1 og 5 års gennemgang**

30.1 Henholdsvis 1 og 5 år efter aflevering af en etape af ejerlejligheder indkalder Svinget NYE ApS parcellforeningens bestyrelse til sædvanlig entrepriseretlig 1 og 5 års gennemgang, jf. dog pkt. 30.3, hvor eventuelle mangler registreres.

30.2 Svinget NYE ApS afhjælper manglerne indenfor rimelig tid uden vederlag for medlemmerne, for så vidt der er tale om mangler, som Svinget NYE ApS bærer ansvaret for. 1 og 5 års gennemgangen gennemføres af CJ Group A/S, cvr. nr. 32 88 47 68.

30.3 Parcellforeningen og parcellforeningens medlemmer har accepteret, at 1 og 5 års gennemgangen vil blive afholdt på et af Svinget NYE 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 ejerlejlighederne, idet afholdelsen af både 1 og 5 års gennemgang vil blive holdt samlet for alle ejerlejligheder i parcellforeningen, selv om ejerlejlighederne overtages på forskellige tidspunkter.

## **31. Adgang til udvendig vedligeholdelse og fornyelse**

31.1 Ethvert medlem skal med 8 dages skriftligt varsel give Svinget NYE ApS, CJ Group A/S, entreprenører og rådgivere m.v. adgang til medlemmets ejerlejlighed 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 Svinget NYE 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, tagterrasse, svalegange, og altangange. 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 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 mv. 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 bygningerne 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.
- 33.2 Parcelforeningen skal i den tegnede forsikring være den sikrede for de forhold, som Parcelforeningen har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af.
- 33.3 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/eller medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 34.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 34.3 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget til og forpligtet til at sælge ejerlejligheden til personer eller selskaber, 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 Svinget NYE ApS, CVR-nr. 40599665, Tækker Europa A/S, CVR-nr. 21533335 eller en med Tækker Europa A/S interesseforbunden part er berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter nærværende vedtægter til tredjemand. Tilsvarende er tredjemand berettiget til at videreoverdrage overtagne rettigheder og forpligtelser efter nærværende vedtægter.

## **37. Opløsning**

37.1 Parcelforeningen kan ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer og Tækker Europa A/S 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 ejerlejlighed, herunder ejerlejlighed i parcelforeningen.

38.2 Tinglysning skal ske i hver ejerlejligheds blad i tingbogen til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som parcelforeningen måtte få hos et medlem eller den ejerforening, som medlemmet måtte være medlem af, herunder til sikkerhed for lån, som parcelforeningen optager til finansiering af parcelforeningens udgifter.

38.3 For parcelforeningens 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 tinglysningstidspunktet er tinglyst på ejerlejlighederne i parcelforeningens område.

38.6 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav, som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til parcelforeningen, er parcelforeningen 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 førstkomende 1. i en måned efter forfaldsdagen med rente efter renteloven. I de tilfælde, hvor parcelforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af parcelforeningens 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 Svinget NYE 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 Svinget - Ringen 1-41, CVR-nr. 43457489 ved dennes bestyrelse, Svinget NYE ApS, CVR-nr. 40599665, Nye Holding ApS, CVR-nr. 37695017, samt Tækker Europa A/S, CVR-nr. 21533335, dog er påtaleberettigede vedrørende vedtægts pkt. 4.3 alene Tækker Europa A/S CVR-nr. 21533335.

39.2 Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts pkt. 3.1.6 er den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 33a Terp, Århus Jorder.

39.3 Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts pkt. 16.4 er tillige Grundejerforeningen Nye, CVR-nr. 39043521.

---o0o---

Som ejer af matr. nr. 1r m.fl., 1s m.fl. og 1t Terp, Århus Jorder ("Området")

Dato: 2022

For Svinget 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:

\_\_\_\_\_

