

### Indhold:

- § 1 Indledning, formål, medlemskab, indmeldelsesgebyr og hæftelse
- § 2 Generalforsamling
- § 3 Ordinær generalforsamling
- § 4 Forslag
- § 5 Ekstraordinær generalforsamling
- § 6 Stemmeret og fuldmagt
- § 7 Dirigent og referat
- § 8 Bestyrelsens medlemmer
- § 9 Bestyrelsens rettigheder, pligter og ansvar
- § 10 Administration
- § 11 Tegningsret
- § 12 Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)
- § 13 Revision
- § 14 Årsrapport
- § 15 Vedligeholdelse
- § 16 Lejlighedernes anvendelse, udlejning mv.
- § 17 Misligholdelse
- § 18 Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)
- § 19 Tvister og værneting

### § 1 Indledning, formål, medlemskab, indmeldelsesgebyr og hæftelse

Stk. 1 Ejerforeningens navn er: "Ejerforeningen Bryggertorvet".

Stk. 2 Foreningens hjemsted er Egedal Kommune. Alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes afgøres i Retten i Hillerød.

Stk. 3 Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder.

Stk. 4 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser, samt at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne.

Stk. 5 Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. 4-cn, Ølstykke By, Ølstykke, beliggende Bryggertorvet 5-36, 3650 Ølstykke, der alle har pligt til medlemskab af foreningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i disse ejendomme kan optages som medlemmer af foreningen.

Stk. 6 Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten. Enhver ny ejerlejlighedsejer er pligtig til at meddele foreningens administrator eller bestyrelse om ejerskifte senest 14 dage efter, at købsaftale, eller hvis sådan ikke benyttes, skøde er underskrevet. Sælger udtræder af foreningen uden krav på refusion fra foreningen af fællesudgifter eller udbetaling af andel i foreningens eventuelle formue, herunder grundfond.

Stk. 7 Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser. Neden for er vist en oversigt over fordelingstallene:

Nr.:	Beliggenhed:	Benyttelse:	Areal m <sup>2</sup> :	Fordelingstal:
1	Bryggertorvet 5	Beboelse	78	390/10000
2	Bryggertorvet 6	Beboelse	68	340/10000
3	Bryggertorvet 7	Beboelse	68	340/10000
4	Bryggertorvet 8	Beboelse	45	225/10000
5	Bryggertorvet 9	Beboelse	49	250/10000
6	Bryggertorvet 10	Beboelse	50	250/10000
7	Bryggertorvet 11	Beboelse	46	230/10000
8	Bryggertorvet 12	Beboelse	46	230/10000
9	Bryggertorvet 13	Beboelse	45	225/10000
10	Bryggertorvet 14	Beboelse	45	225/10000
11	Bryggertorvet 15	Beboelse	45	225/10000
12	Bryggertorvet 16	Beboelse	45	225/10000
13	Bryggertorvet 17	Beboelse	45	225/10000
14	Bryggertorvet 18	Beboelse	45	225/10000
15	Bryggertorvet 19	Beboelse	49	250/10000
16	Bryggertorvet 20	Beboelse	78	390/10000
17	Bryggertorvet 21	Beboelse	68	340/10000
18	Bryggertorvet 22	Beboelse	68	340/10000
19	Bryggertorvet 23	Beboelse	45	225/10000
20	Bryggertorvet 24	Beboelse	49	250/10000
21	Bryggertorvet 25	Beboelse	50	250/10000
22	Bryggertorvet 26	Beboelse	45	225/10000
23	Bryggertorvet 27	Beboelse	45	225/10000
24	Bryggertorvet 28	Beboelse	45	225/10000
25	Bryggertorvet 29	Beboelse	45	225/10000
26	Bryggertorvet 30	Beboelse	45	225/10000
27	Bryggertorvet 31	Beboelse	45	225/10000
28	Bryggertorvet 32	Beboelse	45	225/10000
29	Bryggertorvet 33	Beboelse	45	225/10000
30	Bryggertorvet 34	Beboelse	49	250/10000
31	Bryggertorvet 35	Beboelse	45	228/10000
32	Bryggertorvet 36	Erhverv	94	470/10000
33	Bryggertorvet 35A	Beboelse	49	234/10000
34	Bryggertorvet 35B	Beboelse	45	228/10000
35	Bryggertorvet 35C	Beboelse	45	228/10000
36	Bryggertorvet 35D	Beboelse	45	228/10000
37	Bryggertorvet 35E	Beboelse	45	228/10000
38	Bryggertorvet 35F	Beboelse	45	228/10000
39	Bryggertorvet 35G	Beboelse	45	228/10000
I alt:			1.994	10000/10000
Fællesrum	Pulterrum	237		
	Udhus	22	259	
I alt:			2.253	

De anførte fordelingstal kan kun ændres med samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

Videreopdeling eller sammenlægning af ejerlejlighederne kan foretages, såfremt dette sker i overensstemmelse med bygningsreglementets regler og mod, at ejeren betaler samtlige omkostninger knyttet til udarbejdelse af nye ejerlejlighedskort, omkostninger til udarbejdelse af tillæg til vedtægterne, samt tillæg til den foretagne ejerlejligheds-

hedsanmeldelse. Foreningens medlemmer er pligtige til i nødvendigt omfang, at medvirke til opdeling/sammenlægning af ejerlejlighederne, såfremt dette kan gennemføres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

Stk. 8 For ejerforeningens forpligtelser hæfter foreningens medlemmer personligt, direkte, solidarisk og principalt, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Det månedlige fællesbidrag fastsættes på den ordinære generalforsamling.

Stk. 9 Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, udlejnings-, salgs-, belånings- og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom ejerens rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsforfølgning, alt med de begrænsninger, der følger af lovgivningen og nærværende vedtægter.

Medlemmer af ejerforeningen må ikke overdrage ejendomsretten til ejerlejligheder til et selskab med begrænset hæftelse. Bestyrelsen kan dog dispensere herfor, mod at der evt. stilles fornøden sikkerhed for erlæggelsen af bidrag til fællesomkostninger.

### § 2 Generalforsamling

Stk. 1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 8.

Stk. 3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer.

Stk. 4 Til beslutninger om:

- væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør,
- salg af væsentlige dele af fælles bestanddele og tilbehør,
- ændring i ejerforeningens vedtægt og
- ændring af sikkerhedsstillelse, jf. § 18 stk. 1,

kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal, stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal.

### § 3 Ordinær generalforsamling

Stk. 1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for den forløbne periode.
- 3) Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 5) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen i ulige år.
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Indkomne forslag (indgivet rettidigt).
- 11) Eventuelt.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsrapport og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen og dagsorden.

Stk. 4 Foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens advokat, revisor og ejendomsadministrator eller repræsentant(er) for disse har adgang til generalforsamlingen. Derudover kan der gives adgang til eventuelle rådgivere eller konsulenter i f.eks. byggesager og lign., hvor det findes påkrævet, dog har kun foreningens medlemmer stemmeret.

### § 4 Forslag

Stk. 1 Ethvert medlem har ret til at få et eller flere angivne emner behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. marts. Sådanne forslag, samt de forslag som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Stk. 3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

### § 5 Ekstraordinær generalforsamling

Stk. 1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 4 nævnte situationer,

- 1) når bestyrelsen finder anledning dertil,
- 2) når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal,
- 3) når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- 4) når ejendomsadministrator forlanger det eller
- 5) når revisor forlanger det.

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst to ugers varsel.

Stk. 3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt dagsorden.

Stk. 4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

### § 6 Stemmeret og fuldmagt

Stk. 1 Ethvert medlem har stemmeret under forudsætning af, at medlemmet ikke til ejerforeningen har en restance på mere end to måneders fællesudgifter.

Stk. 2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

### § 7 Dirigent og referat

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent, der ikke behøver at være medlemmer af ejerforeningen, men som har adgang til generalforsamlingen.

Stk. 2 Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, eller to bestyrelsesmedlemmer i dennes fravær og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

### § 8 Bestyrelsens medlemmer

Stk. 1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af fire medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges op til to suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er primært ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer, men andre kan komme på valg.

Stk. 2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for to år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer er på valg i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3 Formanden er berettiget til honorar i henhold til det af bestyrelsen godkendte budget.

Stk. 4 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, kan bestyrelsen vælge at indkalde til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 5 Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 6 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

### § 9 Bestyrelsens rettigheder, pligter og ansvar

Stk. 1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

- Stk. 2 Det påhviler bestyrelsen, at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommenes anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommenes karakter må anses for påkrævede.
- Stk. 3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes et budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommene og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.
- Stk. 4 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når tre medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller i formandens forfald næstformanden, er til stede.
- Stk. 6 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller ved formandens forfald næstformandens stemme udslaget.
- Stk. 7 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet godkendes på det efterfølgende bestyrelsesmøde som første punkt på dagsordenen. Væsentlige indvendinger mod referatet skal dog fremføres for bestyrelsen senest 8 dage efter modtagelsen af referatet.
- Stk. 8 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.
- Stk. 9 Bestyrelsen kan beslutte, at antage en professionel bestyrelsesformand til at forestå ejerforeningens ledelse og drift i samarbejde med bestyrelsen og ejendomsadministrator.

### § 10 Administration

- Stk. 1 Bestyrelsen antager en ejendomsadministrator til bistand ved varetagelsen af ejendommenes daglige drift.
- Stk. 2 Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen, dens bestyrelse og må ikke være dennes revisor eller formand.

### § 11 Tegningsret

- Stk. 1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen sammen med to andre medlemmer af bestyrelsen.

### § 12 Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

- Stk. 1 Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 % af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.
- Stk. 2 Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

### § 13 Revision

- Stk. 1 Ejerforeningens årsrapport revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret revisor.
- Stk. 2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som administrator eller kasserer.
- Stk. 4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik og årsrapporten påtegnes af revisor.

### § 14 Årsrapport

- Stk. 1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Regnskabsåret 2015 vil dog være 1. juni 2015 til 31. december 2015, herefter 1. januar til 31. december.
- Stk. 2 Årsrapporten skal indeholde både resultatopgørelse, balance med aktiver og passiver, samt specifikationer.
- Stk. 3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at årsrapporten er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

### § 15 Vedligeholdelse

Stk. 1 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, fælles ruder og vinduer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Der må ikke foretages bygningsmæssige eller installationsmæssige ændringer, herunder opsætning af antenner, paraboler og markiser uden tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse.

Stk. 2 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, ruder, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, vandrette brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens lodrette fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Ved skade på ejerforeningens ejendom skal foreningen have uhindret adgang til den/de berørte medlemmers lejligheder, for at kunne besigtige og afhjælpe skader.

Stk. 4 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommenes ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 6 Det er tilladt medlemmerne at modernisere og forbedre lejligheden ved f.eks. at fjerne eller flytte en ikke-bærende skillevæg. Eventuel opsætning af nye vægge skal ske som let vægkonstruktion.

Stk. 7 Forinden iværksættelse af bygningsændringer, hvortil der kræves byggetilladelse/anmeldelse, f.eks. ved fjernelse af vægge, opsætning af nye, ændring af bærende konstruktioner, er medlemmerne pligtige til at indhente sådanne, samt forinden indhente bestyrelsens godkendelse.

Stk. 8 Hvert medlem har benyttelsesret til ét kælderrum, dog deles 35 A-H om et kælderrum. Vedligeholdelsen af kælderrum påhviler medlemmerne.

### § 16 Lejlighedernes anvendelse, udlejning mv.

Stk. 1 Ejerforeningen er beliggende i et blandet beboelses- og erhvervsområde og ejendommen er opført som kombineret beboelses- og erhvervsjendom.

De til fællesarealet hørende parkeringspladser er forbeholdt ejerlejlighed nr. 1-30, Bryggertorvet 5-34.

Stk. 2 Medlemmerne skal respektere, at op til 50 % af lejlighederne efter fordelingstal kan anvendes til erhvervsformål af en sådan art, at det anses for at være naturligt, at de placeres i en ejendom, hvori der også indgår beboelseslejligheder. Der må ikke drives liberalt erhverv fra ejerlejlighederne til gene for beboerne. Som eksempel på erhverv, der ikke kan nedlægges berettigede indsigelser overfor kan følgende angives: Læge- og tandlægeklinik, rådgivende ingeniør- og arkitektvirksomhed, ejendomsmæglervirksomhed, advokatkontor, finansiel rådgivningsvirksomhed, reklamebureau mv.

Stk. 3 Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende navn på lejeren/lejerne til ejerforeningens administrator.

### § 17 Misligholdelse

Stk. 1 Ved forsinket betaling af fællesbidrag eller andet til ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr svarende til det i lejelovgivningen fastsatte påkravsgebyr. Herudover kan ejerforeningen opkræve renter ved forsinket betaling, jf. vedtægterne § 17, stk. 4.

Stk. 2 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til ejerforeningens vedtægter og husorden, herunder - men ikke kun - såfremt et medlem:

1. trods påkrav ikke betaler fællesbidrag og/eller andre skyldige beløb til ejerforeningen af enhver art,
2. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav herom ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsat rimelig tidsfrist,

3. optræder til alvorlig skade eller ulempe for ejerforeningens virksomhed eller medlemmer,
4. ikke efterkommer væsentlige lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet,

kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at det pågældende medlem og andre beboere fraflytter lejligheden med tre måneders skriftligt varsel til den første i en måned. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet og andre beboere af lejligheden med fogedens bistand. Dersom medlemmet ikke kan acceptere bestyrelsens krav, er bestyrelsen uden ophold pligtig at indkalde til ekstraordinær generalforsamling og forelægge sagen her. Sagen afgøres ved simpelt stemmeflerhed blandt de fremmødte. Går sagen her medlemmet imod kan sagen herefter - uden opsættende virkning - afgøres i henhold til § 19.

Stk. 3 Er medlemmet blevet pålagt at fraflytte sin lejlighed, jf. vedtægterne § 17, stk. 2, er vedkommende berettiget og forpligtet til at sælge sin lejlighed hurtigst muligt.

Stk. 4 Ved overskridelse af betalingsfristen til ejerforeningen erlægges rente med den til enhver tid af Danmarks Nationalbank fastsatte diskonto med tillæg af 8 %. Samtlige omkostninger ved inddrivelse af et medlems skyld til ejerforeningen pålignes det pågældende medlem, herunder rykkergebyr kr. 100,00 pr. rykning.

### § 18 Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Stk. 1 Ved udstedelse af det første pant på en ejerlejlighed skal køberen lade skødet lyse tillige pantstiftende for at give foreningen panteret i sin lejlighed og dertil hørende andel af fælles rettigheder for et beløb på kr. 100,00 pr. fordelingstal til sikkerhed for foreningens krav på den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejerlejlighed. Beløbet kan reguleres opad, således at beløbet til enhver tid svarer til et års bidrag, samt aconto varme i henhold til foreliggende budget.

Ændring af beløbet sker efter reglerne om vedtægtsændringer, jf. § 2, stk. 4.

Stk. 2 Panteretten efter stk. 1 respekterer de for tiden tinglyste servitutter, byrder og behæftelser samt lån ydet offentlige midler, såfremt kreditforeningen kræver dette for at yde lån.

### § 19 Tvister og værneting

Stk. 1 Parterne skal søge alle konflikter løst ved direkte forhandling mellem sig.

Enhver tvist eller uoverensstemmelse, som måtte opstå i forbindelse med nærværende vedtægt, skal søges løst ved mediation gennem Mediationsinstituttet ([www.mediationsinstituttet.dk](http://www.mediationsinstituttet.dk)) og skal finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende "Regler for behandling af sager ved Mediationsinstituttet". Når en tvist efter en eller flere parters opfattelse er opstået mellem parterne, er hver af parterne berettiget til at indgive begæring til Mediationsinstituttet om påbegyndelse af mediation.

Mediationen indebærer ikke afkald på at bruge retsmidler som arrest og fogedforbud og er ikke til hinder for, at en part anlægger en retssag ved domstolene i overensstemmelse med det anførte nedenfor, eller indleder andre retslige skridt i anledning af den opståede tvist for at undgå retsfortabende passivitet eller forældelse.

Hvis tvisten ikke er løst efter gennemført mediation, er hver af parterne berettiget til at kræve tvisten afgjort ved domstolene.

Nærværende vedtægter, der erstatter vedtægterne lyst første gang den 26. maj 2003 med senere ændringer, begæres tinglyst som servitutstiftende på ejerlejlighederne 1-39 af ejendommen matr. nr. 4-cn, Ølstykke By, Ølstykke, idet der med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende servitutter og andre byrder samt pantehæftelser henvises til ejendommens/ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget med hensyn til vedtægter er Ejerforeningen Bryggertorvet ved dennes bestyrelse.

Under forudsætning af at der sker tinglysning som begæret, kvitteres de hidtidige på ejendommen under den 20. august 2003 tinglyste vedtægter herefter til aflysning af tingbogen.

For så vidt angår byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Vedtøget på ejerforeningens generalforsamling den 28. juli 2015.

Ølstykke, den 28. juli 2015.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Bryggertorvet

\_\_\_\_\_  
Pauli Andersen, formand

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Krogh Eldrup

\_\_\_\_\_  
Michael Hede

\_\_\_\_\_  
Thomas Sjørup