

Ejerlav: Vangede
Matr. nr.: 22p
Ejerlejlighed nr.: 1 – 8
Beliggenhed: Vangedevej 142 – 144, 2870 Dyssegård
CVR.nr. 36294272

V E D T Æ G T E R

for

Ejerforeningen Munketorvet

Præambel

Nærværende vedtægter vedrører ejendommen Vangedevej 142 - 144, 2870 Dyssegård, kaldet Munketorvet. Vedtægterne er udformet i forbindelse med byggeri af et supermarked med beboelseslejligheder ovenpå samt reovering og ombygning af andet erhverv i stueetagen.

1. Navn

Foreningens navn er Ejerforeningen Munketorvet.

2. Hjemsted og værneting

2.1. Foreningens hjemsted er Gentofte kommune.

2.2. Foreningens værneting er Retten i Lyngby for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanligger, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anligger.

3. Formål

3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 22p Vangede, beliggende Vangedevej 142-144, 2870 Dyssegård, og at varetage medlemmernes fælles anligger, rettigheder og forpligtelser.

3.2 Ejendommens samlede ejerlejlighedsareal eksklusiv fællesrum udgør 4.943 m² inkl. trappe- og kælderareal, og det samlede fordelingstal 3.617 og består af ejerlejligheder, fordelt således med hensyn til ejerlejlighedernes areal (ejerlejlighedsareal i m² eksklusive fællesrum), fordelingstal og anvendelse af

Ejer: Supermarkedet – følgende ejerlejlighedsparter:

- Ejerlejlighed nr. 1, kaldet "butik 1" af areal 148m² i stueplan og 100 m² i kælder, i alt 248 m², med fordelingstal 198/3.617.
- Ejerlejlighed nr. 2, kaldet "butik 2" af areal 170 m² i stueplan og 228 m² i kælder, i alt 398 m², med fordelingstal 284/3.617.
- Ejerlejlighed nr. 3, kaldet "butik 3" af areal 73 m² i stueplan og 40 m² i kælder, i alt 113 m², med fordelingstal 93/3.617.

- Ejerlejlighed nr. 4, kaldet "supermarkedet" af areal 1.161 m² butik i stueplan og 35 m² teknikrum i stueplan i alt 1.196 m² med fordelingstal 1.196/3.617.
- Ejerlejlighed nr. 5, kaldet "butik 5" af areal 32 m² i stueplan i alt 32 m², med fordelingstal 32/3.617.
- Ejerlejlighed nr. 7, kaldet "parkeringskælder 2" af areal 481 m² beliggende i kælderplan, med fordelingstal 241/3.617.
- Ejerlejlighed nr. 8 kaldet "viceværtsrum - kælder" af areal 46 m² med fordelingstal 23/3.617.

Ejer: Almenbo - følgende ejerlejlighedsparti:

- Ejerlejlighed nr. 6, kaldet "Nordre Munkegård" bestående af p-kælder 1.752 m², elevator i kælder 5 m², elevator i stueplan 6 m², elevator på 1. sal 6 m² samt beboelse på 1. sal 660 m², i alt 2.429 m² med fordelingstal 1.550/3.617.

3.3 Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

4. Medlemskreds

4.1. Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

4.2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.3. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

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

5. Hæftelsesforhold

5.1. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand.

5.2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, jf. pkt. 3.2.

6. Generalforsamling

- 6.1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 6.3. Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 6.4. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.

7. Indkaldelse til generalforsamling

- 7.1. Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 7.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3. Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 7.4. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af april måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8. Ekstraordinær generalforsamling

- 8.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.
- 8.2. Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger.
- 8.3. Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

9. Dagsorden

9.1. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a) Valg af dirigent
- b) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- e) Valg af formand for bestyrelsen.
- f) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- g) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
- h) Valg af revisor og eventuel revisorsuppleant.
- i) Valg af administrator.
- j) Behandling af indkomne forslag.
- k) Eventuelt.

10. Valg af dirigent

10.1. Generalforsamlingen består af bestyrelsen. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

11. Stemmeret og fuldmagt

11.1. Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle, hvis en ejerlejlighed ejes af en fysisk person, eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

11.2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

11.3. Til beslutning om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede 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 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

11.4. Uanset pkt. 11.3 kan bestemmelser, der tillægger en ejerlejlighedsejer særlige rettigheder, ikke ændres uden samtykke fra den pågældende.

12. Optagelse af beretning

12.1. 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 medlemmerne.

13. Bestyrelsen

- 13.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 eller 5 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt. Desuden vælges 1 suppleant.

De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed 4 og af ejerlejlighed nr. 6 har stedse ret til at udpege i alt 3 eller 5 bestyrelsesmedlemmer, som fordeler sig således:

Ejerlejlighed 4: 1 eller 2 bestyrelsesmedlemmer

Ejerlejlighed 6: 2 eller 3 bestyrelsesmedlemmer, der udpeges af afdeling Nordre Munkegårds afdelingsbestyrelsen.

Denne ret fratager ikke medlemmet stemmeret i øvrigt ved valg til bestyrelsen.

- 13.2. Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 13.3. Valgbare er foreningens medlemmer, ved fysiske personer tillige disses ægtefæller/samleversker, ved juridiske personer en ansat eller et ledelsesmedlem.
- 13.4. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 13.5. Bestyrelsen forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse. Er der ansat en direktør kan Ejerforeningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være formanden i forening med direktøren.
- 13.6. Generalforsamlingen kan beslutte at give en eller flere repræsentanter fra lejerne adgang til at overvære generalforsamlingen og bestyrelsens møder. Nævnte repræsentanter er i givet fald berettiget til at stille forslag, men kan ikke opnå stemmeret, hverken på generalforsamlingen eller i bestyrelsen.

14. Bestyrelsesmøder

- 14.1. Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 14.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er tilstede.
- 14.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 14.4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

15. Administrator

- 15.1. Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

15.2. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

15.3. Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

16. Tegningsret

16.1. Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.

16.2. Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

17. Årsregnskab

17.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

17.2. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

18. Revision

18.1. Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

18.2. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

18.3. Der føres en revisionsprotokol.

18.4. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende. 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.

19. Kapitalforhold

19.1. Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

19.2. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

19.3. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank på konto tilhørende ejerforeningen, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

20. Budget og medlemsbidrag

- 20.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 20.2. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 20.3. Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.
- 20.4. 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.
- 20.5. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt f.s.v. angår varme og vand i h.t. opsat måler i hver ejerlejlighed, og med hensyn til renovation efter fordelingstal. Erhvervsejerlejligheder er ikke forpligtet til at betale for eller berettiget til at deltage i fælles dagrenovation, såfremt der efter gældende regler kan og/eller skal etableres egen affaldshåndtering. Omkostninger til renovation fordeles således alene mellem de lejligheder, der deltager heri, efter disses indbyrdes fordelingstal.
- 20.6. Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

21. Panteret

- 21.1. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 40.000,00, skriver kroner fyrretusinde 00/100.
- 21.2. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder. Herudover respekteres ingen pantegæld.

22. Vedligeholdelse

- 22.1. Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
 - 22.1.1. Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne,

som hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejeren at vedligeholde og forny. Lejlighederne skal stedse holdes i pæn og velvedligeholdt stand.

- 22.1.2. Den indvendige vedligeholdelse af p-kældrene påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere, herunder vedligeholdelse og fornyelse af slidbane.
- 22.2. Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift, herunder vedligeholdelse af bærende konstruktioner, der er fælles for flere ejerlejligheder.
- 22.3. Vedligeholdelse af fælles installationer til vand, varme, el, antenne, edb m.v. deles efter fordelingstal mellem alle ejere. Omkostninger fælles installationer, der alene betjener visse lejligheder, men ikke alle, så som antenne, edb, m.v. skal alene afholdes af de lejligheder, der betjenes af installationerne, efter disses indbyrdes fordelingstal.
- 22.4. Særligt vedr. erhvervslejlighederne gælder dog, at erhvervslejlighederne forestår og afholder udgifter til vedligeholdelse og reovering af facader, vinduer og andre særinstallationer, herunder tagflade, der ikke er fælles for flere af ejerforeningens lejligheder. Dette gælder også adgangsforhold i det omfang adgangen er til en eller flere erhvervslejligheder.
- 22.5. Tilsvarende gælder for boligejerlejlighederne, at disse vedligeholder og reoverer facader, vinduer, tagflader og installationer, der kun vedrører boligejerlejlighederne. Elevator, som ejes af foreningen, som kun føres til boligerne, kan ikke belaste erhvervslejlighederne, medmindre de positivt samtykker heri. Boligejerlejlighederne er berettiget til at begrænse adgangen til elevatoren med f.eks. adgangskort. For så vidt angår tagfladen har boligejerlejlighederne den fulde vedligeholdelsespligt såvel til eget tag som til den del af tagfladen, hvortil de får adgang eller brugsret, det sig være tagterrasser, opholds- og gangarealer, taghaver m.v. og skal derfor bære alle omkostninger hertil.
- 22.6. Vedligeholdelse og fornyelse af samtlige parkeringspladser på terræn, der er markeret med skravering på vedhæftede bilag 2, sker alene for regning af de erhvervslejligheder der har brugsret hertil efter deres indbyrdes fordelingstal.
- 22.7. Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.
- 22.8. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- 22.9. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede personer adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

23. Ordensforskrifter

- 23.1. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 23.2. Medmindre andet særskilt vedtages, er det ikke tilladt at holde husdyr af nogen art.
- 23.3. Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.
- 23.4. Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst mulig hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.
- 23.5. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.
- 23.6. Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen.
- 23.7. En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.
- 23.8. I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven/erhvervslejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren i det omfang, at denne påtaleret ikke er i strid med de til enhver tid gældende regler i almenlejeloven og de i denne lov fastsatte sanktioner og sanktionssystem. Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.
- 23.9. Vareindlevering til erhvervslejlighederne må ske fra vejen på vestsiden af bygningsmassen. Dette gælder dog ikke for vareindlevering til ejerlejlighed 4, supermarkedet, jf. pkt. 25 nedenfor. Vareindlevering til supermarkedet fra vejen på vestsiden af bygningsmassen må kun ske i nødstilfælde, hvis den normale vareindlevering måtte være utilgængelig.

24. Misligholdelse

- 24.1. Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem (og medlemmets husstand for så vidt angår

boliger) fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

- 24.2. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogenens bistand.
- 24.3. Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

25. Deklarationer og særrettigheder for ejerlejlighed nr. 4, supermarkedet

- 25.1. Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 4 skal have fri og ubegrænset adgang til vareleverancer samt overkørsel til offentlig vej, hvor dette er markeret på det som bilag 1 vedhæftede rids. Der skal på den berettigedes begæring tinglyses særskilt deklaration på ejendommen herom med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 4 som påtaleberettiget.
- 25.2. Salg af dagligvarer må alene ske fra ejerlejlighed nr. 4. Til sikring heraf skal på den berettigedes begæring tinglyses særskilt deklaration på ejendommen om forbud mod dagligvarehandel med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 4 som påtaleberettiget, idet den påtaleberettigede til enhver tid konkret kan dispensere fra forbuddet uden derved at frafalde adgangen til at påtale det fremadrettet.
- 25.3. Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 4, supermarkedet, er berettiget til at foretage skiltning på ejendommen i henhold til supermarkedets til enhver tid værende skiltemanual. Skiltningen skal til enhver tid opfylde relevante myndighedskrav.
- 25.4. Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 4, supermarkedet, har ret til at placere en kondensator samt kompressor til køleanlæg på grundarealet eller alternativt stilles et areal vederlagsfrit til rådighed i kælderen.
- 25.5. De øvrige ejerlejlighedsejere er pligtige til at tåle, at der fra ejerlejlighed 4 drives supermarked/dagligvare butik indenfor de til enhver tid gældende regler herom, og skal således tåle de gener, driften måtte medføre, herunder eksempelvis i relation til støj, trafik, vareindlevering, lys m.v.
- 25.6. Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 4, supermarkedet, har ret til udlejning af areal til kontant/hæveautomat, herunder tillige ved gennembrydning af bygningens facade. Udlejning til dette formål må ikke finde sted andre steder i ejendommen.

26. Parkeringsforhold

- 26.1. Samtlige parkeringspladser på terræn, der er markeret med skravering på vedhæftede bilag 2, skal stedse tjene til parkering for ejendommens forretninger/virksomheder, herunder primært kundeparkering, idet administrationen af parkeringspladserne varetages af den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 4 for egen regning, idet denne tillige oppebærer eventuelle indtægter fra parkeringskontrol, og i øvrigt i enhver henseende fastsætter retningslinjerne for anvendelsen af parkeringspladserne, herunder eksempelvis tidsbegrænsning og kontrol til sikring af, at der ikke sker langtidsparkering samt meddeler eventuelle dispensationer herfra.
- 26.2. Beboere i ejendommen må alene parkere i parkeringskælderen på de parkeringspladser, der udgør en del af ejerlejlighed nr. 6.

26.3. Bestemmelserne i nærværende pkt. 26 kan alene ændres med samtykke fra den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 4.

27. Opløsning

27.1. Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal opføre.

28. Påtaleret

28.1. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

29. Tinglysning

29.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 22p Vangede, ejerlejlighed nr. 1 – 8.

29.2. Endvidere begæres vedtægterne lyst pantstiftende for kr. 40.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed.

29.3. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

30. Bilag

30.1. Bilag 1: Rids over vareindlevering

30.2. Bilag 2: Rids over parkeringsforhold på terræn.

Dato: 30. juni 2020

Formand

Dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bjarne Busgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-473487826226

IP: 176.21.xxx.xxx

2020-07-01 09:01:14Z

NEM ID 

Claus Sieben Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-248736008584

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-07-01 12:12:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ECDBK-D0633-EGXPL-TYCBO-A7CQ5-O8U1NW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>