

Matr. nr. 34 a Ballerup By, Ballerup

Gade- og hus nr.:  
Højagerparken 35-95  
2750 Ballerup  
Ej. nr. 1-94

Anmelder:  
Dan-Ejendomme as  
Tuborg Boulevard 12  
2900 Hellerup  
Tlf. 39 46 60 00

## Vedtægter for Ejerforeningen Højagerparken II

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

Foreningens navn er "Ejerforeningen Højagerparken II"  
Foreningen har hjemsted i Ballerup kommune.

Denne vedtægt regulerer forhold om ejerforeningens ledelse, regnskabsafklæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen

#### Stk. 2.

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne personligt, subsidiært og solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

### § 2. Ejendomsret

Fælles ejendomsret omfatter ejendommens grund, fundament, ydermure, tage, kælderrum gadedøre, trappehuse, varmeanlæg, herunder radiatorer med ventiler og tilhørende rørforbindelser, etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, i det omfang, de ikke er en del af den enkelte ejerlejlighed, stik, parkeringsanlæg og hegn.

#### Stk.2.

Rådighed over nævnte fællesarealer, herunder parkeringsarealer og kældre, udøves endeligt af bestyrelsen. Dog tillægges der ejeren af en lejlighed beliggende i stueetagen brugsret til den have, der er knyttet til den pågældende stuelejlighed. Indtægter og udgifter vedr. fællesarealerne tilkommer / afholdes af foreningen.

### § 3. Varme/vicevært

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Varmeregnskabet aflægges hvert år i overensstemmelse med lejelovgivningens regler. Så længe ejendommen har fælles varmemester og vicevært med Højagerparken I bærer Højagerparken II 35½/88 svarende til ca. 40,34 % af samtlige udgifter til vicevært/havemand; herunder udgift til afløser, telefon, evt. bolig m.v.

#### **§ 4. Generalforsamling og stemmeret**

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. 7.

##### **Stk. 3.**

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

##### **Stk. 4.**

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 1. marts. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

##### **Stk. 5.**

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

##### **Stk. 6.**

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

Hvis 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.

På denne generalforsamling kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

##### **Stk. 7.**

Ethvert medlem har stemmeret.

**Stk. 8.**

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

Selv om et medlem har udstedt en fuldmagt kan medlemmet godt selv deltage i generalforsamlingen.

**§ 5. Dirigent og referat**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

**Stk. 2.**

Der udarbejdes et referat. Referatet underskrives af mindst dirigenten og formanden og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

**§ 6. Ordinær generalforsamling**

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 det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag
  - a. Bestyrelsens forslag
  - b. Andre forslag
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

**Stk. 2.**

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

Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

#### **§ 7. Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes - ud over de i § 4, stk. 6 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det. Ekstraordinær generalforsamling kan ikke afholdes i juli måned.

Stk. 2.

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

Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

#### **§ 8. Bestyrelsens medlemmer**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Der kan kun vælges en person fra samme ejerlejlighed. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2.

Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke kan deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger, indtræder en suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Men hvis formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5.

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

#### **§ 9. Bestyrelsens pligter**

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

##### **Stk. 2.**

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens 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 ejendommens karakter må anses for påkrævede.

##### **Stk. 3.**

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, eller når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

##### **Stk. 4.**

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

##### **Stk. 5.**

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

##### **Stk. 6.**

Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

##### **Stk. 7.**

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

#### **§ 10. Administration og betaling af fællesudgifter**

Fælles udgifter er alle udgifter vedr. fællesskabet fx jfr. § 9 stk.2, betaling af vedligeholdelse m.v., udgift til fælles

elforbrug, betaling for varme samt udgift til vicevært m.v. jfr. § 3, administration, revision og nødvendig rådgivning.

Stk. 2.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 6 og føres forsvarligt regnskab over udgifter og indtægter, herunder bidrag fra ejerne. I budgettet angives betalingsterminer med passende varsel, og bidragene forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 6 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 3.

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 4.

Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Stk. 5.

Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

## § 11. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3.

Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

## § 12. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter

fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4.

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

### § 13. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne. Bestyrelsen kan meddele prokura.

### § 14. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal betale maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparings størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2.

Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete, større vedligeholdelsesarbejder.

### § 15. Vedligeholdelse og ændringer

Det påhviler ejerforeningen at vedligeholde alt, der er fælles ejendomsret undergivet.

Ejerforeningen foretager således forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige vinduesrammer, altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer herunder radiatorer, radiatorventiler og radiatormålere.

Stk. 2.

Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også ruder og vinduesrammer indvendigt, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, evt. forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, brugsvandsrør, varmforsyningsrør og afløbsrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens 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 er følgeskader til fællesarbejder. Retablering skal ske i sædvanligt og rimeligt omfang.

**Stk. 4.**

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen skriftligt kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Følges kravet ikke, kan bestyrelsen sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

**Stk. 5.**

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

**Stk. 6.**

Ethvert medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, det ikke er til gene for medejerne. Nødvendige rørgennemføringer kan kun gennemføres med samtykke fra de lejlighedsejere, der berøres heraf og for fællesrums vedkommende med bestyrelsens samtykke. Dog kan generalforsamlingen - hvis generalforsamlingen anser vægring for at være uden rimelig grund - bestemme, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., evt. mod erstatning for midlertidig og varig gene. Størrelsen af en evt. erstatning fastsættes endeligt af bestyrelsen.

**Stk. 7**



Overdragelse af en del af en ejerlejlighed til en anden ejerlejlighed og enhver yderligere opdeling af de oprindelige ejerlejligheder er ikke tilladt.

**Stk. 8**

Ethvert medlem er pligtigt via bestyrelsen/administrator at give tilsynsførende, håndværkere m.v. adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet fx af hensyn til reparationer, moderniseringer, ombygninger eller eftersyn af installationer.

**§ 16. Udlejning og erhverv**

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet forinden sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsen. I lejekontrakten skal stå, at ejerforeningen overfor lejer har samme beføjelser som ejer selv for så vidt angår krænkelser af husorden og lejelovgivningens ordensregler. Ejer kan ikke modsætte sig ejerforeningens beslutning om opsigelse / ophævelse af lejeforholdet.

Erhvervsudøvelse fra ejerlejlighederne er kun tilladt i diskret omfang; det vil fx sige uden skiltning, uden behov for medarbejder- eller kundeparkering og uden kundestrøm ud over almindelig besøgs mængde til en lejlighed.

En lejlighed må aldrig anvendes til ulovlig eller moralsk anstødelig virksomhed så som bordelvirksomhed, pornoforretning eller hashklub.

Bestyrelsen har påtaleret overfor erhvervsudøvelse og i tilfælde af uenighed indbringes spørgsmålet for de almindelige domstole.

**Stk. 2**

Udlejning til beboelse skal ske for hele ejerlejligheden og kan ikke tillades på enkeltværelses-basis

**§ 17. Sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod enkelte ejere, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hver ejer på administrators forlangende til ejerforeningen et ejerpantebrev stort mindst 25.000 kr. med pant i ejerlejligheden. Ejerpantebrevet håndpant sættes til ejerforeningen eller dennes bank.

**§ 18. Misligholdelse**

Hvis en ejer overfor ejerforeningen eller et af dens medlemmer er skyld i grov eller ofte gentagen misligholdelse (fx restancer, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, krænkelse af husorden eller hensynsløs adfærd) kan bestyrelsen give en påmindelse og i tilfælde af gentagelse forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

**Stk. 2.**

En ejer, der er pålagt at fraflytte jfr. stk.1 er berettiget til at udleje til anden side, som dog ikke må være til familie, pårørende eller ansatte i ejers virksomhed. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen.

Hvis en ejer, der er pålagt at fraflytte, vælger at sælge lejligheden, har bestyrelsen på foreningens vegne forkøbsret på samme vilkår, som sælger bevisligt kan opnå til anden side.

**Stk. 3.**

Restancer er rentebærende fra forfaldsdato, og medlemmet pålægges rykkergebyrer efter almindelige regler for private fordringer.

**Stk. 4.**

Tvister omkring misligholdelse henhører under de almindelige domstole.

**§ 19. Påtaleberettiget**

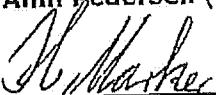
Påtaleberettigede er ethvert medlem af foreningen og dens bestyrelse.

Som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 18. april 2007.

  
Søren Kastholm Hansen (formand)

  
Annie Weidich ~~Jensen~~ (best.medl.)

  
Anni Pedersen (best.medl.)

  
Ib Marker (best.medl.)