

EJERFORENINGEN HØJAGERBO

Højagerparken 2-12, 2750 Ballerup
Ejerforeningen matr.nr. 113-a, Ballerup

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN HØJAGERBO

”Ejerforeningen matr. nr. 113-a, Ballerup”

Navn og værneting

- § 1. Foreningens navn er ”Ejerforeningen matr.nr. 113-a, Ballerup”.

Retten i Glostrup, Stationsparken 27, 2600 Glostrup, er værneting for alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes. Foreningen er ved dens bestyrelse rette procespart i foreningens anliggender.

- § 2. Foreningen består af samtlige ejerlejlighedsindehavere i ejendommen matr. nr. 113-a, Ballerup By, Ballerup, der har pligt til medlemskab af foreningen. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed (E.L.) skal stedse være samhørende.

Stk. 2. Til hver E.L. er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser. Rettigheder og forpligtelser, som måtte opstå som følge af fællesskabet, omtales i det følgende som foreningens rettigheder, respektive forpligtelser.

Stk. 3. Medlemmerne hæfter principielt pro rata og direkte, subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser i og uden for kontraktforhold.

Stk. 4. Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin E.L., ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsfølgning, alt med de begrænsninger, der følger af nedenstående bestemmelser.

Stk. 5. I alle foreningens anliggender stemmer den enkelte lejlighedsejer efter det til den pågældende E.L. knyttede fordelingstal.

Stk. 6. Såfremt den til enhver tid værende ejer af en eller flere ejerlejligheder ved en generalforsamlings afholdelse er i restance overfor ejerforeningen, har den pågældende ejer ingen stemmeret ved generalforsamlingen.

Stemmeret indtræder samtidig med tinglysning af adkomst.

Generalforsamling

- § 3. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringe for generalforsamlingen, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jfr. §16.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 4. Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal mindst omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne
5. Forelæggelse af budget til godkendelse
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

når bestyrelsen finder anledning dertil,
når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal,
når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller
når et medlem i medfør af denne vedtægts §3 stk. 2. kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.

§ 5. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages skriftligt varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen. Bestyrelsen sikrer omdeling af indkaldelsen til de enkelte ejere.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 6. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedr. fællesskabet behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt senest den 15. februar.

Stk. 2. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 3. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 7. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, jfr. ovenfor.

Stk. 2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Stk. 3. Der udarbejdes referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse til medlemmerne.

Bestyrelsen

- § 8. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsorten bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

- § 9. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab (kasseregnskab) over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Stk. 3. Bestyrelsen skal antage en administrator til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift.

- § 10. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere 1 medlem er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Når stemmerne står lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder referat om drøftelser på bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af de i bestyrelsesmødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.

Tegningsregel

- § 11. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 1 medlem af bestyrelsen sammen med formanden.

Sikkerhedsstillelse

- § 12. Til sikkerhed for krav som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, har samtlige ejere på tidspunktet for vedtagelse af nærværende vedtægter udstedt et ejerpantebrev med pant i sin E.L., som tjener til sikkerhed for ejerforeningens til enhver tid værende tilgodehavende.

Stk. 2. Disse pantebreve forbliver indtil videre indestående i ejerlejligheden og er håndpantset til ejerforeningen. Som det fremgår nedenfor vil nærværende vedtægter fremadrettet blive begæret tinglyst pantstiftende, og i takt med at denne pantstiftende deklaration får 1. prioritets pant i de enkelte ejerlejligheder, kan de pågældende ejerpantebreve enten aflyses eller, efter de er blevet forsynet med transportpåtegning for så vidt angår de pantstiftende vedtægter, udleveres til de respektive ejere. Omkostningerne ved transportpåtegning påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer, herunder også aflysningsudgifter.

Revision

- § 13. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor har adgang og pligt til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit erhverv.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning og revision af et års-regnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 6. Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkom-mende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Årsregnskab

- § 14. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af administrator og påtegnes af revisor.

Fælles rettigheder og forpligtelser mv.

- § 15. Fælles ejendomsret:
Fælles ejendomsret undergivet er ejendommens grund af areal 3118 m² fundament, ydermure,

tage, kælderrum – bortset fra pulterrum -, hoveddøre, trappehuse, varmeanlæg, herunder radiatorer, vaskerianlæg, etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, stik, hegn samt berettigende servitutter og rettigheder i naboforhold.

§ 16. Vedligeholdelse:

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.

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

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

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

Stk. 5. En generalforsamling kan efter reglerne om vedtægtsændringer jævnfør §3 stk. 3. beslutte, at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af vinduer og/eller ruder overføres til indvendig vedligeholdelse/fornyelse og at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af radiatorer, radiatorventiler og radiatormålere overføres til fælles vedligeholdelse/fornyelse.

Stk. 6. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 17. Varme- og varmtvandsanlæg:

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Varmeregnskab aflægges hvert år.

Stk. 2. Over hvert års regnskab over fællesudgifter, jfr. §18, kan der opkræves et beløb, som fastsættes af bestyrelsen til afskrivning og nyanskaffelse af varmeanlægget. På tilsvarende måde kan bestyrelsen beslutte, at der skal betales et årligt beløb til afskrivning og nyanskaffelser af de i fællesskabet i øvrigt tilhørende maskiner, såsom vaskemaskiner o. lign. De pågældende beløb bestyres som en særlig konto tilhørende foreningen.

§ 18. Fælles udgifter:

Fælles udgifter er alle udgifter vedrørende fællesskabet, herunder betaling af lån, optaget med pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter – også enhver fremtidig udgift – i det omfang disse ikke er opdelt på de enkelte E.L., betaling af vedligeholdelse m.v., jfr. §16, betaling for ejendommens forsyning med varme, jfr. §17, udgift til el-forbrug vedr. alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, evt. udgift til

vicevært, ren- og vedligeholdelse af fælles arealer, administration, regnskabsaflæggelse og evt. diæter til bestyrelsen.

Stk. 2. Ethvert medlem indbetaler et på hver generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget fastsat acontobeløb til afholdelse af de i stk. 1 nævnte fælles udgifter. Beløbet indbetales hver den 1. i betalingsmåneden. Ved udstedelse af påkrav om manglende betaling af bidrag, skal skyldneren betale et af bestyrelsen fastsat påkravsgebyr til administrator samt renter til ejerforeningen svarende til den til enhver tid værende procesrentesats.

Stk. 3. Opgørelse over et eventuelt underskud ved ejendommens fællesdrift forelægges ligeledes den årlige generalforsamling. Den ethvert medlem påhvilende andel skal, såfremt det besluttet på generalforsamlingen, indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektiv 8 dage efter at meddelelse om de på generalforsamlingen vedtagne og godkendte opgørelser er udsendt til hvert medlem.

Optagelse af fælles lån

- § 19. Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at udskifte maskiner, der er undergivet fælles ejendomsret, og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra E.L. – ejerne, er ejerne forpligtigede til at medvirke til optagelse af et fælles lån i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages gennem bestyrelsen efter at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i §3 stk. 4.

Indvendig vedligeholdelse

- § 20. Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse, såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer.

Stk. 2. Såfremt der i forbindelse med indvendig vedligeholdelse af en E.L. eller anden privat håndværksmæssig entreprise opstår skader på og/eller forstyrrelse af ejerforeningens fælles anlæg og installationer, påhviler det den til enhver tid værende ejer at dække omkostningerne til udbedring og/eller retablering af samme.

Stk. 3. Under iagttagelse af husordenen og vedtægternes øvrige bestemmelser i relation til ejerens vedligeholdelse af ejerlejligheden, gælder følgende krav for udskiftning af vinduer og altandør(e) i en E.L.:

1. Udskiftning af vinduer i ejerlejligheden påhviler den enkelte ejer. Hver ejer har pligt til at sørge for at kravene overholdes. Hvis nye vinduer og/eller døre afviger fra kravene, vil den pågældende ejer blive pålagt at sørge for at der foretages ændringer, således at de nye vinduer opfylder kravene.
2. For at sikre at bygningens facade forbliver ensartet, skal nye ruder udseendemæssigt være identiske med de gamle, således at vinduer, der er hængslet til højre, erstattes med et vindue, der er hængslet til højre. Dette gælder også altandør(e).

3. Det er ikke tilladt, at anskaffe sig stuevinduer, hvor den største rude er oplukkelig.
4. Bundhængslede og/eller tophængslede vinduer og altandøre er ikke tilladt.
5. Udvendigt skal vindues- og dør rammerne være malet i farven svenskrød (GORI 890 ralkode 504).
6. Indvendigt skal vindues- og dør rammerne være malet i farve hvid (GORI 890 ralkode 112).
7. Alle vinduer/døre monteres med klart glas. I enkelte tilfælde er det gamle badeværelsesvindue monteret med matteret glas. I disse tilfælde er det valgfrit om man ønsker klart glas eller matteret glas.
8. Terrassedør kan have helt glas eller glas for oven og træ forneden.

Der henvises endvidere til Husordenens afsnit om bygningen generelt, herunder facader.

Ændringer og forbedringer af E.L.

- § 21. Ethvert medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin E.L. i det omfang dette ikke er til gene for medejere. Hertil nødvendige rørgennemføringer kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v, evt. mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring af generalforsamlingen anses for at være uden rimelig grund. Størrelsen af en evt. erstatning fastsættes endeligt af bestyrelsen.

Stk. 2. Overdragelse af en del af en E.L. til en anden E.L. og enhver yderligere opdeling af de oprindelige E.L. er ikke tilladt.

Adgang til E.L.

- § 22. Ethvert medlem er pligtig til at give de af administrator udpegede tilsynsførende, håndværkere m.v. adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger, herunder eftersyn af installationer.

Stk. 2. Såfremt der i forbindelse med indvendig vedligeholdelse af en E.L. eller anden privat håndværksmæssig entreprise opstår skader på og/eller forstyrrelse af ejerforeningens fælles anlæg og installationer, påhviler det den til enhver tid værende ejer at dække omkostningerne til udbedring og/eller retablering af samme.

TV Antenner

- § 23. Det er de enkelte ejere af ejerlejligheder forbudt at opsætte TV antenner, parabol o.lign. på ejendommen. Såfremt et fællesantennaneanlæg oprettes, er medlemmerne forpligtet til at bidrage til anlæggets opretholdelse og vedligeholdelse efter forholdstal.

Husorden

- § 24. Samtlige lejlighedsejere samt eventuelle lejere af en E.L. er forpligtet til at underkaste sig en husorden. Det bemærkes i den forbindelse, at husdyr kun må holdes med skriftlig tilladelse fra foreningens bestyrelse. Bestyrelsens afgørelse vedr. dette spørgsmål er endelig.

Erhverv

- § 25. Der må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke drives erhverv fra de respektive E.L., bortset fra de E.L. som pr. 1/12 1968 har ret dertil og da kun i samme omfang. Bestyrelsens afgørelse vedr. dette spørgsmål er endelig. Evt. brancheskift ved salg af E.L. kræver ligeledes bestyrelsens skriftlige samtykke.

Parkering

- § 26. Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere eller knallerter på ejendommens areal, med mindre parkeringen foregår i erhvervsmæssigt øjemed eller i forbindelse med af- og pålæsning.

Udlejning

- § 27. I tilfælde af udlejning af en E.L. skal lejekontrakten godkendes af bestyrelsen. I kontrakten skal optages en bestemmelse om, at foreningen over for lejeren har sammen beføjelser med hensyn til krænkelse af de af lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den vedtagne husorden, og selvstændigt kan optræde som procespart over for lejeren sideløbende med lejlighedsejeren, dog således at denne ikke skal kunne modsætte sig en bestyrelsesbeslutning om opsigelse af den pågældende lejer.

Misligholdelse

- § 28. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen efter given påmindelse i gentagelsestilfælde forlange, at medlemmet fraflytter sin E.L. med 3 måneders varsel til en 1ste i en måned. Jfr. lov nr. 199 af 8/6 1966 §8.

Stk. 2. Den ejer, som det i medfør af stk. 1 er pålagt at fraflytte sin E.L., er berettiget til at disponere over ejerlejligheden ved udlejning til anden side, som dog ikke må være til hans familie. Pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår, og hvem der desuden skal tillægges mindst 5 års uopsigelighed uden særligt vederlag til ejeren.

Stk. 3. Vedkommende ejer er ligeledes berettiget til at sælge ejerlejligheden. Bestyrelsen har dog på foreningens vegne i så fald forkøbsret til ejerlejligheden på samme vilkår, som vedkommende bevisligt kan opnå til anden side.

- § 29. Den lejlighedsejer, som det i medfør af bestemmelsen i §28 er pålagt at fraflytte sin E.L. kan indbringe spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed for en voldgiftsret, der endeligt afgør tvisten. Spørgsmålet kan ikke forelægges domstolene. Vedkommende ejer skal i givet fald inden 8 dage efter modtagelsen af fraflytningspålægget anmode bestyrelsen om at begære en voldgiftsret, bestående af 3 medlemmer, nedsat. Medlemmerne udpeges af formanden for boligretten i Ballerup retskreds.

Stk. 2. Voldgiftsretten afgør spørgsmålet ved stemmeflerhed efter højst to skriftlige indlæg fra hver part og en mundtlig forhandling. Parterne er pligtige at afgive deres skriftlige indlæg inden en af voldgiftsretten fastsat frist og er pligtige til at give møde ved den mundtlige forhandling. Sker dette ikke, afgør voldgiftsretten sagen på det foreliggende grundlag.

Stk. 3. Kendelsen skal være afsagt inden 2 måneder efter at voldgiftsretten er nedsat. Sker dette ikke, er fraflytningspålægget bindende og kan effektueres ved fogeden, medmindre lejlighedsejeren godtgør over for fogeden, at fristens overskridelse ikke kan tilregnes ham.

Tinglysning

- § 30. Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på E.L. nr. 1-38 med matr.nr. 113-a, Ballerup By, Ballerup, med respekt af de panthæftelser, byrder og servitutter der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægter.

Stk. 2. Påtaleberettiget er de til enhver tid værende tinglyste ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægter)

- § 31. Nærværende vedtægter begæres endvidere tinglyst pantstiftende på E.L. nr. 1-38 med matr.nr. 113-a, Ballerup By, Ballerup, for følgende beløb: ejerlejligheder med fordelingstal 24-28 med et beløb kr. 28.000,00 og ejerlejligheder med fordelingstal 29-34 med et beløb kr. 33.000,00 til sikkerhed for de enkelte ejeres betaling af deres forholdsmæssige andel af fællesudgifter i henhold til nærværende vedtægter samt ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter samt eventuelle krav grundet grov forsømmelse af sine pligter i ejerlejlighedsforeningen.

Stk. 2. Ovennævnte beløbsgrænser reguleres hvert år i takt med udviklingen i byggeomkostningsindekset for boliger, hvor indekset 1. kvartal 2003 = 100. Der afrundes ved beregningen til nærmeste hele tusinde kroner. Første regulering sker med udviklingen i indekset fra 1.1.2014 til 1.1.2015.

Stk. 3. Vedtægternes pantstiftende bestemmelse kan danne grundlag for foretagelse af umiddelbar udlæg i henhold til retsplejelovens §478 stk. 1. nr. 6. I de tilfælde, hvor ejerforeningen

skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræde, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Stk. 4. Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de panthæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten. Således vedtages på ordinær og ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen afholdt den *.

Stk. 5. Nærværende vedtægt aflyser i det hele den vedtægt og de tillæg hertil, der er tinglyst forud for nærværende vedtægter oplyst på hovedejendommen matr.nr. 113-a, Ballerup By, Ballerup, som således begæres aflyst af tingbogen.

Stk. 6. Påtaleberettiget er tillige bestyrelsen i Ejerforeningen Højagerbo.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring

- § 32. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens 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 bidrage med maksimalt 10% af de årlige ordinære fællesbidrag ekskl. varme, indtil opsparingens størrelse svarer til den seneste års ordinære fællesbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere derover. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling.

Stk. 2. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.