

VEDTÆGTER

for

EJERLAVET

Slettebjerget 21 – 66, Hammersholt

Medlemsskab

§ 1

Stk. 1:

Ret og pligt til medlemsskab har de til enhver tid værende ejere af ejendommene matr. nr. 9 bu til 9 dn, Hammersholt by, Nørre Herlev sogn, i alt 46 ejendomme, jfr. Den på disse ejendomme den 10. marts 1977 tinglyste deklaration.

Stk. 2:

Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører at være ejer af denne, er han fra overtagelsesdagen ophørt at være medlem af ejerlavet og kan intet krav rette mod dennes formue. Den ny ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerlavet, idet den tidligere ejer dog vedbliver at hæfte for restancer overfor ejerlavet, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Stk. 3:

Ejerskifte skal anmeldes til ejerlavets bestyrelse.

Stk. 4:

Medlemmerne hæfter ikke solidarisk for ejerlavets forpligtelser, medmindre medlemmerne i et særskilt dokument har påtaget sig en solidarisk hæftelse. Bestemmelsen om, at medlemmerne ikke hæfter solidarisk, kan kun ændres ved enstemmighed hos samtlige medlemmer.

Stk. 5:

Der kan ikke foretages kreditorforfølgning i et medlems anpart af ejerlavets formue for et krav på medlemmet, der er ejerlavet uvedkommende.

§ 2.

Stk. 1:

Ejerlavet skal for medlemmernes regning forestå og finansiere driften af ethvert fælles anlæg og enhver fælles foranstaltning i området, såvel drift og vedligeholdelse af fælles varmecentral, renholdelse og vedligeholdelse af adgangsstier, herunder belysning, samt af det til området hørende parkeringsareal med dertil hørende trapper.

Generalforsamling

§ 3.

Stk. 1:

Generalforsamlingen er ejerlavets højeste myndighed i alle anliggender.

Stk. 2:

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned.

Stk. 3:

Medlemmerne indkaldes af bestyrelsen ved brev med mindst 14 dages varsel med angivelse af tid og sted for generalforsamlingen samt med angivelse af dagsorden, der i hvert fald skal indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen om ejerlavets virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af revideret regnskab med påtegning af revisor til godkendelse
4. Fremlæggelse af budget og vedtagelse af kontingent til ejerlavet
5. Forelæggelse af de forslag, der måtte være indkommet fra medlemmerne
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
7. Valg af revisor samt suppleant, idet bemærkes, at hverken revisor eller suppleanten samtidig må være medlem af bestyrelsen
8. Eventuelt

Stk. 4:

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

Stk. 5:

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde inden 15. februar og skal optages i dagsorden.

Stk. 6:

Sager, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

§ 4.

Stk. 1:

På generalforsamlingen har hver ejendom én stemme.

Stk. 2:

Alle spørgsmål – med de i nærværende love fastsatte undtagelser – afgøres ved almindeligt stemmeflertal.

Stk. 3:

Skriftlig afstemning skal foretages, såfremt bestyrelsen, eller blot eet af de fremmødte medlemmer fordrer dette.

Stk. 4:

Det er tilladt at lade sig repræsentere ved behørig skriftlig fuldmagt, idet dog ingen må møde med fuldmagt for mere end en anden ejendom.

Stk. 5:

Ved enhver generalforsamling fører sekretæren protokol over forhandlingerne.

Stk. 6:

Protokollen underskrives af dirigenten og bestyrelsen.

§ 5.

Ekstraordinær generalforsamling

Stk. 1:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det påkrævet, eller når repræsentanter for mindst en fjerdedel af ejendommene, der ikke er i restance til ejerlavet, skriftligt fremsætte begæring herom med angivelse af de emner, der ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Stk. 2:

Bestyrelsen skal senest 14 dage efter begæringens modtagelse indkalde til den ekstraordinære generalforsamling med mindst 14 dages varsel.

Stk. 3:

I indkaldelsen skal angives tid og sted samt dagsorden.

Stk. 4:

Hvis ikke mindst tre fjerdedel af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er tilstede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet.

§ 6.

Bestyrelsen

Stk. 1:

Ejerlavets daglige ledelse varetages af en bestyrelse på 5 – 8 medlemmer. Generalforsamlingen beslutter antallet af bestyrelsesmedlemmer. Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv.

Stk. 2:

Bestyrelsen, samt suppleanterne vælges for eet år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3:

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af dens medlemmer er mødt.

Stk. 4:

Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra 3 på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må, hvis blot eet medlem af bestyrelsen kræver det, udgå af bestyrelsen, og suppleanten indtræder da i hans sted.

Stk. 5:

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end tre, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 6:

Sekretæren fører protokol over bestyrelsens forhandlinger.

Stk. 7:

Generalforsamlingen kan efter indstilling fra bestyrelsen træffe beslutning om at yde et passende arbejdsvederlag til medlemmer af bestyrelsen.

§ 7.

Stk. 1:

Medlemmernes indbetalinger foretages til kassereren eller en af ejerlavet anvist bank- eller girokonto i ejerlavets navn. På denne konto kan hæves af kassereren alene.

Stk. 2:

Bestyrelsen kan beslutte at anbringe ejerlavets midler i statsobligationer.

Stk. 3:

I øvrigt forpligtes ejerlavet ved underskrift af kassereren i forbindelse med formanden eller næstformanden.

Stk. 4:

Kassererens kassebeholdning skal så vidt muligt andrage nul kroner.

Stk. 5:

Kassereren skal være kautionsforsikret. Kautionens størrelse bestemmes af bestyrelsen. Udgifterne hertil afholdes af ejerlavet.

Stk. 6:

Medlemmerne er pligtige hver måned at indbetale kontingent til ejerlavets administration og udgifter. Det årlige kontingent fastsættes af den ordinære generalforsamling.

Stk. 7:

Hvis en parcelejer ikke efterkommer sin pligt til at betale sit kontingent og eventuelle bidrag til vedligeholdelseskontoen, er bestyrelsen pligtig til at søge de manglende indbetalinger inddrevet via retslig inkasso. Medlemmet vil blive pålagt at afholde samtlige omkostninger i forbindelse med inkassationen og eventuelle retsskridt. Forinden en restance overgives til retslig inkasso, skal medlemmet dog ved alm. Brev gives et varsel på 8 dage til at betaling af restancen. En erindringskrivelse vil medføre opkrævning af et erindringsgebyr på min. 100,00 kr., hvilket beløb ligeledes skal være indbetalt forinden en eventuel inkassosag kan afsluttes.

Stk. 8:

Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant, idet alle omkostninger omfatter såvel gebyr til ejerlavet for erindringskrivelsen på min. 100,00 kr. samt eventuelle efterfølgende inkassoomkostninger til advokat og omkostninger ved berømmelse af og eventuel afholdelse af auktion over restantens ejendom.

Stk. 9:

Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling – hvad enten generalforsamlingen er ordinær eller ekstraordinært indkaldt - fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling, samt valgbarhed.

§ 8.

Regnskab og revision

Stk. 1:

Ejerlavets regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2:

Generalforsamlingen kan bestemme, at der skal udarbejdes separat regnskab vedrørende driften af varmecentralen.

Stk. 3:

Det/de af kassereren opstillede regnskab/er afleveres til den på generalforsamlingen valgte revisor senest 1. februar.

Stk. 4:

Regnskabet skal tilsendes medlemmerne i revideret stand senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

§ 9.

Varmecentral m.v.

Stk. 1:

Ethvert medlem er pligtig og berettiget til at aftage i forsyning af varme fra den fælles varmecentral.

Stk. 2:

Samtlige udgifter til varmecentralens forbrug af brændsel – det være sig olie, gas eller lignende – deles efter forbrug. Driftsudgifter vedrørende den til varmecentralen førende sti, vedligeholdelse af varmecentralen og de til denne hørende installationer af enhver art, herunder varmemålere, el-forbrug til stier og veje, varmetab i fælles ledninger/hovedledninger m.v. afholdes af ejerlavet og fordeles med lige anparter til hver ejendom. I hver ejendom installeres m³-målere eller tilsvarende, således at de enkelte ejendommers forbrug er sammenlignelige. Målerne aflæses af ejerlavets bestyrelse, der ligeledes udarbejder varmeregnskab.

Stk. 3:

Såfremt ejerlavets bestyrelse på grund af et medlems forhold er forhindret i at aflæse de til brug herfor installerede instrumenter eller har begrundet mistanke om fejlfunktion ved de pågældende instrumenter, er bestyrelsen berettiget til skønsmæssigt at beregne medlemmets forbrug. Medlemmet skal herefter underrettes skriftligt om den skønsmæssige fastsættelse. Såfremt han ikke inden 28 dage gør indsigelse mod fastsættelsen, betragtes denne som endelig.

§ 10.

Stk. 1:

Ejerlavets bestyrelse forestår, som ved alle fælles anlæg, driften af varmecentralen og de i denne installerede anlæg af enhver art.

Stk. 2:

Til den fælles varmecentral hører de fælles hovedledninger, der er ført gennem bebyggelserne.

Stk. 3:

Bestyrelsen er pligtig at drage omsorg for, at varmecentralen til enhver tid fungerer tilfredsstillende, herunder at opvarmningen sker på økonomisk forsvarlig vis.

Stk. 4:

Der skal leveres fjernvarmevand hele året, og kedeltemperaturen skal altid være så høj, at alle ejendomme er forsynet med rigelig varme.

Stk. 5:

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og aflønne en varmemester, der også kan pålægges andre opgaver, såsom renholdelse af fællesarealer og lignende.

Stk. 6:

Ejerlavet vedligeholder de fælles parkeringsarealer, adgangsstier samt eventuelle øvrige fælles anlæg af enhver art, i det udgiften hertil deles ligeligt mellem alle ejendomme.

Stk. 7:

Medlemmerne er pligtige hver måned at indbetale et beløb a conto for ejendommens andel i fælles driftsudgifter. A contobeløbet fastsættes af bestyrelsen og kan forøges uden varsel. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at opkræve passende beløb til imødegåelse af større vedligeholdelses- eller fornyelsesforanstaltninger på det fælles anlæg.

Stk. 8:

Såfremt en fælles udgift ikke kan dækkes af ejerlavets midler, er ethvert medlem pligtig at betale sin andel efter påkrav fra bestyrelsen.

Stk. 9:

Om inkassering af restancer og pålagte bidrag vedrørende fælles anlæggene gælder samme regler som under § 7, stk. 8.

Stk. 10:

Hvis en parcelejer ikke efterkommer sin pligt til at betale det af bestyrelsen fastsatte a contobeløb vedrørende udgifterne til og driften af varmecentralen, skal varmforsyningen til den pågældende ejendom afbrydes, så vidt det er muligt. Parcelejeren afholder alle udgifter i forbindelse med lukningen og en senere genåbning. Bestyrelsen er pligtig til at søge manglende a contoindbetalinger inddrevet via retslig inkasso. Medlemmet vil blive pålagt at afholde samtlige omkostninger i forbindelse med inkassationen og eventuelle senere retsskridt. Forinden en restance overgives til retslig inkasso skal medlemmet dog ved almindeligt brev gives et varsel på 8 dage til betaling af restancen. En erindringskrivelse vil medføre opkrævning af et erindringsgebyr på min. 100 kr., hvilket beløb ligeledes skal være indbetalt forinden en eventuel inkassosag kan afsluttes.

Stk. 11:

Vedligeholdelse af varmeveksler, radiatorer, haner, lukkemekanismer m.v. i de enkelt ejendomme påhviler alene pågældende ejere.

Stk. 12:

Vedligeholdelse af varmemålingsinstrumenter påhviler ejerlavet.

Stk. 13:

Såfremt en reparationsudgift på varmecentralen eller på et andet fælles anlæg er forvoldt ved uforsvarlig behandling, er bestyrelsen pligtig at drage vedkommende til ansvar for den forvoldte skade.

Stk. 14:

I det omfang der i forbindelse med bebyggelsen er etableret fælles forsyningsledninger, afløbsledninger, olietanke, fælles kedler m.v. på/over parcellerne, skal sådanne installationer respekteres, ligesom eventuel fremføring af nye installationer, pålagt af ejerlavet skal respekteres.

Stk. 15:

Sædvanligt gældende begrænsninger vedrørende beplantning henover eller ved nedgravede ledninger skal respekteres.

Stk. 16:

Enhver ejendom skal respektere foretagelsen af nødvendige reparationer af hovedforsyningsledninger m.v., jf. ovenstående, således at der åbnes pågældende håndværkere adgang til den pågældende ejendom.

Stk. 17:

Der må kun efter aftale med bestyrelsen anbringes byggematerialer, jord, sand, fliser, affald og tilsvarende på fællesarealerne, herunder adgangsstierne og parkeringsarealerne. Såfremt et medlem gør det uden aftale, kan bestyrelsen forlange det anbragte fjernet indenfor en fastsat tid. Derefter kan bestyrelsen for medlemmets regning bortfjerne og eventuelt deponere det anbragte.

§ 11.

Forsikringer

Stk. 1:

Bestyrelsen er pligtig at tegne de forsikringer, der efter bestyrelsens skøn er fornødne vedrørende fælles installationer og fælles arealer.

§ 12.

Vedtægtsændringer

Stk. 1:

Ejerlavets vedtægter kan kun ændres, når repræsentanter for mindst to tredjedel af ejerlavets ejendomme er tilstede på den generalforsamling, på hvis dagsorden en vedtægtsændring er optaget, og da kun, såfremt to tredjedel af de tilstedeværende og repræsenterede ejendomme stemmer herfor.

Stk. 2:

Såfremt to tredjedel af ejerlavets ejendomme ikke er repræsenteret, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling efter reglerne i §5 og med de fremsatte ændringsforslag som eneste punkt på dagsordenen.

Stk. 3:

En sådan ekstraordinær generalforsamling kan da uanset antallet af mødte medlemmer vedtage de fremsatte forslag, idet der dog til vedtagelse kræves, at mindst to tredjedel af de fremmødte stemmer derfor.

Stk. 4:

Der kan ikke vedtages ændringer i vedtægterne, således at disse kommer i strid med den på ejendommen tinglyste deklaration.

Stk. 5:

Ejerlavet kan ikke opløses.

Vedtaget på stiftende generalforsamling den 23. maj 1978.

Som dirigent

Kristian Hagstrøm

Ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling den 14. marts 1979, i henhold til særlig beslutning på stiftende generalforsamling om, at vedtægternes § 12 først skulle træde i kraft efter afholdelsen af ordinær generalforsamling.

Som dirigent

Kristian Hagstrøm

Med ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling den 23. marts 1981.

Som dirigent

Bo Feldt-Rasmussen

Med ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 4. juni 1996.

Som dirigent

Peter Deichmann

Med ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 19. juni 2003.

Som dirigent

Jesper Andersson

Som formand

Leif Holbæk

Som referenter (2 stk.)

Inger Deichmann

Som næstformand

René Skydsgaard

Som kasserer

Vibeke Overgaard

Susanne Madsen