

VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN RUDEHAVEN

Ændringer vedtaget:

22.10.1957, 27.10.1958, 31.10.1960, 12.10.1963, 09.05.1972, 10.02.1973, 23.05.1989, 13.01.1999, 26.10.2005, 27.10.2009 og 29.09.2011

§ 1.

Stk. 1.

Foreningens navn er Grundejerforeningen RUDEHAVEN med hjemsted i Holte, Rudersdal Kommune.

Stk. 2.

Dens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser, særlig med henblik på fælles varmecentral, fællesarealer, veje og stier, vand-, varme- og el--ledninger samt vejbelysning i henhold til de derom tinglyste deklamationer.

§ 2.

Stk. 1.

De til enhver tid værende ejere af bebyggelsens 182 ejendomme, heri indbefattet 3 butiksejendomme, er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af foreningen og til at lade deres ejendomme forsyne med varme gennem den fælles varmecentral.

For så vidt angår forsyningen med varmt vand, gælder retten og pligten dog kun, når ejendommen efter ejerens begæring er blevet tilsluttet den fælles varmtvandsforsyning.

En fortegnelse over samtlige ejendomme - angivet med matrikel- og gadenummer - ligger i bestyrelsens arkiv.

Efter generalforsamlingens beslutning kan som medlemmer endvidere optages ejere af andre ejendomme beliggende i eller ved bebyggelsen, såfremt de pågældende har interesser fælles med de i punkt 1 nævnte ejere. Disse medlemmer har kun stemmeret i de anliggender, der direkte vedrører dem.

Stk. 2.

Medlemmerne hæfter alene over for foreningen. Foreningens kreditorer kan således ikke rette krav mod de enkelte medlemmer. Hæftelsen over for foreningens forpligtelser er pro rata.

Stk. 3.

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer af en ejendom i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

Den til enhver tid værende ejer ifølge tinglyst adkomst hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for foreningen, således at refusionsopgørelse mellem sælger og køber er foreningen uvedkommende. Tillige hæfter dog den tidligere ejer fortsat personlig for ydelser, der vedrører hans ejerperiode.

Stk. 4.

Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom kræve nogen del af foreningens formue udbetalt, ej heller kan andele i denne særskilt overdrages eller gøres til genstand for særskilt retsforfølgning af nogen art.

§ 3.

Stk. 1.

Foreningen har ved sin bestyrelse skødt på ejendommen matr. nr. 1 bme Dronninggård med derpå værende varmecentral samt på matr. nr. 1 aeb Dronninggård omfattende fællesarealer herunder veje, stier m.v.

Stk. 2.

Foreningen er ejer af hovedledninger for varme- og varmtvandsforsyning fra varmecentralen samt af afspærringsventiler i de enkelte ejendomme, hvad enten disse er placeret indenfor eller udenfor de enkelte ejendommers område.

Stk. 3.

Foreningen har ejerrisiko for hele det nye energimålersystem, og udskiftning samt vedligeholdelse er foreningens forpligtelse.

Foreningen har ejerrisiko og ansvar med hensyn til ovennævnte ejendom, varmecentral, hovedledninger og afspærringsventiler som nævnt foran i stk. 2. Foreningen er herunder over for ejerne af de enkelte ejendomme

ansvarlig for skade på vedkommende ejendom, der måtte følge af sprængninger eller lignende i varmecentral, hovedledninger og afspærringsventiler eller som følge af reparation eller vedligeholdelse heraf. Risiko og ansvar for varmtvandsbeholdere og cirkulationspumper påhviler de enkelte ejere. For så vidt støj eller anden ulempe fra pumperne er til væsentligt besvær for andre ejendomme, er bestyrelsen berettiget til, såfremt ejeren ikke efter påkrav afhjælper manglen da at lade dette ske for ejerens regning.

Stk. 4.

Bestyrelsen kan tegne forsikring til dækning af grundejerforeningens ansvar inden for lovens rammer:

- a. Vedr. ejendommen med varmecentral: Sædvanlig brand-, svampe- og husbukkeforsikring samt kombineret husejerforsikring med særlig ansvarsforsikring for skade forvoldt af varmecentralen.
- b. Vedr. fællesarealer: sædvanlig ansvarsforsikring.
- c. Vedr. hovedledninger og afspærringsventiler: sædvanlig frostskaade-, brand- og ansvarsforsikring.
- d. Bestyrelsen er berettiget til at tegne andre forsikringer, herunder en ansvarsforsikring, der dækker det enkelte medlems bestyrelsesansvar.

Stk. 5.

De enkelte ejere er pligtige at tåle, at de i stk. 2 og 3 nævnte anlæg er installeret som sket i deres ejendomme, og de er pligtige at give grundejerforeningen eller de af denne bemyndigede personer adgang til at efterse eller reparere anlæggene, aflæse måler eller lignende, når foreningen ønsker dette.

Endvidere er den enkelte ejer efter almindelige erstatningsregler ansvarlig over for grundejerforeningen for eventuel skade på anlæggene, uanset om der modtages forsyning fra de pågældende anlæg. Fejl eller uregelmæssigheder ved de nævnte anlæg og installationer skal straks anmeldes til bestyrelsen, hvis godkendelse skal indhentes, inden nye installationer, ændringer af radiatorer eller lignende finder sted.

§ 4.

Medlemmernes pligtige ydelser til foreningen omfatter følgende poster:

- a. Brændselsforbrug efter fradrag for den del af forbruget, som skyldes transmissionstab i varmesystemet. Udgifterne fordeles efter det registrerede forbrug på den enkelte ejendom.
- b. Udgifter til drift af varmecentral og varmemesterbolig, varmemesterløn, el, vand og forsikringer samt henlæggelse til fornyelsesfond.

Transmissionstab i varmesystemet, vedligeholdelse af fællesarealer, herunder veje og stier, containerordning, traktor, drift og administration, herunder bestyrelses honorar, kontorhold, eventuelle personaleudgifter m.v. Udgifterne fordeles med lige store andele for hver ejendom.

§ 5.

Stk. 1.

Medlemmerne har pligt til at indbetale a conto beløb til dækning af deres ydelse efter § 4. Bestyrelsen fastsætter tidspunkterne og størrelsen af beløbene.

Kan der opnås rabat ved anvendelse af bestemte betalingsformer fordeles denne alene blandt de medlemmer, der tilslutter sig denne betalingsform.

Stk. 2.

Efter varmeårets slutning foretages regulering af udgifterne under § 4 ved fornøden tilbagebetaling eller efterbetaling, jf. stk. 5.

Stk. 3.

Alle a conto indbetalinger forbliver indestående i tilfælde af salg.

Stk. 4.

Bestyrelsen fastsætter de nærmere regler for indbetaling, derunder om morarenter og om særligt gebyr ved ikke rettidig betaling.

Stk. 5.

Enhver indbetaling fra medlemmerne kan kun med bindende virkning ske til foreningens postgirokonto eller ved en anden indbetalingsform, som skriftligt er meddelt fra foreningens bestyrelse.

§ 6.

Har et medlem ikke umiddelbart efter forfaldstid betalt skyldige beløb i henhold til § 4 og § 5, fremsendes en rykkerskrivelse. Er beløbet ikke betalt 14 dage efter forfaldstid, er bestyrelsen berettiget til at overgive sagen til retslig inkasso.

§ 7.

Medlemmerne er pligtige at følge de gældende regler for bebyggelse, benyttelse m.v., hvorom henvises til de på hver ejendom tinglyste deklARATIONER samt til lokalplanen.

§ 8.

Stk. 1.

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Stk. 2.

Der afholdes ordinær generalforsamling hvert år i september måned. På den ordinære generalforsamling skal foretages:

- a. Valg af dirigent.
- b. Formandens beretning.
- c. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
- d. Forelæggelse af det reviderede regnskab samt budget
- e. Valg til bestyrelse, herunder valg af 2 suppleanter
- f. Valg af 2 revisorer og 1 suppleant.
- g. Eventuelt.

Stk. 3.

Der kan afholdes ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen ønsker det, eller når mindst 40 medlemmer skriftligt fremsætter krav herom med angivelse af, hvad der ønskes behandlet. Bestyrelsen skal da foranstalte den ekstraordinære generalforsamling afholdt inden én måned efter begæringens modtagelse.

Stk. 4.

Indkaldelse til generalforsamling sker ved skriftlig henvendelse til hvert enkelt medlem under ejendommens adresse med 14 dages varsel og med angivelse af dagsorden.

Stk. 5.

Medlemmers forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må være bestyrelsen i hænde senest 15. august.

Stk. 6.

Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål om afstemningsmåde, stemmeafgivning og dens resultat i overensstemmelse med nærværende vedtægter. Til valg af bestyrelse og til vedtægtsændring kræves skriftlig afstemning, medmindre dirigenten anser dette for uforholdsmæssigt. Beslutninger kan uanset de fremmødte medlemmers antal gyldigt tages ved simpel stemmeflerhed dog med følgende undtagelser:

- a) Vedtægtsændringer kan kun gyldigt vedtages, når mindst 2/3 af medlemmerne er mødt eller lovligt repræsenteret, og mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.
- b) Med hensyn til opløsning af foreningen henvises til bestemmelserne i § 12.

Stk. 7.

Hvert medlem har én stemme for hver tilsluttet ejendom. Er der flere ejere af én ejendom, har kun én af dem stemmeret.

For ejendommen matr. nr. 1 bme Dronninggård med varmecentral kan ikke afgives stemme.

Der kan stemmes ved fuldmagt ifølge skriftlig fuldmagt, men samme person kan kun afgive én stemme for andre.

Stk. 8.

Skulle der på en generalforsamling med vedtægtsændringer på dagsordenen ikke være repræsenteret 2/3 af medlemmerne, men forslaget vedtages med 2/3 af de repræsenterede stemmer, indkalder bestyrelsen inden 1 måned til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget da kan vedtages med 2/3 af de på denne lovligt afgivne stemmer.

Stk. 9.

Referat af det passede på generalforsamlingen optages i den af foreningens bestyrelse autoriserede forhandlingsprotokol. Referat underskrives af dirigenten og af de på generalforsamlingen tilstedeværende medlemmer af såvel den afgående som den nyvalgte bestyrelse.

§ 9.

Stk. 1.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 eller 5 medlemmer. Til medlem af bestyrelsen kan foruden foreningens medlemmer vælges en grundejers ægtefælle, dog således at den pågældende grundejer ikke samtidig kan være medlem af bestyrelsen. Efter tur afgår i de lige årstal 1 eller 2 af bestyrelsens medlemmer og i de ulige årstal 2 eller 3 medlemmer. Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.

Stk. 2.

Bestyrelsen konstituerer sig med formand, næstformand, eventuel kasserer og sekretær samt fastsætter forretningsorden.

Stk. 3.

Forslag om eventuelt vederlag til bestyrelsen indarbejdes i det årlige budget.

Stk. 4.

Bestyrelsen, der er berettiget til at antage lønnet medhjælp og herunder indgå aftaler med et eksternt administrationsfirma, varetager den daglige ledelse og er bemyndiget til med bindende virkning for samtlige medlemmer at foretage enhver for opfyldelse af foreningens formål nødvendig disposition, herunder også ansættelse af medhjælp til varmecentralens drift m.v.

Stk. 5.

Bestyrelsen skal, inden den foretager dispositioner, der væsentligt forøger udgifterne for medlemmerne, forelægge spørgsmålet herom for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling og erhverve dennes godkendelse. Optagelse af lån - bortset fra likviditetslån der afvikles over en periode af 5 år - samt afhændelse og pantsætning af fast ejendom kan kun ske i henhold til generalforsamlingens beslutning.

Stk. 6.

Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, hvor et flertal af bestyrelsens medlemmer skal deltage, for at beslutninger kan tages. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 7.

Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passede indsættes i den af bestyrelsen autoriserede forhandlingsprotokol. Hvert referat underskrives af de i det refererede møde deltagende bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 8.

Bestyrelsen - og dermed foreningen - tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening. I formandens forfald træder næstformanden i hans sted. Ved afhændelse og pantsætning af fast ejendom kræves underskrift af den samlede bestyrelse.

§ 10.

Stk. 1.

Foreningens regnskabsår går fra 1. juni til 31. maj.

Stk. 2.

Senest den 1. august afgives regnskabet af kassereren til revisorerne, der derpå har at foretage revision og at afgive revideret regnskab med påtegning om revisionens foretagelse og evt. revisionsbemærkninger til foreningens bestyrelse senest den 31. august.

§ 11.

Revision af foreningens regnskaber - herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender i bank, sparekasse og postgirokonto samt foreningens eventuelle øvrige formue - foretages af de to på den ordinære generalforsamling for

et år ad gangen valgte revisorer, hvoraf den ene kan være statsautoriseret/registreret revisor, og den anden skal være medlem af foreningen. Genvalg kan finde sted.

§ 12.

Stk. 1.

Opløsning af foreningen kan, så længe der i ejendommene indestår lån fra kredit- eller hypotekforeninger eller tilsvarende kreditinstitutioner samt sparekasse eller statslån, ikke finde sted uden samtykke fra samtlige de pågældende långivere. I øvrigt kan foreningen kun opløses ved beslutning på 2 umiddelbart efter hinanden følgende generalforsamlinger. På hver af disse skal mindst 2/3 af medlemmerne være til stede, og mindst 3/4 af de afgivne stemmer skal være afgivet for foreningens opløsning. Rudersdal kommunalbestyrelse skal derhos godkende opløsningen.

Stk. 2.

Ved opløsning af foreningen opgøres foreningens formue og fordeles - efter at skyldig gæld er betalt - med lige store anparter blandt medlemmerne.

§ 13.

Disse vedtægter, der er lovligt vedtaget på en den 27. oktober 2009 afholdt ekstraordinære generalforsamling, træder i kraft straks.