

VEDTÆGTER FOR EJERLAUGET RØJLEHAVEN

§ 1.

Deklaration

Ejerne af ejendommene matr. nr.: 8-gd, 8-ge, 8-gf, 8-gg, 8-gh, 8-gi, 8-gk, 8-gl, 8-gm, 8-gn, 8-go, 8-gp, 8-gq, 8-gr, 8-gs, 8-gt, 8-gu, 8-gv, 8-gx, 8-gy, 8-gz, 8-gæ, 8-gø, 8-ha, 8-hb, 8-hc, 8-hd, 8-he, 8-hf, 8-hg, 8-hh, 8-hi, 8-hk, 8-hl, 8-hm, 8-hn, 8-ho, 8-hp, 8-hq, 8-hr, 8-hs, 8-ht, 8-hu, 8-hv, 8-hx, 8-hy, 8-hz, 8-hæ, 8-hø, 8-ia, 8-ib, 8-ic, 8-id, 8-ie, 8-if, 8-ig, 8-ih, 8-ii, 8-ik, 8-il, 8-im, 8-in, 8-io, 8-ip, 8-iq, 8-ir, 8-is, 8-it, 8-iu, 8-iv, 8-li, 8-lk, 8-ll, 8-lm, 8-ln, 8-lo, 8-lp, 8-lq, 8-lr, 8-ls, 8-lt, 8-lu, 8-lv, 8-lx, 8-ly, 8-lz, 8-læ, 8-lø, 8-ma, 8-mb, 8-mc, 8-md, 8-me/mp, 8-mf/mq, 8-mg/mr, 8-mh/ms, 8-mi/mt, 8-mk/mu, 8-ml/mv, 8-mm/mx, 8-mn/my, 8-mo/mz, 8-mæ, 8-mø, 8-na, 8-nb, 8-nc, 8-nd, 8-ne, 8-nf, 8-ng og 8-nh, Taastrup Valby by, Rønnevang, er pligtige at være medlemmer af Ejerlauget Røjlehaven, samt på deres ejendom lade tinglyse ejerlaugets vedtægter.

Med hensyn til de ejendommenes påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

§ 2.

Formål

Ejerlaugets navn er Ejerlauget Røjlehaven. Dets hjemsted er Taastrup.

Ejerlauget er dannet med det formål at varetage medlemmernes interesser, herunder navnlig:

- A: at sikre medlemmerne forsyning af koldt vand, varme og varmt vand, efter nærmere retningslinier, fastsat af generalforsamlingen.
- B: at eje og administrere matr. nr. 8-aø og 8-ga, hvorpå parkeringsarealer, legepladser, veje og kørestier er indrettet, og den i en af parcellerne fælles varmecentral samt ledninger til koldt og varmt vand samt centralvarmeledninger, herunder vandstik til hver blok, alle udvendige og indvendige kanaler til varme og varmt vand, alle regnvands- og kloakledninger, samt hegn i skel mellem ejerlaugets fællesarealer og parceller udenfor ejerlauget.
- C: ved forhandling med trediemand at varetage medlemmernes fællesinteresser.
- D: at sikre at bebyggelsen fremtræder som en ensartet helhed, ved fastsættelse af regler for ændringer m.v. i forhold til husenes oprindelige opførelse, udseende m.v.
- E: at tegne brand-, kasko-, ansvars-, svampe- og insektforsikring samt udvidet rørskadeforsikring på de enkelte huse på kollektiv basis, for derigennem at sikre medlemmerne størst mulige fordele og rabatter.

§ 3. Forpligtelser

1.

De i § 1 omhandlede 112 ejendomme er berettiget og forpligtet til at

- lade deres ejendom forsyne med varme og varmt vand gennem den fælles varmecentral
- være tilsluttet det fælles kabel-tv med grundpakken
- være tilsluttet den fælles ejendomsforsikring.

2.

For ejerlaugets forpligtelser hæfter ejerlaugets medlemmer indbyrdes pro rata overfor ejerlauget, således at ejerlaugets kreditorer ikke kan rette krav mod de enkelte medlemmer.

3.

I tilfælde af ejerskifte indtræder den nye ejer af vedkommende ejendom i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerlauget.

Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor ejerlauget. Refusionsopgørelsen mellem sælger og køber er ejerlauget uvedkommende. Ejerskifte skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, som, indtil dette er sket, kan holde sig til den hidtidige ejer i alle anliggender vedrørende ejerlauget.

4.

Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af ejerlaugets formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgning.

§ 4. Ejer-/ansvarsforhold

1.

Ejerlauget er ejer af hovedledninger for koldt og varmt vand, varmemforsyningen fra varmecentralen til og med øvre kant af betondækket ved ledningsind- og udføringen, samt de i de enkelte ejendomme installerede forbrugsmålere, medens de øvrige ledningsnet og de øvrige installationer, herunder el-forbrugsmålere, i de enkelte ejendomme er ejerlauget uvedkommende.

Ejerlauget er ejer af hovedledninger for kloakkerne. Afløbsledninger fra den enkelte ejendom til hovedkloakkerne er den enkelte ejendom selv ansvarlig for.

Ejerlauget er ejer af alle kabler til kabel-tv til og med øvre kant af betondækket ved ledningsindføringen.

2.

Ejerlauget har risiko og ansvar for de af laugets ejede installationer og ejendomme, og er herunder ansvarlig for skader på de enkelte parceller opstået som følge af skader på eller vedligeholdelse af laugets installationer.

3.

Ejerlaugets førnævnte risiko og ansvar er bestyrelsen pligtig at dække ved tegning af følgende forsikringer:

- A: Vedrørende varmecentralen: Sædvanlig brand-, svampe- og husbukkeforsikring, samt kombineret husejerforsikring med speciel ansvarsforsikring for skade forvoldt af varmecentralen.
- B: Vedrørende fællesarealerne: Sædvanlig ansvarsforsikring.
- C: Vedrørende ejerlaugets installationer: Sædvanlig frostskaade-, brand- og ansvarsforsikring.

4.

De enkelte ejere er pligtige at tåle, at de i stk. 1 nævnte anlæg er installeret som sket i de enkelte ejendomme, og er pligtige at give ejerlauget eller de af dette dertil bemyndigede personer adgang til at efterse eller reparere anlæggene, aflæse målere eller lignende, når som helst ejerlauget måtte ønske dette, og er efter de almindelige erstatningsregler overfor ejerlauget ansvarlig for skade på anlæggene. Nyinstallationer, ændringer, fejl eller uregelmæssigheder ved de i stk. 1 nævnte anlæg og installationer skal straks anmeldes til bestyrelsen.

5.

Forsyningen af varme og varmt brugsvand kan afbrydes for så vidt eftersyn og reparation nødvendiggør dette. Bestyrelsen påser, at eventuelt årligt eftersyn foregår i perioder, hvor det er til mindst mulig gene.

§ 5.

Bebyggelse

Høje-Taastrup kommune har i Lokalplan for rækkehusbebyggelsen Røjlehaven fastlagt bestemmelser vedrørende bebyggelsens udseende og omfang, der skal sikre en ensartethed i rækkehusbebyggelsen.

Bebyggelsen må ikke ved ombygning eller tilbygning forandres, således at bebyggelsens ydre ændres, medmindre det er fastlagt i Lokalplanen.

§ 6.

Udgifter

Ejerlauget afholder følgende udgifter:

- A: Udgifter til ejendommenes forsyning med varme, varmt og koldt vand, omfattende brændselsudgifter, varmemesterløn, udgifter til vand- og strømforbrug samt andre direkte driftsudgifter til varmforsyningen.
- B: Udgifter til vedligeholdelse, fyringskontrol og service, fornyelser, forsikringer og afskrivning på varmecentralen, hovedledningerne og den installerede automatik.
- C: Nødvendige udgifter vedrørende bygningen hvori varmecentralen er installeret.
- D: Udgifter til anlæg og vedligeholdelse m.v. af fællesarealer og fællesanlæg, samt til opfyldelse af andre ejerlauget påhvilende forpligtelser.
- E: Udgifter til vedligeholdelse af redskabsskur og fællesantenne.
- F: Administrationsudgifter i øvrigt, herunder udgifter til kontorhold, revisor, medhjælp, kautionsforsikringspræmie for kasserer m.v.
- G: Udgifter til forsikringspræmier på de enkelte huses ejendomsforsikring.
- H: Andre fællesudgifter i det omfang disses afholdelse er vedtaget eller godkendt af en generalforsamling.

§ 7.

Medlemsbidrag

1.

Til dækning af de i § 6 omhandlede udgifter der fordeles med 1/112 pr. ejendom, indbetaler medlemmerne à conto beløb, der forfalder til betaling den 1. i hver måned.

2.

Generalforsamlingen fastsætter størrelsen af ovennævnte à conto beløb på baggrund af det fremlagte og godkendte budget.

3.

De i § 6 omhandlede udgifter til varme samt varmt og koldt vand fordeles, opkræves og afregnes i henhold til de enkelte ejendommers forbrug, jfr. § 8.

4.

Bestyrelsen er berettiget til at opkræve ekstraordinære medlemsbidrag til dækning af ekstraordinære udgifter, såfremt dette er nødvendigt for at opfylde ejerlaugets forpligtelser i henhold til vedtægterne.

5.

Efter regnskabsårets afslutning udarbejder bestyrelsen driftsregnskab og status. Over-/underskud disponeres efter generalforsamlingens beslutning.

6.

Alle à conto indbetalinger forbliver indestående i tilfælde af ejendommens salg, jfr. i øvrigt § 3 stk. 3.

§ 8.

Afregning af varme- og vandforbrug

1.

Bestyrelsen foranlediger årlig aflæsning af forbrugsmålere for varme og vand.

2.

Til dækning af udgifter til varme og vand, der fordeles og afregnes i forhold til forbrug efter målere, opkræves et à conto beløb, der forfalder til betaling den 1. i hver måned.

Beløbet fastsættes hvert år i forhold til det enkelte medlems forbrug i det foregående regnskabsår.

3.

De enkelte ejere er forpligtet til straks at underrette bestyrelsen om ændringer i varmeinstallationerne i ejendommen samt defekte eller uvirksomme målere.

4.

Bestyrelsen bemyndiges til skønsmæssig ansættelse af forbrug ved manglende underretning om ændring i varmeinstallationer, fejl på målerne, fjernelse eller beskadigelse af målere eller såfremt der nægtes adgang til husene, jfr. § 4, stk. 4.

Den skønsmæssige ansættelse kan udgøre op til det højeste forbrug i en ejendom plus 10%.

5.

Udgifter til varme fordeles i følgende faste og variable omkostninger:

- 60% af varmeudgifterne fordeles og afregnes efter varmekonsummålere
- 20% af varmeudgifterne fordeles og afregnes efter varmtvandsmålere.
- 20% beregnes som faste udgifter og fordeles og afregnes med 1/112.

Udgifter til vand fordeles og afregnes efter forbrugsmålere.

6.

Omkostninger ved ekstra aflæsning eller flytning af målere afholdes af den enkelte ejer.

Ved ejerskifte henvises til vedtægternes § 3, stk. 3.

§ 9.

Restance

Har et medlem ikke senest 14 dage efter forfaldstid betalt skyldige beløb, pålægges medlemmet et af generalforsamlingen fastsat gebyr. Såfremt et medlem ikke senest 14 dage efter skriftligt påkrav har betalt skyldige beløb er bestyrelsen berettiget til at afbryde tilførslen af varme, varmt vand og kabel-tv, såfremt dette er meddelt i forbindelse med påkravet. Den pågældende ejendom vil desuagtet være at påligne alle udgifter.

§ 10.

Likviditet

Bestyrelsen er forpligtet til at opretholde en likviditet der sikrer ejerlaugets daglige drift.

§ 11.

Generalforsamling

1.

Generalforsamlingen er ejerlaugets øverste myndighed.

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

- A: Valg af dirigent.
- B: Formandens beretning til godkendelse.
- C: Fremlæggelse af revideret regnskab for det pr. 30. juni afsluttede regnskabsår til godkendelse.
- D: Bestyrelsens budgetforslag for det kommende år fremlægges til godkendelse.
- E: Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
- F: Valg af formand for en 1-årig periode.
- G: Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.
- H: Valg af 2 suppleanter.
- I: Valg af revisor.
- J: Eventuelt.

ad A: Dirigenten kan kun vælges blandt medlemmerne. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør bl.a. alle spørgsmål om afstemningsmåden, stemmeafgivningen og dens resultater, dog skal skriftlig afstemning foretages, hvis et medlem forlanger dette.

ad E: Forslag fra bestyrelsen fremsendes sammen med indkaldelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. Forslag fra medlemmerne fremsendes skriftligt til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen. Disse forslag udsendes til orientering senest 4 dage før generalforsamlingen til samtlige medlemmer.

ad G: Hver stemmeberettiget medlem kan stemme på 3 forskellige kandidater.

ad H: Hver stemmeberettiget medlem kan stemme på 2 forskellige kandidater.

ad J: Der kan ikke vedtages bindende beslutninger under dette punkt.

Til tillidsposter i ejerlauget kan kun vælges stemmeberettigede medlemmer, dog kun en pr. ejendom.

2.

Indkaldelse til generalforsamlingen sker skriftligt til hver parcel med 14 dages varsel, med angivelse af dagsorden. Indkaldelsen til ordinær generalforsamling vedlægges ejerlaugets seneste regnskab med revisionspåtegning.

3.

Til hver ejendom er knyttet en stemme. Der kan stemmes ved fuldmagt, dog kan der ikke knyttes mere end to stemmer til hver parcel, nemlig ens egen plus en fuldmagt. Stemmeret kan kun udøves af medlemmer, der ikke er i restance med bidrag til ejerlauget.

4.

Beslutninger kan uanset fremmødte medlemmers antal gyldigt træffes med simpelt stemmeflertal med følgende begrænsninger:

- A: Beslutning om vedtægtsændringer kan kun vedtages, hvis mindst 2/3 (75 medlemmer) af de stemmeberettigede medlemmer er mødt eller lovligt repræsenteret, og mindst 2/3 af de fremmødte stemmer afgives for ændringsforslaget.
- B: Med hensyn til opløsning af ejerlauget henvises til bestemmelserne i § 14.
- C: Opnås på en generalforsamling majoritet for et vedtægtsændringsforslag, men ikke den ovenfor omhandlede kvalificerede majoritet for forslaget, indkalder bestyrelsen inden en måned til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget da kan vedtages med 2/3 af de på denne generalforsamling lovligt afgivne stemmer.

5.

Der kan afholdes ekstraordinær generalforsamling når bestyrelsen finder det påkrævet, eller når der fremsættes skriftlig begæring derom fra mindst 35 parceller med angivelse af, hvad der ønskes behandlet på generalforsamlingen. Bestyrelsen er da pligtig at foranledige den begærede ekstraordinære generalforsamling afholdt inden en måned efter begæringens modtagelse, dog ikke i tiden 1. juni - 1. september.

6.

Referat af det på en generalforsamling passerede underskrives af generalforsamlingens dirigent og referenten. Referatet udsendes til medlemmerne.

§ 12.

Bestyrelsen

1.

Bestyrelsen vælges af den ordinære generalforsamling og består af 7 medlemmer. Bestyrelsens medlemmer vælges for en 2-årig periode, således at der hvert år er 3 medlemmer på valg.

Formanden vælges for en 1-årig periode. Genvalg til bestyrelsen kan finde sted.

2.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand, kasserer og sekretær, og fastsætter selv sin forretningsorden.

3.

Bestyrelsen kan oppebære et årligt vederlag, hvis størrelse fastsættes på hver ordinær generalforsamling for det følgende år.

4.

Bestyrelsen, der er berettiget til at antage lønnet medhjælp, varetager den daglige ledelse og er legitimeret til, med bindende virkning for samtlige medlemmer, at foretage enhver, for opfyldelse af ejerlaugets formål, nødvendig disposition. Bestyrelsen skal forinden 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, udover normale leveringskreditter, kan kun ske i henhold til generalforsamlingens beslutning.

5.

Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, i hvilke et flertal af bestyrelsens medlemmer skal deltage. Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

6.

Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passerede underskrives af referanten og formanden.

7.

Bestyrelsen, og dermed ejerlauget, tegnes af formanden i forbindelse med to andre bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen kan dog meddele prokura.

8.

Et medlem af bestyrelsen er pligtig til at afgå, når vedkommende ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt, kommer under konkurs eller ud af rådighed over sit bo. I tilfælde af et bestyrelsesmedlems afgang indtræder første suppleanten i den afgåedes valgperiode.

Bestyrelsen kan indkalde suppleanter efter behov, men er forpligtet til at gøre dette, ved et bestyrelsesmedlems fravær i en periode på over 2 måneder.

§ 13.

Regnskab

1.

Ejerlaugets regnskabsår går fra 1. juli til 30. juni.

2.

Revision af ejerlaugets regnskab, herunder eftersyn af likvide beholdninger foretages af en af den ordinære generalforsamling, for 1 år, valgt statsautoriseret revisor. Revisoren forsyner regnskab med påtegning. Genvalg af revisor kan finde sted.

§ 14.

Opløsning

Ejerlauget kan kun opløses med samtykke fra samtlige 112 parceller samt Høje-Taastrup byråd.

§ 15.
Ikræfttræden

1.

Nærværende vedtægter erstatter tidligere vedtægter og træder i kraft efter vedtagelse på en generalforsamling.

2.

Nærværende vedtægter er vedtaget på den ordinære generalforsamling den 26. september 2013 og på den ekstraordinære generalforsamling den 7. november 2013.

Vedtægtens § 16 er ændret på den ordinære generalforsamling den 29. september 2014 og på den ekstraordinære generalforsamling den 12. november 2014.

§ 16.
Påtaleret.

Påtaleberettiget med hensyn til nærværende deklaration er hver for sig Ejerlauget Røjlehaven og Høje-Taastrup kommune.

§ 17.
Tinglysning

1.

Foranstående begæres tinglyst servitutstiftende på de i § 1 omtalte ejendomme samt matr. nr. 8-aø og 8-ga. Med hensyn til de på ejendommene i øvrigt påhvilende servitutter, byrder og pantehæftelser, henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

* * *

Taastrup den 12. december 2014

Ejerlauget Røjlehaven:

Erik Ankersø
Formand

Hanne Pedersen
næstformand

Samtykke i medfør af § 42, stk. 1, i lov om planlægning nr. 937 af 24/9-2009 til at tinglyse ovenstående vedtægter meddeles herved. Tilvejebringelse af lokalplan er ikke påkrævet.

Høje Taastrup den 21. januar 2015

Borgmester