

VEDTÆGTER  
for  
"Ejerforeningen Rugekasserne"

**§ 1 Navn.**

Foreningens navn er "Ejerforeningen Rugekasserne" og foreningen har til hjemsted Ullerød by, Ålholmparken nr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34.

**§ 2 Formål.**

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender som ikke er reguleret af Grundejerlauget "Rækkehusene i Ålholmparken" og kun hidrøre enklaven Ålholmparken 12 – 34. Foreningen skal sørge for, at ro og orden opretholdes i enklaven og at enklavens fællesfacilitet vedligeholdes forsvarligt.

**§ 3 Medlemmer.**

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af rækkehusene beliggende Ålholmparken nr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34. Medlemskabet indtræder per overtagesdagen af et rækkehus og ophører per overtagesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager rækkehuset.

Den til en hver tid værende ejer af et rækkehus hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, selvom forpligtelsen er op stået i en tidligere ejers tid.

**§ 4 Forpligtelser.**

Foreningen som sådan hæfter for foreningens forpligtelse over for tredjemand.

**§ 5 Generalforsamlingen.**

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Foreningens generalforsamlinger afholdes i Ullerød. En ordinær generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt i april måned.

Indkaldelse af medlemmer til generalforsamlinger sker ved brev fra bestyrelsen. Varslet til generalforsamlingen skal være mindst 2 uge og højst 6 uger.

Indkaldelsen skal angive dagsorden for generalforsamlingen, og forslag der agtes fremsat på generalforsamlingen skal følge med indkaldelsen.

Det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år skal følge med indkaldelsen til ordinær generalforsamling.

Forslag fra medlemmer må, for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling været indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 1. marts før den ordinære generalforsamlingen.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- A) Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
- B) Resultatopgørelse og balance med påtegning af revisor.
- C) Bestyrelsens forslag til budget for det løbende regnskabsår.
- D) Valg af medlemmer til bestyrelsen og evt. suppleanter for bestyrelsen.  
(Formand, næst formand og kasser)
- E) Valg af revisor.
- F) Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne.
- G) Eventuelt.

De af bestyrelsens trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed.

## **§ 6 Ekstraordinær generalforsamling.**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 3 af foreningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

## **§ 7 Dirigent på generalforsamlingen.**

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

## **§ 8 Ændring af vedtægter og væsentlige beslutninger.**

Beslutning om ændring af vedtægterne eller om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig, såfremt den tiltrædes af 2/3 af de stemmeberettigede. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke tilstede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer,

indkaldes inden 14 dage til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange stemmer der er repræsenteret.

### **§ 9 Generalforsamlingsprotokol.**

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen, og beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne.

### **§ 10 Bestyrelsen.**

Bestyrelsens vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3 medlemmer og desuden vælges 1 suppleant. Valgbar er foreningens medlemmer og disse ægtefæller. Bestyrelsen består af formand, næstformand og kasser.

Det påhviler bestyrelsens at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen har således ledelsen af ejerforenings anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter så som vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere 1 medlem af bestyrelsen er til stede.

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

I en af bestyrelsens autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

### **§ 11 Årsregnskab.**

Foreningsregnskab er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og på tegnes af revisor.

## **§ 12 Revision.**

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

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

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelse af sit hverv.

## **§ 13 Budget.**

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter.

## **§ 14 Fællesudgifter i enklaven**

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelsen og fornyelse af gulve, døre og alt rækkehusets udstyr, herunder el-installation, radiatorer med ventiler, vandledninger og vandhaner og sanitetsinstallationer, samt installation under jorden på rækkehusets matrikel, kort sagt alt, hvad der installeret inden for rækkehusets vægge samt matriklen. Derimod sørger foreningen for vedligeholdelse og fornyelse af enklavens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte rækkehuse (matriklen) ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte rækkehuse, såfremt de ikke er reguleret af Grundejerlauget "Rækkehusene i Ålholmparken" jf. § 2

Den fælles vedligeholdes omfatter:

- fællesarealerne
- murværk (endevæggene)
- facaderne
- tagene
- garagerne

Den fælles vedligeholdes som omfatter ikke:

- vinduer og døre
- private skure

Vedligeholdelse af vinduer og døre, samt skure skal ske i henhold til foreningens bestemmelser, således må der ikke ændres i den nuværende arkitektur (Maling i andre farver, nedrivning af skur eller lignende uden foreningen og Grundejerlauget "Rækkehusene i Ålholmparken" godkendelse.).

Enhver rækkehus ejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpeget håndværkere adgang til sit rækkehus, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering mv.

### § 15 Tinglysning af vedtægter

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på rækkehusene med hjemsted Ullerød by, Ålholmparken nr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34 og respektere de i rækkehusene nu påhvilende servitutter mv. hvorom henvises til ejendommens blad

Ålholmparken 12

Ålholmparken 14

Ålholmparken 16

Ålholmparken 18

Ålholmparken 20

Ålholmparken 22

Ålholmparken 24

Ålholmparken 26

Ålholmparken 28

Ålholmparken 30

Ålholmparken 32

Ålholmparken 34