

Vedtægter for G/F Elmehusene.

De Røde Elmehuse.

VEDTÆGTER
FOR
GRUNDEJERFORENINGEN
ELMEHUSENE

STIFTET
DEN 18. MARTS 1968

Navn og formål

§ 1

Stk. 1. Foreningens navn er Grundejerforeningen Elmehusene. Dens hjemsted er Albertslund kommune.

Stk. 2. Foreningens vedtægter vil være at godkende af kommunalbestyrelsen for Albertslund kommune, ligesom senere ændringer i vedtægterne, herunder beslutning om ophævelse af foreningen, vil være at godkende af kommunalbestyrelsen.

§ 2

Stk. 1. Foreningens formål er at skabe og bevare et gunstigt boligmiljø for voksne og børn samt at overtage og administrere de til Elmehusenes udstykning hørende tilkørselsveje, veje, stier, fællesarealer mv., herunder at vedligeholde, renholde og snerydde m.m. de nævnte arealer.

Stk. 2. Foreningen er endvidere pligtig til at overtage, drive og vedligeholde den til området hørende fælles varmecentral. De til området hørende fælles forsynings- og afløbsledninger, herunder vej- og stibelysning samt varmtvandsledninger overtages og vedligeholdes af foreningen, medmindre anlæggene tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, DONG eller lignende institutioner. I øvrigt afholder foreningen de på arealerne påhvilede udgifter.

Stk. 3. Hvad ovenfor er anført om de til Elmehusenes udstykning hørende tilkørselsveje, veje, stier, fællesarealer mv. skal også gælde senere erhvervede områder.

Stk. 4. Foreningen er endvidere pligtig til at overtage ethvert vejbidrag, som ved udvidelse eller lignende af de allerede eksisterende veje måtte blive pålignet en eller flere parceller indenfor foreningens område.

Stk. 5. Grundejerforeningen er endvidere pligtig at overtage påtale af servitutter i det omfang, kommunen overdrager sådan påtaleret.

Medlemsretten

§ 3

Stk. 1. Medlem af foreningen er enhver køber af parcel udstykket af matr. nr. 21 b Herstedøster by og sogn.

Stk. 2. Medlemskabet indtræder ved underskrift af købekontrakt, skøde eller enhver anden form for adkomsterhvervelse af en af de fornævnte parceller.

Stk. 3. Udtræden sker ved vedkommende medlems afståelse af sin parcel og regnes fra det tidspunkt, da afståelsen dokumenteres for foreningen, efter at vedkommende har berigtiget sin skyld, som han/hun måtte stå i foreningen til.

Stk. 4. Udtrædende medlemmer kan ikke fordre nogen del af foreningens formue, og erlagt indskud - jf. § 20 stk. 1 - kan ikke fordres tilbagebetalt.

§ 4

Hvert medlem er underkastet foreningens love, således som disse nu er eller senere til enhver tid på lovlig måde måtte blive ændrede. Dog kan der ingensinde ved nogen lovbestemmelse pålægges det enkelte medlem byggepligt eller solidarisk ansvar for andre medlemmers økonomiske forpligtelser.

Ledelsen

§ 5

Foreningens anliggender varetages af generalforsamlingen og bestyrelsen .

Generalforsamlingen

§ 6

Generalforsamlingen er - indenfor de ved vedtægternes fastsatte grænser - den højeste myndighed i alle foreningens anliggender og træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed, for så vidt andet ikke udtrykkeligt er bestemt.

§7

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj måned .

Stk.2. På generalforsamlingen

1. afgives beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
2. fremlægges det reviderede regnskab for det foregående regnskabsår til godkendelse eller anden beslutning.
3. foretages valg af formand, kasserer og 3 bestyrelsesmedlemmer, som angivet i § 14.
4. foretages valg af 2 bestyrelsessuppleanter.
5. foretages valg af revisor og 1 suppleant, jf. § 14, stk. 4.
6. fastsættes det kommende års kontingent
7. forhandles og stemmes over eventuelt fremkomne forslag. Forslag til behandling på de ordinære generalforsamlinger må ved skriftlig meddelelse være indgivet til bestyrelsen inden hvert års 20. april.

§ 8

Indkaldelse til generalforsamling sker med mindst 14 dages varsel ved meddelelse til hver enkelt parcelejer.

§ 9

Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, så ofte bestyrelsen finder det fornødent, samt når mindst 20 medlemmer fremsætter skriftlig begæring derom ved henvendelse til bestyrelsen med angivelse af de forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen. Denne skal afholdes senest 3 uger efter begæringens modtagelse.

§10

Ethvert af foreningens medlemmer med ægtefælle, værge eller kurator har adgang til generalforsamlingen, enten personlig eller ved fuldmægtig, der må være forsynet med skriftlig fuldmagt. Fuldmagt er ikke fornøden for ægtefælle. Fuldmagt overleveres dirigenten, forinden stemmeafgivning kan finde sted. Ingen mødende kan dog have mere end en fuldmagt. Lejere af huse har møde- og taleret, men har ingen stemmeret.

§11

Stk. 1. Generalforsamlingen er, når lovlig indvarsling har fundet sted, beslutningsdygtig uden hensyn til, hvor mange der har givet møde. Hver parcel har en stemme.

Stk. 2. Til vedtagelse af beslutninger, der går ud på forandringer i foreningens love, dens opløsning eller sammenslutning med anden forening eller selskab samt til optagelse af lån, fordres dog, at mindst $\frac{3}{4}$ af foreningens stemmetal afgives til fordel for forslaget.

Stk. 3. Er der på en sådan første generalforsamling ikke mødt det fornødne antal stemmeberettigede, indvarsles i løbet af 14 dage til en ny generalforsamling. På denne vedtages forslaget uden hensyn til de mødendes antal, når $\frac{3}{4}$ af de mødte stemmer herfor.

Stk. 4. En sådan beslutning er dog først gyldig, når den er godkendt af Albertslund kommune, jf. § 1. Dette gælder ikke adgangen til at optage lån.

§12

Stk. 1. På enhver generalforsamling vælges en dirigent til at lede forhandlingerne og afgøre alle spørgsmål vedrørende indre orden og afstemningen.

Stk. 2. Dirigenten skal, når mindst $\frac{1}{3}$ af forsamlingen forlanger det, lade foretage skriftlig afstemning. Valg af bestyrelse og revisor skal altid ske ved skriftlig afstemning, såfremt der på generalforsamlingen fremsættes begæring derom.

§13

Over generalforsamlingens forhandlinger og beslutninger føres en forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten, formanden og sekretæren, hvorefter den har fuld beviskraft.

Bestyrelse

§14

Stk. 1. Bestyrelsen vælges blandt medlemmerne og/eller disses ægtefæller og består af formand, kasserer og 3 medlemmer, der vælges på generalforsamlingen. Valget gælder for 2 år.

Stk. 2. Bestyrelsen afgår skiftevis efter tur, således at formand og 2 medlemmer afgår i lige år, kassereren og det tredje medlem i ulige år.

Stk. 3. På generalforsamlingen vælges hvert år desuden 2 suppleanter til bestyrelsen.

Stk. 4. Generalforsamlingen vælger 1 revisor, der fungerer i 2 år og 1 suppleant.

Stk. 5. Genvalg af bestyrelse og revisor kan finde sted.

Stk. 6. Generalforsamlingen kan fastsætte vederlag til formanden, kassereren og revisoren. Bestyrelsen er i øvrigt ulønnet, men alle direkte udlæg refunderes efter regning.

§15

Stk. 1. Bestyrelsen repræsenterer foreningen som sådan og leder og bestyrer dens anliggender, derunder dens formue.

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer forpligter foreningen på gyldig måde og med bindende virkning ved dens underskrift to i forening, hvoriblandt formanden og i dennes forfald næstformanden. Ved almindelige ekspeditioner underskriver formanden alene på bestyrelsens vegne.

Stk. 3. Bestyrelsen foretager de dispositioner, der i henhold til de enkelte medlemmers skøde og de på ejendommen lyste servitutter er pålagt foreningen at træffe, samt udøver det samme steds ommeldte tilsyn, alt i overensstemmelse med de af Albertslund kommune meddelte forskrifter.

Stk. 4. Bestyrelsen ansætter om fornødent lønnet varmemester, inspektør eller anden medhjælp til varetagelse af foreningens forpligtelser. Vederlaget fastsættes af bestyrelsen. Ingen af grundejerforeningen ansat må, uanset bestemmelsen i § 16 stk. 5, være medlem af bestyrelsen.

§16

Stk. 1. Bestyrelsen vælger selv næstformand til at træde i formandens sted, hvor denne er forhindret, og sekretær.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer, hvoriblandt formanden eller næstformanden er til stede. Ved stemmelighed er formandens - i dennes forfald næstformandens - stemme den afgørende.

Stk. 3. Over bestyrelsens forhandlinger føres en protokol, der underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

Stk. 4. Kassereren er pligtig til at stille kaution eller tegne en kautionsforsikring efter bestyrelsens nærmere bestemmelser. Omkostningerne herved betales af foreningen.

Stk. 5. Ethvert medlem er på skift pligtig til at lade sig indvælge i bestyrelsen som medlem af denne.

§17

Ved behandling på bestyrelsesmøder eller generalforsamlinger af spørgsmål, der alene angår et af bestyrelsens medlemmer eller andre af de mødende (personlig), har de pågældende og deres ægtefæller, værger eller kuratorer ingen stemmeret, ligesom de ej heller, efter at der er givet dem adgang til overfor bestyrelsen eller forsamlingen at motivere deres stilling, har ret til at være til stede under afstemningen.

§18

Revisor har til enhver tid ret til at efterse kassebeholdningen og regnskabsbøgerne med bilag.

Regnskabet

§19

Foreningens regnskabsår er fra. 1. april til 31. marts.

§ 20

Stk. 1. Hvert tiltrædende medlem betaler kr. 200,00 pr. parcel i indskud. Indskud forfalder til betaling ved erhvervelse af adkomst på en under foreningen hørende parcel.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter størrelsen af medlemmernes bidrag til dækning af foreningens udgifter i henhold til § 2. Ved fastsættelse af beløbets størrelse skal der endvidere tages hensyn til eventuelle reparationer eller udskiftninger af rør, ledninger, stik samt antenneanlæg. Den enkelte ejer har vedligeholdelsespligten vedrørende tagene og nedløbsrørene og således ansvaret i forhold til 3. mand. Ansvar kan afdækkes forsikringsmæssigt af den enkelte ejer. Grundejerforeningen administrerer vedligeholdelsen og opkræver efter generalforsamlingsafgørelse om størrelsen de fornødne bidrag til denne vedligeholdelse, men grundejerforeningen har intet særskilt ansvar overfor 3. mand.

Stk. 3. Kontingentet (fornævnte bidrag) forfalder hvert års 1. juni for det løbende år og betales portofrit for foreningen til kassereren. Bestyrelsen er berettiget til at fastsætte andet betalingssted og kan ligeledes selv fastsætte indbetalingsmåden. Bestyrelsen er berettiget til at opdele kontingentet i flere rater.

Stk. 4. Såfremt noget medlem undlader rettidigt at betale kontingent - ordinært eller ekstraordinært - er bestyrelsen berettiget til at overgive det således forgæves afkrævede beløb til retslig inkasso, skadesløs for foreningen, efter 1 måneds restance, medmindre aftale på restantens initiativ er indgået med kassereren om skyldens afvikling.

Stk. 5. Ved et salg af en ejendom efter 1. oktober 2008 udsteder køber et ejerpantebrev stort kr. 15.000,00 med l. prioritets panteret i ejendommen, hvilket ejerpantebrev håndpant sættes til grundejerforeningen.

Køber og sælger hæfter solidarisk overfor grundejerforeningen for udstedelse af det nævnte ejerpantebrev samt håndpant sætningserklæring.

Særlige bestemmelser

§21

Såfremt foreningen nogensinde måtte blive ophævet, kan dette kun ske ved, at Albertslund kommune overtager de af foreningen tilhørende arealer, ligesom dens mulige formue skal tilfalde Albertslund kommune.

Således vedtaget på den konstituerende generalforsamling den 18. marts 1968 med ændringer af 20. maj 1969, 13. maj 1970, 17. februar 1975, 20. december 1984, 6. juni 1990, 16. juni 1993 og 14. januar 2009.

Kommunikation

§22

Stk. 1. Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til parcedejerne. Foreningen kan ved opslag eller i korrespondancen med parcedejveren henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til parcedejverne.

Stk. 2. En parcedejver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har parcedejvers gældende e-mailadresse.

Stk. 3. Hvis en parcedejver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal parcedejver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter.