



Vedtægter for Ejerlauget Båstrup Park

Ver. 09-05-2024 (FM009A)

§ 1. Ejerlaugets navn-og hjemsted

Ejerlaugets navn er "Ejerlauget Båstrup Park". Ejerlaugets medlemmer er de følgende 5 områdeforeninger:

Grundejerforeningen 1 DO Båstrup (Båstrup Park), andelsboligforeningerne Dannebo I, II, III, og Grundejerforeningen Kirkeleddet af 1998.

Ejerlaugets hjemsted er Fredensborg Kommune.

§ 2. Formål

Ejerlaugets formål er:

At eje og drive fælles varmforsyning med tilhørende rør frem til og fra de enkelte forbrugere. Der henvises til skitse på hjemmesiden, www.ejerlauget.info ➔ "Varme og gas" ➔ "Nye varmemålere" ➔ "Skitser".

At eje og drive fællesantenneanlæg for modtagelse af radio- og TV-programmer i overensstemmelse med de til enhver tid gældende bestemmelser, fastsat af offentlige myndigheder for sådanne anlæg.

Varmecentralbygningen og grunden hvorpå varmecentralen er placeret på matrikel 1DO ejes af G/F 1DO, brugsretten er pr. 30. juni 1986 overdraget til Ejerlauget Båstrup Park.

§ 3. Medlemsret- og pligt

Ejerlaugets medlemmer har pligt til at være medlemmer af Ejerlauget Båstrup Park, samt pligt til at tilslutte sig ejerlaugets varmeanlæg, så varmforsyning til bebyggelserne og dermed til samtlige boliger og fælleshuse i de 5 områdeforeninger, skal ske fra det fælles varmeanlæg.

Se i øvrigt deklARATIONEN for området tinglyst 11/11 1980 afsnit 14.

Der må ikke installeres nye brændeovne, varmepumper, solceller (til opvarmningsformål) eller anden varmekilde til opvarmningsformål i områdeforeninger Dannebo 1, 2 og 3, G/F Kirkeleddet af 1998 samt i G/F 1DO.

A: G/F Kirkeleddet af 1998, er født med varmepumpe alene til opvarmning af brugsvand, og derfor godkendt til dette formål.

B: Klyngehusene i G/F 1DO, er født med brændeovn, og skal overholde gældende lovgivning.

Alle brændeovne installeret i Dannebo 1, 2, 3, G/F Kirkeleddet af 1998 samt i G/F 1DO indtil vedtagelse af nærværende reviderede vedtægter skal nedtages ved ejerskifte, og må heller ikke udskiftes til ny brændeovn i forbindelse med simpel udskiftning, almindelig vedligeholdelse eller ændrede lovkrav til brændeovne.



Brændeovnene er oprindeligt installeret uden Ejerlaugets godkendelse, og er aldrig godkendt af Ejerlaugets bestyrelse. *Dog undtaget Klyngehusene i 1DO, se særskilt afsnit B*

Varmepumper og solceller (til opvarmningsformål) monteret i Dannebo 1, 2, 3, G/F Kirkeleddet af 1998 samt i G/F 1DO skal demonteres med henvisning til tinglyst deklaration 11.11.1980-36749-13-S0001. *Dog undtaget G/F Kirkeleddet af 1998, se særskilt afsnit A.*

Desuden har medlemmerne og dermed områdeforeningernes boliger og fælleshuse ret til at tilslutte sig det fælles antenneanlæg, og i øvrigt henvises til gældende lovgivning, hvor der ikke er pligt til at tilslutte sig de udbudte Tv-kanaler, p.t. grundpakken fra YouSee ifølge aftale mellem YouSee og Ejerlauget Båstrup Park

§ 4. Hæftelse.

Ejerlaugets medlemmer hæfter ikke solidarisk for ejerlaugets forpligtelser.

§ 5. Varme- og antennebidrag

A conto varme- og antennebidrag fastsættes på generalforsamlingen for et år ad gangen ud fra et af bestyrelsen forelagt budget for det pågældende regnskabsår. Bidragene opkræves månedsvis forud.

Fælleshuse har ret til vederlagsfri tilslutning til fælles antenneanlæg, og betaler ikke antennebidrag.

Varmebidrag betales af hver enkelt forbruger i månedlige rater til ejerlauget. Ved hver fyringsperiodes afslutning – 30/6 – opgøres de samlede udgifter, herunder udgifter til evt. forrentning og afdrag på lån, henlæggelser samt udgifter til varmekædets drift, herunder brændsel, elektricitet, løn, vedligehold og administration m.v.

Opgørelse og fordeling af udgifterne finder sted ved fyringsperiodens afslutning.

75% af samtlige omkostninger afregnes efter varmemålere og de resterende 25% af samtlige omkostninger afregnes efter antallet af forbrugere, der pr. 1/1-2000 omfatter 237 boliger og 2 fælleshuse. Bestyrelsen kan dog beslutte, at udgifter til investeringer fordeles ligeligt på alle 239 forbrugere med 1/239 til hver forbruger.

Betaler en forbruger ikke sin skyld vedrørende varme senest 14 dage efter påkrav, skal administrator gøre ejerlaugets krav gældende ad retslig vej, og kan foranledige varmforsyningen afbrudt. Genoptagelse af forsyningen kan gøres betinget af, at alle forfaldne ydelser med påløbne renter samt de med afbrydelsen forbundne udgifter er betalt.

§ 6. Generalforsamling.

Generalforsamlingen er ejerlaugets højeste myndighed. Kun den kan vedtage, ændre eller ophæve vedtægterne. Vedtægter vedrørende eksempelvis byplanvedtagelser eller andre kommunalt bestemte regler skal godkendes af Fredensborg Kommune.

Den ordinære generalforsamling afholdes årligt senest den 15. november.



Indkaldelsen til den ordinære generalforsamling sker ved brev eller mail til ejerlaugets bestyrelse med mindst 4 ugers varsel.

Ejerlaugets bestyrelsesmedlemmer for de 5 områdeforeninger skal informere deres lokale bestyrelser.

Forslag fra ejerlaugets medlemmer som ønskes behandlet på generalforsamlinger skal skriftligt tilsendes formanden og være denne i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen og mailes til ejerlaugets bestyrelsesmedlemmer senest 8 dage før.

Forslag til vedtægtsændringer skal indeholde forklaring/argument for ændring.

Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der vælges af forsamlingen.

På generalforsamlinger kan der kun træffes afgørelser vedrørende emner, der er optaget i den tilsendte dagsorden.

En eller flere af Fredensborg Kommune udpegede repræsentanter skal uden stemmeret være berettiget til at få ordet og ytre sig om de til forhandling foreliggende emner.

§ 6.1 Ekstraordinære generalforsamlinger

Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når et medlem finder det nødvendigt.

Ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes med mindst 14 dages varsel, og på samme måde som de ordinære generalforsamlinger.

§ 7 Dagsorden.

På den ordinære generalforsamling gælder følgende dagsorden:

a) Valg af:

1. Dirigent
2. Referent

b) Ejerlaugets beretning:

1. Formand
2. Administrator

c) Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.

d) Indkommende forslag:

1. Forslag fra bestyrelsen
2. Forslag fra administrator
 - a) Varmeregnskab
 - b) Drift
 - c) Antenne m.v.

e) Valg af:

1. Formand for to år, vælges på lige år.
2. Næstformand for to år, vælges på ulige år.



f) Forslag fra medlemmer:

1. Henvises til § 6

g) Valg af administrator for to år.

1. Administrator, varmeregnskab og drift, på ulige år.
2. Advokat

h) Valg af ekstern registreret revisor for 1 år.

i) Eventuelt

§ 8 Afstemningsregler

1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte stemmeberettigede efter nedennævnte regler.

2. Ejerlaugets medlemmer er nednævnte fem områdeforeninger med i alt 237 boliger, som fordeler sig således:

Grundejerforeningen 1DO Båstrup	41%	96 boliger
Andelsboligforeningen Dannebo I	16%	39 boliger
Andelsboligforeningen Dannebo II	20%	48 boliger
Andelsboligforeningen Dannebo III	8%	20 boliger
Grundejerforeningen Kirkeleddet af 1998	14%	34 boliger
	<u>100%</u>	<u>237 boliger</u>

Herudover er der 2 fælleshuse, som ikke har stemmeret.

Hvert medlem af ejerlauget bestyrelse, dvs. de fem områdeforeninger, har stemmeret svarende til antal af boliger i den enkelte forening. Hvis mindst to områdeforeninger ønsker det, skal et forslag til urafstemning blandt samtlige boliger.

Hvis repræsentanter fra en områdeforenings bestyrelse måtte være internt uenige vedrørende et dagsordensforslag i ejerlauget skal den pågældende bestyrelse tage stilling hertil forinden, idet hver områdeforening kun har én stemme med vægt efter antal boliger i den pågældende områdeforening.

Ved urafstemning har hver bolig en stemme og der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Ved beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer og/eller til bestemmelser om Ejerlauget Båstrup Parks opløsning fordres, at mindst halvdelen af stemmerne efter ovennævnte regler om stemmeafgivning er til stede og afgiver stemme, samt at beslutningen vedtages med mindst $\frac{3}{4}$ af de afgivne stemmer i overensstemmelse med ovennævnte regler om stemmevægt.

Er det foreskrevne antal medlemmer ikke til stede, men vedtægtsændringen i øvrigt er gyldigt vedtaget med $\frac{3}{4}$ af de afgivne stemmer, indkaldes inden én måned med mindst 14 dages varsel til en ekstraordinær generalforsamling, på hvilken der uden hensyn til de mødendes repræsentation kan tages gyldig beslutning, såfremt $\frac{3}{4}$ af de afgivne stemmer efter stemmevægt er for forslaget.



Hvis en områdeforening ønsker skriftlig afstemning, skal der vælges stemmeoptæller i modsat fald sker afstemning ved håndsoprækning.

I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget.

§ 9. Referat

De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager indføres i referatet og underskrives af formand, dirigent og referent.

§ 10. Retslig stilling

Beslutninger truffet på enten den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling samt beslutninger vedtaget af medlemmerne, er gældende indtil de lovligt ændres i henhold til vedtægterne. Eventuel indbringelse af trufne beslutninger for domstol har ikke opsættende virkning.

Medlemmerne er, indtil endelig retsafgørelse foreligger, forpligtet til at opfylde de beslutninger der er vedtaget – det være sig af økonomisk eller anden art - ligesom ejerlauget, uanset sagsanlæg eller senere anke, skal være berettiget til at foretage retslige skridt til forpligtelserne opfyldelse.

§ 11. Formand og bestyrelse

Ejerlaugets bestyrelse består af 2 repræsentanter udpeget af hver områdeforenings bestyrelse - gerne formand og/eller næstformand. Repræsentanterne vælges for 1 år ad gangen i de respektive områdeforeningers bestyrelser.

Ejerlaugets bestyrelses formand og næstformand vælges for 2 år (se § 7).

Øvrige bestyrelsesmedlemmer fra de 5 områdeforeninger kan, uden stemmeret, deltage i ejerlaugets bestyrelsesmøder.

Honorar til formand og/eller andre bestyrelsesmedlemmer vedtages på generalforsamlingen. Honorar udbetales bagud. Medmindre bestyrelsen bestemmer andet deltager administrator i bestyrelsesmøder. Administrator har ikke stemmeret.

§ 12. Tegningsret

Ejerlauget tegnes af formanden. Ved formandens fravær, tegnes ejerlauget af næstformanden og 2 medlemmer fra bestyrelsen. Ved væsentlige beslutninger kræves underskrift af hele bestyrelsen.

§ 13. Regnskab m.v.



Ejerlaugets regnskabsår løber fra den 1.7. – 30.6., første gang fra ejerlaugets stiftelse i 1986. Administrator leverer varmeregnskab og regnskab til bestyrelsen senest 31. august.

Regnskab og budget godkendes på førstkommende bestyrelsesmøde og underskrives elektronisk.

Det endeligt reviderede regnskab skal foreligge senest den 10. oktober.

Det underskrevne regnskab og budget lægges efterfølgende ud på ejerlaugets hjemmeside.

Det underskrevne regnskab, samt budgetforslag for det følgende år mailes til medlemmerne sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 14. Bestyrelsesmøder

Efter den årlige generalforsamling fastlægger formanden datoer for årets kommende bestyrelsesmøder og mailer datoerne til bestyrelsen.

Formanden er ansvarlig for at der foreligger beslutningsreferat fra hvert bestyrelsesmøde og er ansvarlig for mødeledelse.

Beslutninger træffes efter stemmeflertal i henhold til § 8. pkt. 1 og 2. Et bestyrelsesmedlem (dvs. en områdeforening) kan give skriftlig fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem (dvs. en anden områdeforening).

§ 15. Opløsning af Ejerlauget.

Opløsning af ejerlauget kan ikke ske uden Fredensborg Kommunes byråds godkendelse.

I tilfælde af opløsning af ejerlauget tilfalder ejerlaugets nettoformue medlemmerne med beløb svarende til antal boliger i hver forening, jf. § 8.

Opløses ejerlauget, eller bliver det ude af stand til at fungere, træffes de bestemmelser som tilkommer ejerlauget, af Fredensborg Kommune.

Som vedtaget på den stiftende generalforsamling d. 12.6.1985, og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 30.11.1987, 5.12.1994, 2.12. 1999, 11.11.2010, 10.4.2017, 23.5.2019, 28.10.2021, 24.02.2022. samt på ekstraordinær generalforsamling 10. juni 2024 med revision (FM009A)