Vedtægter for Sorgenfrivængets Ejerlaug

§ 1
Ejerlaugets navn er Sorgenfrivængets Ejerlaug.

§ 2
Medlemmer er ifølge forpligtigelse i deklaration tinglyst 21. februar 1959 – og kendt som ”Servitut nr. 8” - ejerne af de parceller, der er udstykket fra matrikel nr. 20 cq af Virum by og sogn.

§ 3
Ejerlaugets formål er at varetage medlemmernes fællesinteresser, herunder de opgaver, som forannævnte deklaration og andre deklarationer pålægger det, hvoraf særlig nævnes levering af varme fra den fælles varmecentral, vedligeholdelse, rensning og pasning af varmecentralen og de fælles ledninger, indkøb af brændsel, ansættelse af og tilsyn med varmemester, udfærdigelse af varmeregnskab og indkrævning af varmebidrag hos medlemmerne, samt i øvrigt de opgaver, som følger af fællesskabet eller måtte blive pålagt på generalforsamlingen

§ 4
Stk. 1. Udgifterne til ejendommens forsyning med varme og varmt vand, herunder udgifterne til driften af ejendommen matrikel nr. 20 cq af Virum by og sogn og det fælles varmeanlæg, tilsyn hermed, udfærdigelse af varmeregnskab m. v., opgøres og fordeles på de enkelte ejendomme med bistand fra varmeingeniørfirmaet efter beregningsmetoder udarbejdet af bestyrelsen, som forelægges for generalforsamlingen i forbindelse med aflæggelse af det årlige varmeregnskab, for forbrugets vedkommende efter måler.

Stk. 2. Varmeregnskabsåret løber frem til 2023 fra 1. juni til 31. maj. I 2023 løber varmeregnskabet fra 1. juni til 31. december. Fra 1. januar 2024 og fremefter løber varmeregnskabsåret fra 1. januar til 31. december.

Stk. 3. På den årlige generalforsamling fremlægger bestyrelsen forudsætningerne for fastsættelse af det månedlige a conto varmebidrag i budgettet for det kommende år. A conto varmebidraget for den enkelte ejendom skal afspejle den forventede andel af udgifterne opgjort efter de af bestyrelsen udarbejdede beregningsmetoder jf. stk. 1. Ved væsentlige ændringer i den forventede andel af udgifterne jf. stk. 1, vil a conto-bidraget kunne blive reguleret i løbet af regnskabsåret.

Stk. 4. A' conto beløb forfalder forud hver den 1. i måneden og skal være indbetalt den 5. i måneden, eller den næstkommende bankdag, efter bestyrelsens anvisning. Er der ikke betalt senest 1 måned efter forfald, kan bestyrelsen kræve morarenter. Såfremt der fortsat ikke betales, overgives det skyldige beløb med påløbne renter med 8 dages varsel til inkasso. Er det skyldige beløb inklusive omkostninger ikke betalt senest 1 måned efter at beløbet er sendt til inkasso, er bestyrelsen berettiget til at afbryde tilførslen af varme og varmt vand.

Stk. 5. Varmeregnskab, herunder fordeling af udgifter på de enkelte ejendomme, fremsendes 1 gang årligt. Medlemmernes efterbetaling af skyldige beløb skal ske senest 1 måned efter påkrav. Tilbagebetaling af medlemmernes tilgodehavende skal ske 1 måned senere. For skyldige beløb følges reglerne i stk. 4.

§ 5
Stk. 1. Alle huse er forpligtede til som primær varmekilde og primær kilde til varmt vand at opretholde leverance af både varme og varmt vand fra bebyggelsens fælles varme- og varmtvandsanlæg.

Stk. 2. Alle huse skal have deres installation tilsluttet den varme- og varmt vandinfrastruktur, der aflæses via de fællesinstallerede målere.

Stk. 3. Ved ændringer til varme- eller varmtvandsinstallationen i den enkelte ejendom skal Ejerlauget kontaktes forudgående.

§ 6
Ejerlauget er berettiget til at lade installere og foretage aflæsning af varme- og varmtvandsmålere og pasning og kontrol af de i de enkelte ejendomme installerede fællesanlæg.

§ 7
Den enkelte ejendom i bebyggelsen skal overholde den til enhver tid gældende lokalplan og øvrige love og anvisninger fra myndighedernes side vedr. ejendommen.

§ 8
Stk. 1.Til dækning af Ejerlaugets udgifter bortset fra udgifter til varme, jf. § 4, stk. 1, betales et månedligt kontingent som fastsættes på den årlige generalforsamling. Ændring i kontingentets størrelse skal ske ved generalforsamlingsbeslutning.

Stk. 2. Kontingentet indbetales sammen med varmebidraget hver måned efter bestyrelsens anvisning.

Stk. 3.Ved kontingentrestance følges reglerne i § 4, stk. 4.

§ 9
Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år fra 4 til 5 ½ måned efter regnskabsårets afslutning og indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel. Samtidig med indkaldelsen fremsendes de reviderede regnskaber til samtlige medlemmer tillige med dagsorden.

Stk. 2. Dagsorden skal indeholde følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
2. Formanden aflægger beretning.
3. Regnskaberne fremlægges til godkendelse.

4. Forelæggelse af budget til orientering
5. Fastsættelse af det månedlige laugskontingent og à conto varmebidrag
6. Valg i henhold til § 14.
7. Indkomne forslag.
8. Eventuelt.

§ 10
Stk. 1. Adgang til og stemmeret ved Ejerlaugets møder og generalforsamling har kun de medlemmer og deres ægtefæller/samlever, der ugedagen før generalforsamlingen eller mødet ikke står i restance med kontingent eller varmebidrag. Kvittering kan i tvivlstilfælde af bestyrelsen forlanges forevist.

Stk. 2. Hver ejendom har én stemme.

Stk. 3. Et mødeberettiget medlem kan give et andet medlem fuldmagt til at møde og stemme for sig. Sådanne fuldmagter må forelægges bestyrelsen forinden mødet eller generalforsamlingen afholdes.

§ 11
Stk. 1. Regnskabsåret løber frem til 2023 fra 1. juni til 31. maj. I 2023 løber regnskabsåret fra 1. juni til 31. december. Fra 1. januar 2024 og fremefter løber regnskabsåret fra 1. januar til 31. december.

Stk. 2. Ejerlaugets regnskab inkl. varmeregnskab skal være udarbejdet og revideret, så det kan udsendes til ejerne sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling

Stk 3. Forbrugsregnskab for varme og varmt vand for den enkelte ejendom udsendes til ejerne sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 12
Stk. 1. Generalforsamlingen er Ejerlaugets højeste myndighed.

Stk. 2. Alle spørgsmål, der kræver afstemning, afgøres ved simpelt flertal blandt de fremmødte medlemmer i henhold til § 10.

Stk. 3. Til vedtægtsændringer kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer er mødt eller lovligt repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af disse stemmer for ændringsforslaget.

Stk. 4. Er det fornødne antal medlemmer ikke mødt til den generalforsamling, hvor vedtægtsændringer søges vedtaget, kan en ny ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes skriftligt med 14 dages varsel og afholdes inden en måned efter den generalforsamling, hvor der ikke var mødt medlemmer nok, med 2/3 flertal vedtage forslaget uden hensyn til antallet af de mødende.

Stk. 5. Forslag, som ønskes behandlet på en generalforsamling, må være indgivet skriftligt med motivering til bestyrelsen senest 8 dage inden generalforsamlingen

§ 13
Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det fornødent, eller når 1/3 af medlemmerne fremsætter skriftlig begæring herom. En sådan begæring skal indeholde motiveret forslag til dagsordenen.

Stk. 2. Bestyrelsen er herefter forpligtet til inden én måned at indkalde til generalforsamling. Dette skal ske skriftligt og med 14 dages varsel.

§ 14
Stk. 1. Ejerlaugets ledes af en bestyrelse bestående af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år. 2 af bestyrelsens medlemmer vælges i ulige år; 3 medlemmer vælges i lige år. Bestyrelsesmedlemmerne kan genvælges.

Stk. 2. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær.

Stk. 3. Kassereren oppebærer et prisindeksreguleret årligt vederlag, der fastsættes af bestyrelsen. Den øvrige bestyrelse er ulønnet.

Stk. 4. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse og tegner Ejerlauget med bindende virkning for samtlige medlemmer, herunder ansættelse af medhjælp til varmecentralens drift m.v.

Stk. 5. Dispositioner, der væsentligt forøger udgifterne for medlemmerne, forelægges af bestyrelsen for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling til godkendelse. Optagelse af lån kan kun ske i henhold til generalforsamlingens beslutning. For sådanne af generalforsamlingen godkendte lån hæfter medlemmerne solidarisk.

Stk. 6. Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, i hvilke et flertal af bestyrelsens medlemmer skal deltage, for at gyldig beslutning kan tages. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget.

Stk. 7. Bestyrelsen tegnes af formanden og næstformanden i fællesskab, eller af én af disse i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

Stk. 8. Vælges der færre end 5 medlemmer til bestyrelsen på generalforsamlingen, eller forlader et bestyrelsesmedlem bestyrelsen, kan den resterende bestyrelse indsupplere medlemmer.

Stk. 9. Generalforsamlingen vælger en revisor for ét år ad gangen samt en revisorsuppleant ligeledes for 1 år ad gangen

§ 15
Stk. 1. Kassereren foretager de fornødne udbetalinger.

Stk. 2. Sekretæren skal på hvert bestyrelsesmøde, ved alle generalforsamlinger og møder optage referat af de tagne beslutninger. Referatet skal efterfølgende godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Referatet af generalforsamlingen skal godkendes og underskrives af dirigenten og formanden.

§ 16
Revisionen af Ejerlauget regnskaber, herunder eftersyn af kassebeholdning, indestående i pengeinstitut samt Ejerlaugets eventuelle øvrige formue foretages af den af generalforsamlingen valgte revisor.

§ 17
Stk. 1. Ejerlauget har en ejers risiko og ansvar med hensyn til alle fællesanlæg.

Stk. 2. Bestyrelsen tegner de forsikringer, der skønnes nødvendige.

§ 18
Stk. 1. I tilfælde af ejerskifte indtræder køberen i enhver henseende i sælgerens rettigheder og forpligtigelser over for Ejerlauget, og sælgeren har herefter ikke noget krav mod dette.

Stk. 2. For så vidt angår varmeregnskabet opkræver Ejerlauget et ekstra a conto-beløb fra sælger i forbindelse med fraflytning, og endelig opkrævning på normal vis.

§ 19
Stk. 1. Ejerlauget kan kun opløses i henhold til beslutning på 2 på hinanden følgende generalforsamlinger. På hver af disse skal mindst 2/3 af medlemmerne være tilstede, og mindst 3/4 af de afgivne stemmer skal være afgivet for forslaget om Ejerlauget opløsning.

Stk. 2. Ved opløsning af Ejerlauget opgøres Ejerlaugets formue og fordeles - efter at al skyldig gæld er betalt - med lige store anparter blandt medlemmerne.

Disse vedtægter er vedtaget den 9. november 2022 og afløser alle tidligere vedtagne vedtægter af 22. juni 1959, 12. februar 1964, 11. november 1965, 25. oktober 1971, 1. januar 1977, 24. oktober 1990, 28. oktober 1998 og 29. oktober 2008.