

Regler for drift af ejerlauget fremgår af de aktuelle vedtægter:

EJERLAUGSVEDTÆGT

Vedtaget på stiftende generalforsamling den 1. februar 1995.

Kap. 1. Laugets navn og hjemsted.

- 1.1. Laugets navn er "Ejerlauget Fredensgade/Hollændervej"
- 1.2. Laugets Hjemsted er Kolding Kommune som er laugets værneting.

Kap. 2. Laugets område og medlemskreds.

- 2.1. Laugets geografiske område afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag, omfatter ejendommene matr.nr. 920e, 920d, 921a, 921b, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920a, 920g, alle Kolding bygrunde.
- 2.2. Lauget er oprettet i medfør af Lov om byfornyelse nr. 820 af 15.9.1994 § 29. I henhold til byfornyelsesbeslutningen godkendt den 11.1.1993 har samtlige ejendomme i laugets område pligt til at være medlem af ejerlauget. (særskilt deklaration herom vil senere blive tinglyst)
- 2.3. Ejendomme, som er opført til brug for medlemmer eller til udleje af almennyttige boligselskaber betragtes som een ejendom.
- 2.4. En andelsboligforening samt ejendomme opdelt i ejerlejligheder betragtes i henhold til nærværende vedtægt som een ejendom, der i alle forhold repræsenteres af ejerforeningen ved dennes bestyrelse.
- 2.5. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser. Medlemskabet indtræder ved skødet's anmeldelse til tinglysning.

Kap. 3. Laugets formål og opgaver.

- 3.1. Laugets formål er at varetage medlemmernes interesser vedrørende opretholdelse, vedligeholdelse og drift af fællesarealer og fællesanlæg herunder bioværk. Arealet er vist på vedhæftede kortbilag.
- 3.2. I henhold til deklarationen vil ejerlauget blive pålagt opretholdelse og drift, ren- og vedligeholdelse af de fælles friarealer. Udgifter til forpligtelserne fordeles mellem ejerne af de enkelte ejendomme indenfor deklaraionsområdet, i forhold til fordelingstallene i hele området. ~~(Se dog punkt 7.2.)~~
- 3.3. Såfremt lauget ikke opfylder sine forpligtelser i henhold til § 3.2., kan Kommunen give påbud herom. Efterkommes dette ikke inden en nærmere fastsat frist, kan Kommunen foranstalte arbejdet udført for ejerlaugets regning.
- 3.4. Lauget er berettiget til at opkræve og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af laugets formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale de pålignede bidrag.
- 3.5. Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering af administration af de til lauget henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.
- 3.6. De af lauget til gennemførelse af nævnte forenings formål truffne bestemmelser er bindende for de enkelte medlemmer.

3.7. Laugets bestyrelse kan udfærdige et ordensreglement, der skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 flertal. Det træder i kraft på det tidspunkt, det er udsendt til medlemmerne.

3.8. Ejerlauget er uafhængig af partipolitiske interesser.

Kap.4. Medlemmernes rettigheder og forpligtelser.

4.1. I henhold til deklarationen er ejerlaugets medlemmer pligtige til at efterkomme de tinglyste bestemmelser om:

at stille grund til rådighed for fællesarealer mv. og tåle den særlige benyttelse af de enkelte ejendomme til fælles formål, som fællesarealer og fællesanlæg (opholds-, og gangarealer mv.) forudsætter, herunder tåle tilstedeværelsen af afløbsledninger, el-stik, vandstik mv..

4.2. Ejerlaugets medlemmer er forpligtet til:

at opretholde de etablerede anlæg til fælles brug, således at ændringer kun kan foretages efter forud hos Kommunen at have indhentet tilladelse,

at opretholde orden i de fælles anlæg,

at tekniske anlæg ikke må fjernes, overbygges, overskæres, beskadiges, flyttes eller omlægges uden laugets tilladelse henholdsvis kommunen eller de koncessionerede virksomheder, hvorunder de pågældende anlæg hører, og anlæggenes ejere har til enhver tid ret til reparation, omlægning og eftersyn, således om det fremgår af de tinglyste deklarationer,

at indbetale de pålignede bidrag.

Ejerlaugets medlemmer har samtidig ret til:

at færdes på, benytte alle arealer til fællesformål, alt under overholdelse af det til enhver tid gældende ordensreglement.

Kap. 5. Kapital- og hæftelsesforhold.

5.1. For laugets forpligtelser hæfter alene denne. Laugets medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke solidarisk for laugets forpligtelser.

5.2. I forholdet til lauget hæfter medlemmerne pro rate efter ejendommenes fordelingstal, for laugets forpligtelser i og uden for kontraktforhold, herunder for tab, som lauget har på enkelte medlemmer.

5.3. Den nugældende fordeling fremgår af medfølgende fordelinstalberegninger, som er en integreret del af nærværende vedtægt.

Kap. 6. Laugets ledelse og administration.

6.1. stk. 1. Såfremt der forudses udgifter til vedligeholdelse/opretholdelse af fælles arealer mv., udarbejder bestyrelsen budget, der viser de forventede udgifter, disse fremlægges på førstkomende generalforsamling. Udgiftsbeløbene fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallene. Bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget månedsvis, kvartalsvis eller halvårligt forud. Dog kan beløb på under kr. 100,00 pr. år kræves betalt på én gang. Beløbet reguleres på generalforsamlingen. Kontingent opkræves en gang om året, umiddelbart efter generalforsamlingen. Beløbet er forfaldet til betaling når opkrævningen modtages.

stk. 2. Er et medlem mere end 1 måned i restance til lauget, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej, efter at der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 8 dage at berigtige restancen.

stk. 3. Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelse betales af vedkommende restant, der endvidere skal betale et administrationstillæg til restancen på pt. 100 kr. (beløbet reguleres på generalforsamlingen). Beløbet følger reglerne i renteloven og reguleres herefter. Er restancen ikke

indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed.

stk. 4. Lauget må, bortset fra eventuel grundfond og driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Laugets kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller postgirokonto, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af passende størrelse.

stk. 5. Ejernes andel i laugets formue kan ikke gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning. Udbetaling af andele kan alene finde sted ved laugets opløsning jfr. nedenfor.

6.2. stk. 1. Generalforsamlingen er laugets øverste myndighed. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstallet.

stk. 2. Medlemmerne af ejernes husstand, lejere og andre brugere i private ejendomme indenfor Ejerlaugets område har adgang til at overvære generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter fra Kommunen.

stk. 3. Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på anvendelse af fællesarealet, forandring af laugets vedtægter, ordensreglement, bevilling af midler udover det til administrationen nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side og optagelse af lån, kræver, at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke tilstede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 1 måned, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

stk. 4. Stemmeafgivelse kan ske ved stedfortræder med skriftlig fuldmagt.

6.3. I henhold til de tinglyste deklARATIONER skal såvel vedtægter som senere ændringer godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.4. Hver år, senest den 31. maj afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. aflæggelse af regnskab, underskrevet af bestyrelsen og revisor
4. Fremlæggelse af budget for næste regnskabsår og fastlæggelse af kontingent
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
7. Valg af revisor
- ~~8. Regulering af sats § 6.1.1. + 6.1.3.~~
9. Rettidigt indkomne forslag.
10. Eventuel

Under "eventuel" kan der ikke sættes forslag under afstemning.

stk. 2. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på en generalforsamling, skal fremgå af indkaldelsen og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab.

stk. 3. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, herunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et forslag behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen inden 1. januar inden generalforsamlingen.

stk. 4. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme frist, som den ordinære generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af laugets medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

stk. 5. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivelsen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer eller revisor for laugets. ~~En af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.~~ Referater fra generalforsamlingen offentliggøres på laugets hjemmeside www.koldingpyramiden.dk.

6.5. stk. 1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Alt efter arbejdsopgaver, beslutter generalforsamlingen, hvor mange medlemmer der er behov for.

Valgbar er laugets medlemmer eller repræsentanter udpeget af disse.

stk. 2. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. På lige år er 1-2 bestyrelsesmedlemmer på valg og på ulige år 2,3 bestyrelsesmedlemmer. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

stk. 3. Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af bestyrelsen indkaldes en suppleant, som fungerer i hele det afgående bestyrelsesmedlems valgperioden.

stk. 4. Bestyrelsens formand vælges på generalforsamlingen. I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

6.6. stk. 1. Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelser om udførelse af sit hverv.

stk. 2. Bestyrelsen har ledelsen af laugets anliggender.

stk. 3. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af laugets fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser, opkrævning af bidrag m.m. hos laugets medlemmer.

stk. 4. Bestyrelsen indkaldes af formanden, eller når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer er til stede, og bestyrelsen er forskriftsmæssigt indkaldt. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

stk. 5. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. ~~Beretningen underskrives af bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.~~

stk. 6. Lauget tegnes af formanden og 1 bestyrelsesmedlem. Er administrator antaget, kræves tillige dennes underskrift. Den til enhver tid værende bestyrelse er bemyndiget til at underskrive enhver deklARATION, der af offentlig myndighed måtte kræves lyst på laugets del af privatejede ejendomme til gennemførelse og opretholdelse af fællesanlægget.

stk. 7. Bestyrelsen er berettiget til at modtage meddelelser, pålæg og lignende fra det offentlige vedrørende fællesanlægget. Bestyrelsen er legitimeret til med bindende virkning for samtlige medlemmer at foretage enhver disposition til opfyldelse af laugets formål.

stk. 8. Bestyrelsen skal, forinden den foretager dispositioner der væsentligt forøger udgifterne for medlemmer, forelægge spørgsmålet på en generalforsamling.

stk. 9. Bestyrelsen ansætter eventuelt administrator og træffer aftale om hans opgaver og aflønning. Administratoren antager fornøden lønnen medhjælp. Administrator stiller betryggende sikkerhed for betroede midler.

stk. 10. Bestyrelsen er berettiget til at indgå kontrakt med entreprenør, eller at ansætte og bestemme aflønningen mv. af medarbejdere, til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg mv..

6.7. stk. 1. Laugets almindelige økonomiske juridiske forvaltning forestås af administrator og i mangel af en sådan af bestyrelsen.

stk. 2. Laugets regnskabsår løber fra den 1.1. - 31.12. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til 31.12.1995.

stk. 3. Lauget antager en revisor til at revidere regnskabet. Det reviderede regnskab forsynes med revisors påtegning og tilsendes hvert enkelt medlem af lauget senest 14 dage inden den ordinære generalforsamling. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Kap. 7. Forskellige bestemmelser.

7.1. Da lauget er stiftet i anledning af den på ejendommen lyste servitut om udlæg af fællesarealer mv., kan den ingensinde opløses uden efter forudgående aflysning af nævnte servitut. I øvrigt kan opløsning kun finde sted efter enstemmig beslutning på en generalforsamling, hvor samtlige laugets medlemmer er til stede eller repræsenteret. Ved opløsning fordeles laugets formue pro rate efter fordelingstal.

7.2. Den fordelingsnøgle, der ifølge vedtægternes bestemmelser danner grundlag for såvel stemmeafgivelse som for kontingentopkrævning udarbejdes på grundlag af medlemmernes oplysninger til BBR-registret, og samtlige grundejerforeningens medlemmer har ret til og pligt til at få ændret fordelingstallet på medlemmets ejendom i takt med ændringemeddelelser til BBR-registret.

Fordelingstallet er beregnet således, at etagekvadratmeter beboelse vægter med 0,1 point, og at etagekvadratmeter erhverv vægtes med 0,05 point. (eks. beboelse på 90 m² giver 9-stemmeandele. Erhverv på 90 m² giver 4,5 => 5-stemmeandele).

~~tillæg vedtaget på generalforsamlingen den 23/3 1999: Udgifter der kan henføres til forsyning med skyllevand samt vandafledning, fordeles mellem medlemmerne i forhold til det vandforbrug der registreres på ejendommenes vandmålere.~~

7.3. Nærværende vedtægter skal godkendes af Kolding Kommune. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage sådanne ændringer, som er nødvendige for at opnå godkendelse.

7.4. Kolding Kommune skal orienteres om Ejerlaugets adresse og formandens navn.