

VEDTÆGTER

For Grundejerforeningen Egholmsvej 3-5

§1

Foreningens navn er Grundejerforeningen Egholmsvej 3-5.

§2

Foreningens hjemsted er Lyngby- Taarbæk kommune.

§3

Foreningens formål er at administrere fælles forhold vedrørende ejendommene, herunder veje, stier samt grundejerforeningens fællesareal, matr.nr. 3 i Virum by, Virum.

Foreningens område fremgår af vedhæftede kortbilag.

§4

Som medlem af foreningen kan kun optages ejere af følgende matrikelnumre: 3afp, 3afq, 3afr, 3fn, 3afm, 3afo, 3afl, 3afk, 3i, alle af Virum by, Virum.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den ny ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende rets anmærkninger og en evt. restance til foreningen er berigtiget. Den ny ejer hæfter ligeledes for den tidligere ejers eventuelle restancer til foreningen.

§5

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne af grundejerforeningen i forhold til fordelingstal, idet hvert matr.nr. giver een andel. Dog giver matr.nr. 3afl (hovedbygningen) 2 andele. Hver ejendommejlighed har således et fordelingstal på 1/9.

§6

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne en ydelse i forhold til det fastsatte fordelingstal. Ydelsens størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget, der forelægges generalforsamlingen til godkendelse. I tilfælde af store, uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse. Den ordinære ydelse opkræves 4 gange årligt, fortrinsvist i forårs- og sommermånederne.

Fremsendelse af rykker i forbindelse med manglende betaling medfører et rykkergebyr på dokumenterede ekstra omkostninger for grundejerforeningen forårsaget af den manglende/for sene indbetaling.

Bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens godkendelse påføre foreningen uforudsete udgifter over 5.000 kr.

§7

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes senest 1. marts i året efter regnskabsårets udløb. Dagsorden udsendes skriftligt eller elektronisk med 3 ugers varsel til medlemmerne. Revideret regnskab, forslag til budget samt forslag til beplantnings- og vedligeholdelsesplan udsendes 1 uge før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vælger dirigenten med simpel stemmeflerhed. Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagerne behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent/referent
2. Formandens beretning om det forløbne år
3. Forelæggelse af regnskab
4. Forelæggelse og godkendelse af beplantnings- og vedligeholdelsesplan for fællesarealer
5. Forslag fra bestyrelse og medlemmer
6. Forelæggelse og godkendelse af budget
7. Valg af bestyrelsens formand, kasserer og medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

§8

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal forlanger dette med angivelse af dagsorden. Indkaldelse sker skriftligt med 14 dages varsel.

§9

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse, revisor, samt disses repræsentanter. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Hvert medlem har een stemme, jvf. i øvrigt §5.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed, undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt ved tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret og kun såfremt der er enstemmig tilslutning fra samtlige tilstedeværende.

Er der på generalforsamlingen ikke 2/3 af stemmerne repræsenteret, skal der med 3 ugers skriftligt varsel indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan da forslag; som har været behandlet på den første generalforsamling, vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stemmeret kan udøves ved skriftlig fuldmagt til en myndig person.

Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 14 dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen foranlediger indsendte forslag rundsendt senest 8 dage før generalforsamlingen.

Over det på en generalforsamling passerede skrives et referat, som underskrives af dirigenten.

§10

Foreningen ledes af en bestyrelse, der består af 2-4 medlemmer, der skal være medlem af foreningen, i.h.t. §4.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvalg kan ske. Bestyrelsen kan ansætte en administrator.

§11

Foreningen tegnes af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

§12

Bestyrelsen holder møde, når et medlem af bestyrelsen kræver dette. Indkaldelse til bestyrelsesmøde sker ved formanden foranstaltning med angivelse af tid, sted og dagsorden.

§13

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Foreningens regnskaber revideres af en revisor, eller anden regnskabskyndig, der vælges for et år ad gangen.

§14

Alle forsynings- og afløbsledninger, herunder kloakpumpeanlæg, som betjener mere end een ejendom, vedligeholdes af de tilsluttede brugere, med mindre vedligeholdelsen forestås af offentlig myndighed eller ledningsejeren.

Der må på ejendommen ikke udføres anlæg, beplantning eller andet, som kan beskadige etablerede ledninger. Oplysning om disses beliggenhed skal indhentes af den, som agter at udføre anlæg eller lignende på ejendommen.

§15

Der må ikke etableres udvendige antenner på de enkelte ejendomme eller på fællesarealet, idet bemærkes at der i vej er nedlagt hybridnet.

§16

Den rørledning, som leder vand fra Spejldammen til Sorte Mose, samt øvrige søledninger til og fra Spejldammen, skal stedse holdes i funktionsdygtig stand.

§17

Hvor to ejendomme har fælles væg i skel, er begge ejere forpligtet til at opretholde væggen, således at den til enhver tid kan opfylde de nugældende krav til beskyttelse mod brand og støj.

§18

Brugsret til fællesarealer, der ligger vinkelret på den enkelte parceller, (ekskl. matr.nr.3afl), skel mod Spejldammen og privat vej - jvf. vedhæftede kortbilag markeret med rødt - indehaves udelukkende af ejeren af det pågældende matrikelnummer.

Fællesarealer omfattet af denne paragraf må kun ændres i fremtoning og/eller beplantning af foreningen i henhold til beplantnings- og vedligeholdelsesplan for fællesarealer vedtaget på den ordinære generalforsamling.

Om brugsretsarealerne gælder det, at ønsker en husstand ændringer på sin brugsret - herunder ændret beplantning eller belægninger - skal disse ønsker skriftligt meddeles til alle husstande og bestyrelse med en acceptfrist på 4 uger.

Hvis 2/3 af de afgivne svar giver accept kan arbejdet udføres. Husstanden betaler selv for de ønskede arbejder

§19

Samtlige medlemmer skal respektere, at de til matrikelnumrene 3afn og 3afm hørende terrasser er opført på fællesareal ud i Spejldammen, og tilsvarende gælder de til matrikelnumrene 3afo og 3afp hørende terrasser ud til kanten af Spejldammen.

De til matr.nr. 3afn, 3afm, 3afo og 3afp hørende terrasser er ikke omfattet af beplantnings- og vedligeholdelsesplan for fællesarealer, men arealerne under terrasserne er omfattet af denne. Al form for vedligeholdelse af den enkelte terrasse påhviler indehaveren af brugsretten.

§20

Adgang til det østlige fællesareal mellem den private vej og Sorte Mose, må udelukkende foregå ad den private vej.

Adgang til fællesarealet mellem Spejldammen og Geels Skov, må kun foregå ad indgangen mellem matr.nr. 3afr og matr.nr. 3afl.

§21

Samtlige medlemmer skal respektere, at indkørsler til matr.nr. 3afo og 3afq er placeret på fællesareal - på vedhæftede kortbilag skraveret med grønt – således at brugsret alene tilfalder ejerne af disse matrikelnumre.

De til matr.nr. 3afo og 3afq hørende indkørsler er ikke omfattet af beplantnings- og vedligeholdelsesplan for fællesarealer. Al form for vedligeholdelse af den enkelte indkørsel påhviler indehaveren af brugsretten.

§22

Afgrænsning af de enkelte matrikelnumres brugsretsområder må - bortset fra eksisterende hegn - kun foretages med enkelt, spredt busk/træbevoksning i en højde af maximum 1,2-1,5 meter, således at området stadig har præg af åbent landskab, og der må således ikke opsættes nogen form for hegn, hæk eller lignende.

Af hensyn til områdets ensartethed, skal evt. farve- og materialevalg på mur-, teglsten- og træværk forelægges og godkendes af generalforsamlingen. Undtaget herfor er matr. 3afl og 3afk.

§23

Arealet mellem matr.nr.3afl (hovedejendommen) og tuja'en bevares som åbent, grønt arealgræsbevoksning - og der må således ikke anlægges f.eks. stationær legeplads, fodboldbane, campingplads eller lignende.

§24

Ejerne af matr.nr. 3afp, 3afq, 3afr, 3afn, 3afm og 3afo tillægges gående adgangsret til Geels Skov via havelåge på matr.nr. 3afl.

§25

Ejerne af matr.nr. 3afl tillægges ret til, på fællesareal, i en bredde af max. 5 meter, regnet fra matr.nr. 3afl's yderste punkt (ved karnappen), at opføre terrasse til hovedhuset i en konstruktion der svarer til husets fremtoning, dog således at det tilstræbte præg af åbent landskab ikke ødelægges. Terrassens søjler laves derfor i en maksimal højde på 73 centimeter, regnet fra terrassens kant, og det mellemliggende gitter laves i en maksimal højde på 61 centimeter, regnet fra terrassens kant.

Ejerne af matr.nr. 3afk tillægges ret til, på fællesareal, i en bredde af max. 4 meter regnet fra matr.nr. 3afk's østvendte husgavl samt i en længde på max. 8 meter, at opføre terrasse til huset i en konstruktion der svarer til husets fremtoning.

De til matr.nr. 3afk og 3afl hørende terrasser opført på fællesareal er ikke omfattet af beplantnings- og vedligeholdelsesplan for fællesarealer, da al form for vedligeholdelse af disse påhviler ejerne af de enkelte matrikelnumre.

Hver enkelt ejer tillægges ret til efter ”først til mølle”-princippet at udlægge en varmeslange i foreningens fællesareal i forbindelse med etablering af jordvarmeanlæg. Det påhviler ejeren forudgående at indhente grundejerforeningens godkendelse, samt at dokumentere at alle nødvendige godkendelser er indhentet, og at alle tekniske krav er opfyldt. Ejeren skal til en hver tid holde grundejerforeningen Egholmsvej 3-5 skadesløs, samt betale og forestå al vedligehold af anlægget og genetablering af fællesarealerne, både ved anlæggelsen og hvis jordvarmeanlægget nedlægges. Ydermere skal vedtægternes § 16, 18 og 29 respekteres og overholdes.

§26

Det store gamle piletræ ved Spejldammen ud for matr.nr. 3afo, må kun beskæres efter aftale mellem ejeren af matr.nr. 3afo og de øvrige medlemmer af grundejerforeningen. I tilfælde af uenighed afgøres striden af en af Lyngby-Taarbæk kommune udpeget opmand fra kommunens park- og forst-afdeling.

Der skal tilstræbes en mindste afstand fra nævnte ejendom og til nærmeste grene på mindst 1,5 meter.

§27

Påtaleberettiget er Lyngby-Taarbæk kommune, Grundejerforeningen Egholmsvej 3-5, samt de enkelte ejere af de omhandlede ejendomme.

§28

Husdyr (herunder hunde, katte, høns m.m.) må ikke færdes fritgående på fællesarealerne.

§29

Af hensyn til forsikringsdækning af rør- og stikledningsinstallationer på fællesarealerne, skal den enkelte grundejer sikre sig at deres husforsikring inkluderer udvidet rørskadeforsikring.