

VEDTÆGTER  
FOR  
HOLMEKROGENS  
GRUNDEJERFORENING

*Fr. 2.3.1994*

Holmekrogen 25-45

Matr.nr. 3 adm og 3 adn  
 3 ado og 3 adp  
 3 adq og 3 adr  
 3 ads og 3 adt  
 3 adu og 3 adv  
 3 adx og 3 ady  
 3 adz og 3 adæ  
 3 adø og 3 aea  
 3 aeb og 3 aec  
 3 aed og 3 aee  
 3 aef og 3 aeg

47-53 og 57-65

og matr.nr. 3 aeh  
 3 aei  
 3 aek  
 3 ael  
 3 aem  
 3 aen  
 3 aeo  
 3 aep  
 3 aeq

67-83

og 3 aer  
 3 aes  
 3 aet  
 3 aeu  
 3 aev  
 3 aex  
 3 aey  
 og 3 aez  
 og 3 aeø  
 3 afa

Anmelder:

*M 227*

**NIELS E. VALDAL**  
 Advokat (H)  
 Øster Allé 33 - 31 38 50 00  
 2100 København Ø

alle af Virum by

**VEDTÆGTER FOR**

**HOLMEKROGENS GRUNDEJERFORENING**

**INDHOLD**

**SIDE**

§ 1	Grundejerforeningens navn .....	1
§ 2	Grundejerforeningens formål .....	1
§ 3	Medlemmerne .....	2
§ 4	Grundejerforeningens virksomhed, ansvar og risiko .....	2
§ 5	Regnskabet .....	3
§ 6	Grundejerforeningens udgifter .....	4
§ 7	Grundejerforeningens indtægter .....	4
§ 8	Medlemmernes ansvar og pligter .....	5
§ 9	Generalforsamlingen .....	7
§ 10	Bestyrelsen .....	8
§ 11	Revision af regnskab .....	9
§ 12	Opløsning af grundejerforeningen .....	9
§ 13	Tinglysning af vedtægterne, tillige pantstiftende .....	10

STEMPELMÆRKE

RETTE  
I LYNGBY

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

J 533087

28.04.94 11:33

0012996.00

290995 56 02

## VEDTÆGTER FOR

### HOLMEKROGENS GRUNDEJERFORENING

#### § 1

##### Grundejerforeningens navn

Grundejerforeningens navn er "Holmekrogens Grundejerforening", og dens hjemsted er Lyngby-Taarbæk Kommune.

#### § 2

##### Grundejerforeningens formål

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, herunder:

- A. at levere centralvarme og varmt vand til alle 29 rækkehuse på de af Holmegården - matr. nr. 3a, 3oy og 3qm af Virum by, Lundtofte udstykkede parceller, der har postadressen Holmekrogen 25-53 og 57-83 i Virum (kun ulige nr.).
- B. at administrere ejendommen matr. nr. 3afb af Virum by, Lundtofte (Holmekrogen nr. 55), hvori den for de 29 rækkehuse fælles varmecentral er indrettet.
- C. at administrere og foranledige vedligeholdelse af de til førnævnte ejendomme hørende fællesarealer, herunder vej- og stiarealer.
- D. at varetage de opgaver, der ivoirigt følger af fællesskabet eller måtte blive vedtaget af en generalforsamling.

### § 3

#### Medlemmerne

- A. De til enhver tid værende ejere af de i § 2, pkt. A nævnte 29 ejendomme jvf. § 13 er forpligtede til at være medlemmer af grundejerforeningen og til at aftage varme og varmt vand fra den fælles varmecentral.
- B. For grundejerforeningens forpligtelser hæfter foreningens medlemmer indbyrdes pro rata overfor grundejerforeningen. Grundejerforeningen kan ikke pålægge medlemmerne solidarisk hæftelse for foreningens forpligtelser.
- C. I tilfælde af ejerskifte indtræder køberen i enhver henseende i sælgerens rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor grundejerforeningen. Refusionsopgørelsen mellem sælger og køber er grundejerforeningen uvedkommende. Ejerskifte skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, som indtil dette er sket, kan holde sig til den tidligere ejer i alle anliggender vedrørende grundejerforeningen.
- D. Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgning.

### § 4

#### Grundejerforeningens virksomhed, ansvar og risiko

- A. Grundejerforeningen er ved skøde ejer af alle fællesarealer i bebyggelsen, herunder vej- og stiarealer samt af ejendommen matr. nr. 3afb af Virum by, Lundtofte, med den deri værende varmecentral.
- B. Grundejerforeningen er tillige ejer af:
- den på naboejendommen matr. nr. 3 aem af Virum by, Lundtofte nedlagte olietank.
  - det fælles radio- og fjernsynsantenneanlæg.
  - vej- og stibelysningen
  - målere og afspærringsventiler i de enkelte ejendomme
  - hovedledningerne for varmt og koldt vand og de fælles kloakledninger, hvadenten nævnte ledninger er placeret udenfor eller indenfor de enkelte ejendommers område.

Det øvrige ledningsnet og de øvrige installationer i de enkelte ejendomme er grundejerforeningen uvedkommende.

- C. Grundejerforeningen har en ejers risiko og ansvar for de ovenfor under pkt. A og B nævnte besiddelser og er herunder ansvarlig for den skade, som disse besiddelser måtte afstedkomme.

Grundejerforeningens nævnte risiko og ansvar dækkes ved tegning af forsikring i det omfang, bestyrelsen skønner det nødvendigt.

- D. Varme- og varmtvandsanlægget er projekteret på grundlag af det ved opførelsen værende antal radiatorer og varmtvandshaner m.v., hvorfor enhver ændring i husenes anlæg kræver bestyrelsens samtykke.

Installationer udført uden sådant samtykke er bestyrelsen berettiget til at lade fjerne af en fagmand for ejerens regning.

- E. Varmtvandsleveringen kan afbrydes for så vidt eftersyn og reparation nødvendiggør dette. Bestyrelsen påser, at eventuelt årligt eftersyn så vidt muligt foregår indenfor sommerhalvåret.

## § 5

### Regnskabet

- A. Foreningens regnskabsår går fra 1. juni til 31. maj. Det afsluttede regnskab skal indeholde driftsregnskab og status.
- B. Kassereren foretager de fornødne udbetalinger. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 500,-. Overskydende beløb indsættes på bank- eller giro-konto eller anbringes - med bestyrelsens tilslutning i hvert enkelt tilfælde - i obligationer, fortrinsvis kreditforeningsobligationer.
- C. Kassereren skal altid have regnskabet i en sådan orden, at bestyrelsen eller revisor til enhver tid kan kontrollere dette. Kassebeholdningen skal stedse holdes afsondret og individualiseret.
- D. Senest den 31. august afgives regnskabet af kassereren til revisor, der derpå skal foretage revisionen og forsyne det reviderede regnskab med påtegning om revisionens foretagelse og eventuelle revisionsbemærkninger senest 30 dage efter modtagelsen.

## § 6

### Grundejerforeningens udgifter

Grundejerforeningens udgifter omfatter følgende poster:

- A. Varmeregnskab  
Udgifter til ejendommenes forsyning med centralvarme og varmt vand. omfattende brændselsudgifter, udgifter til vand- og strømforbrug, udgifter til varmemesterløn, målerpasning, fyringskontrol, udfærdigelse af varmeregnskab, vedligeholdelse og fornyelser vedrørende varme anlægget samt andre direkte udgifter til varmeforsyningen.
- B. Årsregnskab  
Udgifter til finansiering, skatter, afgifter og forsikringer, til anlæg og vedligeholdelse m.v. af vejbelysning, fællesarealer og øvrige fællesanlæg samt opfyldelse af andre foreningen påhvilende forpligtelser. Ekstraordinære fællesudgifter i det omfang disses afholdelse er godkendt af en generalforsamling.

## § 7

### Grundejerforeningens indtægter

- A. Til imødegåelse af de i § 6 omhandlede udgifter indbetaler medlemmerne a conto beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen. Beløbene indbetales til anvist konto i pengeinstitut og forfalder til betaling hver den første i måneden og skal være indbetalt senest den 10. i måneden. Efter de enkelte medlemmers skriftlige meddelelse til kassereren kan beløbene i stedet indbetales kvartalsvis og forfalder til betaling hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober og skal være indbetalt senest den 10. i forfaldsmåneden.

Er betalinger ikke indgået rettidigt sendes rykkerskrivelse, og der opkræves morarenter med 2% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdagen. Såfremt medlemmet efter 30 dage stadig ikke har indbetalt restancen med rentetillæg, kan bestyrelsen bestemme, at det skyldige beløb med påløbne renter med 8 dages varsel overgives til retslig inkasso. Er det skyldige beløb inkl. alle omkostninger i forbindelse med inkassationen ikke betalt senest 30 dage efter, at beløbet er sendt til inkasso, er bestyrelsen berettiget til at afbryde tilførslen af varme og varmt vand.

Medlemmernes efterbetaling af skyldige varmeafregningsbeløb skal ske senest 21 dage efter udsendelsen af varmeregnskabet. I tilfælde af manglende betaling følges ovennævnte procedure.

- B. Bestyrelsen fastsætter, hvor stor en del af de indbetalte a conto beløb, der skal afsættes som kontingent til dækning af de under § 6 pkt. B anførte udgifter samt til sikring af en rimelig likviditet for foreningen.
- C. De indbetalte a conto beløb med fradrag af det i denne paragraf under pkt. B nævnte kontingent betragtes som a conto betaling for centralvarme- og varmtvandsforsyningen. Varmeudgifterne som anført under § 6, pkt. A fordeles efter varmeafmålerfirmaets normale praksis, bl. a. efter målerens udvisende. Efter regnskabsårets slutning foretages endelig regulering ved efterbetaling eller tilbagebetaling i overensstemmelse med det opgjorte varmeregnskab.
- D. Fordelingen af de indbetalte a conto beløb, jvf. ovennævnte pkt. B og C, godkendes endeligt af generalforsamlingen efter bestyrelsens indstilling.
- E. Alle a conto indbetalinger forbliver indestående i tilfælde af ejendommens salg, jvf. iøvrigt § 3 pkt. D.

## § 8

### Medlemmernes ansvar og pligter

- A. Medlemmerne er pligtige at gøre sig bekendt med placeringen af de fælles kloakledninger.
- B. Medfører beplantning på en ejendom skade på kloakledninger, er vedkommende grundejer økonomisk ansvarlig for skaden.
- C. Grundejeren har ansvaret for stikledninger, medens foreningen alene har ansvaret for fællesledninger.
- D. Skrald, bygningsaffald eller kasserede genstande må ikke anbringes udenfor husene længere tid end nødvendigt.
- E. Husenes facader må ikke ændres, hverken ved ombygning eller farveforandring. Husenes oprindelige brune farvetone skal følgelig tilstræbes bevaret, hvilket indebærer, at træværket ikke må bemales med stærkt afvigende farver. Hegn, herunder pergolaer, skal vedligeholdes af de enkelte husejere, hvorimod hegn ved fællesarealer vedligeholdes af foreningen.
- F. Enhver form for erhvervsvirksomhed samt skiltning fra eller på ejendommene, kræver bestyrelsens skriftlige samtykke.

- G. Skønner bestyrelsen efter fremsat begæring fra en grundejer, at bevoksningen i en have ved skygge, ved rodnet eller på anden måde er til væsentlig gene for naboejendommen, kan den påbyde, at bevoksningen om fornødent fældes og at anden opstået skade udbedres - i alle tilfælde for ejerens regning.
- H. Det påhviler de enkelte medlemmer at renholde de ud for deres ejendomme beliggende vej- og stiarealer, som ikke er fællesarealer.
- I. Foran husene eller i forhaverne må ikke opstilles stativer til anbringelse af renovationsposer, skarnkasser eller lignende, idet medlemmerne skal anvende de i ejendommene indbyggede skarnbøksse, med mindre myndighederne bestemmer andet. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere herfor.
- J. De enkelte ejere er pligtige at tåle, at de i § 4 stk B nævnte anlæg er installeret som sket i de enkelte ejendomme og er pligtige at give grundejerforeningen eller de af denne dertil bemyndigede personer adgang til at efterse eller reparere anlæggene, aflæse målere eller lignende, når som helst grundejerforeningen måtte ønske dette.
- K. Grundejerne er efter almindelige erstatningsregler overfor grundejerforeningen ansvarlige for skade på varme- og varmtvandsmålere samt på radio- og fjernsynsantenneanlæg. Fejl eller uregelmæssigheder ved de i det foregående nævnte anlæg og installationer, herunder navnlig målere, skal straks anmeldes til bestyrelsen.
- L. Enhver ændring af indvendige antenneanlæg, der er tilsluttet det fælles anlæg, må kun udføres af en af bestyrelsen godkendt fagmand. Arbejdet udføres for ejerens regning.
- M. Ejere er forpligtede til at tegne og opretholde en rørskadeforsikring for skjulte rør.



Generalforsamlingen

- A. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- B. Der afholdes ordinær generalforsamling hvert år i september eller oktober måned, med følgende dagsorden:
- a) Valg af dirigent
  - b) Formandens beretning
  - c) Kassererens fremlæggelse til godkendelse af det reviderede regnskab for det pr. 31. maj afsluttede regnskabsår.
  - d) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
  - e) Valg af bestyrelse og 2 suppleanter
  - f) Valg af revisor og suppleant
  - g) Fastsættelse af kassererhonorar
  - h) Eventuelt
- C. Der kan afholdes ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen finder det påkrævet, eller når mindst 8 af medlemmerne fremsætter skriftlig begæring derom til bestyrelsen med angivelse af, hvad der ønskes behandlet på generalforsamlingen. Bestyrelsen er da pligtig af foranstalte den begærede ekstraordinære generalforsamling afholdt inden een måned efter begæringens modtagelse, dog ikke i tiden 1/7 til 1/9. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med 8 dages varsel.
- D. Indkaldelse til generalforsamling sker ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem med 14 dages varsel og med angivelse af dagsorden. Har et medlem undladt at give bestyrelsen meddelelse om stedfunden adresseforandring, den være sig midlertidig eller vedvarende, er bestyrelsen berettiget til at sende indkaldelsen eller andre foreningsmeddelelser til medlemmets senest kendte adresse.
- E. Medlemmers forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må i skriftlig affattelse være tilstillet bestyrelsen senest den 15. august.
- F. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør bl. a. alle spørgsmål om afstemningsmåden, stemmeafgivningen og dens resultater. Beslutninger kan, uanset de fremmødte medlemmers antal, gyldigt træffes med simpel stemmeflerhed med følgende begrænsninger:
- a) Beslutning om vedtægtsændringer kan kun gyldigt vedtages, hvis mindst 20 af medlemmerne er mødt eller lovligt repræsenteret og mindst to trediedel af de fremmødte stemmer afgives for ændringsforslaget
  - b) Med hensyn til opløsning af foreningen henvises til bestemmelserne i § 12.

- G. Hvert medlem har een stemme for hver tilsluttet ejendom. Er flere personer ejere af en ejendom, har kun een af disse stemmeret. Der kan stemmes ved fuldmagt, men ingen kan på egne og andres vegne afgive mere end to stemmer. Stemmeret kan kun udøves af medlemmer, der ikke er i restance med bidrag, jvf. § 7.
- H. Opnås på en generalforsamling vel majoritet for et vedtægtsændringsforslag, men ikke den i stk. F omhandlede majoritet for forslaget, indkalder bestyrelsen inden en måned til en ny, ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget da kan vedtages med to trediedele af de på denne lovligt afgivne stemmer, jvf. pkt. G.
- I. Referat af det på en generalforsamling passerede indføres i foreningens af bestyrelsen autoriserede forhandlingsprotokol. Referatet underskrives af generalforsamlingens dirigent og af de på generalforsamlingen tilstedeværende medlemmer af såvel den afgående som den nyvalgte bestyrelse, samt udsendes til medlemmerne.

## § 10

### Bestyrelsen

- A. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Valget gælder for en periode af 3 år. Afgår et medlem i løbet af en valgperiode, indtræder en af suppleanterne i den resterende del af den pågældendes valgperiode.
- B. Genvalg af et medlem af bestyrelsen kan finde sted. Har et medlem fungeret i to sammenhængende valgperioder, kan nyt valg dog tidligst finde sted et år efter sidste periodes udløb. Til medlem af bestyrelsen kan foruden foreningens medlemmer vælges en grundejers ægtefælle, dog således at den pågældende grundejer ikke samtidig kan være medlem af bestyrelsen.
- C. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær og fastsætter selv sin forretningsorden.
- D. Kassereren oppebærer et årligt vederlag, hvis størrelse fastsættes på hver ordinær generalforsamling for det følgende år. Den øvrige bestyrelse er ulønnet.
- E. Bestyrelsen, der er berettiget til at antage lønnet medhjælp, varetager den daglige ledelse og er legitimeret til med bindende virkning for samtlige medlemmer at foretage enhver for opfyldelse af foreningens formål nødvendig disposition, herunder ansættelse af varmeingeniørfirma til varmeregnskabets udarbejdelse m.v.  
Enhver af bestyrelsens afgørelser kan af ethvert medlem, som den pågældende afgørelse vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

- F. Bestyrelsen skal, forinden den foretager dispositioner, der væsentligt forøger udgifterne for medlemmerne, forelægge spørgsmålet herom for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling og erhverve dennes godkendelse.
- Optagelse af lån kan kun ske i henhold til generalforsamlingens beslutning.
- G. 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. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.
- H. Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passerede indføres i foreningens af bestyrelsen autoriserede forhandlingsprotokol. Hvert referat underskrives af de i det refererede møde deltagende bestyrelsesmedlemmer.
- I. Bestyrelsen - og dermed foreningen - tegnes af formanden eller næstformanden i forbindelse med et andet bestyrelsesmedlem.
- J. Et medlem af bestyrelsen er pligtig at afgå, når den pågældende ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt eller kommer ud af rådighed over sit bo.

## § 11

### Revision af regnskab

Revision af foreningens regnskab - herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender i pengeinstitut samt foreningens øvrige aktiver og passiver - foretages af den på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen valgte revisor. Genvalg kan finde sted.

## § 12

### Opløsning af grundejerforeningen

- A. Opløsning af foreningen kan, så længe der i ejendommene indestår lån fra kredit- eller hypotekforeninger, tilsvarende kreditinstitutioner eller statslån, ikke finde sted uden samtykke fra samtlige de pågældende långivere. Iøvrigt kan foreningen kun opløses i henhold til beslutning af 2 umiddelbart på hinanden følgende generalforsamlinger. På hver af disse skal mindst 20 af medlemmerne være til stede, og mindst tre fjerdedele af de afgivne stemmer være afgivet for forslaget om foreningens opløsning
- B. Ved opløsning af foreningen opgøres foreningens formue og fordeles - efter at al gæld er betalt - med lige store anparter blandt medlemmerne.

§ 13

**Tinglysning af vedtægterne**

Til sikkerhed for grundejerforeningens tilgodehavender mod tidligere ejere eller den til enhver tid værende ejer begæres nærværende vedtægtsbestemmelse tinglyst som pantstiftende for et beløb af yderligere kr. 28.300,00 således at panteretten i alt andrager kr. 29.000,00 på hver af følgende 29 ejendomme udstykket fra matr. nr. 3a, 3oy, og 3qm alle af Virum by, Lundtofte:

Holmekrogen: nr. 25-45	47-53 og 57-65	67-83
3adm og 3adn	3aeh	3aer
3ado og 3adp	3aei	3aes
3adq og 3adr	3aek	3aet
3ads og 3adt	3ael	3aeu
3adu og 3adv	3aem	3aev
3adx og 3ady	3aen	3aex
3adz og 3adæ	3aeo	3aey
3adø og 3aea	3aep	3aez og 3aeæ
3aeb og 3aec	3aeq	3aeø og 3afa
3aed og 3aee		
3aef og 3aeg		

Panteretten skal have bedst mulig prioritet i de enkelte ejendomme, men respekterer de på tinglysningstidspunktet for nærværende vedtægter tinglyste servitutter, byrder og behæftelser på de enkelte ejendomme og stammatriklen, hvorom der henvises til tingbogen.

Panteretten er oprykkende efterhånden som foranstående prioriteter afdrages eller indfries til forudangivet bestemt tidspunkt.

Panteretten omfatter tillige renter og omkostninger i forbindelse med inddrivelse af skyldige beløb.

- o o o -

Påtaleberettiget i henhold til nærværende deklaration er Holmekrogens Grundejerforening.

Således vedtaget på grundejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 2. marts 1994.

Virum, den 5. april 1994

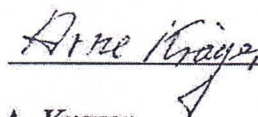
Bestyrelsen:



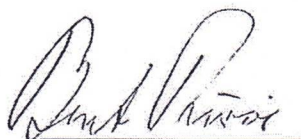
E. Bahnsen



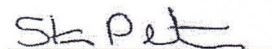
H. O. Christensen



A. Krøyer



B. Thurø



Steen Petersen

INDFØRT I DAGBOGEN

28.04.94 024313

RETTEEN I LYNGBY

LYST

*På ejendommene påhviler serv. og panteg.  
J. Sjøholm.*

Jeanne Sjøholm  
assistent