

VEDTÆGTER
for
Plantageparkens Grundejerforening

§ 1

Foreningens navn er Plantageparkens Grundejerforening.

§ 2

Foreningens medlemskreds

Ejerne af Plantagevej 2 – 32, Fuglegårdsvej 1 a - c og 3 a - c, Lyngbyvej 351 a - d, Fuglegårdsvænget 2 a - e samt Garageforeningen (bestående af ejerne af de 8 garager på matr.nr. 13 hr Vangede) har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Ovennævnte ejendomme er beliggende på følgende matr. nr. af Vangede:

13 ha, 13 gø, 13 gæ, 13 gz, 13 gy, 13 gx, 13 gv, 13 gu, 13 gt, 13 gs, 13 gr, 13 gq, 13 gp, 13 go, 13 gn, 13 gm, 13 hg, 13 hf, 13 he, 13 hd, 13 hc, 13 hb, 13 hl, 13 hk, 13 hi, 13 hh, 13 hq, 13 hp, 13 ho, 13 hn, 13 hm, 13 hr, samt i henhold til skøde af 16. marts 1944 matr.nr. 13 bx.

§ 3

Foreningens formål og opgaver

Grundejerforeningen varetager i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, som hører under foreningen, herunder foreningens fællesareal.

Stk. 2 Grundejerforeningen varetager således medlemmernes fælles interesser i forbindelse med foreningens private vej, herunder de 2 til- og frakørselsveje ved henholdsvis Plantagevej 2 og 32. Foreningens private vej er alene åben for vedkommende færdsel jf. deklaration af 24. januar 1942 lyst på matr. 13 hr og matr.13 bx.

Stk. 3. Foreningen varetager tillige vedligeholdelse af fællesledninger for elektricitet og fælles kloakledninger, samt pumpeanlæg.

Stk. 4. Enhver ejer er forpligtet til at holde og rydde fortov og vejstykke ud for egen ejendom. Dette gælder såvel sommer som vinter.

Stk. 5. Ejerne af matr.nr. 13 gp, 13 gt, 13 gx, 13 ha og 13 hf har pligt til at vedligeholde den nabogavl, som vender ind mod pågældende ejeres ejendom.

§ 4

Medlemmernes forhold til foreningen

Kontingent

Generalforsamlingen afgør i hvilket omfang finansiering og administration af foreningens opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller ved optagelse af lån.

Stk. 2. Det enkelte medlem har pligt til at betale det kontingent, som generalforsamlingen til enhver tid har fastsat på baggrund af et budget fremlagt af bestyrelsen. Foreningens budget for det kommende år skal foreligge inden årets udgang.

Stk. 3. Bestyrelsen pålægges at budgettere med et beløb på 1/3 af de ordinære driftsudgifter excl. ydelse på eventuelle lån og kassekredit. Disse midler anvendes til anlæg og vedligeholdelse af vej (herunder kloakdæksler), vejbelysning og vejskilte samt kloakpumpeanlægget (herunder rensning af pumpebrønde). Ved årets slutning indsættes mindst 90 % af et eventuelt overskud på den særlige konto.

Stk. 4. Kontingentet for hver ejendom fastsættes i forhold til ejendommens grundareal (nettoareal.) Dog fratrækkes 37 m² for ejendommen Fuglegårdsvænget 2 a (matr.nr. 13 hq) før beregning af kontingent. Denne aftale bortfalder ved ejerskifte.

Stk. 5. Det årlige kontingent for det følgende kalenderår opkræves af kassereren primo januar til betaling senest 31. januar.

Stk. 6. Ved manglende rettidig betaling af kontingent udsender kassereren primo februar måned en rykker med en frist på 7 dage til at betale det skyldige kontingent. Der skal betales et rykkergebyr på kr. 50,- (2019-tal).

Stk. 7. Hvis et medlem ikke efter udsendt skriftlig rykker betaler det skyldige kontingent inden for fristen på 7 dage, inddriver foreningen beløbet for medlemmets regning. Der pålægges rente for hver påbegyndt måned. Renten fastsættes i overensstemmelse med rentelovens regler.

Stk. 8. Et medlem, der er i restance med betaling af kontingent til foreningen, har ikke adgang til og stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

Medlemmets anvendelse og vedligeholdelse af ejendommen

§ 5

Karakteren af rækkehusbebyggelse må ikke forandres, ligesom heller ikke taget og facaden til begge sider må ændres. Bebyggelsen skal til enhver tid fremstå med en ensartet facade og karakter. De enkelte ejendomme skal til enhver tid fremstå i overensstemmelse med byggeloven og bygningsreglementets bestemmelser. De enkelte ejendomme kan ikke yderligere bebygges.

Stk. 2. Ved fremtidig udskiftning eller nymaling skal vinduer og døre være hvide. Med hensyn til antal, form og placering af vinduer og døre henvises til tegning af 20. december 1940. (Se weblager.dk.) Antal, form og placering af vinduer og døre må ikke ske i strid med de oprindelige tegninger. Dog kræves det ikke, at vinduerne er forsynet med trækrude foroven, ligesom stuevinduet kan isættes som et stort vindue.

Stk. 3. Omkring de enkelte ejendomme må der kun være levende hegn, bortset fra i skellet ud for terrasser. Hække mellem de enkelte ejendomme vedligeholdes efter hegnslovens bestemmelser. Hække kan maksimalt være 1,80 m høj.

Stk. 4. Der må ikke på ejendommen findes beplantning eller andet, der ved tæt skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig gene for naboer.

Stk. 5. Da der er tale om rækkehusbebyggelse – i 2 etager – med mindre haver, er det besluttet af hensyn til den rekreative værdi for alle, at der ikke kan opføres skure og lignende i haven, bortset fra et mindre træskur helt nederst i haven på 2,5 m langt x 1,5 m bredt x 1,8 m højt. Den længste side i skel mod nabo. Der kan således ikke opføres skure på forsiden af husene. Farven på de tilladte skure skal være diskret træfarve og det flade tag af tagpap eller klar neutral bølgeplast.

Stk. 6. Ejendommen, herunder haven, skal fremstå vel vedligeholdt og i øvrigt i almindelig ryddet stand.

Stk. 7. Det er af interesse for alle ejere af ejendomme i grundejerforeningen, at vi bevarer bygningsværdien. Da der er tale om rækkehuse, som bedømmes samlet i forhold til bevaringsmæssig værdi, er det vigtigt at bevare et helhedsindtryk, som gør vores ejendomme attraktive og som økonomisk holder en salgsværdi af en tilfredsstillende størrelse.

Stk. 8. Bygningerne i grundejerforeningen er ifølge Slots- og Kulturstyrelsen i dag (2019) klassificeret med en bevaringsværdi på 5. "Bygningerne vurderes som jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren". Grundejerforeningen ønsker ikke, at

vurderingen ændrer sig i nedadgående retning. Det er derfor af største betydning, at vi alle følger vedtægternes retningslinier.

Stk. 9. Grundejerforeningen har påtaleret med hensyn til manglende vedligeholdelse og rydning, samt bygningsmæssige ændringer. Misligholdelse af vedligeholdelses- og rydningspligten kan medføre, at grundejerforeningen efter udløbet af en given frist til medlemmet lader arbejde udføre for medlemmets regning.

§ 6

Foreningens ledelse og administration

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Stk. 2. Medlemmer af foreningen, der samtidig har bopæl i foreningen, har adgang til og stemmeret på foreningens generalforsamling. Hver ejendom har én stemme. Dette gælder dog ikke medlemmer i restance med kontingentbetaling.

Stk. 3. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned.

Stk. 4. Generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Stk. 5. Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen. Det samme gælder det reviderede og underskrevne regnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

Stk. 6. Forslag, som et medlem ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal bestyrelsen have modtaget senest 7 dage, før generalforsamlingen afholdes. Det skriftlige forslag skal være begrundet.

Stk. 7. Forslagsstilleren skal møde personligt på generalforsamlingen og her fremlægge sit begrundede forslag.

Stk. 8. Spørgsmål, som ikke fremgår af dagsordenen, kan der ikke stemmes om.

Stk. 9. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

3. Fremlæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
7. Valg af revisor og – suppleant
8. Eventuelt

Stk. 10. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål om en sags behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Stk. 11. Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre der udtrykkes ønske om skriftlig afstemning.

Stk. 12. Stemmeafgivning kan ske ved fuldmagt til et andet medlem. Intet medlem kan dog stemme ved fuldmagt for mere end 2 andre medlemmer. Fuldmagter skal fremlægges for bestyrelsen, inden generalforsamlingen starter.

Stk. 13. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal blandt de fremmødte medlemmer, herunder de medlemmer, som er repræsenteret ved fuldmagt.

Stk. 14. Beslutning om ændring af foreningens vedtægter samt forslag om eventuel deling af foreningen kræver dog, at 2/3 af samtlige medlemmer stemmer for forslaget. Er der ikke mødt dette antal medlemmer på generalforsamlingen, kan en ny generalforsamling indkaldt inden en måned vedtage forslaget med 2/3 majoritet blandt de medlemmer, som møder frem på den nye generalforsamling.

Stk. 15. Der skal udarbejdes et referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden.

Stk. 16. Senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes det underskrevne referat af bestyrelsen til hvert enkelt medlem af grundejerforeningen.

Stk. 17. Ekstraordinær generalforsamling kan afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller når mindst ½ af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen, skriftligt har anmodet om det. En sådan anmodning skal indeholde motiveret forslag til dagsorden.

Stk. 18. Bestyrelsen er forpligtet til med mindst 14 dages varsel at indkalde til den ekstraordinære generalforsamling.

Stk. 19. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære. Ekstraordinær generalforsamling kan ikke afholdes i juli og december måned.

Stk. 20. Hvis ikke mindst $\frac{3}{4}$ af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

§ 7

Til daglig ledelse af foreningens arbejde vælger generalforsamlingen en bestyrelse bestående af indtil 5 medlemmer. Endvidere vælges en revisor, en suppleant til bestyrelsen og en revisorsuppleant.

Stk. 2. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Bestyrelsen udpeger en formand, en næstformand, en kasserer og en sekretær. Næstformanden træder i formandens sted ved dennes fravær.

Stk. 3. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, dog således at der efter den første 2-årsperiode kun er 3 medlemmer på valg og næste år de resterende 2 og så fremdeles. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Bestyrelsen udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

Stk. 5. Bestyrelsen holder møde så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Stk. 6. Der skal udarbejdes beslutningsreferat fra bestyrelsesmøder. Referatet skal underskrives af bestyrelsen på det næste bestyrelsesmøde.

Stk. 7. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er tilstede ved et bestyrelsesmøde.

Stk. 8. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 9. Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendig for at gennemføre generalforsamlingens beslutning.

Stk. 10. Bestyrelsen kan således på baggrund af en generalforsamlingsbeslutning optage lån til finansiering af større anlægs- eller driftsudgifter. Ved optagelse af lån hæfter foreningens medlemmer pro rata beregnet ud fra den enkelte ejendoms nettoareal.

Stk. 11. Foreningen tegnes over for tredjemand af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening.

Stk. 12. Bestyrelsen kan nedsætte et udvalg til løsning af specielle opgaver. Udvalget kan bestå af medlemmer uden for bestyrelsen, dog skal formanden for udvalget altid være et bestyrelsesmedlem.

§ 8

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kassereren fører foreningens regnskab. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 1.000,00. Foreningens midler i øvrigt indsættes i bank i foreningens navn.

Stk. 4. Alle bilag skal attesteres af formanden og kassereren, eller af kassereren og et bestyrelsesmedlem.

Stk. 5. Kassereren giver regnskabet til revisor primo 1. februar. Revisor foretager revision af regnskabet, påfører sine bemærkninger, underskriver regnskabet og giver regnskabet tilbage til kassereren senest 1. marts. Regnskabet underskrives herefter af den samlede bestyrelse inden afholdelse af den ordinære generalforsamling.

§ 9

Sekretæren udarbejder referat fra alle møder, hvor der træffes beslutninger i foreningen. Der udarbejdes således beslutningsreferat fra såvel generalforsamlinger som bestyrelsesmøder. Det skal fremgå af referaterne, hvilke medlemmer der deltog i de pågældende møder.

§ 10

Grundejerforeningen kan udarbejde et ordensreglement, som præciserer eller uddyber vedtægternes bestemmelser.

Disse vedtægter er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningen 16. juni 2021.