

V e d t æ g t e r - 2024

Grundejerlauget Holte Avlsgård

§ 1.

Navn og hjemsted

Ejerlaugets navn er "Grundejerlauget Holte Avlsgård", beliggende ved Kikhanebakken og Ørnebakken, Holte by, Nærum sogn, Rudersdal Kommune.

§ 2.

Område og medlemmer

Ejerlauget omfatter alle parceller, der er eller måtte blive udstykket fra de i deklARATION, lyst 4. april 1970, omhandlende matr.nr. 3-a m.fl., Holte by, Nærum sogn.

Ejerne af disse parceller har ret og pligt til at være medlemmer af ejerlauget. Medlemskredsen opdeles i henhold til § 8 i nævnte deklARATION således:

Gruppe I

omfattende 77 fritliggende parcelhuse, samt vej- og fællesarealer: Matr. nr. 3-hz, sidstnævnte fælles med:

Gruppe II

omfattende 110 sammenbyggede gårdhuse ("Klyngehuse"), samt matr. nr. 3-hæ, omfattende fællesarealer, veje og grønne områder.

Ejerskifte skal såvel af den tidligere som den nye ejer anmeldes til ejerlauget. Rudersdal Kommune har besluttet, at fritliggende parcelhus på matr. nr. 3x er fritaget for medlemskab af Grundejerlauget, da bebyggelsen eksisterende, da Holte Avlsgård blev udstykket, og da adresse er på Egebækvej med tilkørsel herfra.

§ 3.

Ejerlauget

Ejerlauget er i henhold til den ovenfor nævnte deklaration § 8 dannet som en grundejerforening med det formål at varetage medlemmernes interesser, herunder

a) at varetage medlemmernes tarv såvel over for det offentlige som over for private i alle spørgsmål af fælles interesse, herunder anlæg, vedligeholdelse og renholdelse af veje, vejbelysning, forsyningsledninger, renovation m.v. samt snerydning af de fælles vejanlæg incl. cykle- og gangstier, indtil disse eventuelt måtte blive overtaget af kommunen.

Ejerlauget vedligeholder fællesarealerne og -anlæg og modtager skøde på disse (matr.nr. 3-hz og - ved gruppe II - matr.nr. 3-hæ).

Specielt ad gruppe II:

b1) at påse den udvendige reparation og vedligeholdelse af de til bebyggelsen hørende 110 klyngehuse, således at bebyggelsen fremtræder som en velholdt enhed, og

b2) at sikre, at bebyggelsen stedse fremtræder som en helhed derved, at bygningsændringer, opsætning af hegn, skur m.v. ikke ændrer denne helhed i strid med de på ejendommene lyste deklARATIONER og Lokalplan 287, vedtaget af Rudersdal Kommunalbestyrelse den 24. april 2023, og som er en bevarende lokalplan for klyngehusene ved Kikhanebakken og Ørnebakken.

I øvrigt: ad gruppe I og II:

c) at administrere og inden for bestyrelsens kreds at fordele de i førnævnte deklARATION, lyst 4. april 1970, nævnte specificerede opgaver og at forestå dertil hørende fordelinger og opkrævninger, varierende inden for de 2 bebyggelsesgrupper (I-II).

§ 4.

Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er Ejerlauget højeste myndighed. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i februar/marts på et for medlemmerne egnet sted med følgende dagsorden:

Valg af dirigent.

Formanden aflægger beretning.

Det reviderede regnskab for det foregående regnskabsår fremlægges til godkendelse eller anden beslutning.

Forslag til budget og kontingent.

Indkomne forslag.

Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Valg af 2 bestyrelsessuppleanter.

Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant

Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt være indgivet til formanden senest den 1. januar. Kun rettidigt indkomne forslag kan behandles på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling indkaldes ved e-mail til medlemmerne samt ved opslag på hjemmesiden www.holteavlsgaard.dk senest 4 uger før generalforsamlingen afholdes.

Indkaldelsen skal ledsages af eventuelle forslag til vedtægtsændringer.

Referater fra generalforsamlinger offentliggøres på hjemmesiden.

Medlemmerne kan modtage indkaldelser til generalforsamlinger og generalforsamlingsreferater ved almindeligt brev, under forudsætning af, at de har registreret deres ønske herom hos bestyrelsen.

Forslag af vidtrækkende økonomisk betydning bør angives i dagsordenen eller i medfølgende bilag.

Enhver lovligt indvarslet generalforsamling er beslutningsdygtig, uanset de mødtes antal. Hver særskilt udmatrikuleret ejendom med undtagelse af matr.nr. 3-hz og 3-hæ giver 1 stemme, jfr. § 2.

Et medlem kan give møde ved befuldmægtiget i henhold til skriftlig fuldmagt. Ingen fuldmægtig kan dog afgive mere end 3 stemmer.

Restanter har ikke møderet på generalforsamlingen og kan ikke afgive stemme ifølge fuldmagt.

Beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed foretages fornyet afstemning. Står stemmerne atter lige, bortfalder forslaget.

Såfremt 5 medlemmer eller dirigenten forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

Til vedtægtsændringer kræves $2/3$ af de afgivne stemmer inden for hver interessegruppe I og II.

Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der underskrives af dirigenten og den ny bestyrelse. Protokollen opbevares hos formanden. Der leveres næstformanden bekræftede udskrifter af alle protokollater.

Rudersdal Kommune er berettiget til at lade sig repræsentere på generalforsamlingen.

§ 5.

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, samt senest 3 uger efter, at mindst 1/3 af medlemmerne fremsætter skriftlig begæring derom ved henvendelse til bestyrelsen om, hvad der ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Indvarsling sker som ved ordinær generalforsamling.

§ 6.

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 6 medlemmer (herunder formand, næstformand, kasserer og sekretær), der vælges således:

3 af bestyrelsens medlemmer vælges indenfor medlemskredsen i gruppe I

og

3 af bestyrelsens medlemmer vælges indenfor medlemskredsen i gruppe II.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen indtil den ordinære generalforsamling, således at der inden for hver gruppe vælges 1 bestyrelsesmedlem, tilsammen 2, på den ordinære generalforsamling de lige årstal, og 2 inden for hver gruppe, tilsammen 4, de ulige årstal.

Formandshverv skal gå på skift inden for de 2 grupper hvert andet år.

Næstformanden vælges samtidig inden for den anden gruppe.

Med respekt af disse bestemmelser kan genvalg i øvrigt finde sted.

Suppleanter, 1 inden for hver gruppe, vælges på generalforsamlingerne for 2 år ad gangen. Suppleanterne har ret til at overvære bestyrelsesmøderne.

Bestyrelsen varetager ejerlaugets daglige ledelse.

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte, formanden finder det påkrævet, eller når 2 bestyrelsesmedlemmer fremsætter begæring herom.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 bestyrelsesmedlemmer, heriblandt enten formanden eller næstformanden, er til stede.

Bestyrelsens beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed; står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Dette gælder dog ikke, såfremt der opstår uenighed ved interessekollision mellem de 2 grupper. I så fald træder den nedenfor i § 10 omhandlede voldgiftsret i funktion. Over det ved bestyrelsesmøderne og generalforsamlinger passerede føres protokol. Ejerlauget tegnes af formanden respektive fungerende formand i forbindelse med eet bestyrelsesmedlem. Ved erhvervelse, afhændelse og pantsætning af fast ejendom af den samlede bestyrelse. Hertil kræves tillige generalforsamlingsbeslutning.

Til bestyrelsens medlemmer ydes godtgørelse for udlæg og i særlige tilfælde for medgået tid.

Bestyrelsen er forpligtet til i elektronisk form at opretholde et arkiv af dokumenter, herunder aftaler med leverandører, dokumenter vedrørende uoverensstemmelser med medlemmer og/eller naboer, betalingsinformationer og regnskabsinformationer, således at fremtidige bestyrelser har adgang til disse dokumenter.

Dokumenterne skal være beskyttet af tidssvarende adgangskontrol for at hindre uvedkommende indtrængen, samt tidssvarende back up.

§ 7.

Ejerlaugets midler.

Kassereren modtager alle indbetalinger, afholder alle udgifter og fører ejerlaugets bøger, derunder kassebog og medlems-fortegnelse. Ejerlaugets midler skal indsættes i en bank eller sparekasse eller på girokonto.

Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 2.000,-. Bestyrelse og revisorer har til enhver tid ret til at forlange foreningens regnskaber, herunder bilag, kontoudtog og kontantbeholdning forevist.

Regnskabsåret er 1/1 – 31/12. Regnskabet skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. januar og skal i revideret stand være bestyrelsen i hænde senest den 31. januar.

I ejerlaugets regnskabsbøger føres i henhold til bestemmelserne i deklaration, tinglyst 4. april 1970 § 8, 2. stk. a., b. og c., særskilt regnskab for:

- a) Udgifter og indtægter, fælles for gruppe I og gruppe II.
- b) Indtægter og udgifter, der alene vedrører gruppe I
- c) Indtægter og udgifter, der alene vedrører gruppe II

Som følge af, at de under gruppe II hørende fællesarealer har særlig udstrækning, og at fællesopgaverne er af særlig karakter inden for denne gruppe, forventes udgiftsandelene inden for denne gruppe årligt at blive større end inden for gruppe I.

De periodevise opkrævninger af bidrag til ejerlauget vil derfor i budget og regnskab være at opdele pr. medlem inden for de respektive 2 grupper således:

Udgifter vedrørende vedligeholdelse af fællesarealerne, herunder træfældning, fordeles således, at gruppe I's medlemmer bærer ligeligt 9,37 % og gruppe II's medlemmer bærer ligeligt 90,63 % af disse udgifter.

Udgifter til snerydning/glatførebekæmpelse fordeles således, at gruppe I's medlemmer bærer ligeligt 50 % af disse udgifter og gruppe II's medlemmer bærer ligeligt 50 % af disse udgifter.

Det reviderede regnskab udsendes sammen med indkaldelsen til ordinær generalforsamling.

Et udtrådt medlem har ikke krav på tidligere erlagt kontingent eller på ejerlaugets øvrige midler.

§ 8

Indskud og kontingent

Hvert medlem – også nye ejere – betaler i indskud 50 kr. pr. parcel. Såvel den hidtidige ejer som den nye ejer hæfter for restancer pr. overtagelsesdagen.

Kontingentet fastsættes af den ordinære generalforsamling for et år ad gangen på grundlag af et af bestyrelsen forelagt budget for det pågældende regnskabsår og indbetales til grundejerlaugets konto i to halvårige rater, der forfalder den 1. juli og den 1. januar følgende år.

Er kontingenter eller andre ydelser ikke betalt inden 3 måneder efter forfaldstid kan bestyrelsen pålægge gebyrer for udsendte rykkerskrivelser samt pålægge renter fra forfaldstidspunktet. Bestyrelsen bemyndiges til at justere renten, så den står i rimeligt forhold til bankers og sparekassers udlånsrente.

I tilfælde af sygdom, arbejdsløshed eller lignende kan bestyrelsen efter begæring meddele henstand.

Medlemmerne hæfter i henhold til deklaration, lyst 4. april 1970, jfr. nærværende vedtægters § 7, pro rata for foreningens forpligtelser.

§ 9.

Skadesløsholdelse for udgifter

Ethvert medlem, der repræsenterer ejerlauget, skal holdes skadesløs for de ham i den anledning afholdte rimelige udgifter.

§ 10.

Voldgift og værneting.

Opstår der nogen uenighed på grund af interessekollision mellem de 2 hovedgrupper af lodsejere inden for ejerlaugets område: Villa- og enkelthusejer-gruppen (I) på den ene side og Klyngehusgruppen (II) på den anden side, det være sig i anledning af fortolkningen af tinglyste deklARATIONER eller af nærværende vedtægter, angående drift og vedligeholdelse af fælles- arealer, fordeling af betaling i så henseende eller lignende, da skal enhver sådan tvist afgøres ved voldgiftskendelse.

Enhver af de 2 i § 2, jfr. § 6 nævnte grupper af bestyrelsesmedlemmer udpeger i så fald en sagkyndig til voldgiftsmand, og disse voldgiftsmænd skal, inden de påbegynder sagens behandling, udpege en opmand. Kan de ikke, inden 1 uge efter afholdelsen af det lovligt indvarslede bestyrelsesmøde, i hvilket uoverensstemmelsen blev konstateret, enes om valget af en opmand, udnævnes han af Retspræsidenten ved retten i Lyngby.

Når den ene gruppe har valgt sin voldgiftsmand, og den anden gruppe ikke inden 8 dage ved dennes formand, respektive gruppenæstformanden, efter at valget er meddelt ham, har valgt en voldgiftsmand, er den anden gruppe berettiget til også at vælge den anden voldgiftsmand, og den afsagte kendelse er desuagtet afgørende for parterne.

Opmanden bestemmer de nærmere regler for sagens formelle behandling,

herunder tid, sted, frister og eventuelt skrift-veksling m.v.

Når voldgiftsmændene har optaget sagen til kendelse, er de pligtige til inden 2 uger derefter at afsige kendelsen. Den afsagte kendelse afgør endeligt sagen. Afsiges kendelse ikke rettidigt, har enhver af parterne ret til at forkaste voldgiften og fordre tvisten afgjort ved domstolene.

I alle retsforhold og tvistigheder mellem ejerlauget på den ene side og dets enkelte medlemmer på den anden side vedrørende rettigheder og pligter som følge af medlemsforholdet er vedtaget Lyngby retskreds som jurisdiktion og 1ste instans.

Ethvert bestyrelsesmedlem skal ved sin tiltræden skriftligt bekræfte sin forpligtigelse til at være undergivet disse bestemmelser.

§ 11.

Godkendelse af vedtægter.

Ejerlaugets vedtægter og evt. senere ændringer heraf skal for at være gyldige godkendes af Rudersdals kommunalbestyrelse.

- - - 0 - - -

Vedtaget på ejerlaugets generalforsamling den XX. måned 2024.

Revision godkendt af Rudersdal kommunalbestyrelse den XX. måned 2024.