

LIGUSTERVÆNGETS GRUNDEJERFORENING

VEDTÆGTER 2016

1. Navn og formål

- 1.1 Foreningens navn er Ligustervængets Grundejerforening. Dens hjemsted er Lyngby-Tårnbæk kommune.
- 1.2 Foreningens formål er at administrere driften af det fælles garageanlæg, den fælles varmforsyning samt pasningen af fællesarealerne. Formålet er desuden generelt at varetage medlemmernes interesser i deres egenskab af ejere til de til medlemskredsen hørende ejendomme.

2. Medlemskreds

- 2.1. Enhver ejer af ejendomme af matr.nr. 20 cr til du, begge inklusive, og alle af Virum by og sogn, er forpligtet til at være medlem af foreningen, og medlemskabet skal være samhörørende med ejendomsretten til den enkelte ejendom. — Medlemskredsen omfatter dermed ejerne af de 30 rækkehuse på vestsiden af Ligustervænget.
- 2.2. Uanset om der er én eller flere ejere til den samme ejendom, regnes ejerforholdet som eet medlemskab, der berettiger til én stemme i foreningen.
- 2.3. Sælger er forpligtet til at gøre køber bekendt med foreningens vedtægter og med sine eventuelle udestående forpligtelser og/eller restancer overfor foreningen, inden køber indgår nogen aftale om køb af ejendommen.
- 2.4. Sælger er forpligtet til at sørge for aflæsning af varmemålerne i ejendommen på overdragelsesdagen.
- 2.5. Refusionsopgørelsen og ethvert andet mellemværende mellem sælger og køber er foreningen uvedkommende.
- 2.6. Medlemskabet indtræder på overtagelsesdagen, dog tidligst den dag den pågældende ejers skøde betinget eller endeligt anmeldes til tinglysning. Efter medlemskabets indtræden hæfter den ny ejer for den tidligere ejers forpligtelser og eventuelle restancer overfor foreningen.
- 2.7. For foreningens forpligtelser hæfter hvert medlem med 1/30.
- 2.8. Udtrædende medlemmer kan ikke fordr nogen del af foreningens grundfond eller formue. Andele heraf kan heller ikke gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning.

3. Generalforsamling

- 3.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

- 3.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. marts med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent
 2. Formanden aflægger beretning
 3. Kassereren fremlægger det reviderede regnskab
 4. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 5. Valg til bestyrelse
 6. Valg af revisor
 7. Valg af revisorsuppleant
 8. Eventuelt
- 33 Når mindst 10 medlemmer afleverer skriftligt ønske om behandling af definerede punkter på en ekstraordinær generalforsamling, skal bestyrelsen arrangere en sådan senest en måned derefter. Bestyrelsen kan også på eget initiativ indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.
- 3.4 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling med mindst 14 dages varsel og ved skriftlig henvendelse til hvert enkelt medlem. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden.
- 3.5 Forslag fra medlemmer til behandling på en ordinær generalforsamling skal være afleveret til bestyrelsen senest 21 dage før generalforsamlingen. Forvarsel til generalforsamling udsendes senest en måned før generalforsamlingen.
- 3.6 Ved generalforsamlingen leder formanden valget af dirigenten, som derefter leder generalforsamlingen, afgør alle formelle spørgsmål og træffer sin afgørelse ved simpel stemmeflerhed blandt de medlemmer, der er repræsenteret personligt, ved fuldmagt eller ved stemmeseddel hjemmefra, dog med følgende begrænsninger:
- 3.6.1 Beslutninger om vedtægtsændringer eller om salg eller pantsætning kan kun vedtages, når mindst 20 medlemmer er repræsenteret som under pkt. 3.6, og når mindst 2/3 af de således repræsenterede medlemmer stemmer for beslutningen.
- 3.6.2 Hvis der opnås simpel stemmeflerhed, men ikke det under pkt. 3.6.1 beskrevne resultat, indkalder bestyrelsen inden en måned til en ny ekstraordinær generalforsamling med samme punkt på dagsordenen. Forslaget kan nu vedtages med 2/3 af de her afgivne stemmer.
- 3.7 Fraværende medlemmer kan stemme ved fuldmagt, men intet medlem kan på egne og andres vegne afgive mere end to stemmer.
- 3.8 Bestyrelsen sørger for et referat af generalforsamlingen. Det underskrives af formanden og dirigenten, omdeles til alle medlemmer og opbevares i foreningens arkiv.

4 Bestyrelsen

- 4.1 Bestyrelsen vælges på generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Efter tur afgår på lige årstal 3 medlemmer, og på ulige årstal afgår 2 medlemmer. Genvalg er tilladt. Ved vakance er bestyrelsen selvsupplerende.
- 4.2 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, kasserer og eventuel yderligere opgavefordeling.

- 4.3 Bestyrelsen varetager alle daglige dispositioner til opfyldelse af foreningens formål (1.2). Den er berettiget til at søge advokat- og anden konsulentbistand samt antage lønnet medhjælp.
- 4.4 Principielle ændringer i foreningens administration og ændringer, som væsentligt forøger udgifterne for foreningens medlemmer, kan ikke besluttes af bestyrelsen, men skal forelægges til afgørelse på en generalforsamling. Dette gælder også køb af fast ejendom samt optagelse af lån.
- 4.5 Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, hvor mindst 3 af bestyrelsens medlemmer incl. formanden og/eller kassereren er tilstede. Ved stemmelighed er formandens/kassererens stemme afgørende. Bestyrelsesmøder indkaldes med mindst 7 dages varsel.
- 4.6 På hvert bestyrelsesmøde optages et beslutningsreferat.
- 4.7 Bestyrelsen tegnes af formanden i forbindelse med mindst eet af de øvrige bestyrelsesmedlemmer eller af kassereren og to af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

5 Ejerforhold

- 5.1 Foreningen ejer og administrerer vedligeholdelsen af:
- 5.1.1 Et garageanlæg med 30 garager, en vaskeplads og to gårdspladser med belysning.
- 5.1.2 Fællesarealer.
- 5.1.3 En fælles varmforsyning med hovedledninger og disses fordelingsventiler for fremføring af varme til og med varmemåler til de enkelte ejendomme.
- 5.1.4 Varmemålerne i de enkelte ejendomme.
- 5.1.5 En fælles koldtvandsforsyning med stik og hovedledninger frem til vandmålerne i de enkelte ejendomme.

6 Ejers ansvar

- 6.1 Foreningen har en ejers ansvar og risiko for de under pkt. 5 nævnte ejerforhold. Bestyrelsen sørger for forsikringsmæssig dækning i det omfang, generalforsamlingen beslutter.

7 Garageudlejning

- 7.1 Medlemmerne har ret til at leje én garage til hver ejendom, vedkommende ejer, men medlemmerne kan ikke indbyrdes træffe aftale om leje eller bytte af bestemte garager.
- 7.2 Ethvert lejemål skal indgås efter aftale med bestyrelsen ved dennes kasserer, som udfærdiger en lejekontrakt, der indeholder lejemålets betingelser.
- 7.3 Bestyrelsen vil generelt tilstræbe, at garageme i den sydlige garagegård tildeles beboerne i Ligustervænget 1-35, og at garagerne i den nordlige garagegård tildeles beboerne i Ligustervænget 37-67.
- 7.4 Hvis der er ledige garager, som ikke efterspørges af medlemmer, kan bestyrelsen søge at leje dem ud til lejere udenfor medlemskredsen og til en leje, som ligger over medlemslejen. Sådanne lejemål skal igen opsiges, hvis medlemmerne efterspørger flere garager, end der bliver ledige indenfor medlemskredsen.

Sidst udlejede garage skal opsiges først.

- 7.5 Hvis et medlem med et lejemål af én garage ønsker at leje yderligere en garage eller at skifte sit lejemål til en anden garage, skal dette meddeles til foreningens kasserer, der vil imødekomme sådanne ønsker efter tur, når ledige lejemål gør det muligt.
- 7.6 Ved afgørelse af anciennitet gælder lejekontraktens dato for lejemålets begyndelse. Anciennitet betyder altid, at det sidst indgående lejemål opsiges først.
- 7.7 Hvis et medlem ikke hidtil har benyttet sig af sin ret til at leje en garage, og han ønsker at gøre brug af denne ret, skal han meddele dette til kassereren. Kassereren skaffer ham snarest muligt det ønskede lejemål ved at opsiges bestående lejemål efter følgende prioritering:
1. Opsigelse af lejemål udenfor medlemskredsen efter anciennitet (7.6).
 2. Opsigelse af lejemål blandt medlemmer, som har lejemål til 2 garager efter anciennitet (7.6) for leje af garage nr. 2. For at opfylde sin forpligtelse under pkt. 7.3 kan bestyrelsen dog afgøre, hvilken af de to garager vedkommende skal afgive.
- 7.8 Opsigelsesfristen for en garage er 3 måneder. Bestyrelsen kan dog acceptere kortere frist fra et medlem, hvis man har en efterfølgende lejer parat.
- 7.9 Den udvendige vedligeholdelse af garageanlægget, inklusive garageporte og — låse, påhviler foreningen. Indvendig vedligeholdelse (hvidtning o.lign.) påhviler lejeren.
- 7.10 Garagelejen fastsættes endeligt af generalforsamlingen, så den er gældende indtil en ændring besluttet.
- 7.11 Lejen opkræves forud for et tidsrum, som besluttet af generalforsamlingen.
- 7.12 Generalforsamlingen kan beslutte, at lejer ved indgåelsen af et lejemål skal betale et vedtaget beløb som depositum til indvendig vedligeholdelse o.lign.

8 Kontingent (varmebidrag)

- 8.1 Til pasning af fællesarealer (5.1.2), drift af fælles varmforsyning (5.1.3), varmeregnskab, administration og varetagelse af medlemmernes interesser i øvrigt (1.2) opkræver bestyrelsen et å conto beløb, hvis størrelse er godkendt af generalforsamlingen.
- 8.2 Overskud eller underskud samt beregning af de målerbaserede varmeudgifter, indgår i det varmeregnskab, som udarbejdes for hver enkelt ejendom.
- 8.3 Tilbagebetaling eller efterbetaling skal ske snarest muligt efter regnskabets godkendelse på generalforsamlingen. Fristen for efterbetaling fastsættes af bestyrelsen.
- 8.4 I tilfælde af ejendommens salg forbliver alle å conto indbetalinger indestående indtil regnskabets afslutning og efterfølgende regulering.

9 Regnskab

- 9.1 Foreningens regnskabsår går fra den 1. august til den 31. juli.

- 9.2 Udgifterne til energiindkøb, service og reparation af installationer i forbindelse med den fælles varmforsyning, vand- og eludgifter samt udgifter til aflæsning af varmemålere og udfærdigelse af regnskab beregnes på grundlag af de faktiske udgifter.
- 9.3 Udgifterne fordeles blandt medlemmerne på grundlag af:
1. en målerbaseret andel, som beregnes individuelt for hver ejendom på grundlag af måleraflæsningen, og
 2. den resterende andel, som fordeles ligeligt blandt medlemmerne.
- 9.4 Den målerbaserede andel udgør den procentdel, som summen af lokale målervisninger udgør af totalforbruget målt hos Sorgenfrivang. En ændring af fordelingsnormen kræver godkendelse af generalforsamlingen.
- 9.5 Foreningens øvrige nettoudgifter fordeles ligeligt blandt medlemmerne, hvilket i praksis kan ske via varmeregnskabet. Garageregnskabet konteres dog særskilt.
- 9.6 Senest den 20. januar afleverer kassereren årsregnskabet med bilag til foreningens revisor, der udfører revisionen i overensstemmelse med god revisionsskik.
- 9.7 Senest 14 dage efter modtagelse tilbageleverer revisor det reviderede regnskab til kassereren med påtegning om foretaget revision og godkendelse og med eventuelle revisionsbemærkninger.

10 Restancer

- 10.1 Har et medlem ikke senest 14 dage efter forfaldstid betalt skyldige beløb, beregnes morarenter med 2% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdag.

11 Medlemmernes pligter

- 11.1 Medlemmerne er pligtige at lade deres ejendomme forsyne med varme og varmt vand gennem den fælles varmforsyning.
- 11.2 Medlemmerne er pligtige at tåle, at fælles installationer (5.1.3 og 5.1.4) findes i de enkelte ejendomme. De er pligtige at give bestyrelsen eller personer, som er bemyndiget af bestyrelsen, adgang til at efterse installationerne og aflæse målere, når bestyrelsen ønsker dette. Nyinstallationer af radiatorer samt ændringer, fejl eller uregelmæssigheder ved varmemålere og øvrige installationer skal straks anmeldes til bestyrelsen.
- 11.3 Medlemmerne er efter almindelige erstatningsregler ansvarlig for enhver skade på installationer under 5.1.3 og 5.1.4, som de måtte være ansvarlig for.
- 11.4 Medlemmer med have, som grænser op til foreningens fælles garageanlæg, er pligtige at sørge for, at der ikke i haven vokser planter, buske eller træer på en sådan måde, at de fælles garageanlæg skades derved. De har pligt til at meddele bestyrelsen, hvis garagetaget, dets tagrender og afløb trænger til eftersyn eller rensning, og de skal tillade bestyrelsen eller personer, som bestyrelsen har engageret dertil, at få adgang til haven for at foretage eftersyn, rensning eller reparationer.
- 11.5 Skrald, bygningsaffald eller kasserede genstande må ikke anbringes udenfor husene længere tid end nødvendigt for at afslutte dertil svarende reparationsarbejde og/eller træffe aftale om bortkørsel.

11.6 Forhaver og baghaver skal holdes således renset for ukrudt, at det ikke generer naboerne.

12 Revision

12.1 Revisionen af foreningens driftsregnskab og status foretages af den på den seneste generalforsamling valgte revisor. Revisor vælges på den ordinære generalforsamling for et år. Genvalg er tilladt.

12.2 Revisorsuppleanten remplacerer en revisor, som i valgperioden får varigt forfald eller sælger sin ejendom. Revisorsuppleanten vælges på den ordinære generalforsamling for et år. Genvalg er tilladt.

13 Opløsning af foreningen

13.1 Opløsning af foreningen kan kun ske på en generalforsamling, som er indkaldt med mindst 2 (to) måneders frist ved skriftlig henvendelse til hvert enkelt medlem og med dette punkt på medfølgende dagsorden.

13.2 Vedtagelsen af forslaget forudsætter, at mindst 24 af foreningens 30 medlemmer er mødt, og at mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget. Ved opløsning af foreningen opgøres dens formueforhold, og passiver eller aktiver henholdsvis udredes af eller tilfalder foreningens medlemmer ved lige deling.

14 Ikrafttræden

Vedtægterne er vedtaget på generalforsamlingen den 07. februar 2016. De træder i kraft den 01. august 2016

Bjarne Rønfeldt Nielsen
Formand

Martin K. Jacobsen
Kasserer