

J. nr. 66-12132-0-BR

Tinglysningsafgift kr. 8.100,00

**Ejerlav:**

Kirke Værløse by, Værløse

**Matr. Nr.**

15by, 15lo, 15lp, 15lq, 15lr, 15ls, 15lt, 15lu  
15lv, 15lx, 15ly, 15lz, 15læ, 15lø, 15ma,  
15mb, 15mc, 15md, 15me, 15mf, 15mg, 15mh,  
15mi, 15mk, 15ml, 15mm, 15mn, 15mo, 15mp,  
15mq, 15mr, 15ms, 15mt, 15mu, 15mv, 15 mx

**Beliggende:**

Lærkehaven 25-60  
3500 Værløse

*CVr. nr. 2884 1957*

**Anmelder:**

Advokatfirmaet  
Per Therkildsen A/S  
Buddingevej 289  
2860 Søborg  
Tlf.nr. 39 57 00 00

**VEDTÆGTER**  
**FOR**  
**GRUNDEJERFORENINGEN**  
**LÆRKEHAVEN 25-60**

## § 1

### Navn:

Grundejerforeningens navn er "Lærkehaven 25-60".

## § 2

### Hjemsted og værneting:

Foreningens hjemsted er Furesø Kommune.

Foreningens værneting er Retten i Lyngby, Hummeltoftevej 10, 2830 Virum for alle tvistigheder i foreningen.

## § 3

### Formål:

Grundejerforeningens formål er som ejer og skødehaver på den resterende del af den oprindelige stamparcel, matr. nr. 15 by Kirke Værløse by, Værløse, der ved udstykningen er udlagt som fællesareal for Lærkehaven 25-60, 35 grundejere,

- at forvalte og administrere dette areal i samtlige grundejeres interesse, herunder forestå renholdelse og vedligeholdelse af veje, stier, fortove, p-pladser, fælles friarealer, beplantninger og alle øvrige fællesarealer,
- at varetage de på dette areal hvilende forpligtelser af enhver art,
- at vedligeholde og administrere det på fællesarealet beliggende ideelle andel af fælleshus, og alle øvrige fællesindretninger, der måtte forefindes på fællesarealet eller senere måtte blive oprettet ved gyldige generalforsamlingsbeslutninger,
- at varetage medlemmernes interesser i den indenfor lokalområde 55, jf. Lokalplan 48 oprettede fælles Grundejerforening, som foreningen er pligtig at være medlem af,
- at repræsentere og varetage medlemmernes øvrige fælles interesser,
- at oppebære og forvalte de til opfyldelse af foreningens formål fornødne midler.
- at Sikre at alle ejendomme i grundejerforeningen er forsikret bedst muligt, via en kollektiv forsikring tegnet af grundejerforeningen.

#### § 4

##### **Grundejerforeningens område og medlemskreds:**

Foreningens geografiske område er matr. Nr. 15 by Kirke Værløse by, Værløse, indenfor lokalplansområde 55, og alle 35 ejendomme, som udstykkes herfra.

Pligtigt medlem af grundejerforeningen er enhver skødehaver på en af de 35 parceller beliggende Lærkehaven 25-60, 3500 Værløse, og ingen som ikke er skødehaver på en af disse parceller, kan optages som medlem af Grundejerforeningen Lærkehaven 25-60.

Ved salg af en parcel indtræder den nye ejer i sælgerens rettigheder og forpligtelser som medlem af foreningen og er pligtig til at opgive navn og adresse til foreningens kasserer. Det udtrædende medlem har intet krav på foreningen eller dennes midler.

Der sker ikke refusion af medlemsbidrag fra foreningens side. Sker ejerskifte i et løbende regnskabsår, er den nye ejer dækket af det for dette regnskabsår indbetalte kontingent, men hæfter for eventuel kontingentrestance for det pågældende regnskabsår.

#### § 5

##### **Hæftelsesforhold:**

De enkelte parcelejere har pligt til at deltage i de til gennemførelse af formålene fornødne udgifter med 1/35 for hver parcel.

Der påhviler ikke medlemmerne solidarisk og personligt ansvar for den for foreningen påhvilende gæld.

Såfremt et medlem er i restance til foreningen, kan det pågældende beløb inddrives via retslig inkasso, efter at der forinden er givet medlemmet en skriftlig påmindelse om restancen, hvori der er anført en frist på 8 dage til at betale restancen.

#### § 6

##### **Lokalplan og ejendommenes ydre fremtræden og anvendelse:**

Ejendommen er omfattet af lokalplanområde 55. I lokalplan 55 fremgår nærmere bestemmelser omkring boligerne indenfor området.

Det tilstræbes, at bestyrelsen udarbejder oplæg til nærmere plan over mulighederne for at ændre tagbelægning, farvevalg m.v., idet denne plan skal beslattes af en generalforsamling, med 2/3 majoritet, jf. § 11, 3. afsnit. Endvidere skal denne plan drøftes med Furesø Kommune, der tillige skal godkende planens indhold i forhold til lokalplan nr. 55.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at udarbejde et ordensreglement, der bl.a. skal omhandle nærmere regler for brug af fællesarealer, parkeringspladser, fælleshus m.v. Ordensreglementet skal derefter sættes til afstemning på en generalforsamling, idet vedtagelse kræver almindeligt flertal, jf. § 11, 2. afsnit. Indtil andet måtte være ved-

taget, er den husorden der var gældende som andelsboligforening, uændret gældende.

## § 7

### **Kontingent:**

Det årlige kontingent, hvis størrelse hvert år fastsættes på den ordinære generalforsamling og som dækker kalenderåret, opkræves af foreningens kasserer på den efter bestyrelsens skøn mest hensigtsmæssige måde og forfalder til betaling hvert kvartal, hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Størrelsen af det årlige kontingent fastsættes af generalforsamlingen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede driftsbudget.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen, eller den af bestyrelsen ansatte administrator, bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 10% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

## § 8

### **Generalforsamlingen:**

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned og indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved brev, afsendt eller personligt udbragt til hvert medlems adresse i Lærkehaven, med mindre anden adresse skriftligt er meddelt bestyrelsen inden 1. marts. Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen. Med indkaldelsen skal følge et eksemplar af det reviderede regnskab.

Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til formanden for bestyrelsen senest den 1. april.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes ifølge beslutning af en generalforsamling, eller når anmodning herom skriftligt fremsættes til bestyrelsen af mindst 1/4 af medlemmerne, samt når bestyrelsen finder det nødvendigt. Indkaldelse skal inden 14 dage efter begæringens fremsættelse og indkaldelsen skal ske med 14 dages skriftligt varsel efter samme fremgangsmåde som ved den ordinære generalforsamling.

## § 9

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status, underskrevet af bestyrelsen og med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
6. Valg af revisor(er)
7. Behandling af indkomne forslag
8. Eventuelt

## § 10

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

Hvert medlem/boligparcel har en stemme, hvorfor der i alt er 35 stemmeberettigede. Stemme kan afgives personligt, ved ægtefælle eller af en anden myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Et medlem, der står i restance med sit medlemskontingent, har ikke stemmeret.

## § 11

På en generalforsamling kan beslutning kun tages om de forslag, der har været optaget i dagsordenen og ændringsforslagene dertil.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed, hvor hver boligparcel har én stemme.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kræves at mindst 2/3 af alle foreningens medlemmer er repræsenteret, og med mindst 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen værende medlemmer.

Er ikke mindst 2/3 af alle foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 2/3 for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da vedtages med et flertal på 2/3 af de der deltager på generalforsamlingen, uanset hvor mange stemmer der måtte være repræsenteret.

Optagelse af lån til finansiering af beslutninger truffet på en generalforsamling, træffes med samme flertal som er nødvendigt for at træffe beslutningen om det, som lånet skal finansiere.

## § 12

Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og en kopi heraf udsendes til medlemmerne.

## § 13

### **Bestyrelse:**

Foreningens daglige ledelse varetages en bestyrelse, der består af 5 medlemmer. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges af generalforsamlingen, medens bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand.

I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden som formand indtil først-kommende generalforsamling.

Valg gælder for 2 år. Genvalg kan finde sted. Formanden og 2 menige medlemmer afgår i lige år, medens 2 menige medlemmer afgår i ulige år.

Herudover vælger generalforsamlingen 2 bestyrelsessuppleanter. Suppleanterne vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Valgbare er foreningens medlemmer, herunder myndige medlemmer af husstanden.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen har ret til at ansætte og bestemme aflønning af en sekretær eller en ejendomskyndig administrator, idet disse ikke behøver være medlem af foreningen. Ligeledes er bestyrelsen berettiget til at ansætte medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer af enhver art samt af foreningens fælleshus.

Der afholdes møde så ofte det er nødvendigt. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde. Bestyrelsen træffer beslutning ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

For hvert bestyrelsesmøde føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er pligtig at tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

## § 14

### **Forsikring:**

Bestyrelsen er pligtig at sikre at alle medlemmernes ejendomme, samt grundejerforeningens ejendom, er behørigt forsikret. Alle ejendomme i grundejerforeningen forsikres gennem en fællesforsikring, som minimum skal dække følgende forhold: Brand, husejeransvar, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svamp, glas & sanitet samt udvidet rørskade, herunder stikledninger. Bestyrelsen er pligtig at sikre, at alle ejendomme er behørigt forsikret til enhver tid og bestyrelsen er berettiget til at træffe aftale med forsikringsmægler til varetagelse heraf.

**§ 15****Tegningsret:**

Grundejerforeningen tegnes overfor tredjemand af et flertal af bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

**§ 16****Årsregnskab:**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og til 31. december 2007.

Bestyrelsen eller en af bestyrelsens ansat sekretær eller ejendomskyndig administrator fører foreningen regnskab og drager omsorg for betaling af fremkomne regninger.

Det af generalforsamlingen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

**§ 17****Revision:**

Valg af revisor finder sted på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen og genvalg kan finde sted.

Revisor skal være intern revisor, bestående af 2 medlemmer af foreningen, der ikke må være medlem af bestyrelsen. Herudover kan der vælges Registreret Revisor eller Statsautoriseret Revisor.

**§ 18****Opløsning af foreningen:**

Foreningen kan kun ophæves, med samtykke fra Værløse Kommune og såfremt det offentlige ved derom truffen overenskomst overtager de rettigheder og forpligtelser, der efter disse vedtægter påhviler foreningen med hensyn til fællesarealet, og dette samtidig overdrages til det offentlige. Ved opløsning bliver foreningens nettoformue at dele mellem foreningens daværende medlemmer.

**§ 19****Tinglysning/pantstiftelse:**

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr. nr. 15by, 15lo, 15lp, 15lq, 15lr, 15ls, 15lt, 15lu, 15lv, 15lx, 15ly, 15lz, 15læ, 15lø, 15ma, 15mb, 15mc, 15md, 15me, 15mf, 15mg, 15mh, 15mi, 15mk, 15ml, 15mm, 15mn, 15mo, 15mp, 15mq, 15mr, 15ms, 15mt, 15mu, 15mv, 15mx, Kirke Værløse by, Værløse.

Med hensyn til de i ejendommen påhvilende pantehæftelser, servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst pantstiftende for kr. 10.000,00 på matr. nr. 15lo, 15lp, 15lq, 15lr, 15ls, 15lt, 15lu, 15lv, 15lx, 15ly, 15lz, 15læ, 15lø, 15ma, 15mb, 15mc, 15md, 15me, 15mf, 15mg, 15mh, 15mi, 15mk, 15ml, 15mm, 15mn, 15mo, 15mp, 15mq, 15mr, 15ms, 15mt, 15mu, 15mv, 15mx, Kirke Værløse by, Værløse. Pantstiftelsen respekterer ikke foranstående hæftelser.

Påtaleberettigede er grundejerforeningernes medlemmer og Furesø Kommune.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 10. september 2007

For bestyrelsen for Grundejerforeningen  
Lærkehaven 25-60:

  
Preben Hansen

  
Bent Ersted

Stefan Eiberg

  
Peter Rasmussen

  
Per Dockweiler

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

NAVN: \_\_\_\_\_

NAVN: \_\_\_\_\_ Charlotte Solberg-Lauridsen

STILLING: \_\_\_\_\_ Charlotte Sørensen  
Advokatsekretær

STILLING: \_\_\_\_\_ Advokatsekretær  
Kildebakkegårdsallé 148-C

BOPÆL: \_\_\_\_\_ Ottingvej 41, 2.th.  
2730 Herlev

BOPÆL: \_\_\_\_\_ 2860 Søborg

Underskrift:



Underskrift:





\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Ballerup  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 9

Akt.nr.:  
AI 231

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 15 BY, Kirke Værløse By, Værløse  
Ejendomsejer: Andelsboligforeningen Ryget Skovby  
Lyst første gang den: 02.10.2007 under nr. 19113  
Senest ændret den : 02.10.2007 under nr. 19113  
Storkunde opkrævning - Dkk 8.100

Lyst på de i vedtægterne nævnte ejendomme.

Retten i Ballerup den 11.10.2007

Lene Toft

## Vedtægtsændringer til

### **Vedtægter for Grundejerforeningen Lærkehaven 25-60**

*Underskrevet den 10. september 2007 og tinglyst i Retten i Ballerup den 11. oktober 2007*

#### **Tilføjelse til § 6**

*Vedtaget på generalforsamlingen den 29. maj 2008*

Husorden for Grundejerforeningen Lærkehaven 25-60 blev godkendt.

#### **Ændring til § 8 – 2. afsnit**

*Vedtaget på generalforsamlingen den 29. maj 2008*

Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til formanden for bestyrelsen **senest 14 dage før generalforsamlingen**.

#### **Tilføjelse til § 7**

*Vedtaget på generalforsamlingen den 20. maj 2010*

Stk. 2 – Kontingent til Grundfonden

Grundejerforeningen har på en generalforsamling den 20. maj 2010 besluttet at oprette en grundfond.

Grundfondens formål er at yde et bidrag til dækning af større fællesopgaver/udbedringsarbejder vedr. de ideelle andele, som ikke er dækkede på anden måde fx ved forsikring eller privat ansvar.

Da det ikke er muligt at forudsige tidspunkterne for problemernes opståen eller det økonomiske omfang, vil det heller ikke være muligt at indarbejde dem i de løbende årlige budgetter.

Der opkræves derfor et årligt kontingent, hvis størrelse hvert år fastsættes på den ordinære generalforsamling og som dækker kalenderåret. Kontingentet opkræves af foreningens kasserer og opkræves samtidig med kontingentet til grundejerforeningen hvert kvartal: den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Størrelsen af det årlige kontingent fastsættes på generalforsamlingen på forslag fra bestyrelsen.

Grundfondens opsparingsloft skal revurderes ved en indbetalt kapital på kr. 130.000,00. Rentetilskrivninger tilfalder Grundfonden.

Udbetalinger fra fonden, der overstiger kr. 15.000,00 sker på baggrund af en høringsmæssig projektgodkendelse, hvor 2/3 skal stemme for projektet. Opnås denne godkendelse ikke kan bestyrelsen indkalde til en generalforsamling, hvor beslutningen kan godkendes ved stemmeflertal.

Fondens midler tilhører grundejerforeningen. Der er ingen udlodning ved fraflytning.

#### **Tilføjelse til § 9**

*Vedtaget på generalforsamlingen den 5. maj 2011*

Der er tilføjet et punkt til dagsordenen som **punkt 7 – Valg af 2 viceværter**

### **Ændring til § 8 – Generalforsamlingen**

*Vedtaget på generalforsamlingen den 10. maj 2012*

Det er i vedtægterne nævnt, at den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

Af hensyn til en tidligere fastlæggelse og godkendelse af årets budget skal bestyrelsen foreslå, at dette ændres til: **at den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned.**

### **Ændring til §7 - stk. 2 - Kontingent til grundfonden**

*Vedtaget på generalforsamlingen den*

Udbetaling fra grundfonden der overstiger 15.000 kan ske til projekter/vedligeholdelsesarbejder, der er vedtaget på en generalforsamling.

### **§ 8. Generalforsamling**

*Vedtaget på generalforsamlingen den 7. april 2022*

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned og indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. **Indkaldelsen sendes via mail til den adresse, den enkelte husstand har opgivet.**