

Birkerød, August 2002

Dette dokument indeholder en afskrift af love, deklaration og reglement, der var gældende for grundejerforeningen Rørsøvang ved dens start i 1952.

LOVE

for grundejerforeningen

R Ø R S Ø V A N G.

----§§§----

o

§ 1

Foreningens Navn er "Rørsøvang"

§ 2

Foreningens formål er at være vejlaug og varetage fælles interesser for parcelejerne på den af landinspektør Holst i juli 195° udarbejdede udstykningsplan matr. 14 a, samt vedrørende den af landinspektør Holst i maj 1951 udarbejdede udstykningsplan med numrene 2- 20, udmatrikuleret 14 ar - 14bi.

§ 3

Alle nuværende og efterfølgende ejere og købere af de i § 2 nævnte parceller har medlemspligt med derunder hørende pligt til at betale de bidrag til foreningens administration, veje, stiers og fællesarealers anlæg og vedligeholdelse, beplantning og belysning samt ethvert andet fællesanliggende, som måtte blive palignet grundene i henhold til foreningens love eller generalforsamlingsbeslutninger, og for hvilke bidrag foreningen har panteret i parcellerne.

Fra forpligtelsen til at være medlem undtages udstykkeren i sin egenskab af ejer af usolgte parceller. Efter truffen overenskomst deltager udstykkeren i alle udgifter til vejanlæg og disses vedligeholdelse på samme måde som medlemmerne, hvad angår de usolgte parceller.

Går salget af en parcel tilbage til udstykkeren, overtager denne medlemspligten med deraf følgende byrder.

§ 4

I de foreningens medlemmer efter generalforsamlingens vedtagelse påhvillende forpligtelser partificerer hvert medlem i forhold til det areal, han ejer eller har købt.

Dette gælder også, sel vom det pågældende areal henligger ubebygget.

Der kan ingensinde gennem lovændringer pålægges medlemmerne byggepligt; men det medlem, der ikke bebygger sin parcel, påhviler der forpligtelse til at holde parcellen i en sådan stand, at den ikke er til gene for andre parcelejere.

Ligesom der ingensinde gennem lovændringer kan pålægges medlemmerne solidarisk ansvar for foreningens forpligtelse, og bestemmelsen om medlemmernes andel i udgifterne kan kun ændres ved enstemmig beslutning.

§ 5

Medlemmerne er, i deres brugs- og benyttelsesret af de erhvervede parceller, udover de af kommunens forvaltning pålagte servitutter med påtaleret for forvaltningen, endvidere begrænset af de af generalforsamlingen vedtagne reglementer, der udarbejdes af foreningens bestyrelse og som særlig tager

sigte på, at parcellerne benyttes på en måde, der ikke er til gene for andre parcelejere, derunder, at der ikke drives virksomhed som i kommunens deklara- tion anført, som ved Støj, røg eller lugt er til ulempe for andre parcelejere, at parcellerne holdes fri for frøbærende ukrudt, og at fortovene og den halve vejbredde ud for hver grund renholdes. På hegn eller i dets nærhed må der ik- ke opelskes højt voksende træer, som ved skyggegivning eller rodnet efter for- eningens skøn er til væsentlig ulempe for naboen.

Sådanne reglementer indeholdende ovennævnte og lignende bestemmelser vil snarest efter vedtagelse være at uddele tillige med de kommunale bestemmelser og statutter i særtryk til medlemmerne.

Foreningen har ret til efter forudgaaende forgæves henvendelse at lade ren- holdelsesarbejdet udføre for grundejerens regning. Bestyrelsen kan og skal træf- fe afgørelser ifølge reglementet, og givne palæg skal straks efterkommes uden hensyn til et medlems ret til indankning for generalforsamlingen, der så træf- fer den endelige afgørelse.

## § 6

Er et medlem ejer eller køber af mere end 1 parcel inden for de i § 2 nævn- te, betaler han indskud og kontingent for hvert erhvervet eller købt areal, lige som han har en stemme på generalforsamlingen for hver parcel, han har er- hvervet rettighed til.

Er flere i forening ejere af en parcel, har de kun een stemme på generalfor- samlingen.

## § 7

Enhver parcelejer betaler ved sin indtræden i foreningen et indskud på kro- ner 5,-, samt et halvårligt bidrag, som sammen med indskuddene anvendes til dækning af strengt nødvendige administrationsudgifter. Størrelsen af sidst- nævnte bidrag fastsættes af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen fastsætter endvidere et årligt bidrag til et anlægs- og vedligeholdelsesfond, som vil Være at betale i halvårlige rater sammen med administrationsbidraget.

Bidragene forfalder 1. maj og 1. november og indbetales på foreningens gi- rokonto og må være indbetalt senest den 15. i forfaldsmåned. I modsat fald fremsendes opkrævning plus porto straks efter denne dato.

Tilbagesendes postopkrævningen uindløst, har kassereren pligt til uden op- hold at meddele restancen til formanden, som da inddriver beløbet med påløbne omkostninger ad retslig vej, efter at medlemmet ved anbefalet skrivelse er op- fordret til inden 14 dage at betale restancen.

Kassereren har pligt til inden udløbet af følgende måned at overføre for- rige måneds vedligeholdelses- og anlægsbidrag på en bankkonto på opsigelse.

På denne bankkonto kan der kun hæves ved kontrasignering af formand og kas- serer.

Fondsudgifter, som ikke er med i budgettet, må ikke afholdes, medmindre de er af en ringe størrelse.

Budgetoverskridelse af væsentlig betydning eller væsentlige udgifter uden for budgettet må bringes for en ekstraordinær generalforsamling til godkendel- se.

## § 8

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

## § 9

Ordinær generalforsamling afholdes i hvert års april måned i Birkerød kommune. Den indkaldes med otte dages varsel ved skriftlig henvendelse til hvert medlem, adresseret til den af medlemmet opgivne adresse.

Medlemmer, der ønsker forslag behandlet på en ordinær generalforsamling, skal skriftlig indgive disse til foreningens formand senest d. 15. marts.

På den ordinære generalforsamling skal der foretages:

1. Beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år
2. Fremlæggelse af regnskabet forsynet med revisionens påtegning og begæring om decharge for regnskabet.
3. Fremlæggelse af budget for det kommende år.
4. Behandling af forslag indgivne af bestyrelsen eller medlemmerne.
5. Valg til bestyrelsen og 2 suppleanter.
6. Valg af to revisorer, hvoraf mindst een regnskabskyndig, og en suppleant.
7. Eventuelt.

## § 10

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af bestyrelsen, og når det kræves skriftligt til formanden af mindst 1/4 af medlemmerne med opgivelse af forhandlingsemner. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes senest 14 dage efter begæringens fremsendelse. Den indkaldes med 8 dages varsel ved skriftlig meddelelse til den af medlemmet opgivne adresse. Indvarslingen til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal meddele forhandlingsemnerne. Kun de angivne emner kan behandles og komme til afstemning.

## § 11

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør spørgsmaalet om sagens behandling og om afstemning. Stemmeafgivning skal være skriftlig, når mindst fem medlemmer kræver det. Ved vedtagelse af tilfaldte lovændringer, jvnf. § 4, kræves, at 3/4 af det samlede antal medlemmer er til stede på generalforsamlingen og deltager i afstemningen. Til vedtagelse kræves, at 2/3 af de afgivne stemmer er for lovændringsforslagene'.

Såfremt tilstrækkelig mange medlemmer ikke har givet møde, indkaldes en ny generalforsamling med 8 dages varsel. Til lovændringsforslagenes vedtagelse på denne generalforsamling kræves, at 2/3 af de afgivne stemmer er for lovændringsforslagene uden hensyn til, hvor mange medlemmer, der er mødt.

Fraværende medlemmer kan stemme ved skriftlig fuldmagt.

## § 12

Foreningens daglige ledelse varetages af bestyrelsen, der består af formanden, kassereren og tre bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen vælger selv næstformand og sekretær blandt de menige bestyrelsesmedlemmer.

Formanden og kassereren afgår skiftevis. Formanden afgår i år med ulige tal i endecifret. Af den øvrige bestyrelse afgår een hvert år efter tur, første gang ved lodtrækning.

Samtlige bestyrelsesmedlemmer kan genvælges. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 4 medlemmer er til stede. Bestyrelsesmøder afholdes efter formandens indkaldelse, og når det kræves af to bestyrelsesmedlemmer.

Afgørelsen tages af bestyrelsen med simpel stemmeflerhed. - Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget

Sekretæren fører protokollen i bestyrelsesmøder og ved generalforsamlinger. Sekretæren opbevarer og er ansvarlig for protokollen.

#### § 13

Revisorerne vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen - mindst 1 skal være regnskabskyndig. De må ikke være beslægtet eller besvogret med noget medlem af bestyrelsen.

Regnskabsåret er kalenderåret. Bestyrelsen og revision skal til enhver tid og mindst to gange årligt kontrollere regnskabet og beholdningernes tilstedeværelse, foruden at der sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling tilsendes medlemmerne en ekstrakt af regnskabet med revisionens attest og dato for sidste revision af beholdningers tilstedeværelse.

Beretning om kontrol af regnskabet tilføres bestyrelsens forhandlingsprotokol.

#### § 14

Foreningen tegnes af formanden, kassereren og et bestyrelsesmedlem i forening.

-0-

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 13. maj 1952.

--0--

Matr. nr. 14 a og 14 b  
Birkerød By og sogn.

Anmelder:  
ERIK FREITAG  
Sagfører cand juris  
Birkerød. Tlf. 107-194

D E K L A R A T I O N  
-----

Undertegnede bagermester C. J. Almbloom og husejer J. P. Jensen, begge København, pålægger herved ejendommen matr. nr. 14 a og 14 b Birkerød by og sogn og parceller, der udstykkes herfra følgende servitutter, der vil være at sikre ved tinglysning:

Parcelkøbere er pligtige at respektere sådanne deklARATIONER med eller uden pant, som måtte blive pålagt af kommunen i anledning af parcellens udnyttelse og bebyggelse,

Lodsejerne skal uden vederlag tåle at vejskræninger anlægges og forbliver liggende på den solgte parcel.

Når offentlig kloak i vejene er fuldført, skal parcelkøbere betale kloakbidrag til Birkerød kommune efter sognerådets - eventuelt vandløbsretternes - nærmere bestemmelser. Det vil blive indrømmet parcelkøbere ret til at betale bidrag tilligemed renter over en årrække. Det tilføjes, at landvæsenskommissionssag vedrørende kloakering er indledet.

Det bemærkes, at Birkerød vandværk, til hvis ledningsbet parcellen skal tilsluttes, er et interessentskab, i hvilket parcelkøberen er pligtig at indtræde som interessent.

parcellen må kun benyttes til villabebyggelse.

På parcellen må kun opføres én beboelsesbygning, som ikke må være højere end kælder, stue 1. sal eller tagetage, og i hver bygning må der højst være 2 lejligheder. Manzardetage tillades ikke.

Kælderetage må ikke indrettes til beboelse.

Mindre udhuse til beboernes behov må opføres på parcellen. Deres højde til tag må ikke overstige 2,70 m.

Bygningerne, herunder udhuse, skal have en afstand fra vejskel på mindst 7,5 m, fra naboskel mindst 2,0 m, for så vidt større afstand ikke af andre grunde forlanges. Fra disse bestemmelser undtages dog garager, for hvilke den tekniske forvaltning kan tillade mindre afstand end foran fastsat.

Ingen bygning må opføres, førend tegningerne hertil er godkendt af Birkerød kommunes tekniske forvaltning.

Ingen parcel må benyttes til handel, fabrik, værksted, vognmandsforretning, sanatorium, Børnehjem, hundestutteri, hønseri, dyrefarm, oplag eller lignende, eller til noget som helst andet, der forårsager karm, røg eller lugt eller frembyder et ubehageligt skue eller på anden måde - alt efter den tekniske forvaltnings skøn - er til ulempe for de omboende.

På hjørnegrunde kan forvaltningen dog give tilladelse til indretningen af butik eller opførelse af forretningsejendom; i så fald kan forannævnte afstand fra vejkant til forretningsbygning formindskes efter forvaltningens nærmere bestemmelse.

Enhver ejer af en parcel er pligtig til stedse at holde denne forsvarligt indhegnet, hvorved dog bemærkes, at når der sælges parceller fra hovedejendommen, som grænser til en forud solgt parcel, må parcelejerne for fælles hegnsstrækningers vedkommende bære hegnsbyrden efter lovgivningens almindelige regler.

Der må ikke hegnes med pigtråd.

Der må ikke anbringes plankeværk mod vejen.

Intet hegn må være højere end 1,80 m. Hegnet mod vej og sti skal være levende hegn.

Levende hegn skal ordinært plantes 40 cm indenfor skel mod vej.

På hegn eller i dets nærhed må ikke opelskes højt voksende træer, som ved skyggegivning eller rodnet er til væsentlig ulempe for naboen efter den tekniske forvaltnings skøn, eller ved tilvoksning indskrænker den fri vejbredde.

Den del af hver parcel, som ikke anvendes til bebyggelse, gårdsplads eller lignende, skal anlægges og fremtidig behørigt vedligeholdes som have. Om fornødent kan den påtaleberettigede på vedkommende ejers regning foretage slåning, rensning eller anden vedligeholdelse af en parcel, som ved ukrudt, frøspredning eller på anden måde er til ulempe for nabogrunden.

Affaldsplads må ikke anbringes i forhaven eller ved naboskel, og møddingsted må overhovedet ikke findes på parcellerne.

På ejendommen skal god orden og renlighed stedse iagtages, ligesom bebyggelse stedse skal behørigt vedligeholdes, alt efter den tekniske forvaltnings skøn.

Porte og låger som anbringes mod vejen må ved åbning ikke komme ud over vejskellet.

Ingen parcel må påny udstykkes, så der fremkommer parceller, som er mindre end 1000 kv.meter.

Bebyggelse kan ikke foretages, forinden udstykningsarealet er kloakeret, og forinden bygnings- og sundhedskommissionens tilladelse er indhentet.

Ejere af parceller, der udstykkes fra ejendommen er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening, at overholdes dens love, at tage skøde paa veje og fællesarealer, at betale de bidrag til foreningens administration, veje, stiers, kloakers og fællesareals anlæg og vedligeholdelse, belysning af veje, anlæg og vedligeholdelse af gas-, vand- og elektricitetsledninger, som måtte blive pålignet parcellerne i henhold til foreningens love eller generalforsamlingsbeslutninger; for sådanne bidrag skal der gives foreningen panteret i parcellerne.

Undtaget fra nærværende deklaration er et areal på 1000 kv.meter, der hører til beboelsesbygningen på matr. nr. 14 a.

Påtaleberettiget efter nærværende deklaration er Birkerød kommunes tekniske forvaltning som med Birkerød sogneråds samtykke kan meddele mindre betydende lempelser i servitutterne, når kvarterets karakter som villakvarter efter sognerådets skøn ikke herved forandres.

Birkerød d. 8. august 1950

## R E G L E M E N T

-----

1.

Parcellerne må ikke benyttes til oplagsplads eller lignende.

2.

Mod vej og sti skal hegnes af et af bestyrelsen godkendt materiale, som ikke må være pigtråd.

3.

Parcelejerne kan gennem bestyrelsen få fiskeret i søen.

4.

Enhver forurening af søen og fællesarealet, samt stier og fortove er forbudt.

5.

Afbrænding af affald på helligdage samt hverdage fra 15. maj til 15 september mellem kl. 8-21 er forbudt.

Bål må aldrig forefindes på veje, fortove eller stier, og skal anmeldes for brandfogeden.

6.

Parcelejerne har til enhver tid pligt til at renholde fortov, den halve vej-bredde, samt den halve bredde af sti udfor sin parcel, endvidere at fjerne det sammenfejede. Misligholder parcelejeren disse pligter, lader bestyrelsen arbejde udføre for vedkommende ejers regning.

I glat føre gruses fortovet udfor parcellen og ejeren er ansvarlig for forsømmelser. Når sne er faldet, skal ejeren straks rydde fortovet udfor sin grund.

7.

På foreningens veje er det forbudt at køre med større hastighed end 30 km., og enhver form for prøve eller øvelseskørsel er forbudt.

Parkering på vejen om natten er ligeledes forbudt. Endelig er enhver form for motorkørsel på stierne forbudt.

8.

Afklipning af levende hegn skal straks fjernes fra fortove og stier af vedkommende ejer. Beplantning, der rager udover fortov og sti, klippes tilbage, så den ikke er til gene for færdselen.

9.

Det er forbudt at opklæbe plakater og lignende på lysmaster, vejstandere m.v. indenfor foreningens område.

Grundejerforeningen

RØRSØVANG

--o--