

Vedtægter

for
Grundejerforeningen Herstedøster Villaby

Deklaration

for
Herstedøster Villaby

1997



VEDTÆGTER

FOR

GRUNDEJERFORENINGEN HERSTEDØSTER VILLABY

Stiftet den 7.12.1966.

§ 1.

Foreningens navn er "GRUNDEJERFORENINGEN HERSTEDØSTER VILLABY", dens hjemsted er Albertslund Kommune.

Foreningens vedtægter vil være at godkende af kommunalbestyrelsen for Albertslund Kommune, ligesom senere ændringer i vedtægterne, herunder beslutning om ophævelse af foreningen, vil være at godkende af kommunalbestyrelsen.

§ 2.

Foreningens formål er at overtage og administrere de til Herstedøster Villabys udstykning hørende tilkørselsveje, fællesveje, stianlæg og grønne områder, herunder at vedligeholde, renholde og snerydde m.m. de nævnte arealer i det omfang, der fastlægges af generalforsamlingen, samt forestå etablering og drift af vejbelyningsanlæg for så vidt disse forpligtelser ikke er overtaget af offentlige myndigheder. Iøvrigt afholder foreningen de arealerne påhvilende udgifter, herunder nyanlæg i det omfang, der fastlægges af generalforsamlingen.

Foreningen er endvidere pligtig til at overtage ethvert vejbidrag, som ved udvidelse eller lignende af de i henhold til udstykningsplan af august 1965 over Herstedøster Villaby projekterede eller allerede eksisterende vej, stier m.v. måtte blive pålagt en eller flere parceller indenfor foreningens område, samt bidrag til de kvarterer afgrænsende veje, som måtte blive pålagt i medfør af bestemmelsen i pkt. 11 i den under 7. oktober 1965 tinglyste deklaration.

Efter bestyrelsens skøn og inden for budgettets rammer kan bestyrelsen beskæftige sig med emner, der har relation til Albertslund Kommune eller øvrige grundejer- og boligforeninger i kommunen.

§ 3.

Medlem af foreningen er enhver køber af parceller udstykket af matr. nr. 22, 48, 2b, 21a, 21b og 29b alle af Herstedøster by og sogn og i henhold til udstykningsplan af august 1965 over Herstedøster Villaby.

Medlemskabet indtræder ved underskrift af købekontrakt, skøde eller ved enhver anden form for erhvervelse af adkomst til en af de ovenfor nævnte parceller.

Udtræden sker ved vedkommende medlems afståelse af sin parcel og regnes fra det tidspunkt, da afståelsen dokumenteres for foreningen, efter at vedkommende har berigtiget enhver skyld til foreningen. Udtrædende medlemmer kan ikke fordre nogen del af foreningens formue, og erlagt indskud (jvf. § 20) kan ikke fordres tilbagebetalt.

Foreningen skal på kommunalbestyrelsens forlangende være pligtig til som

medlemmer at optage ejere af yderligere parceller, som måtte blive udstykket i kvarteret. Foreningen er dog ikke pligtig til at overtage de på sådanne parceller ved optagelsen forventede eller påhvilende byrder.

§ 4.

Hvert medlem er underkastet foreningens love, således som disse nu er eller senere til enhver tid på lovlig måde måtte blive ændrede. Dog kan der ingensinde ved nogen lovbestemmelse pålægges det enkelte medlem byggepligt eller solidarisk ansvar for andre medlemmers økonomiske forpligtelser.

§ 5.

Foreningens anliggender varetages af generalforsamlingen og bestyrelsen.

GENERALFORSAMLINGEN:

§ 6.

Generalforsamlingen er - indenfor de ved vedtægterne fastsatte grænser - den højeste myndighed i alle foreningens anliggender og fatter beslutning ved simpel stemmeflerhed, forsåvidt andet ikke udtrykkelig er bestemt.

§ 7.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned.

På generalforsamlingen

- 1) afgives beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år,
- 2) fremlægges det reviderede regnskab for det foregående regnskabsår til godkendelse eller anden beslutning,
- 3) foretages valg af formand, kasserer og 3 andre bestyrelsesmedlemmer som angivet i § 14,
- 4) vælges 2 bestyrelsessuppleanter,
- 5) vælges 2 revisorer og 1 revisorsuppleant,
- 6) forhandles og stemmes over eventuelt fremkomne forslag.
- 7) fastsættes det kommende års kontingent på grundlag af fremsat budgetforslag,

Forslag til behandling på de ordinære generalforsamlinger skal være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest d. 1. februar i det år generalforsamlingen afholdes. Indkomne forslag skal udsendes i sin fulde ordlyd sammen med indkaldelsen i.h.t. § 8.

§ 8.

Indkaldelse til generalforsamling sker med mindst 3 ugers skriftligt varsel til hver enkelt parcelejer efter den til foreningens bestyrelse opgivne adresse.

§ 9.

Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, så ofte bestyrelsen finder det nødvendigt, og skal indkaldes med det i § 8 nævnte varsel.

Iøvrigt afholdes ekstraordinære generalforsamlinger, når mindst 20 medlemmer fremsætter skriftlig, motiveret begæring derom til bestyrelsen. En sådan ekstraordinær generalforsamling skal afholdes senest 5 uger efter begæringens modtagelse.

§ 10.

Hvert af foreningens medlemmer, ægtefælle eller samlever, værge eller kurator har adgang til generalforsamlingen. Der kan gives møde ved fuldmægtig mod forevisning af skriftlig fuldmagt. Fuldmagt er ikke nødvendig for ægtefælle eller samlever. Fuldmagten overleveres dirigenten eller dennes repræsentant, forinden stemmeafgivningen finde sted. Ingen mødende kan have mere end een fuldmagt, jvf. § 11 stk. 1.

§ 11.

Generalforsamlingen er, når denne er kendt lovlig, beslutningdygtig uden hensyn til, hvor mange der har givet møde. Hver parcel repræsenterer een stemme, og kan kun medbringe fuldmagt for een anden parcel.

Til vedtagelse af beslutninger, der går ud på forandringer i foreningens love, dens opløsning eller sammenslutning med anden forening eller selskab, fordres dog, at mindst 3/4 af foreningens stemmetal afgives til fordel for forslaget. Er der på en sådan første generalforsamling ikke mødt det fornødne antal stemmeberettigede, indkaldes med det i § 8 nævnte varsel inden 14 dage til en ny generalforsamling. På denne vedtages forslaget uden hensyn til de mødendes antal, når 3/4 af de stemmeberettigede stemmer derfor. Fuldmagt medregnes i antallet af stemmeberettigede.

En sådan beslutning er dog først gyldig, når den er godkendt af Albertslund Kommunalbestyrelse, jvf. § 1.

§ 12.

På enhver generalforsamling vælges en dirigent til at lede forhandlingerne og afgøre alle spørgsmål vedrørende den indre orden og afstemninger.

Dirigenten skal, når mindst 1/3 af de stemmeberettigede forlanger det, lade foretage skriftlig afstemning. Valg af bestyrelse og revisorer skal altid ske ved skriftlig afstemning, såfremt blot 1 medlem fremsætter begæring herom.

§ 13.

Generalforsamlingens forhandlinger og beslutninger indføres i en forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten, formanden og sekretæren, hvorefter den har fuld beviskraft.

BESTYRELSEN:

§ 14.

Bestyrelsen består af formand, kasserer og 3 andre medlemmer, der alle vælges på generalforsamlingen. Valget gælder for 2 år.

Bestyrelsesmedlemmerne afgår skiftevis efter tur, således at formanden og to andre medlemmer afgår i lige år, og kassereren og det femte medlem i ulige år.

På generalforsamlingen vælges desuden 2 suppleanter til bestyrelsen.

Generalforsamlingen vælger 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.

Genvalg af bestyrelse og revisorer kan finde sted.

Generalforsamlingen kan fastsætte vederlag til formand og kasserer. Bestyrelsen er iøvrigt ulønnet, men alle direkte udlæg refunderes efter regning. Bestyrelsen kan antage lønnet arbejdskraft til udførelse af kontorarbejde og til vedligeholdelse af de af foreningen administrerede arealer.

§ 15.

Bestyrelsen vælger selv næstformand til at træde i formandens sted, hvor denne er forhindret, og sekretær. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst 3 medlemmer, hvoriblandt formanden eller næstformanden, er til stede. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Over bestyrelsens forhandlinger føres en protokol, der underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

Ethvert medlem af foreningen er på skift pligtig at lade sig indvælge i bestyrelsen som medlem af denne.

§ 16.

Bestyrelsen repræsenterer foreningen som sådan og leder og bestyrer dens anliggender, derunder dens formue. Bestyrelsens medlemmer forpligter foreningen på gyldig måde og med bindende virkning ved deres underskrift to i forening, hvoriblandt formanden og i dennes forfald næstformanden. Ved almindelige ekspeditioner underskriver formanden alene på bestyrelsens vegne. Bestyrelsen foretager de dispositioner, der i henhold til de enkelte medlemmers skøde og de på ejendommene lyste servitutter er pålagt foreningen at træffe, samt udøver det sammesteds ommeldte tilsyn, alt i overensstemmelse med de af Albertslund Kommunalbestyrelse meddelte forskrifter.

§ 17.

Ved behandling på bestyrelsesmøder eller generalforsamlinger af spørgsmål, der alene angår eet af bestyrelsens medlemmer eller andre af de mødende (personlig), har de pågældende og deres ægtefæller, værger eller kuratorer ingen stemmeret, ligesom de ej heller, efter at der er givet dem adgang til overfor bestyrelsen eller forsamlingen at motivere deres stilling, har ret til at være til stede under afstemningen.

§ 18.

Revisorerne skal mindst 2 gange årligt foretage uanmeldt kasseeftersyn, hvorunder beholdningerne afstemmes med regnskabsbøgerne.

REGNSKABET:

§ 19.

Foreningens regnskabsår er 1.januar til 31.december.

§ 20.

Hvert tiltrædende medlem betaler kr.250,00 pr.parcel i indskud.

Indskud forfalder til betaling ved erhvervelse af parcel - jfr. § 3 stk. 1 og 2.

Generalforsamlingen fastsætter størrelsen af medlemmernes bidrag til såvel administrationsomkostninger m.v., vej- og stianlægs vedligeholdelse, renholdelse og snerydning som den fælles belysnings etablering, drift og vedligeholdelse.

Kontingent forfalder hvert års 1. april for det løbende år og betales portofrit for foreningen til kassereren inden april måneds udgang.

Såfremt noget medlem undlader rettidig at betale kontingent - ordinært eller ekstraordinært - er bestyrelsen berettiget til at overgive det således forgæves afkrævede beløb til retslig incasso skadesløst for foreningen.

SÆRLIGE BESTEMMELSER:

§ 21.

Foreningens udgifter til etablering af vejbelysningsanlæg pålægges af foreningens bestyrelse de parceller, der ikke allerede ved foreningens stiftelse eller senere har betalt bidrag til en tidligere sket etablering. Bidraget betales på anfordring.

§ 22.

Foreningen kan kun opløses, ved at Albertslund Kommune overtager de foreningen tilhørende arealer, samt foreningens aktiver og passiver.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 15. april 1996.

Jørgen Pedersen
Formand

Bent Rasmussen
Dirigent

Winnie Oswald
Sekretær

DEKLARATION

Undertegnede ejere af ejendommene matr. Nr. 2 b, 21 a, 21 b, 22, 29 b og 48 a Herstedøster by og sogn pålægger herved forpligtende for sig og efterfølgende ejere af bemeldte ejendomme følgende servitutter:

UDSTYKNING.

1. Når udstykningen af parcellerne har fundet sted efter udstykningsplan af civilingeniør Egebæk og landinspektør Kaj Larsen, må ingen parcel siden udstykkes eller fraskilles areal til tilstødende parceller.

BEBYGGELSE.

2. På hver parcel skal opføres et helårhus, som skal tjene til selv stændig beboelse for en familie.
Det må kun indeholde een lejlighed, og skal indeholde mindst 85 m² beboelsesareal.
3. Følgende regler for bebyggelsen skal følges:
 - a. Bebyggelsen skal ligge mindst 2,5 m fra vej.
 - b. Bygningernes facade skal enten ligge parallelt med boligvejene eller vinkelret på disse.
 - c. Der må kun bygges i een etage uden udnyttet tagetage.
 - d. Stuegulvkote må ikke ligge mere end 40 cm. over det højeste naturlige niveau langs huset.
 - e. Facader, murværk og tage må enten udføres af tegl, af ufarvede materialer, eller af materialer indfarvede med sort, brunt, gråt eller hvidligt. Maling, pudsning og imprægnering må kun være sort, brunt, gråt eller hvidligt.
Det er dog tilladt at farve døre, porte og lave vinduesbrystninger (d.v.s. brystninger, som ikke er mere end 1 m fra gulv).

Angående farvesætning se de nye bestemmelser i allonge til deklARATION bagerst i hæftet.

- f. Der må fra parcellen kun være låge eller adgang til adgangspladserne og de fra dem udgående korte nord-sydgående adgangsveje, samt adgang for fodgængere og cyklister til evt. Parcellen tilgrænsende stianlæg, medens der ikke må etableres adgang til fordelingsvejene.
- g. Ved bebyggelse må eksisterende drænledninger ikke afbrydes.

BENYTTELSE.

4. Køberen af en parcel skal benytte ejendommen således, at den ikke ved støv, røg, støj, lugt, rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter Albertslund kommunalbestyrelses skøn er til gene for de omboende.
Specielt må der ikke være dyrehold på ejendommen, bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr.
5. Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse.
På ejendommen må ikke være butik, udsalg, fabrik, værksted, vognmandsforretning, oplagsplads eller drives nogen erhvervsvirksomhed, bortset fra sådanne privatkontorer, tegnestuer, atelierer og lignende erhvervsvirksomheder, som almindeligvis forefindes i beboelseslejligheder, og kun når det efter Albertslund kommunalbestyrelses skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres, eller kvarterets præg af boligkarakter brydes.
Skiltning må kun ske med kommunens godkendelse.

HEGN OG HAVE.

6. Enhver parcel skal holdes forsvarligt heget, og hegn skal plantes eller opsættes straks efter overtagelsen. I forhold til sælgeren har køberen af en parcel fuld hegnspligt mod usolgte parceller, ligesom køberen må vedligeholde hegn mod offentlige eller private veje og stier på begge sider.
- Mod fordelingsveje og eller stier plantes hæk efter ejers valg i 50 cm afstand fra skel. Hækken kan suppleres med trådhegn. Mod adgangspladserne må enten anlægges åben forhav eller hegnes med plantemur af naturfarvede eller ufarvede sten, med mur, med hegn af savskåret tømmer eller med klippet hæk, plantet 50 cm fra skel. På parceller, hvorpå der er eller vil blive tinglyst deklaration om fælles adgangsareal, skal en sådan deklarationebestemmelse dog være gældende for de i nærværende servitutter indeholdte bestemmelser.
- Iøvrigt gælder hegnslovens almindelige regler, idet intet hegn eller hæk må være højere end 1,80 m.

Angående farvesætning se de nye bestemmelser i allonge til deklaration bagerst i hæftet.

7. Hegn og have holdes i sømmelig stand, og således at naboer ikke generes af ukrudtsfrø o.l.
- Indenfor en afstand af 2 m fra naboskel må ikke plantes træer, der bliver højere end 3 m eller grådige vækster, som kan genere hækens vækst. Selvhæftende slyngplanter må ikke plantes op ad mur, som er en del af nabobygningen. Såfremt der vokser mere end eet træ på parcellen, som er over 5 m højt, skal der stedse nedskæres eller fældes, således at afstanden mellem to sådanne træer ikke er mindre end det højeste af træerne.
8. Belægningen på indgange og indkørsler udføres af murstensklinker, natursten, ufarvede betonfliser eller ufarvede grusmaterialer.
9. På hver parcel skal køberen senest ved indflytning udføre to parkeringspladser eller en garage og en parkeringsplads.

RENHOLDELSE AF VEJE.

10. Ejeren skal renholde, snerydde og gruse arealer med fast belægning på boligvejen ud for parcellen indtil vejmidte og på eventuel sti ud for parcellen, som løber i forlængelse af en boligvej, og vedligeholde græsrabatten mellem disse arealer og parcellen. Ejeren skal endvidere sammen med øvrige parveje indehaverne i grundejerforeningens område deltage i renholdelse m.v. af områdets tilkørselsveje og stianlæg iøvrigt, idet renholdelse, snerydning m.v. udføres af grundejerforeningen på medlemmernes vegne.

GRUNDEJERFORENING.

11. Ejeren af en parcel skal være medlem af en grundejerforening omfattende samtlige parceller, og ejeren er pligtig til at betale kontingent til foreningen og herunder deltage i udgifterne til vedligeholdelse og renholdelse af fællesveje og stier, materiel hertil og andre fællesudgifter herunder drift og etablering af vejbelægningsanlæg. Foreningen overtager og medlemmerne betaler i fællesskab ethvert vejbidrag, som ved udvidelse eller lignende af de kvarteret afgrænsende veje måtte blive pålagt en eller flere parceller indenfor foreningens område. Foreningens vedtægter skal godkendes af Albertslund kommunalbestyrelse.
- Foreningen skal på kommunens forlangende være pligtig til som med-

lemmer at optage ejere af yderligere parceller, som måtte blive udstykket i kvarteret.

PÅTALERET.

12. Påtaleretten tilkommer kommunalbestyrelsen for Albertslund kommune, der dog helt eller delvis kan meddele grundejerforeningen medpåtaleret, idet foreningen er pligtig til indenfor det område, hvor medpåtaleret gives, at påtale krænkelse af servitutterne. Dispensation og lempelser, som ikke ændrer kvarterets præg, kan meddeles af Albertslund kommunalbestyrelse, og grundejerforeningen eller ejere af andre parceller kan ikke gøre indsigelse herimod.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende hæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Som ejere af matr. nr. 21 a og 22 Herstedøster by og sogn:

København, den 30. august 1965.

Allonge til gældende deklaration for Herstedøster Villaby (tinglyst den 7. oktober 1965) vedrørende maling af det udendørs træværk.

Albertslund kommune har besluttet, at ændre bestemmelsen om maling af det udendørs træværk til følgende :

“ Alt træværk på huse og fast hegn kan males i naturharmoniske farver - d.v.s. dæmpede jordfarver som f. eks. Okker, brun, svenskrød, grøn umbra, portgrøn og mørk kystblå. Herudover må sort, hvid og grå i forskellige nuancer anvendes. Signalfarver må ikke anvendes.”

Albertslund kommune, den 12. juni 1997.

Retten i Glostrup, den 30. juni 1997.