

**Vedtægter**

**for**

**Grundejerforeningen**

**Sydskellet Øst**

**Senest revideret:**

**16.03.2016**

## Indholdsfortegnelse

1. Navn, hjemsted og formål.....	1
2. Generalforsamlingen.....	3
3. Bestyrelsen.....	5
4. Revisorer og regnskab.....	6
5. Særlige bestemmelser.....	7
6. Godkendelse m.v.....	7
7. Vejfond.....	8
Afskrift af de originale servitutter for Havetoften - Piletoften.....	9
1. Adgangsforhold.....	10
2. Parkering.....	10
3. Hegn og beplantning.....	10
4. Terrænregulering og haveanlæg.....	11
5. Byggelinier.....	12
6. Bebyggelsens omfang.....	12
7. Bebyggelsens placering.....	13
8. Ejendommens benyttelse.....	13
9. Tinglysning af yderligere servitutter.....	13
10. Grundejerforening.....	14
11. Påtaleret.....	14

## 1. Navn, hjemsted og formål

§1.

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Sydskellet Øst".

§2.

Foreningens hjemsted er Høje-Taastrup kommune under Taastrup ret, der er foreningens værneting.

§3

Foreningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

Foreningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af dens formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag, samt til at underskrive og lade tinglyse deklARATIONER med eller uden pant.

De af foreningen til gennemførelse af nævnte foreningsformål truffede bestemmelser er fuldt bindende for de enkelte medlemmer. Foreningen er pligtig efter påkrav at tage skøde på eventuelle fællesarealer m.v. med derpå værende anlæg.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at udfærdige et ordensreglement. Ordensreglementet, der skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 majoritet, træder i kraft fra det tidspunkt, det er udsendt til medlemmerne.

Foreningen er upolitisk.

§4.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende retmæssige ejere af parceller beliggende på Havetoften 8 - 67 og Piletoften 1 - 59. Grundejerforeningen er berettiget til med 2/3 majoritet af de på en generalforsamling mødende medlemmer at træffe beslutning om, at også ejere af parceller udenfor foreningens område kan være medlemmer af foreningen, og at grundejerforeningen kan sluttes sammen med en anden grundejerforening.

## §5.

Når et medlem overdrager sin parcel eller på anden måde ophører at være ejer af denne, er medlemmet fra afståelsedagen ophørt at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Hvis en ejendom under foreningens område sættes på tvangsauktion, modregnes eventuelle restancer i parcellens andel af foreningens formue.

Den nye ejer skal derefter betale et indskud svarende til det modregnede beløb.

Den nye ejer er pligtig til at anmelde ejerskiftet til foreningen ved dennes kasserer og i forbindelse hermed oplyse foreningen om navn, bopæl, samt e-mail. Anmeldelse skal ske senest 14 dage efter overdragelsesaftalens indgåelse.

## §6.

Foreningens medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke solidarisk for foreningens forpligtelser.

I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på de enkelte medlemmer.

I øvrigt betaler hver parcel et årligt kontingent til foreningens administration og øvrige udgifter, som betales senest 1. maj.

Det årlige kontingent fastsættes af den ordinære generalforsamling.

Indbetaling af kontingent sker til foreningens bankkonto eller andet af foreningens bestyrelse angivet sted.

Er en parcel i restance til foreningen i mere end 2½ måned, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej, efter at der forinden er givet parcellen skriftlig påmindelse.

Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant, der endvidere skal betale et administrationstillæg for restancen på kr. 100,00 pr. rykker.

Rykkerprocedure:

Alm. betalingsdato/forfaldsdato	1. maj
1. rykker	15. maj
2. rykker	1. juni
3. rykker	15. juni
4. rykker med varsel om inkasso	1. juli

Hvis betaling ikke finder sted senest 15. juli sendes sagen til inkasso.

Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed.

## **2. Generalforsamlingen**

§7.

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

§8.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned i Taastrup. Der indkaldes af bestyrelsen med 21 dages varsel pr. e-mail til hver enkel parcel samt ved annoncering på hjemmesiden.

Det påhviler hver parcel at holde foreningen underrettet om ændring i e-mail.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde skriftligt senest 14 dage før.

Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hver parcel pr. e-mail og annoncering på hjemmesiden senest 7 dage før generalforsamlingens afholdelse. Sager, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

Eventuelle forslag udsendes sammen med dagsordenen.

På hver ordinær generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisorer.
4. Rettidigt indkomne forslag.

5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.
6. Valg af formand for bestyrelsen - lige årstal.
7. Valg af kasserer - ulige årstal.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt 1 suppleant.
9. Valg af 2 revisorer samt 1 suppleant.
10. Eventuelt.

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

#### §9.

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes så ofte som bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter at mindst 1/4 af foreningens medlemmer - der ikke er i restance til foreningen - til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling. Når sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse.

Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet.

#### §10.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Ejeren af en parcel har 2 stemmer.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være mere hensigtsmæssig.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til en anden parcel. Ingen parcel kan have mere end én fuldmagt.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel majoritet, jvf. dog §§ 3,4 og 11.

Efter generalforsamlingen fremsendes til samtlige parceller, pr. e-mail og via annoncering på hjemmesiden, et referat underskrevet af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

#### §11.

Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på anvendelse af fællesarealer, forandring af foreningens vedtægter, ordensreglement, bevilling af midler

ud over det til administrationen nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra parcellernes side og optagelse af lån, kræves at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer.

Bestemmelsen om, at parceller ikke hæfter solidarisk overfor tredjemand kan kun ændres ved enstemmighed hos samtlige parceller.

Når der på en generalforsamling er truffet gyldig bestemmelse om bevilling af midler ud over det til administrationen nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra parcellernes side eller optagelse af lån, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens parceller i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

Kun generalforsamlingen er berettiget til at tilmelde foreningen en hovedorganisation af grundejerforeninger.

### **3. Bestyrelsen**

§12.

Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer. Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen.

Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand. I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. Suppleanten vælges for 1 år ad gangen. Formanden og 1 bestyrelsesmedlem vælges lige årstal. Kassereren og 2 bestyrelsesmedlemmer vælges ulige årstal. Genvælg kan finde sted.

Formanden og kassereren modtager et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen.

Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra 3 på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må, hvis blot eet medlem af bestyrelsen kræver det, udgå af bestyrelsen, og suppleanten for ham indtræder da i hans sted.

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanten er tiltrådt, bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

Såfremt kassereren får forfald, udpeges en midlertidig kasserer af bestyrelsen.

#### §13.

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed - herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg - og varetager dens formål og interesser.

Bestyrelsen er dog berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af eventuelle fælles anlæg.

Der afholdes møde så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt. Der skrives referat som godkendes af bestyrelsen på det næstfølgende bestyrelsesmøde og derefter lægges på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

#### §14.

Foreningen tegnes overfor tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formand og kasserer i forening.

### **4. Revisorer og regnskab.**

#### §15.

Generalforsamlingen vælger 2 revisorer og 1 revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

Revisorerne gennemgår mindst een gang halvårligt foreningens regnskab, der føres af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelse og forvisser sig om, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede, hvorefter de indgiver deres revisionsbemærkninger til bestyrelsen.

Revisorerne kan når som helst foretage kasseeftersyn og skal foretage et sådant uanmeldt mindst een gang årligt.

#### §16.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Regnskabet sendes til revisorerne senest medio februar og skal af disse være revideret og underskrevet, så det kan udsendes til parcellerne samtidig med udsendelse af dagsorden til generalforsamlingen.



§17.

På bankkontoen kan kun hæves af kassereren i forbindelse med enten formanden eller næstformanden.

Den kontante beholdning må ikke overstige 5.000,00 kr.

§18.

Foreningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller 1/2 af foreningens parceller og kan kun vedtages efter de om lovændringer gældende regler. Forslaget skal indeholde bestemmelse om anvendelse af foreningens formue. Foreningen kan dog ikke opløses uden samtykke fra den påtaleberettigede i henhold til deklaration lyst den 16. november 1971.

## **5. Særlige bestemmelser.**

§19.

Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse love intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre disse, men skal dog fremlægge sagen til parcellernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§20.

Ingen vedtægtsbestemmelse må være i strid med tinglyste deklarationer eller nogen kommunal vedtægt.

## **6. Godkendelse m.v.**

§21.

Samtlige udgifter i forbindelse med foreningens stiftelse betales af foreningen.

Ovenstående love er vedtaget på den stiftende generalforsamling den 28. maj 1974, samt med efterfølgende vedtagne ændringer.

## 7. Vejfond

§22.

Vejfondens formål er opsparing af midler til nødvendige reparationer af fællesveje og fællesstier, såsom etablering af nyt slidlag på fællesvejene samt udskiftning af fliser på fællesstier og parkeringspladser i foreningens område.

Pligtigt medlemskab for alle parceller i grundejerforeningens område.

Det opsparingspligtige beløb fastsættes af foreningens bestyrelse og godkendes af generalforsamlingen jvf. vedtægternes alm. bestemmelser.

Det opsparingspligtige beløb indbetales 1 x årligt pr. 1. maj, første gang pr. 1. oktober 1991.

Beløbet opspares for parcellen og henstår uafhængigt af evt. ejerskifte.

Vejfondens midler hensættes/anbringes i bank/kortløbende obligationer.

For regnskab/regnskabsaflæggelse/revision/restancer/rykkerprocedure for vejfondens beholdning/opsparingspligtige beløb gælder de samme bestemmelser som for kontingentet til grundejerforeningen.

Tinglyste servitutter

for

Havetoften

og

Piletoften

## **Afskrift af de originale servitutter for Havetoften - Piletoften.**

Der anvendes følgende terminologi for så vidt angår veje og stier.

Tilkørselsveje = Sydskellet

Stamveje = Nord-sydgående strækninger af Havetoften og Piletoften.

Boligveje = Øst-vestgående strækninger af Havetoften og Piletoften.

Stamstier = Nord-sydgående stier mellem Sydskellet og grønt område.

Lokalstier = Øst-vestgående stier mellem vendeplads og stamsti.

### **1. Adgangsforhold.**

Der må kun etableres gående og kørende adgang fra parcellerne til vendepladser og boligveje. Overkørsel i 3 m bredde er anlagt på ejerens foranledning og bekostning på de parceller, hvor kommunen har forlangt det overfor nuværende ejer, og eventuelle senere ændringer og eventuelle andre overkørsler må bekostes af den enkelte parcelejer. Overkørsler må ikke placeres stamvejene nærmere end 5 m. Udover nævnte 3 m brede overkørsel må der for gående etableres en 1 m bred åbning i hegnet mod vendepladsen eller boligvejen. Eventuelle gang- eller kørelåger skal åbne ind mod parcellen.

Retablering af skader på veje, stier, vendepladser, parkeringspladser, overkørsler, kantsten og rabatter og eventuelle andre fællesanlæg, foretages af entreprenør på kommunens foranstaltning og på den enkelte parcelejers bekostning.

### **2. Parkering**

På hver parcel skal etableres mindst 2 bilpladser, idet den ene bilplads kan udgøres af 1 garage eller 1 skærmtag.

Der må ikke henstilles lastvogne samt varevogne med totalvægt over 2.500 kg, på ejendomme, vendepladser, boligvejene, stamvejene eller tilkørselsvejene. Campingvogne, påhængsvogne og lignende må ikke henstilles på vendepladserne, boligvejene, stamvejene, tilkørselsvejene eller andre fællesarealer.

### **3. Hegn og beplantning**

Langs stamveje, stamstier, boligstier, friarealer, dele af boligveje, skal plantes hæk af bestemt plantearart, nemlig som foreskrevet på vedhæftede kortbilag. Stensætning eller

lignende må ikke anvendes, idet hegnene skal plantes i højde med veje, stier og friarealers terrænhøjde. Hække langs de nævnte strækninger samt eventuelt mod vendepladser skal plantes 30 cm bag skel af den enkelte parcelejer på egen bekostning.

Den enkelte parcelejer er pligtig til stedse at vedligeholde hækplanter i skel.

Eventuel delvis retablering skal foretages med samme planteart, som er anvendt ved den oprindelige beplantning og med samme placering. For at gøre hækkene uigennemtrængelige tillades 30 cm bag skel galvaniseret ståltrådshegn i indtil 100 cm højde.

Vedligeholdes beplantningen mod sti, vej, vendeplads og friarealer ikke på forsvarlig vis, er kommunen berettiget til at lade vedligeholdelsen foretage af entreprenør på den enkelte parcelejers regning. Raftehegn og lignende, som opsættes i naboskel, må ikke overstige 180 cm i højden og må kun etableres efter aftale med ejeren af naboparcellen.

Langs de viste strækninger af Piletoften plantes liguster (*ligustrum atrovirens*) og langs de viste strækninger af Havetoften plantes avnbøg (*carpenus betulus*).

Eventuel hæk mod vendeplads skal være samme planteart som ved den pågældende boligvej.

Hæk mod boligvej må kun fjernes for at etablere indkørsel og eventuel havelåge og således at den fjernede del/strækning maksimalt bliver 4 m.

Hæk mod stamveje, stamstier og friarealer skal have en højde på 180 cm, medens hække mod boligveje og boligstier skal være mellem 120 og 180 cm høje.

Alle hegn af dødt materiale (raftehegn eller lignende) må ikke sættes nærmere end 150 cm fra de i stk. 1. nævnte hegn. Alle de i stk. 1 nævnte hegn skal være plantet inden 1. november 1973.

#### **4. Terrænregulering og haveanlæg.**

Væsentlige terrænreguleringer, der ændrer højdeforholdene til naboparcellerne, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det ubebyggede areal skal anlægges og vedligeholdes som have senest 9 måneder efter ibrugtagningen af beboelsen.

Hegn og have holdes i sømmelig stand og således, at naboerne ikke generes af ukrudt, frø eller lignende.

Selvhæftende slyngplanter og espalierbeplantning må ikke plantes op ad mur, som er en

del af en nabobygning uden tilladelse fra ejeren af den pågældende bygning.

Der må ikke på parcellen findes sammenhængende beplantninger eller større træer, som generer hækkens opvækst eller som er til ulempe for de omboende.

## **5. Byggelinier.**

Bebyggelsen skal holdes mindst 2,5 m (ved 1 1/2 etage bebyggelse dog mindst 5 m) fra skel mod naboparcel, (herunder grønt område), boligvej og vendeplads og mindst 5 m fra skel mod tilkørselsvej, stamvej, stamsti og lokalsti.

Ved bebyggelse med forskudt etage skal afstand til naboskel være mindst 2,5 m + højdeforskellen mellem højeste gulvkote og terrænkote (med fradrag på 30 cm).

Garagebygninger og hermed sammenbyggede udhuse må - uanset ovenstående bestemmelser - opføres i skel mod naboparcel, (dog ikke i skel mod grønt område) og i en afstand af mindst 1,5 m fra lokalsti. Afstand fra vejskel ved overkørsel til garage eller carport skal mindst være 5,5 m.

I øvrigt skal bebyggelsen respektere bestemmelserne i landsbyggeloven.

## **6. Bebyggelsens omfang.**

Den samlede bebyggelse på den enkelte parcel skal planlægges som en helhed ved fremsendelse af projekt til byggemyndighederne.

På hver parcel må kun opføres 1 beboelse med højst 1 lejlighed i højst 1 1/2 etage.

Bebyggelsens bruttoetage-boligareal skal udgøre mindst 100 kvadratmeter.

Eventuel udhusrum skal sammenbygges med enten garage- eller beboelsesbygningen. Garage, udhusrum eller skærmtag må tidligst opføres i forbindelse med opførelse af beboelsesbygningen og skal opføres i samme materiale, som er anvendt til beboelsesbygningen eller i trækonstruktion, som skal stå i naturfarve, sort eller brun farve. Taget skal være lig beboelseshusets tag, eventuelt fladt tag. Såfremt garage opføres i naboskel, skal den i skellet værende garagevæg stedse holdes ved lige af ejeren, der har ret til at foretage nødvendig vedligeholdelse fra naboparcellen.

Tagterrace eller kunstige hævede opholdsarealer med beliggenhed over stuegulvkoten må ikke indrettes.

Der må på hver parcel uden ansøgning opføres lyst- eller legehuse på indtil 4 kvadratmeter,

når krav til byggelinier overholdes.

Facader skal fremtræde i murværk af anerkendt fabrikat eller som pudsede eventuelt malede flader i hvid eller grå farve. Endvidere kan facader udføres i træværk i naturfarve, sort eller brun farve, idet dog døre, porte, vindskeder, vinduer og lave vinduesbrystninger (indtil 1 m over stuegulv) kan farves. Tagdækning skal udføres enten af tegl og cennytagsten eller af andre materialer i sort eller grå farve.

## **7. Bebyggelsens placering.**

Bebyggelsen skal placeres således på parcellen, at husets hovedakse er enten vinkelret på eller parallel med boligvejen.

Husets stuegulvskote må højst være 30 cm over gennemsnitskoten for eksisterende terræn ved husets hjørner, jvf. dog punkt 5.

Såfremt det eksisterende terræn på en parcel ligger lavere end vejskellet ud for den pågældende parcel, må husets stuegulvskote være indtil 30 cm over gennemsnittet af vejkofter ved parcellens hjørner mod boligveje eller vendeplads.

## **8. Ejendommens benyttelse.**

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 kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende. Specielt må der ikke være dyrehold på ejendommen, bortset fra hund, kat og almindelige husdyr.

Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse.

På ejendommen må ikke indrettes butik, udsalg, fabrik, værksted, lager, vognmandsforretning, oplagsplads eller drives nogen erhvervsvirksomhed, bortset fra sådanne privatkontorer som, tegnestuer, atelierer og lignende erhvervsvirksomheder, som almindeligvis forefindes i beboelseslejligheder, og kun når det efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres eller kvarterets præg af boligkvarter brydes. Skiltning må kun ske med kommunens godkendelse. Midlertidigt oplag af materialer i forbindelse med bebyggelse på parcellen, må kun finde sted på parcellen.

## **9. Tinglysning af yderligere servitutter.**

I forbindelse med byggemodning skal yderligere servitutter kunne tåles.

## **10. Grundejerforening.**

På anfordring af plantageejer Jørgen Olsen, Smedelundsgade 5, 2., 4300 Holbæk og/eller Høje-Taastrup kommunalbestyrelse er de enkelte parcedejere pligtige at stifte og være medlem af en grundejerforening, hvis vedtægter skal godkendes af Høje-Taastrup kommunalbestyrelse. I det omfang fællesarealer, veje, vendepladser og stier indenfor deklaraionsområdet ikke overtages af kommunen, er grundejerforeningen på anfordring af plantageejer Jørgen Olsen pligtig at tage skøde på fællesarealer, veje, vendepladser, stier m.v.

## **11. Påtaleret.**

Påtaleretten tilkommer alene Høje-Taastrup kommunalbestyrelse, og deklaraionen kan ikke slettes uden dennes samtykke.