

VEDTÆGTER ORDENSREGLER DEKLARATIONER

gældende for

GRUNDEJERFORENINGEN

JÆGERVANGEN

Dragør

**VEDTÆGTER FOR
GRUNDEJERFORENINGEN JÆGERVANGEN, DRAGØR**

FORENINGENS NAVN OG DENS FORMÅL:

§ 1

Foreningens navn er Grundejerforeningen "Jægervangen". Dens hjemsted er Dragør Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at varetage fælles grundejerinteresser for ejere af parceller udstykket fra matr.nr. 9 k af Store Magleby by og sogn.

§ 3

Enhver parcelejer har pligt til at være medlem, Jfr. § 4 i den på samtlige parceller tinglyste deklaration af 23. januar 1956.

PARCELEJERNES PLIGTER OG RETTIGHEDER:

§ 4

Enhver parcelejer i foreningen er forpligtet til at overholde de byrder og forpligtelser, som lovligt måtte være pålagt parcelejerne i henhold til de til enhver tid gyldige vedtægter.

Medlemsretten bortfalder ved salg af parcellen, og uden at der i den anledning kan gøres krav på tilbagebetaling af betalte ydelser. Ved ny ejers overtagelse indtræder denne i samtlige rettigheder og forpligtelser, herunder betaling af eventuelle restancer, jfr. nedenfor, uanset at disse måtte hidrøre fra tidligere ejer, og foreningen har ingen pligt til først at søge disse inkasseret hos denne.

De af foreningen fastsatte ydelser er sikret ved pantstiftende deklaration lyst på samtlige under foreningen henhørende ejendomme.

§ 5

For hver parcel og ved hvert ejerskifte betales et indskud, og til dækning af foreningens administration og andre forpligtelser betales et årligt kontingent.

Indskud og kontingent fastsættes for et år ad gangen af generalforsamlingen i forbindelse med budgettets vedtagelse.

Indgår betalingen ikke til den fastsatte frist, overgives fordringen med 14 dages varsel til inkasso med de dertil hørende omkostninger. Restanten er forpligtet til at betale alle dermed forbundne udgifter, uanset betaling finder sted direkte til foreningen.

§ 6

Enhver parcelejer er pligtig til straks at give bestyrelsen skriftlig meddelelse om salg af sin parcel, samt at opgive den ny ejers navn og overtagelsesdatoen.

§ 7

Hver parcel giver på generalforsamlingen ret til én stemme, dog således, at flere parceller under samme ejer svarer til en parcel.

Der kan stemmes personligt eller ved skriftlig fuldmagt. Dog kan ingen ved fuldmagt repræsentere mere end en parcelejer.

En parcelejers ægtefælle/samlever er altid berettiget til at stemme på sin fraværende ægtefælles/samlevers vegne.

Parcelejere, der er i restance med ydelser til foreningen, har ingen stemmeret.

§ 8

Alle meddelelser til parcelejere skal fremsendes til den i foreningens medlemskartotek noterede post adresse og/eller mail adresse.

GENERALFORSAMLINGER:

§ 9

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

ORDINÆR GENERALFORSAMLING:

§ 10

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af januar kvartal.

Meddelelse om generalforsamlingens afholdelse fremsendes, bilagt bestyrelsens beretning om årets virksomhed, det reviderede årsregnskab, oplysning om indkomne forslag fra bestyrelsen og parcelejere samt bestyrelsens budgetforslag til hver enkelt parcelejer med mindst 14 dages varsel.

Forslag fra parcelejere må, for at blive behandlet på generalforsamlingen, være indsendt skriftligt til formanden inden den 15. januar.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende:

1. valg af dirigent
2. valg af referent(er)
3. afstemning om bestyrelsens beretning
4. afstemning om regnskabet for det forløbne år
5. afstemning om bestyrelsens budgetforslag, herunder godkendelse af indskud, kontingent, administrationsudgifter og forfaldsdato for betaling af kontingent
6. valg
7. behandling af indkomne forslag
8. eventuelt

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING:

§ 11

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes når som helst af bestyrelsen, og skal indkaldes når mindst 20 parcelejere indgiver skriftlig begæring herom til formanden med angivelse af forhandlingsemne.

Meddelelse om ekstraordinær generalforsamlings afholdelse fremsendes - bilagt det indkomne forhandlingsemne - til hver enkelt parcelejer med 8 dages varsel til afholdelse senest 14 dage efter, at den på lovlig vis er begæret afholdt.

Dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling skal indeholde følgende:

1. valg af dirigent
2. valg af referent(er)
3. behandling af indkomne forhandlingsemner

ALMINDELIGE BESTEMMELSER VEDRØRENDE GENERALFORSAMLINGER:

§ 12

Dirigenten skal konstatere generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

Enhver generalforsamling er beslutningsdygtig, uanset antallet af fremmødte.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflertal.

Til beslutninger om

- a. ændringer af disse vedtægter
- b. ændringer, der medfører forøgede økonomiske forpligtelser for parcedejerne, hvorved de samlede årlige ydelser for disse forøges med mere end 10% kræves dog, at mindst 2/3 af parcedejerne er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og danner derefter bevis for det på generalforsamlingen vedtagne og passerede, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til parcedejerne.

Under "eventuelt" kan der ikke ske vedtagelser, der medfører økonomiske forpligtelser for hverken foreningen eller for parcedejerne.

BESTYRELSEN:

§ 13

Bestyrelsen består af en formand, en næstformand, en kasserer, en sekretær samt tre repræsentanter.

§ 14

Bestyrelsen vælges for to år af den ordinære generalforsamling, således at formand, sekretær og to repræsentanter vælges på lige årstal, medens næstformand, kasserer og en repræsentant vælges på ulige årstal.

Yderligere vælges to suppleanter, to revisorer og en revisorsuppleant ligeledes for to år af den ordinære generalforsamling, således at en revisor vælges på lige årstal, medens en suppleant, en revisor og revisorsuppleanten vælges på ulige årstal.

Genvalg kan finde sted.

§ 15

De i § 13 og § 14, 2..stk nævnte, der bliver valgt på en ekstraordinær generalforsamling, indgår i den i § 14 nævnte turnus.

Samtidig med valget af repræsentanter, suppleanter og revisorer afgøres, hvem de træder i stedet for.

§ 16

Bestyrelsen har den daglige ledelse i alle foreningens anliggender og fastsætter selv sin forretningsgang.

Bestyrelsen udsender snarest efter generalforsamlingens afholdelse resumé af referatet til hver enkelt parcelejer.

Referat af bestyrelsesmøder indføres af sekretæren i en forhandlingsprotokol, der underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer og medbringes til generalforsamlingerne.

§ 17

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte formanden finder det nødvendigt eller såfremt mindst 2 bestyrelsesmedlemmer fremsætter skriftlig begæring herom.

§ 18

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formand eller næstformand samt tre bestyrelsesmedlemmer er til stede.

Afgørelser indenfor bestyrelsen træffes ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige gør formandens - i dennes forfald næstformandens - stemme udslaget.

§ 19

Bestyrelsen er ulønnet, men formand, kasserer og sekretær/hjemmeside-ansvarlig oppebærer hver et vederlag, der fastsættes på den ordinære generalforsamling i forbindelse med godkendelse af budgettet.

FORHOLD TIL TREJDEMAND:

§ 20

Foreningen tegnes i ethvert forhold over for tredjemand af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf mindst en skal være formand eller næstformand.

Kassereren gives dog fuldmagt til at kunne varetage foreningens bank forretninger – se § 26.

Til stiftelse af gæld kræves en generalforsamlings forudgående godkendelse.

REGNSKAB, REVISION OG BUDGET:

§ 21

Foreningens regnskabsår omfatter tiden 1. januar -31. december.

§ 22

Kassereren, der så vidt muligt skal være regnskabskyndig, fører foreningens regnskab og medlemskartotek, samt udarbejder foreningens årsregnskab og budget.

Er kassereren ikke regnskabskyndig, skal regnskabet revideres af faguddannet revisor, der underskriver regnskabet i forbindelse med de af generalforsamlingen valgte revisorer.

§ 23

Regnskabet føres med de nødvendige konti, således at indtægter og udgifter kan specificeres af hensyn til aflæggelse af årsregnskab.

Foreningens regnskab og medlemskartotek skal altid være tilgængelige for bestyrelse og revision.

§ 24

Alle indbetalinger fra parcelejere skal ske til foreningens bank- eller girokonto.

§ 25

Foreningens kassebeholdning må ikke overstige kr. 2.000. Beløb herudover skal snarest muligt indsættes på foreningens bankkonto.

§ 26

Kassereren varetager, via fuldmagt, tildelt af bestyrelsens formand + næstformand eller bestyrelsesmedlem, foreningens bankforretninger bl.a. via Netbank.

Udgiftsbilag som skal betales af foreningen, skal være godkendte af enten bestyrelsens formand eller næstformand. Via Netbank skal bestyrelsens formand og/eller næstformand have adgang til at se foreningens bank konti og transaktioner.

§ 27

Kassereren udarbejder årsregnskabet, der forelægges bestyrelsen til godkendelse i revideret stand. Kassereren forelægger samtidig fortegnelse over eventuelle restancer med angivelse af navn og beløb.

§ 28

Det reviderede og underskrevne årsregnskab samt eventuelle særlige revisionsbemærkninger skal forelægges den samlede bestyrelse, der sørger for, at regnskabet udsendes til samtlige parcelejere.

Årsregnskabet skal foreligge underskrevet af såvel kasserer og formand som de to revisorer og opbevares sammen med revisionsprotokollen.

§ 29

De af generalforsamlingen valgte revisorer skal foretage mindst et uanmeldt beholdningseftersyn om året.

Eftersynet attesteres af revisorerne ved at lade en specifikation af beholdningerne blive indført i revisionsprotokollen.

§ 30

Finder revisionen, i forbindelse med årsafslutningen, anledning til særlige bemærkninger, anføres disse i revisionsprotokollen og i ganske særlige tilfælde skal regnskabspåtegningen indeholde henvisning hertil.

§ 31

Kassereren udarbejder budgettet til forelæggelse i den samlede bestyrelse, der efter godkendelse drager omsorg for, at budgettet udsendes til samtlige parcelejere.

ORDENSREGLER M.M.:

§ 32

Det indskræpes parcelejerne at overholde gældende bestemmelser i hegnsløv, bygningsvedtægter, politivedtægter etc.

§ 33

Beskadiger en parcelejer foreningens veje, fortove, træer eller lignende, er pågældende pligtig til omgående at udbedre skaderne på egen regning

§ 34

Parkering, camping og lignende på fællesområder er ikke tilladt og al færden på områderne skal ske med størst mulig hensyntagen til parcelejerne.

§ 35

Såfremt en parcelejer ikke overholder ordensreglerne, er bestyrelsen bemyndiget til at bringe forholdet i orden for pågældendes regning og ansvar.

Vedtaget ved stiftende generalforsamling den 12. juli 1960 og ændret ved generalforsamlingerne i 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, og 1993 og 2015

Bestyrelsen.

DEKLARATION AF 23. JANUAR 1956

I anledning af, at undertegnede ejere af en parcel af ejendommen matr. nr. 9 a Store Magleby by og sogn, har erholdt Store Magleby sogneråds approbation på beliggenhed og bredde af de på nævnte grundstykke planlagte veje som vist med gult på vedhæftede plan, erklærer vi herved som forpligtende for os og eventuelle senere ejere af nævnte ejendom og de parceller, hvori den måtte blive delt, følgende overfor Store Magleby sogneråd:

§ 1.

Vi er bekendt med, at der ikke kan forventes udstedt bygningsattest med hensyn til nogen bebyggelse ved de heromhandlede veje førend den pågældende vej er endelig anlagt med den på vedhæftede plan angivne vejretning og bredde til og forbi den pågældende bebyggelse (vejen mellem matr. nr. 9 a og matr. nr. 27 a skal anlægges i fuld bredde) efter et af sognerådet forud godkendt projekt, jfr. § 4 i vejvedtægten for Store Magleby kommune, og har forbindelse med godkendt vej, og afledning af overfladevand er ordnet på behørig måde og spildevandsledninger tilsluttet det i landvæsenskommissionenskendelse af 20. juni 1950 angående kloakering af Dragør og dele af StoreMagleby kommune omtalte rensningsanlæg.

§ 2.

Når sognerådet til sin tid måtte beslutte, at Engvejen skal udvides, skal ejerne af grunde langs denne vej og tilstødende veje med 3 måneders varsel og uden udgift for det offentlige afgive det fornødne areal i ryddeliggjort stand til såvel udvidelsen indtil byggelinjen (10 meter fra vejmidte) som til hjørneafskæringer.

Såfremt sognerådet ligeledes senere måtte beslutte, at Fasanvængets forlængelse skal udvides til en bredde af 15 meter, skal ejere af grunde langs den nævnte vej med 3 måneders varsel og uden udgift for det offentlige, afgive det fornødne areal i ryddeliggjort stand.

§ 3.

Når vejene er anlagt, må ingen del af disse spærres for offentlig færdsel uden sognerådets samtykke, der til enhver tid kan tilbagekaldes.

§ 4.

Der skal ved salg af grunde i overdragelsesdokumenterne optages bestemmelse om, at købere er pligtig til at være medlem af en grundejerforening, der omfatter alle fra ejendommen udstykkede parceller. Indtil ejendommen er fuldt udstykket og samtlige parceller afhændet, er nuværende og fremtidige ejere af ejendommen pligtig at være medlem af nævnte forening.

Denne forening skal være berettiget til at fastsætte og opkræve bidrag til anlæg og vedligeholdelse af veje, kloak-, gas-, vand- og elektricitetsledninger, vejbelysning og lignende fælles anliggender, samt have panteret for sådanne de enkelte ejendomme påhvilende bidrag med prioritet efter lån af offentlige midler, når vedkommende anlæg m.v. lovligt er vedtaget af foreningens generalforsamling.

Ovennævnte grundejerforening skal ved nuværende ejeres foranstaltning stiftes, når sognerådet måtte beslutte det. Foreningens love skal godkendes af sognerådet.

§ 5.

Der påhviler de heromhandlede arealer følgende servitutmæssige forpligtelser:

1. For arealerne, der er skraveret med rødt, gælder følgende:

- a. Ingen parcel må udstykkes med mindre en 700 m² netto areal eller med mindre facadelængde end 18 meter.
- b. Kun 1/6 af de enkelte parcelers nettoareal må bebygges. Garager og mindre fritliggende udhuse med et samlet bebygget areal af indtil 25 m² for hver parcel medregnes ikke i det bebyggede areal.
- c. På hver parcel må kun opføres et enfamilies beboelseshus i én etage foruden tagetage og kælder, når dennes loft ikke ligger mere end 1 meter over terræn og bygningens højde ikke overstiger 4 meter målt fra fortovets indre kant ud for midten af bygningen til oversiden af øverste bjælkelag, samt en garage og mindre udhus til beboernes behov.
- d. Bygningerne skal holdes 10 meter fra vejenes midtlinje og så langt fra skel, at vinduer fra beboelsesrum kan anbringes derimod, dog mindst 3 meter, uanset at der ikke anbringes vinduer i disse. Mindre fritliggende udhuse og garager til beboernes behov kan tillades opført umiddelbart i skellet, såfremt dette ikke er udpræget nordligt (øst-vest-gående) skel og højden med taget og en eventuel brandkam ikke overstiger 2,5 meter og bygningernes samlede længde i skellet ikke overstiger 7 meter og det samlede bebyggede areal ikke overstiger 25 m²

2. For de på planen med blå skravering viste restarealer af ejendommen gælder ligeledes forannævnte bestemmelser i 1.ste stykke fra a til d incl. Afvigelser herfra kan tillades; når der til sognerådets godkendelse fremsendes en samlet bebyggelsesplan for arealerne. Der vil dog kun kunne forventes tilladelse til, at der på disse arealer, jfr. dog § 7 – opføres enfamilies række-eller kædehuse i én etage foruden tagetage og kælder, når dennes loft ikke ligger mere end 1 meter over terræn og bygningernes højde ikke overstiger 4 meter målt fra fortovets indre kant ud for midten af bygningen til oversiden af øverste bjælkelag, og kun når nedenstående bestemmelser bl.a. overholdes:
- a. Ingen parcel må udstykkes med mindre nettoareal end 400 m² og en mindre facadelængde end 9 meter. Når parcellens nettoareal er under 700 m², skal der udlægges et friareal, således at parcellens nettoareal og friareal ikke bliver under 700 m². Kun 1/6 af parcellens nettoareal, incl. friarealet, må bebygges. Sognerådet kan dog tillade afvigelse fra de under a nævnte betingelser, såfremt en samlet bebyggelsesplan godkendes af sognerådet.
 - b. Bygningerne skal holdes mindst 10 meter fra vejmidte.
 - c. Friarealerne skal udlægges som samlede arealer, beplantes og vedligeholdes på en af sognerådet godkendt måde og tilskødes den i § 4 omtalte grundejerforening. Denne forening har vedligeholdelsespligten på arealerne.
Sognerådet er berettiget til, såfremt vedligeholdelsen efter dettes skøn ikke udføres på tilfredsstillende måde, at lade denne udføre for grundejerforeningens regning og beløbet herfor indkræve efter samme regler som er gældende for ejendomsskatter.
 - d. Uanset de i punkt c anførte bestemmelser, kan sognerådet på de nævnte friarealer meddele tilladelse til opførelse af samlede garageanlæg til rækkehusbeboernes behov. Der kan kun forventes tilladelse til opførelse af garager til ca. halvdelen af rækkehusene. Garagernes bebyggede areal må ikke være over 25m² for hvert rækkehus. Garageanlæggenes højde med taget må ikke være over 2,5 meter.

§ 6.

1. Alle ydermure skal behandles for facademure.
2. Arealet mellem vej og bygning skal, for så vidt det ikke danner adgang til bygningen, anlægges og vedligeholdes som have og indhegnes med et nethegn såvel mod vej som mod nabogrunde. For så vidt arealet ikke indhegnes, skal det af ejeren anlægges og vedligeholdes som fortov.

3. Foruden at byggelovens krav om tegninger m.v. skal opfyldes, må en situationsplan, der viser grundens benyttelse, samt tegninger af enhver bygning og bygningsforandring m.v. samt de under punkt 2 nævnte hegn forelægges sognerådet til godkendelse forinden bygningsarbejdernes påbegyndelse.

§ 7.

På parcellerne må ikke drives fabriktionsvirksomhed eller næring af nogen art. Der vil dog kunne forventes tilladelse til indretning af butikshandel efter sognerådets skøn samt et mindre automobilværksted med vaskehal og smørehal samt benzintank, for så vidt bygningerne efter sognerådets skøn harmonerer med den øvrige bebyggelse og der træffes foranstaltninger til undgåelse af røg, støj, larm og andre ulemper fra værksted m.v.

§ 8.

Kun Store Magleby sogneråd har påtaleret for samtlige deklarationens bestemmelser og er berettiget til at meddele tilladelse til sådanne afvigelser fra servitutternes bestemmelser, som efter sognerådets skøn er forsvarlige af hensyn til den øvrige bebyggelse i kvarteret.

§ 9.

Denne deklaration vil være at tinglyse uden udgift for det offentlige og notere som servitutstiftende på ejendommens blad i tingbogen forud for pantgæld, og kan ikke aflyses af denne uden Store Magleby sogneråds tilladelse.

Med hensyn til de øvrige på ejendommen hvilende byrder og servitutter med eller uden panteret henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København, den 11. januar 1956.

For et under dannelse værende aktieselskab:

Oluf J. Nielsen (sign.)

Tinglyst den 23. januar 1956.

DEKLARATION AF 19. OKTOBER 1966:

Undertegnede Amager Enghave A/S under stiftelse som ejer af matr. nr. 9 k Store Magleby by og sogn pålægger herved for sig og efter følgende ejere af den nævnte ejendom og de parceller hvori den måtte blive udstykket, følgende forpligtelser:

1. Til dækning af anlægsudgifterne ved de i deklARATIONEN til Store Magleby kommune, tinglyst 23/1 1956, angivne veje samt til hovedvandedninger til en projekteret bebyggelse på 138 parcel-og rækkehuse optager Amager Enghave A/S under stiftelse et hertil medgående lån, anslået til ikke at overstige 600.000,-kr. -skriver seks hundrede tusinde kroner - i Sparekassen for København og Omegn, for hvilket låns afvikling Store Magleby kommune afgiver kommunegaranti. Den i fornævnte deklARATION, lyst den 23/1 1956, i § 4 omhandlede grundejerforening skal være såvel berettiget som forpligtet til at opkræve de til afviklingen af nævnte sparekasselån fornødne bidrag samt sørge for rettidig indbetaling af renter og afdrag til Sparekassen for København og Omegn i h.t. det med Sparekassen oprettede lånedokument, og i øvrigt skadeløsholde Store Magleby kommune for alle udgifter, som måtte blive påført kommunen i anledning af dennes garanti.

2. Til sikkerhed for, at Store Magleby kommune skadeløsholdes for enhver udgift og forpligtelse i medfør af den overfor Sparekassen for København og Omegns angivne kommunegaranti, erholder kommunen herved 1. prioritets panteret i ejendommen matr. nr. 9 k St. Magleby by og sogn og de parceller, hvori den måtte blive delt, for hvad der til enhver tid skyldes Sparekassen i anledning af bemeldte lån, herunder de ved eventuel misligholdelse påløbne inddrivelsesomkostninger samt ethvert rentebeløb.

Ved ejendommens og dens parcellers bebyggelse med helårsboliger respekterer den her stiftede panteret størst mulige kredit-og hypotekforeningslån og om fornødent statslån efter gældende byggestøttelovs kap. V a.

Ved ejendommens bebyggelse med parcelhuse efter den foreliggende og godkendte bebyggelsesplan vil den heromhandlede, til beløb ca. 600.000,- kr. anslåede, behæftelse ved fornævnte grundejerforenings foranstaltning være at fordele med 1/138 pr. udstykket parcel, udgørende hver enkelt parcels fulde andel i behæftelsen.

Såfremt udstykningen ikke måtte blive gennemført efter den ovennævnte bebyggelsesplan, foretages fordelingen efter samråd med kommunen på de fremkomne parceller.

3. Nærværende deklaration vil være at tinglyse som servitut-og pantstiftende på ejendommen matr. nr. 9 k Store Magleby by og sogn og de parceller, hvori den måtte blive udstykket. Påtaleretten har Store Magleby kommune.

4. Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København, den 16. oktober 1956.

Amager Enghave AJS under stiftelse:

Oluf J. Nielsen (sign.)
K.L. Christiansen (sign.)
Svend Zeltner (sign.)
H.M. Bastiansen (sign.)

Tinglyst, den 19. oktober 1956.
