

Vedtægter for

Utterslevhøj Grundejerforening

Vedttaget den 3. april 2014

INDHOLDSFORTEGNELSE

| Vedtægter | | Side |
|---------------------------------|---------|------|
| Foreningens navn | | 3 |
| Foreningens formål | | 3 |
| Foreningens medlemmer | | 3 |
| Kontingent | | 3 |
| Generalforsamling | | 4 |
| Ekstraordinær generalforsamling | | 5 |
| Afstemning | | 5 |
| Bestyrelsen | | 5 |
| Regnskab | | 6 |
| Revisionen | | 6 |
| Vejudvalg | | 7 |
| Byggeudvalg | | 7 |
| Ordensreglement | | 7 |
| Ophævelse | | 7 |
| Bilag | | |
| Ordensreglement | bilag 1 | 8 |
| Købekontrakten § 4 | - 2 | 8 |
| Deklaration | - 3 | 9 |
| Byggeservitut III | - 4 | 10 |

§ 1.

Foreningens navn

er ”Utterslevhøj Grundejerforening” (Utterslevhøj Villaby). Dens hjemsted er København, under hvis jurisdiktion den henhører. Foreningens adresse er den til enhver tid værende formands adresse. Foreningen er stiftet år 1918.

§2.

Foreningens formål er:

at varetage og fremme medlemmernes fælles interesser på alle områder vedrørende deres grund og ejendom i så vid udstrækning, som love og vedtægter tillader. Foreningen kan være medlem af områdesammenslutninger og landsdækkende sammenslutninger af grundejerforeninger.

§3.

Foreningens medlemmer

består af nuværende og tilkommende ejere af de parceller udstykket af matr. nr. 10 af Brønshøj (kaldet Utterslevhøj Villaby).

Enhver nuværende eller tilkommende ejer af en parcel på ovennævnte areal, er ifølge købekontraktens § 4 (efterfølgende bilag 2) pligtig at være medlem af foreningen og underkastes denne forenings love og vedtægter, således som disse er eller på lovlig måde bliver vedtaget eller forandret.

§ 4.

Når en parcelejer overdrager sin parcel til en anden, er han dermed ophørt at være medlem af foreningen, og han eller andre i hans sted kan ikke gøre noget som helst krav på foreningen, hverken på andel i dens formue eller på anden måde, dog overtager den ny parcelejer de rettigheder, pligter og eventuel gæld, som den afgående parcelejer har i foreningen.

Herfra undtages dog det tilfælde, at en parcelejer dør, i hvilket fald hans retstilling i foreningen overgår til hans arvinger eller dem, han måtte have beskikket dertil.

Medlemmer er pligtig til senest 14 dage efter flytning at meddele foreningens kasserer enhver forandring af bopæl o.l..

Ved indmeldelse modtages et eksemplar af foreningens vedtægter.

§ 5.

Kontingent.

Kontingentet fastsættes – efter budgetforslag – på den årlige generalforsamling og skal være betalt inden 15. juni eller senest 1 måned efter opkrævning.

Gebyr for for sen indbetaling af kontingent fastsættes per år af bestyrelsen og godkendes af generalforsamlingen.

Restancer, der henstår pr. 1.august, har bestyrelsen ret til at lade inddrage ad rettens vej.

Medlemmer i restance hæfter for alle omkostninger forbundet hermed.

§ 6.

Generalforsamling.

Stk.1.

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed, kun den kan give, forandre eller ophæve vedtægterne; men kan ingensinde vedtage byggepligt eller solidaritet udover deklARATIONER, som er udstedt til Københavns kommune.

Stk.2.

Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem mod forevisning af kvittering for kontingent for det forløbne regnskabsår.

Stk.3.

På generalforsamlingen har hvert parcel 1 stemme. Er en parcel delt mellem flere ejere, skal disse vælge 1 repræsentant for den pågældende parcel. Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt lade sig repræsentere på generalforsamlingen, dog kan ingen have mere end 1 fuldmagt.

Stk.4.

Ordinær generalforsamling afholdes i marts eller april måned. Den indkaldes skriftligt med angivelse af dagsorden og med mindst 14 dages varsel til hvert enkelt medlem og til den adresse, som vedkommende medlem sidst har opgivet til foreningens kasserer. Regnskab for det forløbne regnskabsår udsendes sammen med indkaldelsen.

Dagsordenen skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere efter dirigentens bestemmelse.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Kassereren forelægger det reviderede regnskab for det seneste regnskabsår.
5. Indkomne forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
6. Bestyrelsens budgetforslag for foreningen samt fastsættelse af medlemskontingent.
7. a. Vejudvalgets beretning.
b. Vejudvalgets regnskab.
c. Forslag vedrørende vejudvalget.
d. Vejudvalgets budget og fastsættelse af bidrag.
8. a. Valg af formand / kasserer, bestyrelsesmedlem / -mer, bestyrelsessuppleant.
b. Valg af en revisor og en revisorsuppleant
c. Evt. valg af supplerende medlemmer til vejudvalget, jf. § 12, stk. 2.
9. Eventuelt.

Stk.5.

Forslag, som ønskes behandlet, skal være indsendt til formanden senest den 15. februar og udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Stk.6.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der undersøger, om generalforsamlingen er lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne.

Stk.7.

Over de trufne beslutninger føres en protokol, hvis indhold er fuldt bevis for det passerede, når protokollen er underskrevet af mødets dirigent og foreningens formand

Stk.8.

I de ulige år vælges kasserer, et medlem og en suppleant til bestyrelsen, en revisor og en revisorsuppleant.

I de lige år vælges formand, to medlemmer til bestyrelsen, en bestyrelsessuppleant og en revisor samt en revisorsuppleant.

Suppleanterne vælges for en etårig periode; de øvrige for en 2-årig periode.

Dørkontroller udpeges af bestyrelsen.

Stk.9.

Alle valg afgøres ved simpel stemmeflertal. Jf. dog § 8.

§ 7.

Ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst 8 dages varsel, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller når 25 medlemmer indsender skriftlig motiveret begæring herom til bestyrelsen. 3/5 af de 25 medlemmer skal være til stede på generalforsamlingen; i modsat fald kan bestyrelsen hæve generalforsamlingen.

Når sådan begæring er indgivet, skal generalforsamlingen afholdes senest 3 uger fra begæringens modtagelse. Sammen med indkaldelsen meddeles dagsordenen.

§ 8.

Afstemning.

Alle afstemninger foregår ved håndsoprækning, dog hvis mindst 20 medlemmer forlanger skriftlig afstemning, skal denne finde sted. Alle beslutninger afgøres ved simpel stemmeflerhed, herfra undtages vedtægtsændringer, hvortil kræves, at mindst 2/3 af foreningens medlemsantal stemmer for forslaget.

Såfremt ovennævnte antal ikke er mødt på en sådan første generalforsamling, afholdes en ekstra generalforsamling senest 3 uger efter, hvor beslutning da kan tages, når 3/4 af de mødte medlemmer stemmer derfor.

I afstemninger vedrørende vejfonden har alene parcelejere på de private veje stemmeret.

§ 9.

Bestyrelsen.

Stk.1.

Foreningen ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer.

Stk.2.

Ved formanden eller kassererens forfald indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for valg af ny.

Stk.3.

Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. Jf. §6 stk. 8. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen vælger blandt sine medlemmer næstformand og sekretær og bestemmer selv sin forretningsorden.

Stk.4.

Formanden og kassereren tegner i fællesskab foreningen.

Stk.5.

Bestyrelsesmøde afholdes, så ofte formanden eller 3 bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt, dog mindst 4 gange årligt.

Stk.6.

Udebliver et bestyrelsesmedlem fra to på hinanden følgende bestyrelsesmøder uden at melde afbud, betragtes han som udtrådt af bestyrelsen, og suppleanten indkaldes.

Stk.7.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 af dens medlemmer er til stede.

Stk.8.

I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme den afgørende.

Stk.9.

Bestyrelsens forhandlinger indføres i forhandlingsprotokollen. Referatet godkendes senest ved næste bestyrelsesmøde.

Stk.10.

Formanden varetager den daglige ledelse af foreningens anliggender.

Stk.11.

Næstformanden er pligtig i formandens forfald at overtage dennes hverv og i øvrigt assistere formanden, når det påkræves.

Stk.12.

Sekretæren fører foreningens forhandlingsprotokol, som bl. a. skal indeholde indkomne forslag og tagne beslutninger

Stk.13.

Af alle væsentlige skrivelser tages kopi. Disse opbevares sammen med alle indkomne skrivelser i foreningens arkiv.

§ 10

Regnskab.

Stk.1.

Kassereren fører foreningens medlemskartotek, regnskaber samt modtager alle indbetalinger og foretager alle udbetalinger.

Stk.2.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk.3.

Kassereren må kun i fornødent omfang have foreningens midler liggende kontant.

Stk.4.

Formanden og kassereren tegner i fællesskab foreningen.

På foreningens konto i bank eller sparekasse kan kun hæves mod underskrift af kassereren eller af formanden.

Stk.5.

Kassereren holdes kautionsforsikret.(Se også § 12 stk. 4).

§ 11

Revisionen.

Til at revidere foreningens regnskab vælges 2 regnskabskyndige, hvis funktionstid er 2 år, således at der afgår 1 revisor på generalforsamlingen hvert år. Jf. § 6 stk. 8. Genvalg kan finde sted.

Revisorerne er pligtige til kritisk at revidere foreningens regnskaber og efterse foreningens beholdninger.

Revisorerne har med mindst én dags varsel ret til at efterse foreningens regnskaber og foretage kasseeftersyn. Skriftlig meddelelse herom må derefter omgående afgives til bestyrelsen

§ 12

Vejudvalg.

Stk.1. Til varetagelse af vejvedligeholdelsen - jf. købekontraktens § 4 – nedsætter generalforsamlingen et vejudvalg.

Stk.2. Medlemmer.

Vejudvalget udgøres af bestyrelsen, idet dog et flertal af vejudvalget skal bo på de private veje. Såfremt dette ikke er tilfældet, vælger generalforsamlingen det nødvendige antal medlemmer til vejudvalget, så et flertal udgøres af parcelejere på de private veje. Foreningens formand er formand for vejudvalget.

Stk.3. Fratræder et bestyrelsesmedlem i årets løb, så stk.2 ikke er opfyldt, skal bestyrelsen udpege ekstra medlemmer/medlem til vejudvalget, så bestemmelsen er opfyldt. Funktionsperioden for således udpegede medlemmer ophører ved førstkommende ordinære generalforsamling.

Stk.4. Beretning.

Vejudvalget aflægger selvstændig beretning, til godkendelse på den ordinære generalforsamling.

Stk.5. Regnskab

Foreningens kasserer fører et selvstændigt regnskab for vejudvalget, hvis midler henstår på selvstændig konti i pengeinstitut. Der aflægges et selvstændigt regnskab for vejudvalget og udarbejdes et budget for vejudvalget. Regnskabsåret følger Grundejerforeningens (jf. § 10 stk. 2). Hæveret følger Grundejerforeningens (jf. § 10 stk. 4). Kautionsforsikringen dækker også vejudvalgets midler (jf. § 10 stk. 5).

Stk.6. Vejbidrag skal være betalt senest 15. september i regnskabsåret; dog senest i måneden efter at opkrævning er udsendt. Gebyr for for sen indbetaling fastsættes pr år af bestyrelsen og godkendes af generalforsamlingen. Restancer, der henstår pr. 1. november, har bestyrelsen ret til at lade inddrage ad rettens vej. Medlemmer i restance hæfter for alle omkostninger forbundet hermed.

Stk.7. Afstemning.

Vejbidrag fastsættes på den ordinære generalforsamling på grundlag af det fremlagte budget. Alene parcelejere på de private veje har stemmeret i relation til vejudvalget.

§ 13

Byggeudvalg.

Det i købekontraktens § 4 nævnte byggeudvalgs beføjelser varetages af foreningens bestyrelse.

§ 14.

Ordensreglement.

Generalforsamlingen fastsætter ordensreglementet, hvorefter alle medlemmer er pligtige at overholde dettes bestemmelser. Efterfølgende bilag 1.

§ 15.

Ophævelse.

Foreningen kan ikke ophæves, jf. købekontraktens § 4. Efterfølgende bilag 2.

Bilag 1.

Ordensreglement

Vejarealet.

Hække, beplantning etc. må ikke genere passagen på fortove og stier, idet de skal være farbare i deres fulde bredde.

Med hensyn til renholdelse af fortove og kørebaner henvises til politivedtægten.

Foreningen afholder udgifterne til ansvarsforsikring, renholdelse og snerydning af de på arealet værende 5 stier, samt stien fra Mosebakken til Hareskovvej og tillige fortove omkring anlægget ved Enemærket.

Vedligeholdelse af ovennævnte stier indgår som led i vejvedligeholdelsen.

Grundareal.

Hvis en parcelejer holder husdyr, må denne, ved at forsyne parcellen med forsvarligt hegn, drage omsorg for, at disse ikke forårsager de andre parcelejere ulemper.

Afbrænding af affald i byzone er ikke tilladt jævnfør gældende lovgivning.

Motorklipning / -savning må ikke finde sted på søn- og helligdage uden for tidsrummet kl. 9.00-12.00.

Overhåndtagende ukrudt må ikke findes på parcellerne ej heller på det ud for parcellen værende fortov og vej.

Parcelejeren er i enhver henseende pligtig til at drage omsorg for, at der på hans grund ud mod offentlig vej ikke henlægges, opstables eller på anden måde opbevares ting, ligegyldig af hvilken art, der kan bidrage til at give foreningens areal et uordentligt udseende, og bestyrelsen har ret til at skride ind mod sådan uorden.

Det påhviler parcelejeren at bekoste udgifter, der i henhold til denne § bliver en følge af foranstaltninger, som bestyrelsen lader udføre med passende forudgående varsel.

Bilag 2.

Købekontraktens § 4.

Køberen og efterfølgende ejere af den i nærværende kontrakt omhandlende parcel, såvel som alle andre nuværende eller kommende ejere af de parceller, som måtte være eller blive udstykket af ejendommen Matr. nr. 10 af Brønshøj, er pligtige til at deltage forholdsvis i udredelsen af omkostningerne ved vej- og kloakanlæg, samt, når vejene er anlagte, ved disses forsvarlige belysning og vedligeholdelse.

Disse omkostninger pålignes de forskellige parcelejere i h. t. de love, som måtte blive vedtagne af den nedennævnte grundejerforening.

Forinden bebyggelse – såvel midlertidig som permanent – kan finde sted på den her overdragne parcel, forpligter køberen sig og efterfølgende eventuelle ejere til at forelægge planer og tegninger over den påtænkte bebyggelse for nedennævnte grundejerforening eller et af denne nedsat byggeudvalg – indtil grundejerforeningen er dannet for sælgerne – til godkendelse, således at

køberen og efterfølgende ejere erkender at være uberettiget til at foretage nogen som helst bebyggelse på den her omhandlende parcel, forinden sådan approbation foreligger. Den midlertidige bebyggelse, herunder lysthuse, retiradebygninger m.v., må ikke komme nærmere end 251,08 cm fra vej eller nabogrund.

Bestemmelser vedrørende disse fælles interesser m.v. træffes af en grundejerforening, af hvilken samtlige nuværende eller efterfølgende ejere af parceller, der er eller måtte blive udstykkede fra den før omhandlende ejendom, er pligtige at være medlemmer, og hvis love køberen og efterfølgende ejere sammen med de øvrige medlemmer til enhver tid er underkastet.

Skulle denne grundejerforening blive ude af stand til at fungere, træffes de bestemmelser, som det iflg. foranstående tilkommer foreningen at træffe, af Københavns Magistrat eller af en under denne sorterende afdeling eller embedsmand, som af Magistraten måtte blive bemyndiget dertil.

Bestemmelser i nærværende paragraf vil være at læse som servitutstiftende og pantstiftende næsteften den i paragraf 2 nævnte panteobligation på den her overdragne parcel såvel som på samtlige de øvrige i nærværende paragraf omhandlede parceller. Under yderligere påtegning på nærværende dokument, og uden at dette behøver at produceres for retsskriveren, rykker disse servitutter dog for deklARATIONER med eller uden pant – derunder deklARATIONER om arealers udlægning til gade, vej eller plads – som udstedes til Københavns Kommune eller Magistraten eller hvilken som helst under denne sorterende afdeling eller myndighed, hvorhos de tillige – dog med undtagelse af bestemmelserne om pantretten for parcellens andel i udgifterne til vej- og kloakanlæg, der bortfalder, når det den her omhandlende parcel pålignede bidrag er fuldstændig betalt – rykker for lån af kreditforenings- eller andre offentlige midler, der udkræver 1. prioritet.

Bilag 3.

Afskrift af den kgl. Landsover- samt Hof- og Stadsrets Panteprotokol ved 3. brevskriverkontor. År 1920 den 15de november blev tinglæst sålydende dokument. Stempel 2 kr.

Deklaration.

Undertegnede ejer af ejendommen matr. nr. 10, Brønshøj, erklærer herved over for Københavns Magistrat for os og alle efterfølgende ejere af nævnte ejendomme og de parceller, hvori de måtte blive delte, at vi til veje, plads og stier udlægger de på den vedhæftede plan viste arealer af nævnte ejendom.

Stierne er med hensyn til vedligeholdelse og istandsættelse m.m. underkastet bestemmelserne i gadeloven af 14de december 1857 § 8, jfr. §§ 15 og 16.

De nævnte arealer, der ikke så længe de henlægger som gade og plads, kan afspærres for den almindelige færdsel uden Københavns Magistrats samtykke, kan Magistraten derhos med kommunalbestyrelsens samtykke, når som helst den ønsker det, overtage helt eller delvis med de deriværende materialer og ledninger som offentlig gade uden at give noget varsel eller nogen tilsigelse, uden at yde noget vederlag for arealerne, materialerne eller ledningerne, og uden at vedkommende ejere derved fritage for nogen af de dem som ejere af de pågældende ejendomme efter den til enhver tid gældende lovgivning påhvilende byrder.

Vi pålægger derhos for os og efterfølgende ejer fornævnte ejendom og parceller fra den de i vedhæftede dokument, der tinglæstes samtidig hermed, indeholdte byggeindskrænkninger.

Denne deklARATION må ikke udslettes af pantebogen uden Københavns Magistrats samtykke.

København, den 2. november 1920. Ole Olsen. Chr. Krog. Til vitterlighed for inspektør O. Olsens underskrift: Rich. Rydberg. Mandal Bertelsen. Til vitterlighed for restauratør Chr. Krogs underskrift: Mandal Bertelsen. Erna Egebo.

Bilag 4.

Byggeservitut III.

1. På ejendommen må kun opføres en beboelsesbygning med højst 2 til beboelse indrettede etager (beboelseslag) foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må være indrettet til selvstændig beboelse. Hver etage (beboelseslag) må kun tjene til bolig for en enkelt familie. Kælderen må ikke indrettes til beboelse. Mindre udhuse til beboernes behov må opføres på grunden og må med Magistratens og naboens samtykke opføres i skellet.
2. Kun 1/3 af grunden må bebygges.
3. Bygningerne skulle holdes mindst 9,415 m (15 alen) fra tilstødende vejes midtlinier, hvor ikke andet er fastsat i vejdeklarationen. Til en side må en bygning sammenbygges med bygningen på nabogrunden, men de sammenbygning bestemte bygninger må opføres samtidig, men skal på de andre sider og, hvis retten til sammenbygning ikke benyttes, på alle sider holdes så langt fra nabogrund, at vinduer kunne anbringes derimod.
4. Arealet mellem vej og bygning skal, for så vidt det ikke danner adgang til bygningen, anlægges og vedligeholdes som have og indhegnes med et net hegn såvel mod vej som mod nabogrund. Hegn mod vej forlanges ikke længere.
5. Grunden må ikke benyttes til andel, fabrik, værksted eller anden indretning, der forårsager larm eller ilde lugt, frembyder ubehageligt skue eller på anden måde efter Magistratens skøn er til ulempe for de omboende.
6. Butikshandel skal dog være tilladt på de på vedlagte plan viste parceller, dog ikke på den på planen med A mærkede.
7. En situationsplan, der viser grundens benyttelse samt tegning af den under punkt 4 omtalte indhegning, må forelægges magistraten til approbation.
8. Påtaleret for overtrædelse af disse bestemmelser har magistraten.
9. Opstående spørgsmål om forståelsen af ovenstående bestemmelser afgøres af den samlede magistrat, der desuden i påkommende tilfælde kan indrømme enkelte mindre betydende lempelser i disse.

København, den 2den november 1920. Ole Olsen. Chr. Krog.

Nærværende dokument er derefter fremkommet med sålydende påtegning, tinglæst den 2den maj 1921.

Stempel 1 kr.

I anledning af en af os projekteret udstykning af matr. nr. 10 Brønshøj, hvorved det på en til Københavns Magistrat indsendt udstykningsplan er påregnet, at en del af matr. nr. 10, hvorpå de eksisterende bygninger er beliggende, skal udgøre en retsparcel af matr. nr. 10, erklærer vi undertegnede ejere af matr. nr. 10 Brønshøj for os og efterfølgende ejere af denne ejendom og parceller derfra, at der til enhver tid skal opretholdes betryggende adgang til nævnte parcel og de

derpå værende bygninger. Disse bygninger ligger for en del på arealer, der ved foranstående deklARATION er udlagt til vej.

Af hensyn til vejanlæggene og de dermed i forbindelse stående foranstaltninger, forpligter vi endvidere herved os og efterfølgende ejere af nævnte parcel til, når sådant af magistraten skønnes fornødent, at nedrive de dele af bygningerne, der er beliggende på vejarealet.

Foruden de allerede godkendte, på deklARATIONSPLANEN viste stier har magistraten bifaldet, at der i fortsættelse af den nordligste tværvæg – fra denne til grænsen for matr. nr. 31 – kan etableres en ny sti, 3 m bred. Denne sti er ligesom de andre stier med hensyn til vedligeholdelse og istandsættelse m.v. underkastet bestemmelserne i gadeloven af 14de december 1857 § 8, jfr. § 15 og 16.

Nærværende påtegning må ikke udslettes af pantebogen uden samtykke af Københavns Magistrat. København, den 28de april 1921. Ole Olsen, inspektør.

Til vitterlighed for hr. inspektør Ole Olsen: Aage Bendtsen, J. Thomassen. – Chr. Krog. Til vitterlighed for restauratør Chr. Krogs underskrift: Aage Bendtsen, Chr. Nielsen.

Retsanmærkning om manglende samtykke fra panthaverne: Kreditkassen for landejendomme og Oluf og Kristian Rasmussen frafaldes.

For de vedkommende, Mandal Bertelsen.

Nærværende deklARATION og servitutter er tilvejebragt og udsendt af Utterslevhøj Grundejerforening, med nedenstående nærmere forklaring:

A. DeklARATIONENS 1. stk. Den vedhæftede plan.

B. Byggeservitut III.

ad punkt 3. ” at vinduer kunne anbringes derimod”. Det vil sige, at afstanden fra bygningen til naboskellet skal være mindst 188,31 cm + $\frac{1}{4}$ af bygningens højde.

Bygningens højde regnes fra jordlinien til loftsbjælkelaget for bygninger med kvistværelser og for bygninger med 2 beboelseslag til det 2det beboelseslags loftbjælke, dette gælder også for bygninger med manzard.

ad. punkt 6. De på planen viste parceller er Matr. nr.: 1757, 1703, 1725, 1752, 1765, 1775, 1795, 1796, 1870, 1820, 1883, 1889, 1917 og 1921.
