



Vedtægter for

“Grundejerforeningen Dams Have, Hårlev”

(i det følgende benævnt “foreningen”)

Matr.nr.: Hårlev by, Hårlev

Beliggende: Dams Have
4652 Hårlev

Anmelder: Thomas Monberg
Advokat
Malmøgade 7
2100 København Ø
Tlf: 35 26 96 99

Sidst revideret: 18. april 2011



§ 1

NAVN OG HJEMSTED:

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Dams Have, Hårlev".
- 1.2 Foreningen har hjemsted i Stevns Kommune.
- 1.3 Foreningen omfatter matr.nr.: Hårlev by, Hårlev.
- 1.4 Foreløbig omfatter foreningen de i "lokalplan nr. 1-25 for Smedegården, Boliger i Hårlev", vedtaget af kommunalbestyrelsen den 7. oktober 2004 omfattede parceller med 26 boliger.

§ 2

MEDLEMMER:

- 2.1 Foreningen er stiftet i tilknytning til lokalplan nr. 1-25 Smedegården, Boliger i Hårlev, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 7. oktober 2004.
- 2.2 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af selvstændige udmatrikulerede parceller i området.
- 2.3 Medlemskabet indtræder ved tinglyst adkomst til ejendommen.
- 2.4 Ophører et medlem at være ejer af en af de omhandlede parceller, bortfalder medlemsretten, og vedkommende udtræder af foreningen uden krav på refusion af kontingent eller andel i foreningens formue.
- 2.5 Den tidligere ejer frigøres ikke for forpligtelse overfor foreningen førend underretning om ejerskiftet er meddelt dennes bestyrelse og evt. restancer betalt.
- 2.6 Den indtrædende ejer hæfter solidarisk med sælgeren for de på parcellen hvilende forpligtelser overfor foreningen.
- 2.7 Meddelelse om ejendommens overdragelse og dermed følgende udtræden for sælgeren og indtræden for køberen, skal senest 14 fra handelens indgåelse fremsendes til foreningen.



§ 3

FORMÅL:

- 3.1 Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser som forening for ejere af selvstændige parceller, af ejendomme i det omhandlede område, og skal herunder forestå drift og vedligeholdelse af vej- og stiarealer incl. vejens udstyr, carporte og udhuse, der tilhører foreningen, beplantninger, fælles arealer.

§ 4

GENERALFORSAMLINGEN:

- 4.1 Generalforsamlingen har indenfor de i lovgivningen fastsatte rammer den højeste myndighed i foreningsanliggender.
- 4.2 Den ordinære generalforsamling afholdes i maj måned, og indkaldes ved almindeligt brev af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel bilagt det reviderede regnskab for foreningen, budget for indeværende regnskabsår, dagsorden, evt. forslag m.v.

§ 5

DAGSORDEN:

- 5.1 På den ordinære generalforsamling skal der gælde følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Beretning fra bestyrelsen.
 3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
 4. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontigent og godkendelse af budget.
 5. Forslag fra medlemmerne.
 6. Valg af bestyrelsen, herunder valg af formand.
 7. Valg af 2 suppleanter.
 8. Valg af revisor.
 9. Valg af administrator.
 10. Eventuelt.
- 5.2 Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 5.3 Forslag der ikke er på dagsorden, kan ikke komme til afstemning på generalforsamlingen.



- 5.4 Der udfærdiges referat af de på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager, hvilket referat samles i foreningens protokol, der underskrives af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Referatet udsendes til samtlige medlemmer af grundejerforeningen.

§ 6

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING:

- 6.1 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes så ofte bestyrelsen finder det påkrævet, eller senest 14 dage efter at mindst 2 af bestyrelsesmedlemmerne ved angivelse af dagsorden har indgivet skriftlig anmodning herom til bestyrelsen.
- 6.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst 14 dages varsel.

§ 7

STEMMERET:

- 7.1 På foreningens generalforsamling har hver selvstændigt udmatrikuleret ejendom/parcel 1 stemme.
- 7.2 Stemmeafgivningen er ikke hemmelig, medmindre et medlem begærer skriftlig afstemning.
- 7.3 Stemmeret og valgbarhed fortabes hvis en evt. restance til foreningen ikke er indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling.



§ 8

VEDTAGELSE AF FORSLAG:

- 8.1 Forslag vedtages på generalforsamlingen ved simpel stemmeflertal.
- 8.2 Vedtægtsændringer og beslutninger , der medfører væsentlige økonomiske forpligtelser for medlemmerne, kan dog kun vedtages hvis over halvdelen af foreningens medlemmer er tilstede og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Blanke stemmer anses for ikke afgivne.
- 8.3 Hvis ikke et tilstrækkeligt antal medlemmer er mødt, indkaldes inden 7 dage til en ny generalforsamling til afholdes senest 15 dage senere. Hvis 2/3 af de på denne ekstraordinære generalforsamling afgivne stemmer er for forslaget, er dette vedtaget, uanset de mødende antal.

§ 9

BESTYRELSE:

- 9.1 Foreningen ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling. Formanden vælges på generalforsamlingen, medens bestyrelsen konstituerer sig selv med kasserer og sekretær.
- 9.2 Bestyrelsens formand og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Der afgår skiftevis 3 og 2 medlemmer hvert år. På den første generalforsamling er de 3 medlemmer der får flest stemmer valgt for en 2-årig periode , medens de 2 øvrige medlemmer er valgt for en 1-årig periode.
- 9.3 Dams Have ApS er berettiget til at vælge et medlem af bestyrelsen for hver 5 ejendomme, på selvstændige matrikler, Dams Have ApS ejer på tidspunktet for generalforsamlings afholdelse, således at Dams Have ApS i tilfælde af ejerskab til 5 ejendomme kan udpege et bestyrelsesmedlem. De af Dams Have ApS valgte bestyrelsesmedlemmer kan vælges til bestyrelsen uagtet at disse ikke bebor en parcel, omfattet af grundejerforeningen.
- 9.4 Afgående bestyrelsesmedlemmer kan genvælges.
- 9.5 Sekretæren fører referat over generalforsamlingen og bestyrelsesmøder.
- 9.6 Bestyrelsen varetager foreningens interesser og repræsenterer denne i enhver henseende.
- 9.7 Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med disse vedtægter



og de på generalforsamlingen vedtagne beslutninger.

- 9.8 Bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens beslutning påføre foreningen gældsforpligtelser.
- 9.9 Med henblik på at fremme løsningen af foreningens opgaver, er bestyrelsen berettiget til at antage lønnet medhjælp, herunder fra revisor, advokat, landinspektør, håndværkere, rengøringspersonale og gartnere m.v.

§ 10

BESTYRELSESMØDER:

- 10.1 Bestyrelsesmøde afholdes så ofte som det er nødvendigt, eller når mindst 2 bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Indkaldelsen bør finde sted skriftligt med mindst 3 dages varsel, men i påtrængende tilfælde kan formanden sammenkalde med kortere varsel.
- 10.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er tilstede, heraf enten formanden eller kassereren.
- 10.3 Formanden, og i dennes fravær kassereren, leder bestyrelsesmøderne.
- 10.4 Bestyrelsens beslutninger træffes ved almindeligt flertal. Ved stemmelighed er formandens, og i dennes fravær kassererens, stemme afgørende.
- 10.5 Der føres protokol over det på bestyrelsesmøderne passerede. Protokollen skal efter begæring af et medlem forelægges generalforsamlingen.

§ 11

TEGNINGSREGEL:

- 11.1 Foreningen tegnes i alle anliggender af 2 medlemmer af bestyrelsen, hvoraf den ene skal være enten formanden eller kassereren.



§ 12

REGNSKAB OG REVISION:

- 12.1 Foreningens regnskabsår er 1. januar til 31. december. Første regnskabsperiode dækker dog tidspunktet for overtagelse af de enkelte parceller og til 31. december i det relevante år.
- 12.2 Regnskabet revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor.

§ 13

PLACERING AF FORENINGENS MIDLER:

- 13.1 Foreningens midler indsættes i bank eller sparekasse, hvorfra beløb kan hæves af kassen.
- 13.2 Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 10.000,00.
- 13.3 De enkelte medlemmers andel i foreningens formue kan ikke kræves udbetalt på noget tidspunkt, ej heller i forbindelse med salg, idet andelen overtages vederlagsfrit af køber, ligesom der ikke kan foretages udlæg og arrest eller ske pantsætning af medlemmets eventuelle andel af formuen.

§ 14

KONTINGENT:

- 14.1 På generalforsamlingen vedtages et kontingent pr. ejendom for det kommende år til afholdelse af lovligt vedtagne udgifter. Kontingentet fastsættes på grundlag af et af bestyrelsen forelagt budget for det efterfølgende regnskabsår og opkræves månedsvis forud.
- 14.2 Hver matrikel svarer lige store kontingenter til de fælles aktiver og aktiviteter, uanset areal og beliggenhed.
- 14.3 Opkrævning af kontingentet påhviler bestyrelsen.

A: Kontingent skal indbetales, så det er på bankkontoen senest den 5. hverdag i den pågældende måned. Hvis det ikke er det, så sendes en høflig 1. påmindelse. Der pålægges et gebyr på kr. 50,00. Hvis kontingentet ikke er indbetalt senest 14 dage efter den 1. påmindelse, så sendes nummer 2, og pengene skal nu være på bankkontoen senest 8 dage efter, og der gøres opmærksom på at sker det ikke, så vil kravet blive sendt til inkasso. På denne 2.



påmindelse pålægges et gebyr på kr. 100,00. Hvis pengene stadig ikke er indbetalt efter 8 dage, sender der en 3. påmindelse, hvor det gøres klart, at kravet sendes til inkasso.

- 14.4 Dams Have ApS, betaler kontingenter for ikke solgte ejendomme.
- 14.5 De enkelte medlemmer er pligtige at betale kontingent til grundejerforeningen fra den mellem Dams Have ApS og medlemmet aftalte overtagelsesdato, idet beløbet betales forholdsmæssigt for det igangværende regnskabsår.

§ 15

PLADSER, VEJE, VENDEAREALER, STIER OG PARKERING M.V.:

- 15.1 De for området værende pladser, veje carporte, skure, vendearealer, stier, øvrige parkeringsarealer m.v. overdrages vederlagsfrit til grundejerforeningen.
- 15.2 Fremtidige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger af disse områder påhviler foreningen, idet overdragelse sker med virkning fra overtagelsesdag på den først solgte bolig.
- 15.3 De omhandlede arealer er åbne for almindelig færdsel.
- 15.4 Foreningen er pligtig at respektere de rettigheder og indskrænkninger, der fremgår af deklARATIONER og servitutter, der bliver lyst på ejendommene samt af lokalplan nr. 1-25 for Smedegården, Boliger i Hårlev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 7. oktober 2004.
- 15.5 Lastbiler, campingvogne og uindregistrerede biler samt både og lignende må ikke opbevares eller parkeres, hverken på friarealer, terrasser, P-pladser eller andre ubebyggede arealer.
- 15.6 Udover de allerede projekterede carporte, der tilhører grundejerforeningen, må der ikke opføres carporte i området og der må ikke finde teltslagning sted på fællesarealer. Det bemærkes udtrykkeligt at hver enkelt parcel, hver disponerer over brugsretten til én carport.
- 15.7 Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler og lignende, idet medlemmet har mulighed for at tilslutte sig Hårlev Antenneforening, eller anden tv-løsning.



§ 16

PARCELLERNES ANVENDELSE:

- 16.1 Der kan i området under hensyntagen til den vedtagne lokalplan og andre offentlige forskrifter drives liberalt erhverv som enkeltmandsvirksomhed. Det er en forudsætning at ejer bebor ejendommen, og at denne fortsat har karakter af beboelse.
- 16.2 Skiltning kræver indhentelse af tilladelse fra Stevns Kommune. Der vil kun blive minimal skiltning.
- 16.3 Såvel på fællesarealer som på de enkelte parcelers udenomsarealer gælder følgende:
- A:* Ukrudt skal fjernes inden frøbæring.
- B:* Der må ikke på parcelerne findes beplantninger som med skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for beboerne.
- C:* Ukrudt og andet affald må ikke henlægges på veje og stier. Overtrædes dette forbud tillægges der bestyrelsen ret til at straks at lade affaldet fjerne for ejerens regning.
- D:* Haveaffald og lignende tillades ikke afbrændt på grunden – heller ikke i beholdere – idet en sådan afbrænding ikke er tilladt i henhold til miljøbeskyttelsesloven.
- E:* Haveaffald skal fjernes af kommunen ved at grundejerne tegner abonnement på den lokale kommunale haveaffaldsordning eller af en privat vognmand, hvormed grundejerforeningen har truffet aftale.
- 16.4 Såfremt de enkelte parcelers udearealer ikke fremtræder velholdte kan grundejerforeningens bestyrelse udføre sådanne arbejder, så udearealet fremtræder velholdt, det være sig græsslåning, hækkeklipping eller lignende, alt for den enkelte parcelejers regning, dog efter et skriftligt pålæg af 14 dages varighed for pågældende.
- 16.5 Brug af motoriserede plæneklippere eller andre motoriserede haveredskaber, såvel hækkeklippere og motorsave, er ikke tilladt fra klokken 19.00-08.00.
- 16.6 Grundejerne skal overholde forskrifterne vedrørende snerydning, glatførebekæmpelse og renholdelse, som beskrevet i det til enhver tid gældende regulativ for Stevns Kommune.
- 16.7 Beskadigelse af kørebaner, rendestene og fortove forårsaget ved opgravning, kørsel eller lignende, skal straks repareres af det medlem, der har givet anledning til skaden. Foretages reparationen ikke, tillægges der bestyrelsen ret til at lade beskadigelsen reparere for grundejerens regning.



- 16.8 Ejendomme skal til enhver tid fremstå velvedligeholdte.
- 16.9 Der må ikke opføres udestuer, tilbygninger, overdækning, drivhuse og lignende uden såvel foreningens som Stevns Kommunes tilladelse.
- A: Ejendomme inkl. træværk skal holdes i de originale farver og materialer.
- 16.10 På ejendomme må der ikke holdes dyr, bortset fra almindelige husdyr som hund og kat, men ikke høns, duer eller hermed sidestillede.
- 16.11 Alle husdyr skal holdes indenfor egen grund.
- 16.12 Fælder og gift for skadedyr skal anbringes og anvendes på et sådan måde, at andres husdyr ikke kan tage skade.
- 16.13 Bøgehækken, der er plantet i skel mellem have og fællesareal skal under alle omstændigheder bibeholdes.
- 16.14 Ved opsætning af hegn skal hegns materialet være af træ eller pileflet og skal holdes i jordfarver, men behøver ikke at være samme hegnstype. Hegnet skal holdes i samme farvenuancer i hver blok. Max. højde på bøgehæk og hegn er 180cm.
- 16.15 Ved uenighed om opsætning af hegn i skel, skal hegn stå 40cm inde på egen grund.
- 16.16 Bestående hegn skal respekteres.

§ 17

OPLØSNING:

- 17.1 Foreningen kan ikke opløses uden samtykke fra Stevns Kommune.



- o o O o o - -

Nærværende vedtægter vil være at tinglyse servitutstiftende på ejendommen matr. nr. Hårlev by, Hårlev, beliggende Dams Have, 4652 Hårlev.

Vallø Kommunes Kommunalbestyrelse bekræfter samtidig med nærværende godkendelse, at nærværende grundejerforeningsvedtægter ikke kræver tilvejebringelse af lokalplan, jf. planlægningslovens § 42, stk. 2.

- o o O o o - -

Vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den

Vallø, den 200

Tiltrådt af Vallø Kommune:
