

VEDTÆGTER FOR
GRUNDEJERLAUGET VESTERBY

24. marts 1999

Revideret 24. april 2014

§ 1 Grundejerlaugets navn

Ejerlaugets navn er:

“Grundejerlauget Vesterby”

§ 2 Ejerlaugets hjemsted

Ejerlaugets hjemsted er:

Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup kommune.

§ 3 Ejerlaugets formål

Stk. 1, Ejerlaugets formål er på hensigtsmæssig vis at repræsentere og varetage medlemmernes interesser i alle fælles anliggender, der berører medlemmernes rettigheder og forpligtelser som ejere af parcellerne. Herunder at varetage medlemskabet af grundejerforeningen Torstorp.

Det er herunder ejerlaugets formål at sikre økonomisk grundlag til at kunne vedligeholde området fællesarealer, herunder f.eks. veje, fortove, vejbrønde, forsynings- og afløbsledninger, cykel- og gangstier m.v. henhørende under lokalplan 2.09.1.14.

Stk. 2, Beboerlaug

Der kan på beboernes eget initiativ oprettes beboerlaug, der varetager særinteresser omkring "lokale" forhold. Som eksempel kan nævnes etablering af legeplads, beplantning m.m, som ikke er omtalt i lokalplan nr. 2.09.1.14. Omkostninger og vedligeholdelse heraf vil være ejerlauget uvedkommende. Der skal for sådanne beboerlaug oprettes vedtægter der skal godkendes af bestyrelsen.

Arbejde i sådanne beboerlaug, der vedrører fællesarealer skal godkendes i bestyrelsen.

Såfremt det ikke kan godtgøres at vedtægter eller det arbejde der skal udføres vil have væsentlig indflydelse på andre beboere kan bestyrelsen ikke nægte oprettelse og igangsætning. Bestyrelsen kan til afklaring heraf foretage selvstændige undersøgelser og/eller indkalde til ekstraordinær generalforsamling til endelig beslutning. Endelig beslutning skal foreligge inden for to måneder efter fremsendt forslag. Beboerlauget skal selv sørge for eventuelle godkendelser fra myndigheder eller lign.

Beboerlaug står selv for vedligeholdelse af eventuelle anlæg. Såfremt anlæg ikke vedligeholdes kan bestyrelsen efter rimelige påkrav igangsætte oprydning på beboerlaugets regning. Medlemmer af beboerlaug hæfter over for ejerforeningen solidarisk. Bestyrelsen kan kræve at der stilles rimelighed sikkerhed for økonomiske forpligtelser og at der evt. skal tegnes relevante forsikringer.

§ 4 Ejerlaugets vedtægter

stk. 1, Ejerlauget er stiftet i henhold til § 4 i vedtægter for Grundejerforeningen Torstorp, samt i overensstemmelse med Høje-Taastrup kommunes lokalplan nr. 2.09.1.14. §11.

stk. 2, Ejerlaugets vedtægter og senere ændringer i vedtægterne skal godkendes af Høje Taastrup kommunes byråd jf. lokalplan 2.09.1.14 §11 nr. 2.

§ 5 Ejerlaugets medlemmer

stk. 1, Område:

Ejerlaugets medlemmer består af de til enhver tid værende ejere af parceller beliggende i området der er dækket af lokalplan 2.09.1.14 jf. også dennes § 2.

stk. 2, Medlemskab

Alle ejere af parceller inden for det i § 5, stk. 1, angivne område har pligt til at være medlemmer af ejerlauget i henhold til tinglyst lokalplan nr. 2.09.1.14 §11 jf. lokalplan 2.09.1 §7.

Medlemskabet omfatter ejerlaugets medlemskab af ejerforeningen Torstorp. Dette medfører, at man ikke kan frigøres for de økonomiske forpligtelser dette medlemskab indebærer, uanset om man gør brug af de tilhørende faciliteter.

stk. 3, Varmeforsyning

Ejerlauget modtager varmforsyning/fjernvarme fra Høje Taastrup Fjernvarme (HTF). Der afregnes direkte mellem den enkelte parcel og HTF. HTF har vedligeholdelsespligten for ledningsnettet til og med måleren i hver bolig. Ejerlauget har således ikke nogle forpligtelser vedrørende varmforsyningen.

stk. 4, Indtræden

Medlemspligten indtræder samtidig med erhvervelsen af parcellen, uanset på hvilken måde erhvervelsen finder sted. Ved medlemskabets start indtræder medlemmet straks i de rettigheder og pligter, som følger af vedtægterne og de gældende ordensregler.

stk. 5, Ophør

Ophører et medlem med at være ejer af en af de omhandlede parceller, bortfalder medlemsretten og vedkommende udtræder af ejerlauget uden krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel i ejerlaugets formue.

stk. 6, Indmelding og udmelding

Meddelelse om ejerskifte og dermed følgende udtræden af ejerlauget for sælgeren og indtræden for køberen, skal senest 14 dage efter ejendommens overtagelse fremsendes til ejerlauget v/kassereren.

stk. 7, Medlemmernes pligter

Medlemmerne skal overholde det af generalforsamlingen vedtagne ordensreglement.

§ 6 Ejerskifte

stk. 1, Restance

Ved ejerskifte skal alle restancer være betalt.

Ejendommen/parcellen hæfter for eventuelle skyldige beløb. Dvs. at køber overtager eventuel gæld til ejerlauget.

Først når køber har betalt det skyldige beløb med evt. tillæg af gebyr og renter får køber de med medlemskabet følgende rettigheder.

Den tidligere ejer vedbliver dog at hæfte for eventuelle restancer over for ejerlauget, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

§ 7 Ordinær generalforsamling

stk. 1, Beføjelser

Generalforsamlingen er inden for de ved vedtægterne fastsatte grænser den højeste myndighed i alle ejerlaugets anliggender. Kun generalforsamlingen kan vedtage, ændre eller ophæve vedtægterne. Dog skal bemærkes at vedtægtsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen jf. § 4 stk. 2.

Ejerlaugets daglige anliggender varetages af bestyrelsen.

- stk. 2, Tidspunkt
Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år mellem den 1. marts og den 1. maj.
- stk. 3, Mødested
Generalforsamlingen skal afholdes i Høje-Taastrup kommune og så vidt muligt i Torstorp.
- stk. 4, Adgang
Adgang til generalforsamlingen har ejerlaugets medlemmer og disses hustru samt evt. personer indbudt af bestyrelsen.
- stk. 5, Indkaldelse
Generalforsamlingen og møder sammenkaldes af bestyrelsen.
Indkaldelse til den ordinære generalforsamling sker ved brev til hvert medlem (parcel) med mindst 1 måneds varsel.
Indkaldelsen skal indeholde dagsorden og angive tid og sted for afholdelsen.
Formandens beretning, regnskab og forslag til budget for det kommende år samt evt. materiale vedrørende fremsendte forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen vedlægges indkaldelsen og skal tillige være tilgængeligt på foreningens hjemmeside
- stk. 6, Forslag
Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen, vedlagt eventuelt materiale til rundsendelse.
- stk. 7, Dagsorden
For den ordinære generalforsamling skal minimum gælde følgende dagsorden:
 1. Valg af dirigent og stemmetællere
 2. Formandens beretning om ejerlaugets virksomhed i det forløbne år
 3. Regnskabet med revisionspåtegning fremlægges til godkendelse
 4. Forslag fra bestyrelsen, herunder forslag om næste års budget og kontingent.
 5. Forslag fra medlemmerne
 6. Valg af formand og/eller kasserer
 7. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter
 8. Valg af revisor(er)
 9. Eventuelt (forslag kan ikke sættes under afstemning)
Referat fra generalforsamling godkendes og underskrives af dirigenten og formanden og rundsendes til beboerne senest 3 uger efter generalforsamlingens afholdelse.
- stk. 8, Afgørelser
På ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger kan kun træffes afgørelser vedrørende emner og forslag, der er optaget i den udsendte dagsorden.
- stk. 9, Dirigent
Dirigenten, som vælges af generalforsamlingen, afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagens behandlingsmåde og stemmeafgivningen.
Dirigenten må ikke være bestyrelsesformand, sekretær eller revisor i ejerlauget, og bør ikke være et bestyrelsesmedlem.

- stk. 10, Forhandlingsprotokol
- Det påhviler bestyrelsen at føre en protokol over alle fællesmøder og generalforsamlinger. Alle forhandlinger, afstemninger og beslutninger indføres i protokollen, der underskrives af dirigenten og formanden.
- Efter underskrift udsendes kopi af udskrift af protokollen til alle medlemmer. Protokollen opbevares af formanden.
- stk. 11, Afstemning
- Afstemninger sker normalt ved håndsoprækning, dog skal afstemning ske skriftligt, når mindst 3 medlemmer kræver det.
- Valg af bestyrelsesmedlemmer og revisor skal ske ved skriftlig afstemning, såfremt der på generalforsamlingen fremsættes begæring herom.
- stk. 12, Stemmeret
- Hver parcel har én stemme.
- stk. 13, Stemmeafgørelser
- Beslutninger på generalforsamlingen træffes i almindelighed ved simpelt flertal.
- Til vedtagelse på generalforsamling af forslag, der går ud på anvendelse af fællesarealer, forandring af ejerlaugets vedtægter og ordensreglement, afholdelse af omkostninger der ikke er omfattet af §10, pålæg af indskud fra medlemmernes side ud over kontingent og optagelse af lån, kræves, at mindst ½ af medlemmerne er til stede og afgiver stemmer, herunder ved fuldmagt, og at forslaget vedtages af mindst 2/3 af de afgivne stemmer.
- Hvis ikke mindst ½ af medlemmerne er til stede og afgiver stemme, kan forslaget vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte, inkl. fuldmagter.
- Ændring af vedtægter har først gyldighed når disse er godkendt af kommunen jf. lokalplanens § 11 nr. 2.
- Bestemmelsen om, at medlemmerne ikke hæfter solidarisk over for tredjemand jf. §10 stk. 7, kan kun ændres ved enstemmighed hos samtlige medlemmer. Blanke og ugyldige stemmer betragtes som ikke afgivne.
- stk. 14, Fuldmagt
- Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem.
- Fuldmagter skal afleveres til dirigenten på hans opfordring, inden afstemning skal finde sted.
- stk. 15, Restance / stemmeret
- Et medlem, der står i restance for så vidt angår kontingent, har ikke stemmeret og er ikke valgbar.

§ 8 Ekstraordinær generalforsamling

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 ¼ af ejerlaugets medlemmer – der ikke er i restance til ejerlauget – til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling. Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter begæringens modtagelse.

Hvis ikke mindst ½ af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet.

§ 9 Ejerlaugets bestyrelse

stk. 1, Medlemmerne

Bestyrelsen består af mindst 3 og højst 5 medlemmer. Formand og kasserer udpeges direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og evt. sekretær og menigt medlem.

I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling. Samtidig indtræder en suppleant i bestyrelsen, og bestyrelsen konstituerer sig med en ny næstformand.

Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer i årets løb – og efter at suppleanterne er tiltrådt – bliver mindre end 3, kan bestyrelsen beslutte at indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på at supplere bestyrelsen.

Et bestyrelsesmedlem, som kommer i restance over for ejerlauget, udgår af bestyrelsen, såfremt blot ét bestyrelsesmedlem kræver det. En suppleant indtræder herefter i stedet.

En suppleant har ikke pligt til at deltage i bestyrelsens møder og arbejde, før han eller hun indtræder som medlem af bestyrelsen. Som suppleant har man ikke stemmeret i bestyrelsen.

Hvervet som bestyrelsesmedlem kan aflønnes.

Bestyrelsen kan inden for budgettets rammer antage ekstern assistance i fornødent omfang.

stk. 2, Valg

Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. I ulige år vælges der formand, i lige år vælges der kasserer. Øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges således at der tages størst mulig hensyn til kontinuitet i bestyrelsen. Genvalg kan ske.

stk. 3, Beføjelser

Ejerlauget tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og kassereren i fællesskab.

Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen truffne beslutninger og vedtagne budgetter.

Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at iværksætte inddrivelse af restancer vedrørende kontingenter, mv. i overensstemmelse med bestemmelsen i § 10, stk. 7.

stk. 4, Opgaver

Bestyrelsen varetager ejerlaugets formål jf. vedtægternes § 3. Det påhviler primært bestyrelsen at sikre at Ejerlaugets interesser varetages bedst muligt i forhold til andre foreninger, herunder Grundejerforeningen Torstorp og relevante myndigheder.

Herudover endvidere:

- at udfærdige årsopgørelse og afregning af kontingent til Grundejerforeningen Torstorp, i overensstemmelse med denne forenings bestemmelser
- at sikre medlemmernes indbetaling
- at udarbejde budget til godkendelse på generalforsamlingen.

Ovenstående opgaver er ikke udtømmende.

stk. 5, Møder

Bestyrelsen træder sammen mindst 2 gange årligt, og i øvrigt så ofte mindst 2 af bestyrelsesmedlemmerne eller formanden finder det nødvendigt.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af medlemmerne inkl. formanden eller næstformanden er til stede.

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

Bestyrelsen fører protokol over alle møder. Protokollen godkendes og underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer senest 1 måned efter mødet.

Bestyrelsen udsender referat eller informations skrivelser om væsentlige forhold til samtlige medlemmer af ejerlauget.

stk. 6, Indkaldelse

Formanden er ansvarlig for, at der indkaldes til bestyrelsesmøder.

stk. 7, Underudvalg

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer uden for bestyrelsen. Dog har bestyrelsen ret til repræsentation i udvalget. Et sådant udvalg har ikke besluttende myndighed.

§ 10 Kontingent

stk. 1, Indmeldelsesgebyr

Der betales ikke egentligt indmeldelsesgebyr eller engangsindbetaling ved tilmeldelse til- eller etablering af ejerlauget. Dog betales kontingent forud, jf. stk. 6.

stk. 2, Fastsættelse af kontingent

Til dækning af ejerlaugets udgifter fastsættes kontingentet af generalforsamlingen på grundlag af det kommende års forelagte og vedtagne budget. Kontingentets størrelse er ens for alle parceller.

Kontingent til Grundejerforeningen Torstorp fastsættes ved dennes generalforsamling og kan ikke påklages over for Vesterby Ejerlaug's bestyrelse eller generalforsamling.

For dette kontingent varetager bestyrelsen alene opkrævning for og afregning til Grundejerforeningen Torstorp.

stk. 3, Budget

Budgettet udarbejdes således, at der ud over omkostning til løbende administration og vedligeholdelse af fællesanlæg afsættes midler til fremtidige større anlægsopgaver som f.eks. ny asfaltering m.v. Det skal af regnskabet fremgå, hvor store opsparinger, der er foretaget til hvert af sådanne formål, ligesom det skal fremgå, hvad den samlede omkostning forventes at blive.

Der må ikke opbygges unødvendige reserver.

stk. 4, I ekstraordinære tilfælde kan bestyrelsen påligne medlemmerne et ekstra kontingent til Vesterby Ejerlaug, der dog ikke må udgøre mere end 25% af det ordinære kontingent. En sådan opkrævning skal skriftligt motiveres over for medlemmerne.

stk. 5, Lån

Bestyrelsen kan ikke på ejerlaugets vegne uden generalforsamlingens godkendelse optage lån, jf. § 7, stk. 13.

stk. 6, Indbetaling

Det ordinære kontingent kan af bestyrelsen, under hensyntagen til Ejerlaugets likviditet og den daglige administration, opdeles i op til 4 årlige rater, der erlægges periodevis forud ved indbetaling på ejerlaugets konto i et pengeinstitut. En ændring i opdelingen af raterne skal annonceres forud for kontingentets fastsættelse af generalforsamlingen.

stk. 7, Restance

Er et medlem i restance med hensyn til kontingent, herunder kontingent til Ejerforeningen Torstorp eller andre ydelser til ejerlauget, skal der opkræves renter på diskonto + 4% p.a. pr. påbegyndt måned, og alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant. Der betales et påmindelsesgebyr på kr. 100.

Endvidere skal restancen inddrives ad retslig vej, når beløbet har været forfaldent i mere end to måneder og efter, at der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 8 dage at berigtige restancen. Der tillægges gælden et administrationstillæg på kr. 200,00.

Administrationstillæg og påmindelsesgebyr pristalsreguleres for hver betydende 10 kr.

stk. 8, Medlemmers hæftelse

Ejerlaugets medlemmer hæfter over for tredjemand ikke solidarisk for ejerlaugets forpligtelser. Over for ejerlauget hæfter medlemmerne i forhold til andel, hvilket også skal gælde for tab, som ejerlauget har på enkelte medlemmer.

§ 11 Regnskab

stk. 1, Kassererens opgaver

Det påhviler kassereren eller en af bestyrelsen bemyndiget person at varetage ejerlaugets kasse- og regnskabsmæssige funktioner.

Kassereren skal føre et af bestyrelsen i samråd med ejerlaugets revisor godkendt bogholderi og medlemskartotek, og det påhviler ham eller hende at holde dette ajourført, således at der til enhver tid er oversigt over ejerlaugets økonomiske forhold og over de enkelte medlemmers indbetalinger.

stk. 2, Regnskabsåret

Ejerlaugets regnskabsår går fra 1. januar til 31. december. Kassereren skal have regnskabet afsluttet inden den 15. marts. Regnskabet med revisionspåtegning skal tilsendes samtlige medlemmer sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Stk. 3, Regnskabet

Regnskabet skal udarbejdes og opstilles efter almindeligt anerkendte principper og skal indeholde en resultatopgørelse, aktiver og passiver.

Regnskabet skal alene omfatte ejerlaugets forhold, men skal være bilagt en opgørelse over afregningsforhold til Ejerforeningen Torstorp.

Hensættelser til særlige formål skal være oplyst for hvert formål for sig. Der skal i øvrigt fremgå tilstrækkeligt med oplysninger til at kunne udrede om der til det enkelte formål er foretaget en passende opsparing.

For "frie reserver" skal vedlægges redegørelse og forklaring for beløbets størrelse for at modvirke utilsigtet opsparing.

Væsentlige budgetafvigelser skal forklares.

stk. 4, Bankkonto

Udover den kontante kassebeholdning skal ejerlaugets likvide midler indestå på en konto i et pengeinstitut. Opsparede midler kan placeres på aftaleindlån. Opsparing til specifikke formål kan placeres i let omsættelige obligationer med udløb på tidspunkt for forventet anvendelse.

Aktier kan alene anskaffes af hensyn til at få adgang til bedre forrentning af indestående, såkaldte "aktionærkonti". Kursrisiko på erhvervede aktier skal stå i rimeligt forhold til merforrentningen.

Konti skal lyde på ejerlaugets navn og skal have påtegning om, at der kun må hæves på kontoen af to af følgende personer: formanden, næstformanden og kassereren i forening.

stk. 5, Kassebeholdningen

Den kontante kassebeholdning må normalt ikke overstige kr. 2.000,00.

stk. 6, Indbetalinger/udbetalinger

Større udbetalinger skal normalt ske over ejerlaugets pengeinstitut. Kassereren modtager ejerlaugets indtægter og udbetaler alle de af formanden eller næstformanden skriftligt anerkendte udgifter.

§ 12 Revision

stk. 1, Valg af revisor

Revisionen af ejerlaugets regnskaber foretages af den af generalforsamlingen valgte revisor. Revisoren vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan ske. Der kan ansættes ekstern revisor.

stk. 2, Revisorens opgaver

Revisoren reviderer ejerlaugets årsregnskab, der føres af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelser. Revisoren forvisser sig herunder om, at de i regnskabet opførte aktiver er til stede, hvorefter han eller hun indgiver sine revisionsbemærkninger til bestyrelsen. Revisor skal på årsregnskabet påtegne regnskabet og her meddele om han eller hun er stødt på forhold der bør komme til generalforsamlingens kundskab.

Revisor fører protokol over udført arbejde. Protokol skal udarbejdes mindst en gang årligt og skal underskrives af den samlede bestyrelse.

stk. 3, Revisorbesøg

Et beholdningseftersyn bør uanmeldt finde sted mindst 1 gang om året, og bemærkninger vedrørende besøget og dets udfald skal noteres i regnskabet samt forevises formanden.

Bestyrelsen har til enhver tid ret til at forlange dokumentation for beholdningseftersyn forelagt.

stk. 4, Frist

Revisionen skal være tilendebragt senest 14 dage før indkaldelse til generalforsamling udsendes jf. § 7 stk. 5.

§ 13 Ejerlaugets start

Ejerlauget begynder sin virksomhed i overensstemmelse med § 3 efter den stiftende generalforsamling.

§ 14 Ejerlaugets opløsning

Opløsning af ejerlauget kan ikke ske uden Høje-Taastrup kommunes godkendelse, idet det vil medføre krav om ændring af lokalplanen jf. lokalplanens § 11.

Ejerlaugets opløsning kan i øvrigt kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af ejerlaugets medlemmer og kan kun vedtages efter de om lovændringer gældende regler, jf. § 7, stk. 13. Beslutning om opløsning skal indeholde bestemmelse om anvendelse af ejerlaugets formue.

Således vedtaget på ejerlaugets stiftende generalforsamling den 24. marts 1999 og revideret på den ekstraordinære generalforsamling den 24. april 2014.