

Registreringsafgift kr. 5.800,00

J. nr. 66-12980-0-BR

Ejerlav:

Måløv by, Måløv

Matr. Nr.

11 fz, 11 gd, 11 ge, 11 gf, 11 gg, 11 gh, 11 gi,
11 gk, 11 gl, 11 gm og 11 gn

Beliggende:

Søndergårds Alle 160-198
2760 Måløv

CVR.nr. 28 84 19 57

Anmelder:

Advokatfirmaet
Per Therkildsen A/S
Buddingevej 289
2860 Søborg
tlf. 39 57 00 00

VEDTÆGTER
FOR
GRUNDEJERFORENINGEN
KLØVERHAVEN

§ 1

Navn:

Grundejerforeningens navn er "Kløverhaven".

§ 2

Hjemsted og værneting:

Foreningens hjemsted er Måløv, Ballerup Kommune.

Foreningens værneting er Retten i Glostrup.

§ 3

Formål:

Grundejerforeningens formål er som ejer og skødehaver på den resterende del af den oprindelige stamparcel, matr. nr. 11 fz Måløv by, Måløv, der ved udstykningen er udlagt som fællesareal for Søndergårds Alle 160-198, i alt 20 ejendomsejere, hver af ideel andel af 2-familieejendom.

- at forvalte og administrere dette areal i samtlige grundejeres interesse, herunder forestå renholdelse og vedligeholdelse af stier, fortove, p-pladser, fælles friarealer, beplantninger og alle øvrige fællesarealer, hvor Grundejerforeningen Søndergård Syd ikke forestår vedligeholdelsen,
- at forestå vedligeholdelse af regn- og spildevandsanlæg og afholde udgifterne herved,
- at udarbejde årligt vandregnskab for medlemmernes vandforbrug og i forbindelse hermed opkræve ácontobetaling for forventet forbrug,
- at varetage de på dette areal hvilende forpligtelser af enhver art,
- at vedligeholde og administrere alle øvrige fællesindretninger, der måtte forefindes på fællesarealet eller senere måtte blive oprettet ved gyldige generalforsamlingsbeslutninger,
- at varetage medlemmernes interesser i den indenfor lokalplansområdet oprettede fælles Grundejerforening, som foreningen er pligtig at være medlem af,
- at repræsentere og varetage medlemmernes øvrige fælles interesser,
- at oppebære og forvalte de til opfyldelse af foreningens formål fornødne midler.
- at sikre at alle ejendomme i grundejerforeningen er forsikret bedst muligt, via en kollektiv forsikring tegnet af grundejerforeningen,
- at foretage nødvendig vedligeholdelse/fornyelse af alle tage på ejendomme i grundejerforeningen, samt foretage nødvendig opsparring hertil i henhold til beslutninger der træffes på grundejerforeningens generalforsamlinger.

§ 4

Grundejerforeningens område og medlemskreds:

Foreningens geografiske område er matr. nr. 11 fz, 11 gd, 11 ge, 11 gf, 11 gg, 11 gh, 11 gi, 11 gk, 11 gl, 11 gm og 11 gn Måløv by, Måløv, indenfor lokalplansområde 102.1.

Pligtigt medlem af grundejerforeningen er enhver skødehaver på en af de 10 parceller, i alt 20 ideelle anparter, beliggende Søndergårds Alle 160-198, 2760 Måløv, og ingen som ikke er skødehaver på en af disse parceller, kan optages som medlem af Grundejerforeningen Kløverhaven.

Ved salg af en parcel indtræder den nye ejer i sælgerens rettigheder og forpligtelser som medlem af foreningen og er pligtig til at opgive navn og adresse til foreningens kasserer. Det udtrædende medlem har intet krav på foreningen eller dennes midler.

Der sker ikke refusion af medlemsbidrag fra foreningens side. Sker ejerskifte i et løbende regnskabsår, er den nye ejer dækket af det for dette regnskabsår indbetalte kontingent, men hæfter for eventuel kontingentrestance for det pågældende regnskabsår.

§ 5

Hæftelsesforhold:

De enkelte parcelejere har pligt til at deltage i de til gennemførelse af formålene fornødne udgifter med 1/20 for hver ideele anpart.

Der påhviler ikke medlemmerne solidarisk og personligt ansvar for den for foreningen påhvilende gæld.

Såfremt et medlem er i restance til foreningen, kan det pågældende beløb inddrives via retslig inkasso, efter at der forinden er givet medlemmet en skriftlig påmindelse om restancen, hvori der er anført en frist på 8 dage til at betale restancen.

§ 6

Lokalplan og ejendommenes ydre fremtræden og anvendelse:

Ejendommen er omfattet af lokalplanområde 102.1. I lokalplan 102.1 fremgår nærmere bestemmelser omkring boligerne indenfor området.

Det tilstræbes, at bestyrelsen udarbejder oplæg til nærmere plan over mulighederne for at ændre tagbelægning, farvevalg m.v., idet denne plan skal besluttet af en generalforsamling, med 2/3 majoritet, jf. § 11, 3. afsnit. Endvidere skal denne plan drøftes med Ballerup Kommune, der tillige skal godkende planens indhold i forhold til lokalplan nr. 102.1.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at udarbejde et ordensreglement, der bl.a. skal omhandle nærmere regler for brug af fællesarealer, parkeringspladser, m.v. Ordensreglementet skal derefter sættes til afstemning på en generalforsamling, idet vedtagelse kræver almindeligt flertal, jf. § 11, 2. afsnit. Indtil andet måtte være vedtaget, er den husorden der var gældende som andelsboligforening, uændret gældende, idet denne er vedhæftet som bilag.

Som bilag til denne vedtægt er deklarationsrids, der viser hvilke udhuse og reservede parkeringspladser der hører til de enkelte ejendomme.

Vedligeholdelse og fornyelse:

Vedligehold og fornyelse af de ejendomme der er tilknyttet grundejerforeningen tilkommer og påhviler de til enhver tid værende ejere af de enkelte ejendomme.

Dog er det aftalt at vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af ejendommens tagbelægning, inklusive tagrender, påhviler grundejerforeningen.

Når det begæres af mere end 1/2 af foreningens medlemmer efter antal, skal der til bestridelse af tagvedligeholdelse og tagfornyelse oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med et aftalt beløb.

Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning, anbringes i et pengeinstitut.

Det årlige beløb til indbetaling i grundfonden aftales hvert år på den ordinære generalforsamling.

Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Enhver ejer af en ejendom, herunder ideel andel af en ejendom, er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejendom, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

§ 7

Kontingent:

Det årlige kontingent, hvis størrelse hvert år fastsættes på den ordinære generalforsamling og som dækker kalenderåret, opkræves af foreningens kasserer på den efter forretningsførerens skøn mest hensigtsmæssige måde og forfalder til betaling hvert kvartal, hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Størrelsen af det årlige kontingent fastsættes af generalforsamlingen på grundlag af det af forretningsføreren udarbejdede driftsbudget. Hver ejer af en ideel andel betaler 1/20 af de samlede udgifter, jf. § 5.

Herudover opkræves ácontovandafgift, idet der hvert år inden udgangen af maj måned, udarbejdes vandregnskab for det foregående år.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er forretningsføreren, eller den af bestyrelsen ansatte administrator, bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

§ 8

Generalforsamlingen:

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned og indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved brev, afsendt eller personligt udbragt til hvert medlems adresse på Søndergårds Alle, med mindre anden adresse skriftligt er meddelt bestyrelsen. Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen. Med indkaldelsen skal følge et eksemplar af det reviderede regnskab, udkast til budget for det igangværende regnskabsår samt forslag og ændringsforslag der måtte foreligge ved indkaldelsen.

Forslag fra medlemmerne, eller ændringsforslag til forslag der er udsendt med indkaldelsen, må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til formanden for bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes ifølge beslutning af en generalforsamling, eller når anmodning herom skriftligt fremsættes til bestyrelsen af mindst 1/4 af medlemmerne, samt når bestyrelsen finder det nødvendigt. Indkaldelse skal inden 14 dage efter begæringens fremsættelse og indkaldelsen skal ske med 14 dages skriftligt varsel efter samme fremgangsmåde som ved den ordinære generalforsamling.

§ 9

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status, underskrevet af bestyrelsen og med påtegning af revisor.
4. Behandling af indkomne forslag
5. Forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
7. Valg af revisor(er)
8. Eventuelt

§ 10

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

Hvert medlem/ejer af ideel anpart har én stemme, hvorfor der i alt er 20 stemmeberettigede. Stemme kan afgives personligt, ved ægtefælle eller af en anden myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Et medlem, der står i restance med sit medlemskontingent, har ikke stemmeret.

§ 11

På en generalforsamling kan beslutning kun tages om de forslag, der har været optaget i dagsordenen og ændringsforslagene dertil. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed, hvor hver boligparcel har én stemme.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kræves at mindst 2/3 af alle foreningens medlemmer er repræsenteret, og med mindst 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen værende medlemmer.

Er ikke mindst 2/3 af alle foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 2/3 for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da vedtages med et flertal på 2/3 af de der deltager på generalforsamlingen, uanset hvor mange stemmer der måtte være repræsenteret.

Optagelse af lån til finansiering af beslutninger truffet på en generalforsamling, træffes med samme flertal som er nødvendigt for at træffe beslutningen om det, som lånet skal finansiere.

§ 12

Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og en kopi heraf udsendes til medlemmerne.

§ 13

Bestyrelse:

Foreningens daglige ledelse varetages en bestyrelse, der består af 5 medlemmer. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges af generalforsamlingen, mens bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand.

I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden som formand indtil førstkomende generalforsamling.

Valg gælder for 2 år. Genvalg kan finde sted. Formanden og 2 menige medlemmer afgår i lige år, mens 2 menige medlemmer afgår i ulige år.

Herudover vælger generalforsamlingen 2 bestyrelsessuppleanter. Suppleanterne vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Valgbare er foreningens medlemmer, herunder myndige medlemmer af husstanden.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen har ret til at ansætte og bestemme aflønning af en sekretær eller en ejendomskyndig administrator, idet disse ikke behøver være medlem af foreningen. Ligeledes er bestyrelsen berettiget til at ansætte medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer af enhver art samt af foreningens fælleshus.

Der afholdes møde så ofte det er nødvendigt. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde. Bestyrelsen træffer beslutning ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

For hvert bestyrelsesmøde føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er pligtig at tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 14

Forsikring:

Bestyrelsen er pligtig at sikre at alle medlemmernes ejendomme, samt grundejerforeningens ejendom, er behørigt forsikret. Alle ejendomme i grundejerforeningen forsikres gennem en fællesforsikring, som minimum skal dække følgende forhold: Brand, husejeransvar, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svamp, glas & sanitet samt udvidet rørskade, herunder stikledninger, kloakledninger m.v. Bestyrelsen er pligtig at sikre, at alle ejendomme er behørigt forsikret til enhver tid og bestyrelsen er berettiget til at træffe aftale med forsikringsmægler til varetagelse heraf. Endvidere skal forsikringen dække bestyrelsesansvarsforsikring og retshjælp for grundejerforeningen.

§ 15

Tegningsret:

Grundejerforeningen tegnes overfor tredjemand af formanden og et bestyrelsesmedlem i foreningen eller af et flertal af bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

§ 16

Årsregnskab:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og til 31. december 2007.

Bestyrelsen eller en af bestyrelsens ansat sekretær eller ejendomskyndig administrator fører foreningen regnskab og drager omsorg for betaling af fremkomne regninger.

Det af generalforsamlingen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 17

Revision:

Valg af revisor finder sted på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen og genvalg kan finde sted.

Revisor skal være intern revisor, bestående af 2 medlemmer af foreningen, der ikke må være medlem af bestyrelsen. Herudover kan der vælges Registreret Revisor eller Statsautoriseret Revisor.

§ 18

Opløsning af foreningen:

Foreningen kan kun ophæves, med samtykke fra Ballerup Kommune og såfremt det offentlige ved derom truffen overenskomst overtager de rettigheder og forpligtelser, der efter disse vedtægter påhviler foreningen med hensyn til fællesarealet, og dette samtidig overdrages til det offentlige. Ved opløsning bliver foreningens nettoformue at dele mellem foreningens daværende medlemmer.

§ 19

Bestemmelser vedrørende regn- og spildevand:

Det bestemmes herved at grundejerforeningen i henhold til § 5 stk. 3 i bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 er pligtig til at anlægge, drive og vedligeholde regn- og spildevandsanlæg på de tilknyttede ejendomme.

Grundejerforeningen skal sikre overholdelse af tilslutningstilladelsen til det offentlige regn- og spildevandsanlæg, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 3.

Grundejerforeningen forestår etablering, registrering, drift og vedligeholdelse af det fællesprivate regn- og spildevandsanlæg i overensstemmelse med offentlige myndigheders bestemmelser, og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

Registreringen udføres som angivet i "Norm for registrering af ledninger" Dansk Standard 462.

Hele regn- og spildevandsanlægget (hovedledninger, brønde og stikledninger) fra offentlig stikledning og frem til den enkelte tilsluttede ejendoms grundgrænse ejes og vedligeholdes af grundejerforeningen. Det enkelte medlem af foreningen er pligtig til at holde sit private regn- og spildevandsanlæg, inden for skel ved den enkelte ejendom, i god og forsvarlig stand.

Medlemmerne må ikke fortage ændringer eller rettelser på foreningens regn- og spildevandsanlæg. Fejl eller mangler derved skal af den, der konstaterer dem, uopholdeligt meddeles til grundejerforeningens bestyrelse. Ligeledes må intet medlem i en afstand af 2,0 meter fra ledninger eller brønde opføre grundmur eller foretage større træbeplantninger eller iværksætte noget, der er til hinder for adgangen til ledningerne.

Foreningen er – om nødvendigt – forpligtet til at holde de til foreningen tilhørende installationer forsikret, jf. denne vedtægts § 14.

Foreningen er berettiget til i fremtiden at føre ledninger over medlemmernes ejendomme. Retten til sådanne ledningers anlæg og vedligeholdelse sikres ved en på ejendommen tinglyst deklaration, og foreningens medlemmer er forpligtede til at meddele fornødne underskrifter herpå. Foreningen afholder de dermed forbundne udgifter. For servitutpålæg betales erstatning efter de samme regler, som gælder for offentlige myndigheders pålæg af servitutter om ledningsanlæg. Såfremt der ved anlæg, drift og vedligeholdelse af disse ledninger forårsages påviselig skade, betaler grundejerforeningen fuld erstatning herfor. Grundejeren er berettiget til at forlange erstatningen fastsat ved en voldgift, til hvilken hver af parterne udvælger én mand, og disse i forening en opmand. Såfremt den ene part efter påkrav, ikke inden 8 dage, har udpeget sit medlem af voldgiftsretten, udpeges dette medlem på forlangende af den anden part af Retten i Glostrup.

Nærværende § 19 bestemmelser vedrørende regn- og spildevand kan ikke ændres eller aflyses uden samtykke fra Ballerup Kommune.

§ 20

Tinglysning/pantstiftelse:

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr. nr. 11 fz, 11 gd, 11 ge, 11 gf, 11 gg, 11 gh, 11 gi, 11 gk, 11 gl, 11 gm og 11 gn Måløv by, Måløv.

Med hensyn til de i ejendommen påhvilende pantehæftelser, servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst pantstiftende for kr. 20.000,00 på matr.nr. 11 gd, 11 ge, 11 gf, 11 gg, 11 gh, 11 gi, 11 gk, 11 gl, 11 gm og 11 gn Måløv by, Måløv. Pantstiftelsen respekterer ikke foranstående hæftelser.

Der er vedhæftet bilag vedrørende tegning over fælles private regn- og spildevandsanlæg.

Grundejerforeningen er påtaleberettiget. Endvidere er Ballerup Kommune påtaleberettiget for så vidt angår disse vedtægters § 19.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 14.06.2007.

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Kløverhaven:

Bent Riis

Jens Ole Rasmussen
Asger Sørensen

Susan S. Eriksen

Hans Riber Gregersen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

NAVN: Bent Riis

NAVN: _____

STILLING: Advokat

STILLING: _____

BOPÆL: Buddingevej 289

BOPÆL: _____

2860 Søborg

Tlf. 39 57 00 00

Underskrift: _____

Underskrift: _____