

**Vedtægter for
Ejerforeningen Klausdalshave**
CVR nr. 38456571

§ 1.

Indledning, formål, medlemskab og hæftelser

- 1.1 Nærværende vedtægter er gældende for ejerne af lejlighederne 2 til 16, beliggende på ejendommen matr. nr. 4 gx og 4 gy Hjortespring, beliggende Klausdalshave 2A, 2B, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B, 10A, 10B, 12A, 12B, 14A, 14B, 16 A, 16B, 2730 Herlev,
- 1.2 Ejerforeningens medlemmer er, via Ejerforeningen, medlemmer af Grundejerforeningen Klausdalshave, og som sådan skal de respektere grundejerforeningens vedtægter. Kontingentet til Grundejerforeningen betales af hver enkelt lejlighed.
- 1.3 For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.
- 1.4 Kontingent til afholdelse af foreningens almindelige udgifter fastsættes af generalforsamlingen for 1 år ad gangen. Kontingentet skal være betalt senest 1 måned efter vedtagelse af budgettet ved generalforsamlingen.
- 1.5 For rykkere og inkassoskrivelser opkræves rykkergebyr i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser.
- 1.6 Har betaling ikke fundet sted senest 1 måned efter sidste betalingsfrist, overgives restancen uden yderligere varsel til retslig inkasso.
- 1.7 Medlemmet i restance er forpligtet til at betale samtlige omkostninger forbundet med inkassosagen, herunder rykkergebyrer, retsafgifter og omkostninger til Ejerforeningens advokat.

§ 2.

Generalforsamling

- 2.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 2.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, pkt. 9.
- 2.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 2.4 Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 3.

Ordinær generalforsamling

- 3.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
 - 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
 - 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
 - 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 - 5) Forslag, jf. § 4.
 - 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
 - 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
 - 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - 10) Valg af revisor og revisorsuppleant.
 - 11) Eventuelt.
- 3.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers og højst 6 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 3.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4. Forslag

- 4.1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 4.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 4.3 Ændringsforslag kan stilles på general forsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

- 5.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes - ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 5.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 5.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 5.4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 6.
Stemmeret og fuldmagt

- 6.1 Ethvert medlem har stemmeret.
- 6.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.
- 6.3 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 7.
Dirigent og referat

- 7.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- 7.2 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 8.
Bestyrelsens medlemmer

- 8.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.
- 8.2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 8.3 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
- 8.4 Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.
- 8.5 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 9.
Bestyrelsens pligter

- 9.1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 9.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 9.3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til

fælles udgifter. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3. Bestyrelsen kan udarbejde tillæg til grundejerforeningens husorden, kun gældende for ejerforeningen, med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

- 9.4 Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- 9.5 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 9.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 9.7 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.
- 9.8 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet godkendes senest på det efterfølgende møde, af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Godkendelsen noteres i mødereferatet.
- 9.9 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10. Administration

- 10.1 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.
- 10.2 Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 11. Tegningsret

- 11.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

- 12.1 Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.
- 12.2 Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindel flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 13.
Revision

- 13.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.
- 13.2 Revisor og suppleant afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 13.3 Revisor og suppleant må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 13.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14.
Årsregnskab

- 14.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 14.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 14.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 15.
Brugsret.

- 15.1 For de ejerlejligheder, der er beliggende i stueetagen, vil der samtidig med tinglysning af nærværende vedtægter, blive tinglyst eksklusiv brugsret til havearealer og ankomstområder.

§ 16.
Vedligeholdelse

- 16.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, trapper, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.
- 16.2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, brugsvandsrør, varmforsyningsrør og afløbsrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.
- 16.3 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses - og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.
- 16.4 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

- 16.5 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 17.
Udlejning

- 17.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

§ 18.
Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

- 18.1 Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 1, stk. 4.
- 18.2 Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Vedtægterne, vedtaget den 21. april 2017, er tinglyst på de ejendomme, som er omfattet af foreningens område med Ejerforeningen med dennes bestyrelse som påtaleberettiget. Med hensyn til de på ejendommen tinglyste byrder, servitutter og hæftelser henvises til ejendommenes blade i tingsbogen.

Nærværende vedtægter er vedtaget på Ejerforeningen Klausdalshaves generalforsamling, den 20. februar 2018, og har gyldighed fra denne dato.

----- oooo000oooo -----

I bestyrelsen:

Formand: Puk Astrud

Puk Astrud

Næstformand: Bjørn Grønlund

Bjørn Grønlund

Kasserer: Theo Lønsmann Kristensen

Theo Lønsmann Kristensen

Bestyrelsesmedlem: Ole Puch

Ole Puch