



Vedtægter for Parcelforeningen Elmegården

Navn

§ 1

Foreningens navn er Parcelforeningen Elmegården (P/F Elmegården).

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune. Retssager om foreningsanliggender mellem foreningen og medlemmerne kan anlægges ved Københavns Byret.

Formål

§ 2

Foreningens formål er, på medlemmernes vegne, at administrere foreningens ejendom, matr.nr. 35 Sundby Overdrev, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser samt fremme fælles aktiviteter inden for foreningens rammer.

Foreningens ejendom er, under henvisning til bestemmelserne i Magistratens Regulativ af 5. juli 1963 om de for åben og lav bebyggelse på afgrænsede arealer gældende bestemmelser, tilladt udloddet til andelshaverne på de i Magistratens Udlodningstilladelse af 18. december 1968 indeholdte bestemmelser. Regulativet og udlodningstilladelsen er vedhæftet som bilag 2 og 3.

Såfremt der sker ændringer i Magistratens Udlodningstilladelse af 18. december 1968, eller såfremt denne udlodningstilladelse helt erstattes af en anden udlodningstilladelse, forbliver foreningens vedtægter og ordensregler således, som disse nu er og senere af foreningens generalforsamling måtte blive ændret.

Medlemskab

§ 3

Medlemskab af foreningen kan udelukkende opnås, når en person i henhold til skriftlig aftale har erhvervet ret til en parcel i foreningen med tilhørende brugsret. Det forudsættes i denne forbindelse, at nye medlemmer forinden har opnået bestyrelsens godkendelse og samtidig får udstedt et andelsbevis samt bliver indført i foreningens medlemsfortegnelse (adressedliste).

Medlemskabet indtræder fra det øjeblik, bestyrelsens beslutning om godkendelse foreligger. Fra dette tidspunkt er den nye andelshaver berettiget og forpligtet i henhold til foreningens til enhver tid gældende vedtægter og ordensregler.

Nægtes en myndig person optagelse som medlem, kan bestyrelsens beslutning herom indbringes af den andelshaver, der ønsker at sælge sin andel, på den nærmest følgende generalforsamling efter.

Anmodning om overdragelse af en andel skal altid meddeles foreningens bestyrelse af det udtrædende medlem, ligesom det af handelsdokumentet udtrykkeligt skal fremgå, at køber forpligter sig til at indtræde som medlem af foreningen og overtage alle overdragerens forpligtelser over for foreningen.

Enhver, der ansøger om medlemskab af foreningen, skal gøres bekendt med foreningens vedtægter med tilhørende bilag, herunder Magistratens Udlodningstilladelse af 18. december 1968.

Som medlem i parcellforeningen kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt bygningen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Dette medlem skal betale indmeldelsesgebyr, kontingent og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Dette medlem kan ikke udleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på parcellforeningens generalforsamling. Såfremt et penge –og/eller realkreditinstitut overtager bygningen som retsforfølgende panthaver skal bestyrelsen ikke godkende køber som nyt medlem, der umiddelbart kan optages som medlem på vilkår som nævnt i 2. og 3. punktum i denne paragraf. Dette gælder også ved panthavers videresalg af bygningen.

Brugsret

§ 4

Til ethvert medlems andelsbevis er tilknyttet en parcel, hvortil det pågældende medlem og dennes husstand har eksklusiv brugsret. Brugsretten kan ikke overdrages særskilt, men alene ved samlet overdragelse af andel og medlemskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Foreningens formue

§ 5

Medlemmerne ejer i fællesskab foreningens ejendom og formue.

Et medlem kan kun eje én andel i foreningen med dertil hørende parcel og brugsret. Bestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere herfra, og bestyrelsens afslag kan indbringes for generalforsamlingen, med en tidsbestemt frist.

Ægtefæller og samlevere kan optages som medlemmer i foreningen, under forudsætning af, at de samtidig bliver medejere af de på parcellen værende bygninger i samme fordeling, og at eventuelle panthavere har godkendt dette medejerskab.

Hvis ikke der anvendes professionel rådgiver, varetager administrator ekspeditionen for parternes regning.

De enkelte andeles forholdsmæssige del af foreningen og dennes formue beregnes på grundlag af den til andelen hørende parcels areal i forhold til det samlede grundareal for foreningens ejendom. Hvor størrelsen af et medlems parcel i forhold til det samlede grundareal afviger fra andelsbevisets pålydende, er alene andelsbevisets pålydende gældende for medlemmets rettigheder og forpligtelser i forhold til foreningen.

Brugsretten til grunden kan ikke indskrænkes eller forringes, medmindre dette følger af offentlige regler eller krav.

Et medlems andel i foreningens formue forrentes ikke.

Hæftelser

§ 6

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne efter formueandel over for tredjemand.

Et medlems andel af foreningens formue og ejendom kan i princippet ikke belånes, og kan ej heller gøres til genstand for retsforfølgning, medmindre der er tale om forpligtelse, der vedrører medlemmets forhold til foreningen, eller panthaver, der har taget pant i bygningen, har taget forbehold for det. I givet fald er bestyrelsen bemyndiget til at tiltræde pantsætningen. Et medlems kreditorer kan således hverken gennem individuel retsforfølgning eller på anden måde søge sig fyldestgjort i medlemmets andel af foreningens formue.

Indmeldelsesgebyr

§ 7

Nye medlemmer indbetaler ved optagelse et indmeldelsesgebyr, der fastsættes af generalforsamlingen.

Kontingent

§ 8

Til dækning af foreningens økonomiske forpligtelser indbetaler medlemmerne et månedligt kontingent, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Det månedlige kontingent forfalder forud hver den første i en måned. Sidste rettidige indbetalingsdag er den 5. i forfaldsmåneden, og falder denne dag på en helligdag, udskydes fristen for rettidig indbetaling til den første efterfølgende hverdag.

Indbetaling af kontingent sker på den af foreningens bestyrelse anviste måde, og medlemmerne er ikke berettigede til at benytte eventuelle krav på foreningen til modregning i kontingentet.

Såfremt et medlem er i restance med betaling af kontingent, pålignes restancen et månedligt strafgebyr til foreningen, der fastsættes af generalforsamlingen, endvidere betaler medlemmer i restance et påkravsgebyr i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lejelovs regler herom

Strafgebyret oplyses i generalforsamlingsreferatet, således at også nye andelshavere er bekendt med størrelsen heraf.

Samtidig forrentes restancen fra sidste rettidig betalingsdag til betaling sker i overensstemmelse med rentelovens regler.

Meddelelse om restance, strafgebyr, påkravsgebyr og renter skal administrator på vegne af bestyrelsen fremsættes skriftligt, og medlemmet skal indrømmes en frist af 14 dage fra meddelelsens modtagelse til at berigtige restancen, inkl. strafgebyr og renter. Påkravet fremsendes med afleveringsattest fra postvæsenet.

Betales opgjorte restancer, strafgebyr, påkravsgebyr og renter ikke rettidigt, kan bestyrelsen uden yderligere varsel sende kravet til inkasso ved foreningens administrator eller advokat, idet medlemmet betaler de herved forbundne omkostninger.

Foreningen kan endvidere ekskludere et medlem, der er i restance med betaling af kontingent for tre måneder eller mere, jævnfør § 15.

Henlæggelse / opsparing § 9

Foreningen skal bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at kontingentet skal tage højde for henlæggelser til bestemte formål, såsom fornyelser, vedligeholdelse og øvrige istandsættelser, ligesom det på generalforsamlingen kan vedtages, at foreningen skal optage lån til sådanne formål.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i et anerkendt pengeinstitut. Dog skal administrator og bestyrelsen kunne råde over en likvid kassebeholdning af en størrelse, der er sædvanlig og nødvendig for den daglige drift.

Byggeplaner § 10

Alle nye byggeplaner, store som små, skal forelægges bestyrelsen.
Når der søges om byggetilladelse, udsteder bestyrelsen en fuldmagt på en blanket, udarbejdet af Center for Byggeri, som vedlægges ansøgningen

Enhver bebyggelse skal overholde den gældende bygge- og planlov, herunder det gældende bygningsreglement og den gældende lokalplan for Parcellforeningen Elmegården, samt de krav, der måtte stilles af Københavns Kommune.

Overdragelse af andel § 11

Ønsker et medlem at overdrage sin andel, skal dette meddeles skriftligt til bestyrelsen med samtidig oplysning om den sælgende andelshavers vilkår for overdragelsen.

Når en andelshaver har fundet en køber, indstiller den sælgende andelshaver køberen, eventuelt derved, at den sælgende andelshaver til administrator fremsender en af køber underskrevet betinget købsaftale, hvoraf vilkårene for handelen fremgår og hvoraf det som betingelse er indføjet, at handelen først er endelig, når køber har opnået bestyrelsens godkendelse som medlem af foreningen.

Af den betingede købsaftale skal ligeledes fremgå en henvisning til de for foreningen gældende vedtægter med tilhørende ordensregler og øvrige bilag, herunder Magistratens Regulativ af 5. juli 1963 og Magistratens Udlodningstilladelse af 18. december 1968.

Endelig skal det af den betingede købsaftale fremgå, at køber ved sin underskrift er oplyst om og har accepteret de eventuelle vilkår om den omhandlede bebyggelse, der måtte være fastsat af bestyrelsen, herunder eventuelle vilkår om istandsættelse eller nedrivning af den på parcellen værende bebyggelse.

Gælder dog ikke penge- og realkreditinstitutter der som retsforfølgende panthaver overtager bygningen jf. § 3.6.

Dødsfald og arv § 12

Et medlems andel med tilhørende brugsret til parcellen falder i arv efter arvelovgivningens almindelige regler eller i henhold til testamente. Ønsker en arving at overtage andelsbeviset, med brugsret til parcellen, og kan arvingen godkendes af bestyrelsen som et nyt medlem, indtræder arvingen som medlem af foreningen mod betaling af fastsat indmeldelsesgebyr. Undtaget herfor er ægtefælle/samlever.

En forudsætning for overtagelse er betinget af, at evt. bygninger samtidig overgår til arvingen.

Kan der ikke opnås enighed imellem flere arvinger om, hvem der skal overtage andelen, beror dette på skifterettens afgørelse. Spørgsmålet skal dog være afklaret senest 1 måned efter skifterettens kendelse, idet bestyrelsen i modsat fald er berettiget til at kræve andelen med brugsret til parcellen solgt hurtigst muligt.

Andelen med tilhørende brugsret kan af boet kun overdrages til tredjemand under iagttagelse af vedtægternes regler, herunder § 11 om forkøbsret.

Overtrædelse af foreningens vedtægter og ordensregler

§ 13

Såfremt et medlem overtræder foreningens vedtægter eller ordensregler, eller ikke efterkommer bestyrelsens skriftlige henstillinger, kan foreningens bestyrelse tildele det pågældende medlem en skriftlig advarsel. Efterkommer medlemmet ikke denne advarsel, kan bestyrelsen pålægge medlemmet en afgift, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Afgiften skal for at være gældende meddeles skriftligt ved brev med afleveringsattest.

Såfremt et medlem finder, at en advarsel eller afgift er tildelt uberettiget, kan bestyrelsens beslutning herom indbringes for den førstkommende ordinære generalforsamling, eller for særskilt indkaldt ekstraordinær generalforsamling. Dette fritager dog ikke medlemmet for at rette sig efter den meddelte advarsel, hvorimod indbetaling af afgiften har opsættende virkning i afventning af generalforsamlingens beslutning.

Eksklusion

§ 14

Har et medlem modtaget en forudgående skriftlig advarsel for væsentlig misligholdelse af sine forpligtelser i henhold til foreningens vedtægter og ordensregler, kan bestyrelsen træffe beslutning om eksklusion af det pågældende medlem for manglende kontingentbetaling i tre måneder eller mere. I tilfælde af manglende berigtigelse eller gentagen krænkelse af samme forhold, eller i tilfælde af anden hensynsløs adfærd over for medlemmerne eller foreningens fællesejendom, kan generalforsamlingen træffe beslutning om eksklusion af det pågældende medlem for manglende indbetaling af pålagte afgifter manglende efterkommelse af påbud meddelt af bestyrelsen eller generalforsamlingen anden krænkelse af vedtægter eller ordensregler

Såfremt foreningen ved administrator har noteret at der er panthaver/e i bygningen skal bestyrelsen ved administrator give panthaver/e besked om misligholdelsen og panthaver har herefter samme frist for at udbedre misligholdelsen som medlemmet tidligere har haft. Notering sker ved meddelelse til administrator.

Såfremt en andelshaver ekskluderes, kan en panthaver indtræde som andelshaver efter samme regler som fremgår af § 3 stk. 6. imod at udrede gæld af enhver art til foreningen.

Hvis en panthaver ikke ønsker at indtræde som andelshaver, er administrator på bestyrelsens vegne berettiget til at begære eventuelle bygninger på tvangsauktion. Af proventet fra tvangsauktionen dækkes først foreningen for tilgodehavender, herunder omkostninger ved auktionen, herefter panthavere og udlægshavere, og eventuelt overskydende provenu afregnes til den ekskluderede andelshaver.

Hvis der ikke er pant- eller udlægshavere, kan salget ske i fri handel.

Generalforsamlingen

§ 15

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Generalforsamlingen skal afholdes på Amager.

Adgang til foreningens generalforsamling tilkommer ethvert medlem af foreningen samt myndige husstandsmedlemmer og af bestyrelsen særligt inviterede.

Stemmeretten kan udøves af det stemmeberettigede medlem eller dennes befuldmægtigede.

Indkaldelse og forslag

§ 16

Indkaldelse af medlemmerne til foreningens ordinære generalforsamling skal foretages skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst to uger og højst otte uger. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt dagsorden herfor.

Indkaldelsen sker ved omdeling i postkasser i foreningen, medmindre medlemmet har fået tilladelse af bestyrelsen til udløjning eller har meddelt administrator, at man bor et andet sted end på andelen. I disse tilfælde fremsender administrator indkaldelsen med tilhørende bilag imod et ekspeditionsgebyr.

Datoen oplyses i Elmebladet og/eller hjemmesiden mindst 4 uger før generalforsamlingen.

Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budgettet for indeværende år. Endvidere skal medfølge bestyrelsens forslag samt forslag, der er indkommet til bestyrelsen senest 3 uger før generalforsamlingen

Ethvert medlem har ret til at få et konkret forslag behandlet på generalforsamlingen.

Begæringen om at få et forslag behandlet på den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt i bestyrelsens postkasse senest ti dage før generalforsamlingens afholdelse. Forslagsstilleren skal selv sørge for at omdele forslaget til alle andelshavere. Administrator sørger for information om de sent indkomne forslag til andelshavere, der ikke bor på adressen, jf. stk. 1

Dagsorden

§ 17

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent samt stemmeudvalg
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Fremlæggelse af årsregnskab med påtegning af registreret eller statsautoriseret revisor
4. Behandling af indkomne forslag og klager
5. Godkendelse af den af bestyrelsen indstillede administrator
6. Godkendelse af ekstern revisor

7. Valg til bestyrelsen
- Der vælges 5 bestyrelsesmedlemmer, to bestyrelsessuppleanter, to interne revisorer og en revisorsuppleant.
- Valg foregår med 3 bestyrelsesmedlemmer, en bestyrelsessuppleant, en intern revisor i ulige år, to bestyrelsesmedlemmer, en bestyrelsessuppleant, en intern revisor og en revisorsuppleant i lige år
8. Valg til diverse udvalg
9. Forslag til budget, herunder fastlæggelse af kontingent, for det kommende regnskabsår.
10. Fastsættelse af indmeldelsesgebyr, restancegebyr jf. § 8 samt fastsættelse af afgift, jævnfør § 14
11. Eventuelt
- Valgbare er andelshavere, disses ægtefæller og samlever, med hvem der har været fælles folkeregisteradresse min. 1 år.

Ekstraordinær generalforsamling § 18

Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et konkret emne begæres af mindst 1/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når mindst 20 stemmeberettigede medlemmer begærer dette efter at have modtaget budgetoplysning fra bestyrelsen i medfør af § 24 stk. 8.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling skal foretages skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger. Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

Ledelse af generalforsamlinger § 19

Generalforsamlingen vælger en dirigent der afgør, om generalforsamlingen er lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Dirigenten, der leder generalforsamlingen, afgør alle spørgsmål om sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning, jævnfør § 21 og § 22.

Stemmeret og taleret m.v. § 20

Til hver parcel er knyttet én stemme.

Medlemmet mister sin stemmeret på generalforsamlingen, såfremt medlemmet er i restance til foreningen.

Stemmeretten kan udøves af et andet myndigt husstandsmedlem eller af et andet stemmeberettiget medlem (som ikke er i restance), til hvem der er givet en skriftlig fuldmagt, dog max én fuldmagt per parcel.

Brugere af foreningens lejerhaver har taleret og stemmeret på foreningens generalforsamlinger, dog ikke til det økonomiske.

Afstemning **§ 21**

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte, med mindre andet fremgår af vedtægterne. Bortset fra det, der fremgår af Stk. 2, er generalforsamlingen beslutningsdygtig uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

Ved beslutning om ændring af foreningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer og istandsættelser af fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af foreningens ejendom, kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen, stemmer for forslaget.

Såfremt 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, skal der afholdes en ny generalforsamling inden 45 dage, og på denne kan forslaget uanset antallet af fremmødte vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Afstemning på foreningens generalforsamlinger foregår ved håndsoprækning, medmindre dirigenten eller et medlem blandt generalforsamlingen forlanger skriftlig (hemmelig) afstemning.

Dirigenten beslutter, i hvilken rækkefølge flere forslag om samme emne skal behandles på generalforsamlingen. I tilfælde af afstemning om flere forslag om samme emne, skal dirigenten i størst muligt omfang sikre, at forslagene sættes til afstemning i prioriteret rækkefølge, således at der først stemmes om det/de mest vidtgående/indgribende forslag. Opnår flere forslag om samme emne det fornødne flertal, sættes disse forslag efterfølgende til afstemning samtidig, således, at hver stemmeberettiget har en stemme. Det forslag, der i denne forbindelse opnår flest stemmer, er herefter vedtaget.

Referat **§ 22**

Et af bestyrelsen godkendt referat fra generalforsamlingen underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter en kopi inden tre uger efter generalforsamlingen udsendes til medlemmerne.

Bestyrelsen **§ 23**

Valgbar til bestyrelsen er foreningens medlemmer med gyldigt andelsbevis.

Foreningens bestyrelse består af fem medlemmer, der hvert andet år vælges eller genvælges af generalforsamlingen. Desuden vælges to suppleanter.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med foreningens vedtægter, ordensregler og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om sit hverv.

Alle foreningens udgifter forestås af foreningens administrator i samarbejde med bestyrelsen.

Alle bestyrelsens udgiftsbilag attesteres af foreningens kasserer. Ved udgifter over kr. 5.000 underskrives af to bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen påser løbende, at foreningens budget ikke overskrides.

Dersom foreningens budget overskrides eller forventes overskredet med mere end 10 procent, skal bestyrelsen hurtigst muligt udsende en meddelelse til foreningens medlemmer herom, samt orientere foreningens medlemmer om muligheden for at begære budgetoverskridelsen behandlet på ekstraordinær generalforsamling, jævnfør § 18 stk. 1.

Bestyrelsesmøder **§ 24**

Bestyrelsens formand, eller ved dennes forfald næstformanden, indkalder til bestyrelsesmøde så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når tre medlemmer er tilstede.

Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kort referat af bestyrelsesmødet. Referatet godkendes af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Såfremt et medlem har forfald, udtræder af bestyrelsen eller fortaber sit mandat, fordi medlemmet tre på hinanden følgende bestyrelsesmøder er udeblevet uden lovlig grund eller ophører med at være medlem af foreningen, indkaldes 1. bestyrelsessuppleanten, eller dersom 1. bestyrelsessuppleanten er forhindret, 2. bestyrelsessuppleant, til at tage sæde i bestyrelsen med samme beføjelser som de øvrige medlemmer.

1. bestyrelsessuppleant kan deltage i samtlige bestyrelsesmøder, dog uden stemmeret.

Dersom der i tilfælde af et bestyrelsesmedlems forfald ikke er nogen bestyrelsessuppleanter, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

De som supplerer indtrådte medlemmer fungerer til førstkommande generalforsamling.

Administrator
§ 25

Bestyrelsen indstiller administrator for generalforsamlingen, som efter dennes godkendelse sørger for det kontraktlige forhold mellem foreningen og administrator.

Administrator ansættes og afskediges af bestyrelsen.

- Administrator skal være regnskabskyndig, pålidelig og kendt med grundejer-, parcel og havehusforhold.
- Administrator kan ikke være medlem af foreningens bestyrelse.
- Administrator er berettiget til uden stemmeret at deltage i foreningens bestyrelsesmøder.
- Administrator er berettiget til uden stemmeret at deltage i foreningens generalforsamlingsmøder.
- Administrator forestår foreningens regnskabsførelse samt udarbejder foreningens budget.
- Administrators honorar skal godkendes af foreningens generalforsamling.

Administrator forestår opkrævning af kontingent, løbende bogføring m.v. under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrator forelægger foreningens bestyrelse de af denne udarbejdede forslag til årsregnskab for det forløbne år og til budget for det kommende regnskabsår – senest 1. marts.

Overskud eller underskud for et regnskabsår overføres til – eller afskrives på – foreningens administrationsfond eller reservefond.

Tegningsret
§ 26

Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse. Afhændelse, pantsætning eller erhvervelse af fast ejendom samt optagelse af lån udover sædvanlig kassekredit til den daglige drift, kan alene ske efter generalforsamlingens forudgående beslutning.

Årsregnskab
§ 27

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af generalforsamlingen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og revisor, jævnfør § 29.

Revision
§ 28

Foreningens årsregnskab udarbejdes og revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Revisor har adgang til at efterse alt regnskabsmateriale og alle referater og kan af foreningens medlemmer, af bestyrelsen eller af administrator fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udøvelsen af sit hverv.

Revisor fører en sædvanlig revisionsprotokol. Af revisionsprotokollen og revisors påtegning i årsrapporten skal det fremgå, om revisor finder foreningens, bestyrelsens og administrators forretningsgang betryggende. Når revisionsprotokollen er udarbejdet, fremlægges protokollen på det førstkomende bestyrelsesmøde, hvor de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen ved deres underskrifter bekræfter, at de har gjort sig bekendt med revisors protokollat.

De af generalforsamlingen valgte interne revisorer skal kontrollere foreningens bilag og sikre, at udbetaling af foreningens midler sker i henhold til vedtægterne og generalforsamlingens beslutning.

De interne revisorer udfører løbende deres arbejde ved modtagelse af administrators ajourførte bogføring, jævnfør § 26 stk. 4.

Opløsning § 29

I tilfælde af foreningens opløsning deles formue mellem de på beslutningstidspunktet værende medlemmer. Fordelingen foretages forholdsmæssigt baseret på den andel, der fremgår af medlemmernes andelsbevis, jævnfør § 5 stk. 4

Udlejning § 30

Et medlem kan kun udleje sin parcel med bolig, såfremt bestyrelsens skriftlige tilladelse forinden er indhentet. Tilladelse kan kun meddeles for en periode af maksimalt to år, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Af lejevilkårene skal det fremgå, at lejer er underlagt foreningens til enhver tid gældende vedtægter og ordensregler. Lejere har ikke stemmeret.

Som særlige omstændigheder betragtes specielt dokumenterede udlandsophold, hvor medlemmet mod dokumentation for ansættelse eller lignende kan kræve tilladelse til udlejning for 3 år og 2 måneder, hvilket sikrer medlemmet mulighed for at frigøre sig for fuld dansk skattepligt.

Bestyrelsens afslag på udlejning kan indbringes for generalforsamlingen, hvilket dog ikke berettiger til udlejning i perioden frem til generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen kan overdrage opgaven med godkendelse af lejeforhold helt eller delvist til administrator. Da tidsbegrænsning stiller ganske bestemte krav til lejekontrakten, kan bestyrelsen bestemme, at lejekontrakten skal udarbejdes af administrator for medlemmets regning.

Lejehaver § 31

Foreningens lejer udlejes på individuelle lejekontrakter med særskilte vilkår. Brugere af foreningens lejer skal til enhver tid være underlagt foreningens gældende vedtægter og ordensregler.

Festudvalg og vandmåler-udvalg

§ 32

Den ordinære generalforsamling vælger et festudvalg. Såfremt det begæres af halvdelen af de stemmeberettigede medlemmer på den ordinære generalforsamling, vælger generalforsamlingen tillige et vandmåler-udvalg.

Til hvert udvalg vælges to til fem medlemmer. Valgbare til udvalgene er alene foreningens medlemmer.

Festudvalgets formål er at arrangere mindst fem årlige fællesarrangementer for foreningens medlemmer i form af fastelavnsfest, en Sankt Hans-fest, en sommerfest og to juletræsfester, en for børn og en for ældre. Såfremt der i et givent år måtte være anledning til at afholde andre fællesarrangementer såsom jubilæum, forestår festudvalget tillige sådanne arrangementer.

Vandmåler-udvalgets formål er at kontrollere foreningens hovedvandmålere og de på foreningens ejendomme opsatte bi-vandmålere, samt foreningens vandregnskab.

Udvalgene refererer til bestyrelsen og skal i sit arbejde følge generalforsamlingens og bestyrelsens instrukser.

Havemand M/K

§ 33

Bestyrelsen ansætter og afskediger en havemand, hvis løn fastsættes af generalforsamlingen. Havemanden forestår blandt andet renholdelse og snerydning af foreningens arealer ud mod Kongelundsvej, af legepladsen og af fællespladsen.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes en aftale imellem forening og foreningens havemand. Det skal af aftalen blandt andet fremgå, at foreningens havemand når som helst kan opsiges med tre måneders varsel til den første i en måned.

Havemandens løn reguleres en gang årligt med den procentsats, der svarer til stigningen i årets gennemsnitlige prisindeks.

Vandmålere

§ 34

Vandforbruget aflæses og afregnes efter vandmåler, alle andre vandudgifter går over fællesregnskabet.

Afregning sker overfor ejeren på det tidspunkt, hvor årsafregninger udsendes fra administrator. I tilfælde af ejerskifte regulerer køber og sælger selv via refusionsopgørelsen.

Ordens- og vedligeholdelsesregler

§ 35

Det påhviler det enkelte medlem at optræde hensynsfuldt over for foreningens andre medlemmer og besøgende – det være sig på foreningens fælles ejendom som på de enkelte parceller. Såfremt et medlem har besøg på sin parcel eller på fællesejendommen, påhviler det tillige det pågældende medlem at sikre, at de besøgende optræder hensynsfuldt under besøget.

Ved iagttagelse af god ro og orden skal medlemmer og disses gæster blandt andet overholde foreningens til enhver tid gældende ordens- og vedligeholdelsesregler. I øvrigt skal medlemmerne og disses gæster overholde generalforsamlingens og bestyrelsens anvisninger og påtaler.

Blandt andet med henblik på at sikre en fortsat overholdelse af Magistratens Udlodningstilladelse af 18. december 1968 påhviler det foreningens medlemmer at drage nøje omsorg for, at intet byggeri opføres forinden bestyrelsen og relevante offentlige myndigheder er orienteret herom, og har meddelt fornøden godkendelse.

Det enkelte medlem er samtidig forpligtet til at sørge for, at såvel bebyggelser som have og hegn holdes i forsvarlig og vel vedligeholdt stand.

Foreningens medlemmer skal blandt andet iagttage de vedligeholdelsesbestemmelser, med videre, der fremgår af foreningens ordensregler, samt i øvrigt overholde generalforsamlingens og bestyrelsens anvisninger og påtaler.

Forholdsregler ved ekspropriation

§ 36

Foreningen er uden indflydelse på offentlige myndigheders krav om ekspropriation. Såfremt foreningens bestyrelse modtager meddelelse om, at det offentlige ønsker at overtage foreningens område ved ekspropriation, påhviler det foreningens bestyrelse, i forening med administrator, at indkalde til ekstraordinær generalforsamling samt at sørge for, at den nødvendige juridiske ekspertise er til stede ved generalforsamlingen.

Således vedtaget på generalforsamling den 22 august 2013.

Som dirigent:

Som bestyrelse.