**Love og vedtægter.**

Ikke gældende udgave fra ekstraordinær generalforsamling den 16. april 2018

Foreningens formål:At administrere den i fællesskab erhvervede ejendom, Mat. nr. 49, Sundby overdrev, til medlemmernes fælles bedste.

§ 1. Medlemskab:

Stk. 1, For at blive medlem må vedkommende være besidder, i henhold til andelsbeviset, af en af de parceller/andele, der sorterer under foreningens virkeområde. Medlemmer af foreningen kan kun eje en parcelandel i foreningen.

Stk. 2, Ægtefæller og par der bor i ægteskabslignende forhold kan ligeledes kun eje en parcel.

Stk. 3, Foreningen er fælleseje med lige anparter for så vidt angår foreningens formue. Medlemmer hæfter solidarisk.

Stk. 4, Nye medlemmer skal betale et indskud for udstedelse af andelsbevis, jfr. § 3 stk. 6.

Stk. 5, Hvis et andelsbevis bortkommer, kan bestyrelsen udstede et erstatningsandelsbevis mod betaling af et gebyr fastsat af generalforsamlingen.

Stk. 6, Hvis et medlem er mere end 6 måneder i restance og/eller ved grove overtrædelser af foreningens love og vedtægter, kan medlemmet ekskluderes af en generalforsamling.

Stk. 7, Eksklusion medfører fraflytning fra parcellen. Der meddeles haveejeren en rimelig frist til fysisk fraflytning. Hvis denne frist ikke overholdes kan sagen overdrages til foreningens advokat med henblik på udsættelse via fogedret eller boligret.

Stk. 8, Hvis eksklusionen helt ekstraordinært trækkes tilbage som følge af forlig eller dom skal haveejeren betale nyt indskud.

§ 2. Dækning af fælles udgifter

Stk. 1, Til dækning af foreningens udgifter betales et månedligt beløb, hvis størrelse fremkommer på følgende måde:

Stk. 2, For udgifter, der alene kan henføres til grunden betales i forhold til andelen/ parcellens størrelse. For øvrige udgifter betales med lige andele af hvert medlem.

Stk. 3, Den månedlige ydelse skal til enhver tid være vedtaget på en generalforsamling.

Stk. 4; Ved stigning i ændringer i offentlige ydelser, kan bestyrelsen alene beslutte at havelejen ændres. Medlemmerne varsles skriftligt med en måneds varsel.

§ 3. Indskud og ydelser

Stk. 1, Den månedlige ydelse til foreningen skal være betalt senest den 6. i måneden.

Stk. 2, Overskrides betalingsfristen betales et af generalforsamlingen fastsat gebyr.

Stk. 3, Huset og rettighederne i foreningen kan kun overdrages til en person, der samtidig bliver medlem og kun med bestyrelsens godkendelse.

Stk. 4, Ved overdragelse skal mindst tre af bestyrelsens medlemmer være til stede.

Stk. 5, Såfremt sælgeren står i gældsforhold til foreningen, vil en overdragelse være betinget af, at sælgerens gæld til foreningen indfries.

Stk. 6, Hvert nyt medlem skal betale et indskud til foreningen, og indskuddet øremærkes til henlæggelser. Indskuddet reguleres på opfordring af bestyrelsen og vedtages på generalforsamlingen. Reguleringen har virkning fra vedtagelsestidspunktet og gælder for alle fremtidige medlemmer.

§ 4. Overdragelse

Stk. 1, Ethvert medlem af foreningen er forpligtet til at lade de på den af ham/hende tildelte havelod værende bygninger forsyne med bygningsnummer og tinglyse deres adkomst hertil for egen regning.

Stk. 2, Ved salg af huse i foreningen skal bestyrelsen skriftligt orienteres, og salget skal annonceres i foreningens udhængsskabe.

Stk. 3, Ved overdragelse af sine rettigheder i henhold til foreningens love og vedtægter, skal såvel købsaftale som andelsbevis forsynes med påtegning, om at overdragelse er noteret i foreningen.

Stk. 4, Overdragelsen er først gyldig overfor foreningen, når adkomst er behørigt tinglyst og notering har fundet sted som ovenfor anført.

§ 5. Klager

Stk. 1, Ethvert medlem må selv påse, at de givne rettigheder fra alle sider overholdes. I modsat fald skal klage indgå til bestyrelsen. Ved rettigheder menes, dem der er beskrevet i andelsbeviset.

Stk. 2, En hvilken som helst klage, ligegyldig af hvilken art, skal indsendes skriftligt med navn, havenummer og underskrift til et bestyrelsen i Elmebo.

Stk. 3, Bestyrelsen tager på det efterfølgende bestyrelsesmøde stilling til en eventuel konsekvens af klagen.

Stk. 4, Denne afgørelse skal træffes inden en måned fra klagens modtagelse.

§ 6. Medlemmernes forpligtelser og rettigheder

Stk. 1, Generalforsamlingen vedtager en havehusorden, som alle medlemmer skal efterleve.

§ 7. Fremleje

Stk. 1, Al fremleje skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 2, Fremleje, udlån eller udlejning kan for samme ejer kun ske på højst 2 år.

Stk. 3, Fremlejen kan kun forlænges, såfremt der er tale om dokumenteret udstationering. Der skal udfærdiges en ny lejekontrakt ved forlængelsen.

Stk. 4, Medlemmer der udlejer er forpligtiget til at oplyse deres kontaktadresse til bestyrelsen, mens de udlejer.

Stk. 5, Lejerne er i udlejningsperioden forpligtiget til at overholde foreningens love og regler.

Stk. 6, Ved overtrædelse af foreningens love og regler har bestyrelsen ret til at opsige aftalen.

Stk. 7, Ejeren hæfter over for foreningen i alle henseender.

Stk. 8, Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes. (Vedtaget på generalforsamling den 2. maj 2017.)

Stk. 9, Kun medlemmer, der har ejet og boet på deres grund i minimum to år, er berettiget til at fremleje med bestyrelsens tilladelse. (Vedtaget på generalforsamling den 2. maj 2017.)

Stk. 10, Hvis et medlem har haft fremlejet, skal medlemmet bebo grunden minimum to år, før ny fremleje evt. kan godkendes. (Vedtaget på generalforsamling den 2. maj 2017.)

Stk. 11, Bestyrelsen kan i tilfælde af udstationering eller studieophold i udlandet eller andre særlige omstændigheder give tilladelse til, at der dispenseres fra § 7, stk. 9 og stk. 10. (Vedtaget på generalforsamling den 2. maj 2017.)

§ 8. Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Stk. 1, Den ordinære generalforsamling afholdes en gang om året i første kvartal og indkaldes ved omdelt brev. Sammen med indkaldelsen bekendtgøres dagsordenen. Generalforsamlingen skal varsles min. 14 dage inden afholdelsen. (Ændret på generalforsamling den 16. april 2018.)

Dagsorden skal som minimum indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent

2. Bestyrelsens beretning

3. Godkendelse af det reviderede regnskab

4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.

5. Budget for det kommende år.

6. Valg til bestyrelse og revision.

7. Eventuelt.

Stk. 2, Bestyrelsen kan med 8 dages varsel indkalde til en ekstraordinær generalforsamling til behandling af et bestemt emne.

Stk. 3, Foreningens medlemmer kan, når mindst 1/3 af medlemmerne skriftligt ønsker dette kræve indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling. En sådan ekstraordinær generalforsamling-afholdes senest 14 dage efter begæringens modtagelse. Forslagsstillerne skal være til stede på den ekstraordinære generalforsamling.

Stk. 4, Al afstemning på generalforsamlingen sker ved håndsoprækning, med mindre dirigenten eller l medlem ønsker skriftlig afstemning.

Stk. 5, Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uanset de fremmødtes antal.

Stk. 6, forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, ud over de på dagsordenen bekendtgjorte, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. De indkomne forslag udsendes til alle medlemmer senest 3 dage inden generalforsamlingen på samme måde, som der indkaldes til generalforsamling.

Stk. 7, På generalforsamlingen tages beslutningsreferat, der distribueres til alle medlemmer.

Stk. 8, Til vedtagelse af ændringer i foreningens love, opløsning af foreningen, pantsætning eller erhvervelse af fast ejendom, kræves at mindst 3/4 af foreningens stemmeberettigede medlemmer er fremmødt, og at mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer stemmer for vedtagelsen. Såfremt under 3/4 af foreningens stemmeberettigede medlemmer er fremmødt, men 2/3 af de fremmødte stemmer for vedtagelsen, skal foreningens bestyrelse indkalde til ekstraordinær generalforsamling, tidligst 14 dage og senest 45 dage efter den ordinære generalforsamling.

På denne ekstraordinære generalforsamling er vedtagelsen godkendt, dersom 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede stemmer for vedtagelsen.

Stk. 9, Ved stemmelighed er forslaget forkastet.

Stk. 10, Hver husstand kan højst medbringe l underskrevet fuldmagt med præcisering om, hvad/hvem der stemmes for/eller imod til generalforsamlingen.

§ 9. Stemmeret

Stk. 1, Medlemmer der er i restance til foreningen har adgang til generalforsamlingen, men hverken tale eller stemmeret.

Stk. 2, Hver parcel har kun l stemmeret.

§ 10. Foreningens ledelse

Stk. 1, Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på 5 medlemmer, som vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2, Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år. 3 bestyrelsesmedlemmer vælges på generalforsamlingen i ulige år, mens formand og et bestyrelsesmedlem vælges i lige år. Resten af bestyrelsen konstituerer sig selv.

Stk. 3, Til bestyrelsen vælges endvidere 2 suppleanter, der afgår hvert år.

Stk. 4, Hvis et bestyrelsesmedlem med en af funktionerne som: næstformand, sekretær eller kasserer træder ud af bestyrelsen i utide, kan funktionen midlertidigt overdrages ved enighed i mellem bestyrelsen og suppleanterne, Ved uenighed afgøres det ved afstemning af bestyrelsesmedlemmerne og suppleanterne, hvem af suppleanterne der overtager funktionen.

Stk. 5, Udebliver l bestyrelsesmedlem 2 gange efter hinanden uden lovlig forfald, betragtes han/hun som udtrådt af bestyrelsen, og suppleanten indkaldes.

Stk. 6, Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet.

Stk. 7, Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 bestyrelsesmedlemmer er til stede.

Stk. 8, Bestyrelsen afholder på foreningens vegne og under ansvar overfor generalforsamlingen de løbende udgifter.

Stk. 9, Bestyrelsesmøderne afholdes så ofte formanden finder det nødvendigt eller på begæring af et bestyrelsesmedlem.

Stk. 10, Formanden repræsenterer foreningen i alle væsentlige spørgsmål.

Stk. 12, Bestyrelsen træffer efter drøftelse afgørelse ved simpelt stemmeflertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 13, Elmebo kan være medlem af interesseorganisationer, som kan være relevant for foreningen.

Stk. 14, Bestyrelsen og suppleanter honoreres ligeligt med et skattefrit beløb som er fastsat ved Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 961 af 25/9-2012.

§ 11. Tegningsret

Stk. 1, Foreningen tegnes af formanden med 2 bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 2, Ved køb, salg eller pantsætning af fast ejendom tegnes foreningen af den samlede bestyrelse.

§ 12. Regnskab

Stk. 1, Kassereren skal til enhver tid have sit regnskab i orden. Han/hun sørger for alle ind- og udbetalinger i forbindelse med foreningens regnskab.

Stk. 2, Kassereren kan kun hæve af foreningens midler i henhold til foreningens tegningsregler, jfr. § 11 stk. 1.

Stk. 3, Regnskabet skal forelægges i revideret stand på foreningens ordinære generalforsamling og fremlægges for bestyrelsen hver måned, hvis denne forlanger det.

Stk. 4, Revisorerne har til enhver tid ret til at se regnskabet.

Stk. 5, Kassereren kan kun hæve kontanter i foreningens bankforbindelser med underskrift af kasserer og enten formand eller næstformand, jfr. § 11 stk. 1. (Vedtaget på generalforsamling 14. marts 2012).

Stk. 6, Kassereren skal have fuldmagt til alene at kunne bruge netbank til foreningens bankforbindelser. Fuldmagt underskrives af formand, næstformand og et bestyrelsesmedlem. Eventuelle overførsler eller betalinger skal attesteres af formand eller næstformand på udskrift af overførslen snarest efter. (Vedtaget på generalforsamling 14. marts 2012.)

§ 13. Revision

Stk. 1, Revisionen foretages af 2 på generalforsamlingen valgte revisorer.

§ 14. Bebyggelse

Stk. 1, Enhver nybygning, tilbygning, opførelse af carport/garage, skur, drivhus, pool og etablering af alternativ energi, skal foreligges bestyrelsen af bygherren førend byggeriet må påbegyndes.

Stk. 2, Ved nyt boligbyggeri og eller tilbygning til boligbyggeri, samt carport, skur, drivhus, pool og etablering af alternativ energi, skal naboer i skel og evt. genboer tages med i en høring.

Stk. 3, Ved byggeri, som beskrevet i§ 14 stk. 2, mindre end 2v2 meter til naboskel internt i foreningen, bedes man rette henvendelse til naboerne og få underskrift på, at de er hørt, før ansøgningen sendes til bestyrelsen.

Stk. 4, Drivhuse er at sidestille med skur og carport og må derfor ikke være højere end 2,3 meter og fylde mere end 10m2.

Stk. 5, Alle dele af fremtidige byggerier af beboelsesbygninger/tilbygninger til beboelse, samt småbyggerier som: carport og skur, der ligger mindre end 2v2 meter til skel og eller mindre end 5 meter til naboens beboelsesbygning, skal brandsikres ind mod naboens beboelsesbygninger.

Stk. 6, Brandsikringen skal etableres i en sådan kvalitet at den kan godkendes i henhold til landets love om brandsikring.

Stk. 7, Det indskærpes, at alt byggeri skal overholde Københavns Kommunes Lokalplan nr. 369 “Elmebo” § 6.

Stk. 8, Regnvand fra fremtidige byggerier, må ikke udledes i naboens kloak, jord eller faskine, men føres til egen grund og udledes efter forskrifter fra kommunen og efter ansøgning til kommunen.

Stk. 9, Byggearbejde i Elmebo skal færdiggøres inden for 3 år fra modtagelsen af byggetilladelse fra kommunen. Gælder fremadrettet. (Vedtaget på generalforsamling 14. marts 2012.)

§ 15. Fælleshuset

Fælleshuset kan benyttes af Elmebo’s medlemmer der ikke er i restance eller i gæld til foreningen og under hensyn til forretningsordenen for fælleshuset.

Stk. 1, I forbindelse med begravelse eller bisættelse kan fælleshuset lånes gratis, hvis huset er ledigt.

Stk. 2, Der betales forud et beløb for: leje og rengøring i forbindelse med udlejning af fælleshuset.

§ 16. Lovovertrædelse

Bestyrelsen er berettiget til at afgøre om Elmebo’s love og paragrafer overtrædes. Ved overtrædelse af Elmebo’s love og paragrafer sender bestyrelsen en skriftlig påmindelse til medlemmet. Bestyrelsen kan herefter ved den fulde bestyrelses enighed eventuelt pålægge et gebyr for skriftlig påmindelse. Ved for sent indbetalt haveleje henvises til paragraf 3 stk. 2.