

LOVE

§ 1.

Foreningens navn er Haveforeningen Kalvebod, dens hjemsted er København. Foreningens formål er på bedst mulig måde at sikre sine medlemmer helårsbeboelse, og bidrage til en grøn bæredygtig udvikling på foreningens arealer.

§ 1.1.

De enkelte medlemmers huse skal være egnede til beboelse. Bestyrelsen skal bede vurderingsudvalget om at komme med en skriftlig udtalelse om et hus tilstand, hvis der åbenlyst er huse som ikke lever op til dette krav. Er huset efter vurderingsudvalgets bedømmelse uegnet til beboelse, opsiges lejemålet med en frist på 1/2 år til at iværksætte den fornødne renovering af huset og mulig genoptagelse i foreningen.

§ 1.2.

Lejede grunde uden hus, skal anvendes som nyttehaver og holdes i ordentlig stand, så den ikke fremstår som ubrugt.

§ 2.

Medlemmerne hæfter solidarisk for Foreningens forpligtigelser.

§ 3.

Medlemmerne er pligtige til at opgive fulde navn og for sommerbeboere, bopæl til kassereren, og bopælsforandringer og folkeregisterændringer skal straks anmeldes.

§ 4.

Lejeafgiftens forfaldstidspunkt fastsættes til enhver tid af generalforsamlingen. Betales lejeafgiften eller andre skyldige beløb ikke til den fastsatte tid, opkræves et gebyr på kr. 100,-.

Hvis ikke lejeafgifter eller andre skyldige beløb betales inden 14 dage efter forfaldsdato, sendes et skriftlig påkrav med specifik angivelse af skyldigt beløb, og med angivelse af, at såfremt den manglende betaling ikke betales indenfor en frist på 14 dage, kan der ske opsigelse af lejeforholdet i haveforeningen.

§ 4.1.

Såfremt lejemålet fra kommunens side opsiges, skal foreningens formue anvendes til anskaffelse af ny jord. Ved anskaffelse af nyt jordareal kan intet medlem nægtes optaget, for så vidt de har opfyldt deres økonomiske forpligtelser til Haveforeningen Kalvebod.

§ 4.2.

Deling samt fast ophold i haverne af uvedkommende må ikke finde sted.

I øvrigt henvises til den mellem foreningen og magistraten oprettede kontrakt og eventuelle senere tilføjelser til samme, som det er medlemmernes pligt at gøre sig bekendt med. Hvis et medlem ikke har bestyrelsens godkendelse på et igangværende fremlejemål/fremlån, kan bestyrelsen indstille til generalforsamlingen, at medlemmets lejemål opsiges.

§ 4.3.

Fremleje eller fremlån af de lejede haver og huse kan tillades. Fremleje/fremlån kan tillades for max. 2 år af gangen.

Fremleje/fremlån er betinget af bestyrelsens godkendelse. En beslutning træffes på førstkommande bestyrelsesmøde efter en ansøgning er modtaget. En ansøgning skal indeholde en datopåtegning af fra hvornår fremlejen/fremlånet starter og slutter, og hvem der i perioden

bor i huset. Hvis et medlem ønsker at fremlejemålet/fremlånet skal vare mere end 2 år, skal der søges på ny.

Fremleje kan kun gives for 2 år mere, så den sammenlagte fremlejeperiode i alt kan blive 2x2 år. Efter en fremlejeperiode er der en karenstid af samme varighed som seneste fremlejeperiode, før en ny fremleje er mulig.

Fremlejerens betragtes som beboer af haveforeningen så længe vedkommende bor i det fremlejede, med samme rettigheder og pligter som øvrige beboere, dog ikke medlemsrettigheder som stemmeret og ansvar for hus, rettidig betaling af leje m.v. Hvis et medlem ikke har bestyrelsens godkendelse på et igangværende fremlejemål/fremlån, kan bestyrelsen indstille til generalforsamlingen, at medlemmets lejemål opsiges.

Inden fremlejen/fremlånet starter, skal fremlejekontrakten underskrives på et bestyrelsesmøde.

§ 4.4.

Ingen medlemmer kan blive lejer af mere end én have. Ved enhver overdragelse af have betales depositum. For nye medlemmer betales endvidere et indskud.

§ 4.5.

Hvert medlem er til enhver tid forpligtet til at overholde brandsikringen. Ved tilbygning/nybygning står det enkelte medlem for egen regning for at opfylde de til enhver tid gældende brandsikringsregler for huset.

Sker der brud på en allerede udført brandsikring påhviler det det enkelte medlem at få bragt brandsikringen i orden for egen regning hurtigst muligt, max 3 måneder fra at det er konstateret og meddelt skriftligt til medlemmet.

Hvis misligholdelsen først konstateres ved salg/overdragelse af hus, vil udbedringen af brandsikringen ske på sælgers regning og fratrækkes salgssum. Ved misligholdelse af brandsikringen kan bestyrelsen, efter de 3 måneder, opsige medlemmet med en frist på 1 måned.

§ 5.

Ønske om overdragelse af lejemål skal meddeles bestyrelsen, og kan ikke finde sted før al skyld i foreningens interesse er betalt.

Før overdragelse af lejemål skal nye lejere godkendes af bestyrelsen som medlemmer af foreningen.

Medlemmerne skal gøres bekendt med foreningens love og vedtægter. Overdragelse af lejemål finder sted på et bestyrelsesmøde.

Køber indsætter købssum, depositum og evt. indskud på en af foreningen anvist konto, således at beløbet står på kontoen senest 1 uge før overdragelsen. Bestyrelsen overfører købssum til sælgers konto senest 1 uge efter overdragelsen.

§ 5.1.

Al overdragelse af lejemål sker til personer indtegnet på venteliste. Undtaget er salg til familie i lige linje op og ned (fx børn og forældre), samt søskende og ægtefælle/samlever. Det samme gør sig gældende ved overtagelse efter et medlems dødsfald.

Ved overdragelse af lejemål til familie i lige linje op og ned (f.eks. børn og forældre), samt søskende og ægtefælle/samlever, kan der ikke samtidig ske overtagelse af et andet ledigt lejemål i foreningen.

Ved overdragelse af lejemål fra familie til familie i lige linje op og ned, samt til søskende og ægtefælle/samlever mister køber sin eventuelle plads på venteliste – uanset om den er ekstern eller intern. Det samme gør sig gældende ved overtagelse efter et medlems dødsfald.

Medlemmer af Foreningen har ret til at bytte lejemål indbyrdes, efter samme regler som ved almindeligt salg.

Der eksisterer permanent en intern og en ekstern venteliste. Desuden kan Generalforsamlingen vedtage oprettelse af særlige ventelister.

Ved indtegning på ventelisterne betales et engangsgebyr på 100 kr.

Indtegnede på ventelisterne holdes selv ansvarlige for at meddele foreningen ændringer af kontaktoplysningerne.

Ved salg fra venteliste, uanset om det er fra den eksterne eller den interne, mister køber sin plads på listen og kan først genindtegnes efter 2 års medlemskab af Haveforeningen.

Berettiget til indtegning på intern venteliste er alle som er medlemmer af Foreningen og har været dette i minimum 2 år - dvs. har været påført kontrakt.

Børn til medlemmer i Foreningen kan skrives på intern venteliste, (hvis deres forældre opfylder 2 års-reglen som ovenfor beskrevet), når de er fyldt 16 år og til de fylder 18 år, og kan overdrages lejemål, når de er fyldt 18 år.

Ved fraflytning kan ens plads bevares på den interne venteliste. Berettiget til indtegning på ekstern venteliste er alle myndige personer.

For indtegnede på ventelisten, som ikke bor i foreningen, er det muligt at overdrage sin plads på ventelisten til et familiemedlem i lige linje op og ned, samt søskende. I så tilfælde skal der fremvises dokumentation for slægtskabet.

Ved overdragelse af lejemål går indtegnede på den interne venteliste forud for indtegnede på den eksterne venteliste, samt i den rækkefølge, man er indtegnet - dvs. nr. 1 går forud for nr. 2 osv.

Hvert tredje hus der sælges i haveforeningen via ventelisten, skal tilbydes den eksterne venteliste.

Et hvert hus, der sættes til salg via ventelisterne, skal først tilbydes alle nuværende medlemmer af foreningen.

Huset/grunden skal i en periode på 14 dage udbydes til disse, før det sættes til salg via ventelisterne.

Såfremt man benytter sig af fortrinsretten, skal ens eget hus sættes til salg via ventelisterne og følge samme procedure.

Såfremt flere medlemmer er interesserede, tilfalder huset det medlem som har længst anciennitet i foreningen.

§ 5.2.

Pantsætning af byggeri og lejemål:

Det er tilladt at pantsætte bygninger og lejemål til banker og anerkendte realkreditinstitutter.

Pantsættes lejerettighederne og der samtidig indgives indtrædelsesret til panthaveren, så skal indtrædelsesretten være i overensstemmelse med BILAG A i vedtægterne.

VENTELISTEUDVALG**§ 5.3.**

Til administration af Ventelisterne nedsættes et udvalg. Udvalget består af bestyrelsens næstformand samt 2 medlemmer, der vælges på årlige generalforsamlingen.

Ventelisterne administreres i henhold til love og vedtægter, samt retningslinjer fastsat af Generalforsamlingen.

VURDERINGSUDVALG**§ 5.4.**

Ved ejerskifte vurderes hus og have af et vurderingsudvalg. Hvis et medlem i øvrigt har brug for en vurdering, betaler det enkelte medlem en valuar for vurderingen. Den valgte valuar er godkendt af vurderingsudvalget.

Dette består af 3 bestyrelsesmedlemmer, hvor næstformanden er født medlem, og 3 medlemmer der vælges på den årlige generalforsamling.

Medlemmerne af udvalget finder uafhængigt af hinanden frem til en vurdering.

Vurderingssummen fastsættes efter retningslinjer i BILAG B.

Prisen fastsættes som gennemsnittet mellem vurderingerne, dog udelades den højeste og den laveste vurdering.

Denne gælder i 2 år, hvis ikke der sker væsentlige forandringer.

Sælger har ret til at have 2 personer med til at overvære vurderingen. Disse kan dog ikke deltage i prisfastsættelsen.

Hvis sælger ikke kan acceptere Vurderingsudvalgets afgørelse, og parterne ikke kan opnå enighed, kan sagen bringes op på førstkomende generalforsamling til endelig beslutning. Bestyrelsen skal sørge for at huse ved ejerskifte sælges til vurderingssummen.

§ 5.5.

Skellene mellem haverne fastlægges af et opmålingsudvalg, som består af 3 personer, heraf 2 valgt på den årlige generalforsamling og 1 fra vurderingsudvalget.

Inden et hus handles og når der indgives en byggeansøgning skal opmålingsudvalget sørge for at skellene er fastlagt og afmærkede.

Desuden skal udvalget i samarbejde med medlemmerne sørge for, at alle skel i foreningen er fastlagte og afmærkede.

§ 6.

Opgørelse af haveforeningens værdi skal i videst muligt omfang være retvisende i forhold til værdierne. Opgørelsesmetoden tager udgangspunkt i almindelig regnskabspraksis, det vil sige at alle aktiver og passiver opgøres og værdi sættes ud fra aktuel værdi.

Bestyrelsen fremlægger hvert år en ny foreningsværdi opgjort ud fra princip i BILAG C, på generalforsamlingen, hvor budget vedtages. Foreningsværdien er gældende fra vedtagelse/godkendelse af årsregnskabet og indtil vedtagelse/godkendelse af næste årsregnskab.

§ 7.

Såfremt et medlem bliver frataget medlemsretten og om fornødent udsættes ved fogeden, tilfalder de på grunden værende effekter, såsom hus og beplantning, foreningen til dækning af

påløbne udgifter. Eventuelt overskud ved salg af ovennævnte effekter udbetales til det tidligere medlem.

§ 8.

Efter ophør af medlemskab, kan der ikke stilles krav på foreningens midler og ejendele.

§ 9.

Medlemmerne må selv påse, at de dem ved kontrakt og love givne rettigheder og pligter overholdes.

Eventuelle klager skal først søges løst af de stridende eller involverede parter. Hvis ikke der opnås enighed, kan de stridende indsende en skriftlig klage til bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem kan da mægle mellem de uenige parter. Hvis det ikke lykkes, behandles sagen af den samlede bestyrelse. Klageren kan med 20 underskrifter af foreningens medlemmer få bestyrelsens afgørelse for en ekstraordinær generalforsamling.

§ 10.

Enhver have er forpligtet til at møde til fælles arbejdsdage, når der indkaldes, minimum 1 gang pr år

§ 11.

Medlemmer, som gør sig skyldige i rapseri, tyveri eller korporligt angreb i haverne eller kolonien, eller usømmelig optræden overfor kvinder og børn, kan af bestyrelsen opsiges til fraflytning og som medlem af haveforeningen, med øjeblikkelig varsel.

§ 12.

Ethvert medlem er ansvarlig for, at dennes familie og besøgende overholder god ro og orden i haveforeningen, og ikke overtræder foreningens love og kontraktbestemmelser.

Ligeså er ethvert medlem pligtig at erstatte ødelæggelser, som forårsages af medlemmet, dennes familie eller besøgende på foreningens og medlemmernes ejendele.

§ 13.

Intet medlem, som af bestyrelsen har modtaget opsigelse, kan udsættes, før han/hun, hvis vedkommende ønsker dette, får sin sag behandlet på generalforsamling.

§ 14.

Ved nybygning, ombygning, tilbygning eller større renoveringer skal følgende overholdes:

- *1** Ved tilbygning og nybygning skal medlemmet lave en skitse, som inden 14 dage skal godkendes af vurderingsudvalget.

Bebyggelser og huse i haveforeningen må have en maksimal højde på 4,5 m.

Alle bygninger samt tilbygninger til husene må ikke opføres nærmere skellet end 1,5 m.

Bygningers facadehøjder og gavle ind mod naboer må ikke overskride 3 m målt fra terræn.*

*Terrænniveauet måles fra foreningens vejens højeste punkt ud fra ansøgerens have.

Højden måles ved tagfladers skæring med facadeplanet.

Ligger facaden i større afstand fra naboskel end 2,2 m, kan facadehøjden øges med 1,4 x afstanden til naboskel.

Udhæng må maksimalt være 0,5 meter.

Bygningers primære etagegulv må højst ligge 0,5 m over terræn*

Regulering af havens jordplan må kun ske indenfor en højde på max. 0,3 meter over terræn* og med en afstand på minimum 1,0 m fra skel.

Der skal være fri passage rundt om hele huset

Energioptimeres bygningerne ved renovering efter det seneste Bygningsreglement (BR), kan afstanden til skel reduceres til 1,2 m.

Eksisterende bygninger kan forhøjes op til 5 m ved renovering i forbindelse med energioptimering (seneste BR). Det samme gælder nybygning når der energioptimeres i henhold til seneste BR og når brandkrav og krav til højde i øvrigt overholdes. Opsættes anlæg til alternativ og vedvarende energiforsyning på bygningernes tagflader, kan dele af energianlægget forøges med op til 0,6 m.

Hvis et medlem bygger hems, indskudt etage eller lignende, skal vinduer på etagen/hemsen mættes, således at naboerne ikke føler sig generet af nedkig/udkig. Facader mod park og lodsvej er dog undtaget.

Udvendige vægge må opføres i naturlige og genanvendelige materialer såsom træ, metal, kompositmaterialer eller glas, samt materialer med lave miljømæssige gener. Tagene må beklædes med tagpap, tegl, stål, aluminium, skiffer, træ, kunststoffer, eller levende grønne tage med græs eller mos sedum. Tagmaterialer må ikke fremstå skinnende til gene for omgivelserne.

Der må ikke opsættes reklamer på husfacader, hegn eller hække.

***1** De 2 første linier er gen-indsat d. 3. januar 2020 - Teksten var ikke blevet bibeholdt efter at et ændringsforlag til paragraffen ikke blev vedtaget på generalforsamlingen d. 28.09.2017.

§ 14.1.

Stakit eller hegn må ikke have over 1,80 meters højde fra jordoverfladen. Redskabsskure og lignende må ikke opføres tættere huset end 1,00 meter, og må højst være 1,80 meter i skel.

§ 14.2.

Bebyggelsesprocenten er på 35 % af grundens areal. Men uanset en grundens størrelse, kan der bygges et beboelseshus på 90 m², og der må maksimalt bygges et beboelseshus på 120 m².

§ 15.

Det er medlemmernes pligt at holde haven og gangene ud for deres have rene. Undlader et medlem dette, trods opfordringer fra bestyrelsen, har denne lov til at lade det udføre på vedkommendes regning og risiko.

Vægrer medlemmet sig for at betale, kan foreningen uden videre varsel disponere over det lejede uden erstatning, selvom lejen er betalt forud for længere tid.

§ 16.

Vandledninger til hver enkelt have skal være forsynet med en let tilgængelig vandmåler med stophane umiddelbart inden for hegnet.

Vandmåleren er foreningens ejendom og medlemmerne må ikke foretage nogen form for indgriben, herunder reparation, af måleren. Bestyrelsen kontrollerer, at der ikke finder vandspild sted i samtlige installationer inden for foreningens område frem til vandmålerne i de enkelte haver, mens medlemmerne skal sørge for at undgå unødigt vandspild på egne installationer i haven.

Bestyrelsen tager initiativ til at alle vandmålere i haveforeningen aflæses én gang årligt (i maj). Det påhviler det enkelte medlem selv at aflæse måleren og meddele bestyrelsen resultatet. En opgørelse af forbruget meddeles individuelt og skriftligt til medlemmet og betalingen opkræves med juni-havelejen. Hvis tidspunktet for aflæsningen overskrides, sættes det enkelte medlem i skønnet forbrug.

Ved salg af et hus aflæses vandmåler og vandforbruget afregnes.

Vedligeholdelse, reparation, udskiftning m.v. af individuelle elmålere, el-skabe og dertil hørende installationer er foreningens medlems ansvar.

BESTYRELSEN

§ 17. Bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingens bestemmelse af 7 medlemmer.

Bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisorer vælges for 2 år ad gangen på den ordinære generalforsamling:

I ulige år vælges 3 bestyrelsesmedlemmer + 1 revisor

I lige år vælges 4 bestyrelsesmedlemmer. + 1 revisor

Generalforsamlingen kan vælge 2-3 suppleanter.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer inden næste ordinære generalforsamling bliver mindre end 7, kan bestyrelsen konstituere yderligere bestyrelsesmedlemmer blandt suppleanterne for tiden indtil næste ordinære generalforsamling blandt suppleanter, således at bestyrelsen altid består af mindst 7 medlemmer.

Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges medlemmer af foreningen. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.

Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer, sekretær og talsperson.

Bestyrelsen kan nedsætte udvalg til varetagelse af særlige opgaver. Udvalg refererer direkte til bestyrelsen. Bestyrelsen kan overlade administration af foreningen til eksternt firma (administrator/revisor).

§ 18. Bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsesmøde indkaldes af sekretæren, så ofte anledning findes at foreligge.

Alle bestyrelsesmøder er åbne for alle medlemmer. Undtaget ved behandling af personsager.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af bestyrelsens medlemmer er mødt frem.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med, står i forretningsmæssigt forhold til eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Bestyrelsen fører referat til hvert bestyrelsesmøde. Referat godkendes efterfølgende af de fremmødte.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 18.1. Kommunikation

1. Bestyrelsen, administrator og medlemmer er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.
2. Alle medlemmer skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne.
3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmerne med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.
4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så medlemmer uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller administrator.

Bestyrelsen og medlemmer er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 19. Tegningsregel

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer eller af næstformanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 20. Økonomi

Bestyrelsen er ansvarlig for foreningens pengemidler.

§ 20.1.

Foreningen har mindst 3 konti: En konto hvor foreningens formue er placeret. Fra denne konto kan der kun hæves med kassererens og formandens/næstformandens underskrift. Ved kassererens fravær kan formand og næstformand hæve ved deres underskrift sammen. En anden konto som bogholder/revisionsfirma betaler regninger fra.

Beløbet på denne konto må maksimalt være ca. 300.000 kr. Er beløbet større skal dette sættes ind på formuekontoen.

En tredje konto som kassereren betaler regninger fra, til haveforeningens daglige drift.

Beløbet på denne konto må maksimalt være 50.000 kr.

Pengene overføres af revisionsfirmaet og kan kun ske ved orientering til samtlige bestyrelsesmedlemmer. Kasserer fører regnskab med kassebeholdning, der fremsendes til revisionsfirma 1 gang mdl.

Alle regninger til bogholder/revisionsfirma skal godkendes af kassereren. Regninger over 10.000 kr. godkendes tillige af formand/næstformand.

Kassereren fører regnskab med kassebeholdningen. Bestyrelsen og interne revisorer kan til enhver tid forlange sig regnskabet forelagt.

Foreningen har helårsregnskab som følger kalenderåret. Regnskabet og budget aflægges af kassereren på den årlige ordinære generalforsamling.

§ 20.2.

Bestyrelsen kan investere foreningens formue. Investeringer kan kun foretages i obligationer der er noteret på fondsbørsen.

GENERALFORSAMLINGER**§ 21.**

Generalforsamlingen har den højeste myndighed og er beslutningsdygtig uanset de mødtes antal.

Den skal indkaldes med 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må indsendes til formanden senest 14 dage før generalforsamlingen og dagsorden med forslag skal være udsendt til medlemmerne senest en uge før generalforsamlingen.

Regnskaber og budget sendes med indkaldelse til den årlige ordinære generalforsamling.

Indkaldelsen giver adgang til generalforsamlingen.

Hver husstand har 1 stemme.

Ved afstemninger afgøres en sag ved almindeligt stemmeflertal (dog undtaget vedtægtsændringer, se § 23).

Såfremt et medlem er hindret i at deltage på generalforsamlingen, kan medlemmet give en anden skriftlig fuldmagt til at møde og stemme på sine vegne.

Ingen kan, med fuldmagt, repræsentere mere end ét medlem og afgive mere end 2 stemmer.

§ 22.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når mindst 20 medlemmer indgiver skriftlig begæring derom til bestyrelsen med bestemt formuleret angivelse af, hvad der ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal finde sted senest 3 uger efter, at begæringen er modtaget af bestyrelsen. Enhver lovlig indvarslet generalforsamling er beslutningsdygtig uanset de mødtes antal. Når den ekstraordinære generalforsamling er begæret indkaldt af medlemmer, skal dog 2/3 af medunderskriverne på begæringen være mødt, for at generalforsamlingen kan være beslutningsdygtig.

§ 23.

Ændringer i disse love kan kun foretages på den ordinære generalforsamling, når 2/3 af de afgivne, gyldige stemmer har stemt for det.

§ 24.

Den ordinære generalforsamling afholdes i perioden 1. februar til 15. april.

§ 25.

Overtrædelse af Foreningens vedtægter § 4, § 4.5 samt § 15, der er besluttet på en generalforsamling, kan medføre påtale af bestyrelsen og indstilling til generalforsamlingen om eksklusion af medlemmet og ophør af medlemmets brugsret til den lejede grund.

Medlemmet er desuden forpligtet til at erstatte alle foreningens udgifter i forbindelse med eksklusionen af medlemmet og ophør af brugsretten.

Bestyrelsen har fuldmagt til at underskrive alle nødvendige dokumenter, herunder skøde på vegne af det ekskluderede medlem i forbindelse med overdragelse af grund og bygninger til tredjemand.

Procedure ved overtrædelse af ovenstående love og regler:

1. En skriftlig advarsel, hvor det udtrykkeligt angives, at medlemmet bliver ekskluderet og brugsretten til grunden ophævet, hvis forholdet ikke er rettet inden udløbet af den meddelte frist. Fristen er angivet i de enkelte paragraffer, men kan dog uanset overtrædelsens karakter ikke være kortere end 14 dage fra modtagelsen af den skriftlige, herunder pr. mail fremsendte advarsel.
2. Bestyrelsen træffer beslutning om at ekskludere medlemmet af Haveforeningen Kalvebod og ophæve brugsretten til grunden. Beslutningen meddeles medlemmet skriftligt, hvilket kan ske pr. mail.
3. Det ekskluderede medlem kan skriftligt, herunder pr. mail anmode bestyrelsen om at få sin sag behandlet på en ordinær/ekstraordinær generalforsamling. (se § 13)
4. Træffer generalforsamlingen beslutning med et flertal på 2/3 af de på den ordinær/ekstraordinære generalforsamling afgivne, gyldige stemmer om at opretholde eksklusionen og ophør af brugsretten til grunden, skal hus og grund sælges / overdrages efter HF Kalvebods love og regler.

ORDENSREGLER

§ 1.

Al ophobning i haverne og ved husene, af materiel, haveaffald og des lign. skal opbevares på en sådan måde at dette ikke udgør rotte eller brandfare.

§ 2.

Udendørs affaldsspande skal være forsynet med låg, og tømmes på foreningens dertil indrettet affaldsplads. Affald sottes ifølge kommunes anvisninger.

§ 3.

Hunde skal føres i snor.

§ 4.

Afbrænding af affald, kvas og lign fra have eller husholdning må ikke finde sted. Ved brug af bål fad grille og des lign. må disse ikke udgøre en brandfare

§ 5.

Efter benyttelse af foreningens redskaber, skal disse straks tilbageleveres til den ansvarlige for udlånet, som skal efterse redskabet.

§ 6.

Hegn, mærker eller skelpæle samt andet, der anbragt af foreningen, må ikke fjernes eller flyttes.

§ 7.

Enhver er pligtig til at påse, at vandspild undgås.

§ 8.

Andre indgange til haveforeningen end de af foreningen opsatte er ikke tilladt.

§ 9.

Motorkøretøjer skal overholde kørselshastigheden på max. 10 km.

§ 10.

Motorkøretøjer må ikke parkeres på foreningens veje så det er til gene for naboer, og udrykningskøretøjer.

Biler uden plader må ikke parkeres i haverne udover 1 måned.

§ 11.

Haver, der ligger i periferien af foreningen, skal være beplantet i skel ud mod valbyparken/tudsemindevej, således at foreningen til alle sider er omkranset af et grønt bælte.

RETNINGSLINIER FOR MEDLEMMERNE OM, HVAD HAVEUDVALGET SER EFTER

§ 12.

1. Om hækken er klippet. Den skal være klippet første gang inden d. 15. juli og anden gang inden 1. oktober.
2. Om der er ryddet op i haven i en sådan grad, at det ikke kan udgøre rotte eller brandfare. Udgøres der rotte eller brandfare, vil dette blive påtalt.
3. Der skal være orden i haverne, f.eks. skal brænde og byggematerialer være stablet således, at der er luft under. Om der er ryddet op i haven i en sådan grad, at det ikke kan udgøre rotte eller brandfare. Udgøres der rotte eller brandfare, vil dette blive påtalt.
4. Kloak og brønde skal være lukkede.
5. Der gøres opmærksom på, at haveudvalget ikke kan nægtes adgang til de enkelte haver
6. Der skal omkring huset, til en hver tid, være fri passage

FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGER I HAVEFORENINGEN KALVEBOD.

1. Generalforsamlingen åbnes af formanden eller dennes stedfortræder.
2. Til at lede generalforsamlingens forhandlinger vælges en dirigent.
3. Dirigenten oplæser dagsordenens punkter og konstaterer generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed.
4. Dirigenten skal lede forhandlingerne upartisk, og må ikke uden generalforsamlingens tilladelse deltage i forhandlingerne.
5. Formanden aflægger mundtlig beretning. Eventuelle spørgsmål indgår i debatten om formandens beretning med mindre de motiveret hører hjemme under andre punkter på dagsordenen. Der kan ikke vedtages beslutninger under "Eventuelt", hvorfor alle sager vedrørende foreningen skal rejses under beretningen, herunder indsigelser over bestyrelsens arbejde i perioden siden forrige generalforsamling samt referatet fra denne og bestyrelsens møder.
6. Ændringsforslag skal afleveres til dirigenten, forsynet med forslagsstillerens navn og havenummer.
7. Medlemmer, der ønsker ordet, må begære dette over for dirigenten med angivelse af navn og havenummer. Formanden har i alle tilfælde ret til at få ordet som sidste taler. Dog kan enhver deltager få ordet til forretningsordenen når som helst under debatten. Ved dette forstås f.eks. "nedsat taletid, afsættelse af dirigent eller andre ændringer i dagsordenen", men ikke som led i den egentlige debat.
8. Taleren skal altid henvende sig til forsamlingen og ikke til enkelte medlemmer samt erindre sig, at forhandlingerne drejer sig om foreningen og ikke personlige stridigheder.
9. Dirigenten er berettiget til at fratage en taler ordet, hvis denne ikke holder sig til sagen.
10. Ved alle afstemninger er almindeligt stemmeflertal gældende, bortset fra ændringer af foreningens love, hvor der skal 2/3 stemmers flertal af de afgivne stemmer.
11. Generalforsamlingen nedsætter et stemmeudvalg på mindst 3 personer, som ikke i forvejen bestrider tillidshverv i foreningen. En stemmeseddel er kun gyldig, når der enten står ja eller nej; eller ved valg af kandidater til tillidsposter, når der er påført kandidatens navn og havenummer. Endvidere må der kun påføres det antal kandidater på stemmesedlen, som fastsættes af dirigenten. Stemmesedler, der påføres andet end det, afstemningen omhandler, er ugyldige.
12. Valg til bestyrelse er skriftlig. Overstregede og rettede stemmesedler er ugyldige. Disse kan dog byttes hos formanden inden valghandlingerne er tilendebragt.

Bilag til vedtægterne: BILAG A:

Udlejer Adresse

København d.

Vedr.: pant i lejerettigheder vedrørende lejemålet xxxxxxxx

Lejer har pantsat sine rettigheder i ovennævnte lejemål til xxxxxxxxxxxxxx

Pantsætningen omfatter lejers krav i henhold til lejekontrakten, herunder deposita, afståelsesret, afståelsessum m.v. Pantsætningen er sket med respekt af Deres rettigheder som udlejer.

Hvis lejemålet bliver misligholdt eller ophører, har banken/realkreditinstituttet en interesse i at sikre, at vi bliver gjort bekendt med misligholdelsen m.v., således at vi kan varetage vores interesser og har mulighed for at foretage berigtigelse af forholdene over for Dem som udlejer. Herved vil også De opnå en fordel, idet bevarelsen af lejemålets værdi er i alle parter's interesse.

Vi beder Dem venligst, ved Deres underskrift på kopi af dette brev, at bekræfte:

at De ikke vil påberåbe Dem misligholdelse fra lejers side, der være sig med lejebetaling eller andet, hvis det forhold, der har givet anledning til misligholdelsen, berigtiges inden 14 dage efter, at banken/realkreditinstituttet har modtaget skriftlig meddelelse fra Dem om misligholdelsen

at De ikke i forhold til banken/realkreditinstituttet vil ophæve lejemålet, hvis lejren afgår ved døden, standser sine betalinger og kommer under bo behandling eller lignende

at De ikke uden bankens/realkreditinstituttets skriftlige samtykke vil give lejeren henstand med forfalden leje ud over 3 gange

at De ikke uden bankens/realkreditinstituttets skriftlige samtykke vil foretage forandringer i lejekontrakten

at De er enig i, at banken/realkreditinstituttet kan indtræde i lejekontrakten og kan overdrage lejemålet til tredjemand, hvis banken gør sin panteret gældende Overdragelse til tredjemand vil ske i overensstemmelse med foreningens venteliste og bebyggelsen på lejemålet vurderes af vurderingsudvalget i henhold til foreningens vedtægter.

at De ved salg eller anden overdragelse vil give en eventuel erhverver af ejendommen underretning om indholdet af dette brev og samtidig underrette banken/realkreditinstituttet om overdragelsen.

at Lejeren ikke er berettiget til at benytte sin opsigelsesadgang, uden bankens/realkreditinstituttets skriftlige samtykke at der ikke tidligere er noteret sikkerhed i lejekontrakten.

BILAG B:**Principper for vurdering af huse i Haveforeningen Kalvebod.**

- M2-pris på 13.750 (indeks 2005) for gennemsnitlig omkostning til bygning af et enfamilieshus i Danmark af håndværkere. Denne pris er inklusive moms.
- Ved vurdering reguleres M2-prisen i forhold til stand, forbedringer, mangler på det enkelte hus eller dele af hus.
- Regulering af M2-pris sker ud fra byggeindeks Link: <http://www.statistikbanken.dk/BYG5>
- Vurdering tillægges foreningsværdi.

Vurderingsproces:

- Der bruges det aktuelle M2-pris fra byggeindeks.
- Areal opmåles og opdeles i bygningsdele hvis alder eller stand er forskellig.
- Stand og alder og håndværksmæssig udførsel vurderes på alle bygningsdele
- Mangler opgøres, herunder krav om brandsikring
- Forbedringer opgøres

Vurderingsskema med beskrivelse:

Husnummer:

Dato:

Hovedhus:

Udhus/carport/andet: størrelse

Dæk:

Fundament. Igen, støbt, sokkelsten, andet (dybde hvis støbt) Isolering: tykkelse

Membran

Udluftning

Afvanding Sætning

Facader:

Materialer og konstruktion (lag på lag?) Membran

Udluftning

Isolering: tykkelse

Vinduer type/alder (1. lags/2 lags thermo energiglas) Døre (1. lags/2 lags thermo energiglas)

Brandkrav

Tag:

Type (fladt eller andet)

Materialer og konstruktion (lag på lag?) Membran

Udluftning

Isolering: tykkelse

Tagrender

Afvanding

Brandkrav

Opvarmning:

Oliefyr/centralvarme, Brændeovn, el, petroleum, skorsten

Køkken:

Størrelse Stand og alder Brandkrav

WC:

Størrelse Stand og alder Brandkrav

Rum:

Størrelse Stand og alder Brandkrav

BILAG C:

Foreningsværdi for Haveforeningen Kalvebod budgetår 2022.

Udgangspunkt 90 haver i 2022.

TREKRONER  REVISION A/S
GODKENDTE REVISORER

Foreningsværdi, jf. lovenes bilag C

	Anlægsår	Levetid år	Anlægs- udgift kr.	Samlet afskrivning kr.	Forenings- værdi kr.
El	1986	50	414.000	-289.800	124.200
Vej basis	1999	50	800.000	-352.000	448.000
Vej slid	1999	15	400.000	-400.000	0
Vand	1999	30	414.000	-303.600	110.400
Festhus	1970		0	0	0
Vandmålere	2010	10	62.250	-62.250	0
Vej, asfalt	2010	15	27.844	-20.419	7.425
Elmålere m.v.	2011	15	585.000	-390.000	195.000
Solceller	2013	10	120.966	-108.870	12.096
Solceller	2019	10	292.550	-73.138	219.412
Solceller	2021	10	325.000	-8.125	316.875
Fibernet	2017	15	857.188	-247.631	609.557
Legeplads	2020	5	182.820	-45.705	137.115
Disp. beholdn.					3.806.532
Heraf solceller					-548.383
Heraf fibernet					-609.557
Heraf legeplads					-137.115
Henl. til brandsikring					1.784.255
Henl. til fælleshus					1.214.061
Fællesaktiver i alt					7.689.873
Kloak	1999	50	1.080.000	-475.200	604.800
Individuelle aktiver i alt					604.800
Fællesaktiver/foreningsværdi pr. have ved 90 haver, kr. 7.689.873/90					85.443
Individuelle aktiver/foreningsværdi pr. have ved 90 haver, kr. 604.800/90					6.720
Foreningsværdi pr. have ved 90 haver					92.163

TREKRONER REVISION A/S

STATSAUTORISERED E REVISORER

Foreningsværdi, jf. lovenes bilag C - fortsat

El	Der er lagt stærkstrømsforsyning fra skel til alle haver.
Vej basis	Der er anlagt veje inde i haveforeningen, grundkonstruktion levetid anslået 50 år, forudsætter løbende vedligehold af asfalteret overflade.
Vand	Der er lagt vandforsyning fra skel til alle haver, anlagt i cirka 1999, levetid anslået 30 år. Dette forudsætter løbende vedligeholdelse/udskiftning af vandmålere.
Festhus	Nyt festhus opgøres som andre huse i haveforeningen med udgangspunkt i vurderingsregler.
Telefonsystem	Der er anlagt rørforbindelse til alle haver. Ejers af haveforeningen. Telefonsystemet er nedskrevet til kr. 0, idet systemet reelt ikke har nogen værdi.
Kloak	Der er tale om den vedtagne værdi af indført individuelt stik på den enkelte grund. Københavns Kommune har betalt for hovedforsyning. Der kan ved salg vælges at opgøre værdien ud fra dokumenterede faktiske betalte omkostninger.
Disp. beholdn.	Disponible beholdninger svarer til disponibel egenkapital ifølge årsregnskab.
Elmålere	Der er installeret el-målere i alle haver. Anslået levetid 15 år.
Solceller	Der er anskaffet solceller. Anslået levetid 10 år.
Fibernet	Der er indlagt fibernet. Anslået levetid 15 år.
Legeplads	Der er opført legeplads. Anslået levetid 5 år.