

# PARCELFORENINGEN KONGELUND

## LOVE OG VEDTÆGTER

### § 1.

Foreningens navn er parcelforeningen "Kongelund", beliggende i Københavns Kommune. Foreningen ejer matr. nummer 16 af Sundby Overdrev. Foreningen varetager medlemmernes interesser.

### § 2.

Ejere af bygning(er) på parcellerne er pligtige til at være medlemmer af foreningen. Kun bygningsejere kan være medlemmer.

Udbydes bygningen(erne) på en parcel til salg, kan denne erhverves af enhver myndig fysisk person. Ingen andre end fysiske personer kan gyldigt erhverve bygningen(erne) på en parcel endsige opnå medlemskab af foreningen, jf. dog nedenfor.

Ingen person kan eje bygning(er) på mere end én parcel i foreningen.

Enhver, der har købt bygning(erne) på en parcel i foreningen, skal umiddelbart efter købet rette henvendelse til bestyrelsen og under et møde med denne præsentere sig og kort redegøre for sit formål med købet (fritids-/helårsbrug). Bestyrelsen redegør for de administrative ordninger i foreningen og besvarer eventuelle spørgsmål i så henseende. Når det herefter forudsættes sikret, at der fra sælgers side ikke henstår ubetalt gæld og/eller mulig anden relevant gæld til foreningen, udstedes andelsbevis til vedkommende køber. Andelsbeviset underskrives af foreningen v/ formanden og ét bestyrelsesmedlem.

Medlemmer af foreningen skal til enhver tid uopfordret meddele foreningens administrator det navn og den adresse, vedkommende er tilmeldt under i folkeregistret.

Bopælsforandringer skal således umiddelbart og uopfordret meddeles administrator / bestyrelsen.

Som medlemmer kan endvidere optages realkreditselskaber, banker og andre erhvervsdrivende panthavere, der har erhvervet en bygning/bygninger som ufyldstgjort panthavere med henblik på videresalg. Vedkommende panthaver skal betale ydelser som angivet i § 3 og andre beløb, der lovligt opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, da bygningen(erne) er videresolgt. Pågældende panthaver må ikke fremleje ejendommen og har hverken stemmeret eller adgang til at stille forslag på foreningens generalforsamling.

## PARCELFORENINGEN KONGELUND LOVE OG VEDTÆGTER

### § 3.

Medlemmerne hæfter ikke for foreningens gæld, medmindre det er konstateret, at foreningen er ude af stand til at honorere det pågældende krav ("subsidiær hæftelse"). I givet fald hæfter medlemmerne med hver en forholdsmæssig andel af gælden svarende til det enkelte medlems andel i foreningen formue ("pro rata hæftelse"). Overfor panthavere i foreningens faste ejendom hæfter medlemmerne dog subsidiært og solidarisk.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne en årlig ydelse pr. m<sup>2</sup>, der hvert år fastsættes på generalforsamlingen.

For parcellerne 13, 32, 54 og 74 betales der en forholdsmæssigt nedsat årlig ydelse pr. m<sup>2</sup>. Nedsættelsen svarer til 2/3 af den del af den årlige ydelse pr. m<sup>2</sup> der kan henføres til ejendomsskatter i form af grundskyld.

Betalingsterminerne fastsættes af bestyrelsen.

Nye medlemmer betaler et indskud, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Undtaget er tvangsarvinger.

### § 4.

Hvis et medlem ikke rettidigt, senest den 8. i måneden, betaler sin kontingent eller anden forpligtelse, og heller ikke efter skriftlig opfordring med 14 dages varsel opfylder sine forpligtelser, overdrager bestyrelsen straks fordringen til retslig inkasso, som kan resultere i fogedforretning.

Er fordringen overdraget til retslig inkasso, er medlemmet uberettiget til at fjerne huse, hegn og beplantning fra grunden.

I ganske særlige tilfælde kan bestyrelsen indrømme lempelser i § 4's bestemmelser.

### § 5.

Medlemmerne af foreningen er berettiget til at anvende deres parcel til helårsbeboelse i det omfang helårsbeboelse i øvrigt er tilladt af de relevante myndigheder og lovgivningen i øvrigt.

Bestyrelsen skal informeres om fremleje eller fremlån af parcellen.

Parcellerne må kun benyttes til lyst- og køkkenhaver; ikke til oplagsplads, værksted, forretning eller lignende.

Medlemmerne er forpligtede til at overholde foreningens love og det af generalforsamlingen godkendte ordensreglement.

Medlemmerne er berettiget til at pantsætte deres bygninger beliggende på foreningens område.

## **PARCELFORENINGEN KONGELUND LOVE OG VEDTÆGTER**

### **§ 6.**

Enhver panthaver med tinglyst sikkerhed i bygninger på foreningens område er berettiget til at få noteret deres pantsætning hos bestyrelsen. Bestyrelsen er herefter forpligtet til at underrette panthavere, såfremt ejeren af den bygning der er pant i, misligholder sine forpligtelser overfor foreningen.

Foreningen må ikke gøre misligholdelsen gældende som ophævelsesgrund forinden panthaver er underrettet om misligholdelsen med opfordring til at berigtige misligholdelsen og der yderligere er forløbet en måned uden at misligholdelsen er afhjulpel ved medlemmets eller panthaverens foranstaltning.

Panthaver er i øvrigt berettiget til at indtræde i medlemmets rettigheder og pligter overfor foreningen, såfremt medlemmet væsentligt misligholder sine forpligtelser overfor panthaver. Foreningen kan i øvrigt ikke uden panthavers samtykke aftale individuelle væsentlige ændringer i brugsretten herunder økonomiske vilkår, der ikke ville være gældende for samtlige andelshavere."

### **§7.**

Hvis et medlem ikke efter flere henstillinger overholder foreningens love og ordensreglement, kan bestyrelse overgive sagen til retslig afgørelse.

### **§ 8.**

Klager vedrørende forhold inden for foreningen skal indsendes skriftlig til bestyrelsen.

### **§ 9.**

Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse bestående af formand og 6 repræsentanter. Formanden og 3 repræsentanter vælges de lige år, 3 repræsentanter de ulige år. Ydermere vælges 2 pladsmænd/kvinder til flaghejsning, udlejning af huset m.v.

### **§ 10.**

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 medlemmer er til stede.

Formanden leder bestyrelsesmøderne, idet næstformanden træder i formandens sted, når denne er forhindret.

## **PARCELFORENINGEN KONGELUND LOVE OG VEDTÆGTER**

### **§ 11.**

Som valgbar til bestyrelsespost i Parcelforeningen Kongelund kræves, at vedkommendes navn skal være anført på andelsbrevet. Derudover skal bestyrelsen altid sammensættes således, at forpersonen og mindst 4 af de 6 repræsentanter har været medlem af foreningen i mindst 1 år.

Der kan kun vælges 1 person fra hver parcel til bestyrelsen.

Bestyrelsessuppleanter er valgbare, når vedkommendes navn er anført på andelsbeviset. Der er ikke krav om 1 års medlemskab for bestyrelsessuppleanter.

### **§ 12.**

Formanden varetager den daglige ledelse af foreningens anliggender bortset fra det, som falder ind under bestyrelsens virksomhed.

Næstformanden træder ved formandens forfald i dennes sted.

Alle retshandler vedrørende foreningen kendes kun gyldige og med bindende virkning over for tredjemand, når de vedtages af den samlede bestyrelse.

Ved køb eller salg af fast ejendom og udstedelse af pantebreve forpligtes foreningen ved underskrift af den samlede bestyrelse.

Sådanne dispositioner over fast ejendom må bestyrelsen kun foretage efter indhentet generalforsamlingsbeslutning.

### **§ 13.**

Foreningens regnskab er kalenderåret. Bestyrelsen fører foreningens regnskab. Bestyrelsen sørger for, at alle ydelser indgår fra medlemmerne samt sørger for betalinger. Foreningens administrator bistår løbende bestyrelsen med opkrævninger og betalinger. Fakturaer til foreningen skal godkendes af bestyrelsen, før administrator gennemfører betaling.

Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 3.000,00. De øvrige midler indsættes i bank eller sparekasse på foreningens navn, og således at der kun kan hæves på bogen med underskrift af formanden og næstformanden i forening.

Regnskabet skal fremlægges i revideret stand på den ordinære generalforsamling sammen med budget for det kommende år.

Bestyrelsen er til enhver tid berettiget til at gennemgå regnskabet og efterse kassebeholdning og bankbøger.

Bemærkninger herom indføres i foreningens forhandlingsprotokol.

# PARCELFORENINGEN KONGELUND

## LOVE OG VEDTÆGTER

### § 13 a

Det årlige kontingent stiger hvert år med 1 %. Første gang i 2018.  
Hvis bestyrelsen mener, at det et år er nødvendigt med en kontingentforhøjelse på mere end 1 %, skal dette vedtages på ordinær generalforsamling.

### § 14.

Generalforsamlingen er den højeste myndighed i alle foreningens anliggender.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj måned og indkaldes med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Samtidig udsendes et revideret regnskab, det kommende års budget samt indkomne forslag.

Indkaldelse inkl. bilag kan fremsendes på mail, fremsendes med Post Danmark eller udleveres personligt. Forslag til den ordinære generalforsamling skal være formanden i hænde senest den 10. april og skal have forslagsstillernes have nr. og underskrift.

Dagsorden skal bekendtgøres sammen med indkaldelse til generalforsamlingen, og andre end de anførte punkter kan ikke behandles.

### § 15.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når mindst 25 parceller indgiver skriftlig begæring derom til bestyrelsen med angivelse af, hvad der ønskes behandlet.

Ved sådanne ekstraordinære generalforsamlinger skal mindst 3/4 af de underskrevne parceller være til stede personligt eller ved fuldmagt. Der må maksimalt gå 2 uger fra medlemmerne har afleveret begæring om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling til den afholdes.

Det er bestyrelsens opgave i begge tilfælde at indkalde til den ekstraordinære generalforsamling ved skriftlig meddelelse til medlemmerne med mindst 3 dages varsel.

Indkaldelse inkl. bilag kan fremsendes på mail, fremsendes med Post Danmark eller udleveret personligt. Kun hvad der har foranlediget den ekstraordinære generalforsamlings indkaldelse kan behandles på denne.

### § 16.

Enhver lovlig indvarslet generalforsamling er beslutningsdygtig uanset de fremmødtes antal.

## PARCELFORENINGEN KONGELUND LOVE OG VEDTÆGTER

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Alle afstemninger sker ved håndsoprækning medmindre dirigenten, bestyrelsen eller 10 af de tilstedeværende medlemmer forlanger skriftlig afstemning

For at opnå stemmeret kræves, at ens navn står på andelsbeviset eller at man er samlevende med den person, der står på andelsbeviset.

Der kan afgives 2 stemmer pr. parcel. Der kan desuden stemmes ved fuldmagt udstedt af parcellens ejer. Hver parcel kan kun medbringe 1 fuldmagt = 2 stemmer.

Der føres en forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten.

Alle vedtagelser sker ved almindelig stemmeflerhed. Undtaget herfra er forandringer i foreningens love, der kræver, at mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer stemmer herfor.

Intet medlem kan gøre krav på andele i foreningens likvider eller grund; kun ved foreningens opløsning.

Foreningens opløsning kan kun vedtages, når 90 % af samtlige medlemmer stemmer herfor.

I tilfælde af foreningens opløsning deles formuen blandt medlemmerne i forhold til parcellernes størrelse.

### § 17.

Såfremt et medlem væsentligt misligholder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen, ved manglende betaling af leje i 6 måneder, kan bestyrelsen ved almindeligt flertal beslutte, at det pågældende medlem skal ekskluderes.

Intet medlem kan ekskluderes uden mindst to skriftlige advarsler. 1. advarsel ved 3 måneders restance, 2. advarsel ved 5 måneders restance.

Såfremt et medlem ekskluderes, skal medlemmet fraflytte foreningens område og sælge sit hus, inkl. lejeret til den underliggende parcel indenfor 6 måneder fra meddelelse om eksklusion.

Foreningen er berettiget til ved umiddelbar fogedforretning at fratage det ekskluderede medlem rådigheden over sin bygning på parcellen, hvis det ekskluderede medlem ikke afhænder sit hus indenfor ovennævnte frist.

Lejet parcel og bygningen vil da blive overtaget af foreningen og af foreningen solgt til tredjemand på markedsmæssige vilkår.

Eventuelt overskud ved salg, og efter at foreningen har fået dækket sine udgifter, tilhører det ekskluderede medlem.

## PARCELFORENINGEN KONGELUND LOVE OG VEDTÆGTER

En eksklusion kan af det ekskluderede medlem indbringes for generalforsamlingen. Indbringelse af eksklusionen for generalforsamlingen har opsættende virkning. Generalforsamlingen tager stilling til eksklusionen med almindeligt flertal.

Intet medlem, som er ekskluderet, må fjerne bygninger, hegn, beplantning el.lign. på den pågældendes parcel.

### § 18.

Nærværende vedtægter tinglyses på ejendommen matr.nr. 16 Sundby Overdrev samt bygninger beliggende på grunden med eget blad i tingbogen.

Påtaleberettiget i forhold til ændringerne af vedtægterne er Foreningen P/F Kongelund og for så vidt angår bygninger på lejet grund, de panthavere der har sikkerhed i bygningen.

For vedtægtsændringer der vedrører retten til at erhverve, besidde, pantsætte eller afhænde bygninger beliggende i foreningen eller ændringer der i øvrigt er i panthavernes interesse, er påtaleberettiget i de penge/og realkreditinstitutter, der til enhver tid har pant i bygningerne. Påtaleberettiget i henhold til denne bestemmelse er således BRF-Kredit A/S CVR-nummer. 13409838, BRF-kredit Bank A/S CVR-nummer 13409900 samt eventuelle andre panthavere.”

Disse love og vedtægter er sidst ændret og vedtaget på ordinær generalforsamling den 30. maj 2023.

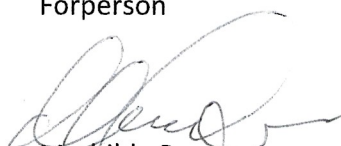
Underskrevet af bestyrelsen for PF Kongelund den 12. juni 2023



Ninna Frandsen Thorup  
Forperson



Lone Andraesen Harvey  
Næstforperson



Mathilde Borum  
Bestyrelsesmedlem



Sophie Wiese  
Bestyrelsesmedlem



Søren Stange  
Bestyrelsesmedlem



Anne Grønberg  
Bestyrelsesmedlem



Camilla Misser  
Bestyrelsesmedlem