

VEDTÆGTER for G/F HØNSEHUSENE

§ 1.

Grundejerforeningens navn er "G/F Hønsesusene", og dens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2.

Grundejerforeningen er pligtig til at afholde alle vedligeholdelsesudgifter på de private fællesveje og de øvrige fællesarealer samt fælleshus.

§ 3.

Grundejerforeningens formål er at forestå drift og vedligeholdelse af veje, fællesveje, fælleshuset og øvrige fællesanlæg samt varetage medlemmernes fælles grund-ejerinteresser.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser og øvrige politiske særinteresser.

Grundejerforeningen skal være berettiget til at repræsentere ejerne af ejendommen overfor offentlige myndigheder.

§ 4.

Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende tinglyste ejere af de 159 ejendomme der indgår i grundejerforeningen. Hovedejer er således ét medlem, men har én stemme for hver ejendom de ejer, jfr. § 8.

Enhver ejer er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

Ved ejerskifte indtræder den ny ejer i den tidligere ejers rettigheder og pligter.

Medlemskabet indtræder ved købers overtagelse af boligen i henhold til skødet.

§ 5.

For grundejerforeningens forpligtelser hæfter alene foreningen, jfr. dog § 22. Medlemmerne kan ikke tilpligtes at hæfte solidarisk, men kan over for tinglyst pantgæld, herunder gæld sikret ved tinglyst ejerpantebrev, hæfte pro rata med 1/159, såfremt pantnaver ved gældens stiftelse har taget forbehold herfor.

Grundejerforeningens kreditorer kan herudover ikke rette krav direkte mod de enkelte medlemmer for grundejerforeningens forpligtelser.

Grundejerforeningens udgifter fordeles mellem de enkelte medlemmer med lige store beløb for hver af de 159 ejendomme.

Generalforsamlingen kan oprette en grundfond til imødegåelse af uforudsete udgifter samt særlige anskaffelser.

§ 6.

Generalforsamlingen godkender hvert år et budget.

Det budgetterede udgiftsbeløb opkræves månedsvis forud.

Indbetales det skyldige beløb ikke rettidigt, kan bestyrelsen pålægge rykkergebyrer m.v. samt overgive fordringen til inkasso og søge sig fyldestgjort i henhold til den pantstiftende deklaration, jf. § 22.

Ved ejerskifte er den nye ejer forpligtet til at indbetale tidligere ejeres eventuelle restancer til grundejerforeningen indenfor det pantstiftende beløb, jf. § 22.

§ 7.

Grundejerforeningen skal, bortset fra eventuel grundfond, driftskapital, materiel og fælleshuset med tilhørende fællesarealer (matr. 2678 Vigerslev) ikke oparbejde nogen formue.

Grundejerforeningens formue skal anbringes efter generalforsamlingens beslutning herom.

Ejernes andele i grundejerforeningens formue kan ikke gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning. Udbetaling af andele kan alene finde sted ved grundejerforeningens opløsning, jf. § 20.

§ 8.

Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed i alle grundejerforeningens anliggender.

Alle afstemninger foretages både på grundlag af antal medlemmer og antal ejendomme, og alle beslutninger kræver således flertal på begge måder.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af stemmerne, svarende til 32 ejendomme, være til stede.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- A. Pantsætning af foreningens ejendomme
- B. Regulering af det indbyrdes forhold af bidraget
- C. Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af bidraget med mere end 20%.
- D. Salg af foreningens ejendom, eller dele heraf
- E. Vedtægtsændringer
- F. Foreningens opløsning
- G. Køb af fælleshus med fællesarealer

kræver, at mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret på generalforsamlingen, og at 2/3 af stemmerne er for forslaget. Er der mindre end 2/3 af stemmerne til stede, men er 2/3 af stemmerne for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer og stemmer.

§ 9.

Hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af bidraget
5. Forslag
6. Valg af formand
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller medlemmer repræsenterende 1/4 af stemmerne, eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 10.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der ved ekstraordinær generalforsamling kan nedsættes til 8 dage.

Indkaldelser til generalforsamlingen skal angive tid og mødested samt dagsorden.

§ 11.

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

Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være formanden i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen.

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller forslaget er udsendt til medlemmerne senest 6 dage før generalforsamlingen.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har medlemmer, disses ægtefæller eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen, mod skriftlig forhåndsorientering til bestyrelsen inden generalforsamlingens start. Revisor og administrator har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Det er alene medlemmerne, der har stemmeret på generalforsamlingen. Hvert medlem kan give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til et andet medlem. Et medlem kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Medlemmer, der trods påkrav er i restance med bidrag m.v. på dagen for generalforsamlingens afholdelse, mister stemmeretten på foreningens generalforsamling indtil restancen er modtaget af foreningen.

§ 12.

I en autoriseret protokol optages kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden.

§ 13.

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

Bestyrelsen består af 7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse, fordelt på formand, næstformand, sekretær, kasserer, samt 3 bestyrelsesmedlemmer.

Hovedejer har ret til at have et medlem i bestyrelsen.

Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig med en næstformand, kasserer og en sekretær. Generalforsamlingen kan desuden vælge et passende antal suppleanter.

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges medlemmer, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Bestyrelsen inkl. formand vælges for 2 år ad gangen. Eventuelle suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Formand og 2 bestyrelsesmedlemmer er på valg lige år og 3 bestyrelsesmedlemmer er på valg ulige år. Hovedejer har ikke nogen valgperiode.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer.

Hvis antallet opstillede personer på generalforsamlingen ikke er tilstrækkeligt til at danne en bestyrelse med 7 personer, kan bestyrelsen konstituere sig med færre. Dog ikke færre end 3 personer, jævnfør §13.7

Hvis antallet af opstillede personer på generalforsamlingen overstiger 7 personer, kan disse eventuelt vælges som suppleanter.

§ 14.

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen med videre af medarbejdere til hjælp til varetagelse af drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, varmecentraler og lignende.

Der skal foreligge en forretningsorden indenfor hvis rammer bestyrelsens arbejde skal foregå.

§ 15.

Foreningen tegnes af formanden og 1 bestyrelsesmedlem i forening.

Ved omlægning af tinglyste lån og ved tinglysning af nye lån tegnes foreningen af den til enhver tid værende samlede bestyrelse.

§ 16.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

§ 17.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator. Regnskabsåret er 1. oktober til 30. september.

§ 18.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 19.

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer og ejendommene, fastsætte regler for husorden, husdyrhold, benyttelse af fælleshus m.v. og adfærd på grundejerforeningens område.

§ 20.

Ved opløsning fordeles grundejerforeningens formue ligeligt med 1/159 pr. ejendom.

§ 21.

Medlemmerne må ikke foretage væsentlige forandringer i ejendommens ydre uden bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse og er pligtig til at overholde de af grundejerforeningen i samråd med Københavns Kommune fastsatte retningslinjer og regler herfor.

Medlemmerne forestår selv al vedligeholdelse af deres huse både udvendigt og indvendigt. Dette gælder også individuelle VVS-installationer. Alle vand- og varmeledninger frem til - men ikke med - boligens hovedventiler vedligeholdes af grundejerforeningen. Eventuel etablering og efterfølgende drift af fælles belysning vil blive varetaget af grundejerforeningen. Endvidere har grundejerforeningen fremover vedligeholdelsespligten for så vidt angår tagrender og nedløbsrør samt vedligeholdelse og udskiftning af forbrugsmålere.

Skorstensfejere og andre med behørig adgang, f.eks. vinduespuddere, har ret til at gå hen over tagene til brug for udførelsen af deres arbejde.

Efter skriftligt påkrav, som ikke efterleves af medlemmerne, kan bestyrelsen udføre arbejder og andre foranstaltninger på det pågældende medlems regning, såfremt bestyrelsen finder det rimeligt, herunder manglende opfyldelse af medlemmernes vedligeholdelsespligt og overholdelse af vedtægternes og husordenens bestemmelser vedrørende pasning af haver, hække, facader m.v.

§ 22.

Nærværende vedtægter vil være at tinglyse på de under grundejerforeningen hørende ejendomme matr.nr. 2678 og 2700-2858 (Vigerslev), beliggende Kærskiftevej 23-221, Vigerslev Allé 188-300 og Lykkebovej 3-5, Valby.

Endvidere tinglyses §22 særskilt servitutstiftende på hvert rækkehus med samme respekt som nærværende vedtægter, jfr. nedenfor.

Til sikkerhed for medlemmernes forpligtelser over for grundejerforeningen, udsteder medlemmerne i forbindelse med fremtidige ejerskifter – i det omfang det ikke allerede er sket – ejerpantebrev på kr. 12.000,00 til rente 10% p.a.

Ejerpantebrevet skal have 1. prioritet og underpant sættes til grundejerforeningen. Såfremt køber og sælger ikke har aftalt andet, afholder køber alle omkostninger forbundet hermed.

Såfremt bestyrelsen finder, at den stillede sikkerhed ikke er tilstrækkelig til at imødegå tab for grundejerforeningen, er bestyrelsen berettiget til at kræve sikkerhedsstillelsen forhøjet, dog maksimalt til at beløb i hver ejendom, som en kreditforening generelt godkender og respekterer uden reduktion i låneudmålingen.

Påtaleberettiget er grundejerforeningens bestyrelse.