

Vedtægter for Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade 2009

I. Medlemmer og formål

§ 1.

Foreningen omfatter alle husejere

- a) i Wiedeweltsgade, Jens Juels Gade, Abildgaardsgade, Eckersbergsgade, Wilhelm Marstrands Gade, Skovgaardsgade, Høyensgade,
- b) i disse gaders hjørneejendomme mod Øster Farimagsgade og Øster Søgade og
- c) i Øster Farimagsgade nr. 45b og 47 og Øster Søgade 64.

Stk. 2. Foreningen omfatter desuden husejere tilsluttet ejerforeningerne i Webersgade (lige husnumre), Hallinsgade, J.A. Schwartz Gade og Voldmestergade, såfremt vedkommende ejerforening ved gyldig vedtægtsændring beslutter at tilslutte sig Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade, og denne forenings generalforsamling beslutter at optage den, jf. § 21, stk. 1, 3. pkt.

§ 2.

Alle de omfattede husejere er ifølge de oprindelige skøder fra Arbejdernes Byggeforening, der er tinglyst servitutstiftende, og senere vedtagelser forpligtet til at være medlemmer af foreningen.

Stk. 2. Ved ejerskifte påhviler det sælgeren at gøre køberen opmærksom på dette.

§ 3.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser som husejere indenfor området.

II. Foreningens bestyrelse m.v.

§ 4.

Til at lede og administrere foreningen vælger generalforsamlingen en bestyrelse med formand, næstformand, kasserer og én suppleant for disse. Desuden vælger hver gade en repræsentant. Bestyrelsen består af formanden, næstformanden, kassereren og gaderepræsentanterne.

Stk. 2. Generalforsamlingens valg til bestyrelsen gælder for 2 år. I år med ulige årstal er formanden på valg. I år med lige årstal vælges næstformanden og kassereren. Suppleanten vælges hvert år.

Stk. 3. Valgret på generalforsamlingen har foreningens medlemmer. Valgbare er de medlemmer, der også har fast bopæl i en af gaderne. Valgret til gaderepræsentant har husejere, der har fast bopæl i gaden. Valgbare som gaderepræsentant er de samme og deres ægtefæller og faste samlever.

Stk. 4. Til at revidere regnskaberne vælger generalforsamlingen 2 revisorer for 2 år – én hvert år – og 1 revisorsuppleant også for 2 år. De må ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 5. Generalforsamlingen vælger 2 voldgiftsmænd for 2 år, én hvert år. Deres hverv er at træffe afgørelse mellem medlemmerne i alle stridsspørgsmål indenfor foreningens område. I hver sag er den ene voldgiftsmand formand og har den afgørende stemme. Det går efter tur, med mindre den pågældende er inhabil, hvor den anden da fungerer alene. Medlemmerne har pligt til at lade stridsspørgsmål indenfor foreningens område afgøre af voldgiftsmænd. Voldgiftsmændenes afgørelse kan indbringes for domstolene. Bestyrelsen kan beslutte, at parterne skal betale et honorar til voldgiftsmændene. Der bør ikke fastsættes honorar ved mindre uenigheder, mens det ved større tvister bør tilstræbes, at voldgiftsmændene får et rimeligt honorar.

Stk. 6. Foreningens tillidspersoner, jf. stk. 1 til stk. 5, kan genvælges. Hvervene er ulønnede, jf. dog stk. 5.

§ 5.

Kassereren og enten formanden eller, i dennes forfald, næstformanden er berettiget til i forening at underskrive for foreningen med forpligtende virkning denne.

Stk. 2. Formanden, næstformanden og kassereren udgør et forretningsudvalg, der træffer bestemmelser om foreningens daglige drift.

§ 6.

Bestyrelsen afholder møde, når der er grund til det, mindst 2 gange årligt. Møderne indkaldes med ikke under 1 uges varsel. De indkaldes af formanden på eget initiativ eller efter anmodning af mindst 3 medlemmer af bestyrelsen. På møderne kan ethvert medlem af bestyrelsen forlange oplysning om regnskaberne for den forløbne del af året med angivelse af kassebeholdningen. Hvis der på et bestyrelsesmøde er stemmelighed, er formandens stemme afgørende. Begge gruppers mening om spørgsmålet skal føres til referat.

Stk. 2. Der skrives referat af generalforsamlingen og bestyrelsesmøderne. Referaterne underskrives af formanden og næstformanden og – ved generalforsamlingen – af dirigenten. De offentliggøres på foreningens hjemmeside. Referat af generalforsamlinger omdeles eller sendes desuden til medlemmerne.

§ 7.

Bestyrelsen kan antage lønnet sekretariatsbistand til arbejdet med at udsende regnskaber, mødeindkaldelser, referater, meddelelser m.v. og til andet praktisk arbejde vedrørende foreningens formål. Bestyrelsen kan beslutte, at kassereren helt eller delvis udfører dette arbejde og får aflønningen for det.

III. Foreningens opgaver

§ 8.

Foreningen afholder udgifterne til at løse foreningens opgaver, herunder til:

- a) vedligeholdelse af hovedvandleddninger og stikrør indtil vandmåler i hus,
- b) vedligeholdelse af gasledninger fra hovedledning i gade til stophane i hus,
- c) vedligeholdelse af elkabel fra elselskabets hovedledning og gennem husene i rækken. Vedligeholdelse af stikledningen fra måler i det enkelte hus til hovedkablet er ejerens ansvar.
- d) vedligeholdelse af kørebane, gågade og fortov og rendestene på de private fællesveje,
- e) vedligeholdelse og rensning af regnvandsbrønde i de private fællesveje,
- f) foreningens forsikringer (ejerens risiko dækkes ikke af disse),
- g) foreningens almindelige administration.

Stk. 2. Hvor der i henhold til stk. 1 skal betales for arbejde inden for havelågen, dækker foreningen udgifterne for opgravning og tilkastning og reparation af murværk og retablering af belægning.

§ 9.

Hvis det er forsømmelighed hos et medlem eller beboere i et medlems hus eller andre personer, som opholder sig på ejendommen med medlemmets samtykke, der er årsag til en reparation, som ifølge § 8 påhviler foreningen, skal vedkommende medlem betale alle udgifterne ved istandsættelsen.

Stk. 2. Et medlem betaler også selv alle udgifter, der skyldes mangelfuld udførelse af arbejder foretaget for medlemmets egen regning. Bliver fortov eller kørebane brudt op ved arbejder, der er foreningen uvedkommende, men er sat i gang af nogen som led i en ombygning eller lignende, har den pågældende pligt til for egen regning at bringe disse forhold i god stand igen.

Stk. 3. Bestyrelsen skal søge forpligtelserne efter stk. 1 og stk. 2 overholdt, om nødvendigt ved søgsmål, hvor den da er sagsøger med samme ret, som tilkommer de enkelte medlemmer ifølge de oprindelige skøder, der i sin tid blev udstedt af Arbejdernes Byggeforening.

§ 10.

Husejerforeningen har bemyndigelsen til i enhver henseende at udøve den påtaleret, som Arbejdernes Byggeforening tidligere havde vedrørende de servitutter, som gennem tiden er blevet pålagt husene inden for Husejerforeningens område.

§ 11.

Bestyrelsen kan overfor husejerne påtale forsømmelser vedrørende vedligeholdelsen af tage, brandmure, skorstene og andet, som kan medføre fare eller væsentlige ulemper for omgivelserne, samt overtrædelser af lokalplanen, herunder med hensyn til husenes facader, vinduer m.v. Bestyrelse kan med rimeligt varsel indbringe sagen for myndighederne.

§ 12.

Vedrørende ændringer af husenes udseende mod gade og gård, herunder vinduer, henvises til den til enhver tid gældende lokalplan.

IV. De enkelte gader

§ 13.

Hver gade vælger til bestyrelsen en gaderepræsentant, jf. § 4, stk. 3, 3. og 4. punktum.

§ 14.

Generalforsamlingen afsætter hvert år en andel af gadernes kontingent til Husejerforeningen, der skal gå til de enkelte gaders egne aktiviteter.

§ 15.

De enkelte gader kan fastsætte nærmere regler om:

- a) renholdelse af gade, rendesten og fortov,
- b) fjernelse af sne,
- c) forhavernes stand (jf. tilskødning af forhaverne fra Arbejdernes Byggeforening til Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade),
- d) affald fra ombygning,
- e) leg på gaden og brug af gaden i øvrigt,
- f) andre forhold, som gaden skønner det nødvendigt at have ordensregler for.

V. Økonomiske forhold

§ 16.

Det årlige kontingent fastsættes af generalforsamlingen og forfalder til betaling i maj måned. Kontingentet fastsættes pr. hus. Det kan vedtages at lade kontingentets størrelse afhænge af, om huset ligger ud til en af de private fællesveje eller kun ud til offentlig vej.

Stk. 2. Betales kontingentet ikke rettidigt, tager bestyrelsen kravet til inkasso.

§ 17.

Foreningens midler indsættes i anerkendt pengeinstitut og/eller anbringes i obligationer under hensyntagen til størst mulig forrentning og foreningens behov for likvide midler.

§ 18.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Revisionen kan til enhver tid foretage kasseeftersyn. Eventuelle bemærkninger tilføres kassebogen og meddeles bestyrelsen. Ved årets slutning skal hele regnskabet revideres og alle bilag gennemgås.

VI. Generalforsamlingen

§ 19.

Generalforsamlingen har den øverste myndighed i alle foreningens anliggender. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts. Bestyrelsen indkalder til generalforsamlingen med mindst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal indeholde forslag til dagsorden, regnskab og forslag til budget.

Stk. 2. På generalforsamlingen aflægger formanden beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år, og det reviderede regnskab og forslaget til budget for det kommende år fremlægges til godkendelse. Der foretages valg til foreningens tillidsposter, jf. § 4.

Stk. 3. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må være formanden i hænde senest 3 uger forinden. Senest 1 uge før generalforsamlingen underrettes medlemmerne om indkomne forslag.

§ 20.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller senest 14 dage efter, at mindst 35 medlemmer har indsendt en skriftlig begæring om det til bestyrelsen med angivelse af formålet. På generalforsamlingen kan kun behandles forslag, der er omfattet af bestyrelsens beslutning eller er nævnt i medlemmernes begæring.

Stk. 2. Bestyrelsen skal indkalde til den ekstraordinære generalforsamling med mindst 8 dages varsel.

§ 21.

Alle generalforsamlinger vælger en dirigent, der leder forhandlingerne. Afstemning foregår ved håndsoprækning, hvis ikke dirigenten eller mindst 15 medlemmer forlanger skriftlig afstemning. Beslutning sker ved simpelt stemmeflertal, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ændring af foreningens vedtægter kræver, at mindst to tredjedele af de fremmødte stemmer for, og at disse to tredjedele udgør mindst en fjerdedel af medlemmerne. Hvis den sidste betingelse ikke er opfyldt, indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes inden 18 dage fra den første og indkaldes med mindst 8 dages varsel. På den nye generalforsamling kan ændringen vedtages med to tredjedeles flertal uanset de fremmødtes antal.

Stk. 3. Hvert medlem har én stemme for hvert hus, medlemmet ejer. Ejer flere et hus sammen, har de tilsammen kun én stemme. Både på ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger kan medlemmerne lade sig repræsentere af en befuldmægtiget forsynet med den pågældendes adgangskort og en skriftlig fuldmagt. Ingen kan have mere end 5 stemmer, herunder ved fuldmagt.

VII. Øvrige bestemmelser.

§ 22.

Hvis foreningen på et tidspunkt helt eller delvis afhænder de have- og gadearealer, der er tilskødet foreningen den 8. oktober 1942, har ejerne af de berørte huse krav på en andel af det fremkomne netoudbytte. Andelene fastsættes på grundlag af længden af facaden på de enkelte huse.

§ 23.

Hvis foreningen opløses, skal en eventuel formue fordeles ligeligt blandt foreningens medlemmer.

§ 24.

Disse vedtægter træder i kraft straks.

Vedtaget på generalforsamlingen den 16. marts 2009 og endeligt vedtaget på generalforsamlingen den 30. marts 2009.

Jens-Jacob Paludan
Formand