

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY

Love

Vedtaget på generalforsamlingen den 12. februar 1920 og ændret på generalforsamlingen den 21. september 1922, den 9. februar 1927, den 17. februar 1929, den 16. maj 1934, den 23. februar 1953, den 12. marts 1964, den 24. februar 1966, den 8. marts 1967, den 10. marts 1975, den 3. marts 1980, den 24. februar 1981, den 24. marts 1983, den 28. februar 1989, den 21. marts 1991, den 8. marts 1994, den 11. marts 1997, den 10. marts 1998, den 13. marts 2007, den 5. april 2017, d. 10.3.2020, den 1. april 2025.

Kapitel 1

Navn, hjemsted værneting og formål

§ 1. Foreningens navn er Husejerforeningen HUMLEBY. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune. Foreningens værneting er Københavns Byret. Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser som husejere og i den anledning varetage fælles opgaver, herunder sørge for etablering, modernisering, vedligeholdelse, drift og renholdelse af fællesarealer, fælles gader, fælles ledningsnet mv., ejerskab og drift af ejendommen Carstensgade 15, 1770 København V til brug for beboerhus for foreningen og Beboerforeningen Humlen, drive og vedligeholde domænet samt hjemmesiden HUMLEBY.dk som det fælles organ for alle beboere i HUMLEBY deriblandt at stille gratis email-aliasser til rådighed for medlemmerne af foreningen og i øvrigt repræsentere medlemmernes fælles interesser over for offentlige myndigheder.

Kapitel 2

Medlemskreds

§ 2. Ved ejerskifte må den afgående ejer (eller dennes bo) skriftligt meddele ejerskiftet til kassereren. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og pligter. Indskud fra nye medlemmer fastsættes af generalforsamlingen. Enhver husejer er pligtig til og har ret til at være medlem af foreningen.

Husejerforeningen anvender e-mail til skriftlig kommunikation herunder udsendelse af indkaldelser til generalforsamlinger mv. Husejer har pligt til at oplyse en gyldig e-mailadresse og checke mail løbende. Såfremt husejer ikke har en e-mailadresse, kan husejer søge om fritagelse fra kravet om e-mail. Oplysning om e-mailadresse samt ansøgning om fritagelse skal ske via husejerforeningens hjemmeside eller ved henvendelse til husejerforeningens bestyrelse.

Kapitel 3

Generalforsamling

§ 3. Generalforsamlingen har den øverste myndighed i alle foreningens anliggender inden for de af loven fastsatte regler. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år den anden tirsdag i marts. Dagsorden bilagt bestyrelsens skriftlige beretning, revideret regnskab, budget, forslag til kontingent samt indkomne forslag skal være foreningens medlemmer i hænde via e-mail senest en uge før generalforsamlingen. På generalforsamlingen behandles som minimum følgende punkter:

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY

Love

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Det reviderede regnskab forelægges til godkendelse
4. Bestyrelsens og øvrige indkomne forslag
5. Forelæggelse af budget for det løbende år til godkendelse
6. Fastsættelse af kontingent for de følgende 4 kvartaler
7. Valg af bestyrelse, kritiske revisorer, ekstern revisor og gaderepræsentanter

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal indsendes skriftligt til formanden senest den 15. februar.

§ 4. Ekstraordinær generalforsamling afholdes så ofte bestyrelsen finder det nødvendigt, eller senest 14 dage efter, at mindst 35 medlemmer i et opgivet øjemed har indgivet skriftlig begæring herom til bestyrelsen. Den indkaldes med mindst 7 dages varsel. På en ekstraordinær generalforsamling kan ikke vedtages, forandres eller ophæves love.

§ 5. På generalforsamlinger vedtages almindelige forslag med simpel stemmeflerhed; men ved lovændringer og ved beslutninger om store istandsættelsesarbejder og om anlægsarbejder, samt salg af Beboerhuset, kræves, at mindst halvdelen af foreningens medlemmer er tilstede og at 2/3 af de afgivne stemmer er derfor. Hvis ikke et tilstrækkeligt antal medlemmer er mødt, indkaldes og afholdes en fortsættende generalforsamling tidligst 2 uger efter og senest 4 uger efter, hvor da beslutning tages uden hensyn til de mødtes antal med 2/3 af de afgivne stemmer.

Beslutning vedrørende ændring af § 5, når det gælder salg af Beboerhuset, og § 30 skal herudover godkendes af Beboerforeningen Humlen.

§ 6. Ved generalforsamlingerne vælges en dirigent til at lede forhandlingerne. Dirigenten underskriver referatet. Efter generalforsamlingen udsender bestyrelsen en genpart af det af sekretæren udarbejdede referat fra generalforsamlingen.

§ 7. Til foreningens generalforsamling og møder giver sidste kontingent-kvittering stemmeret for kun én person pr. hus, dog således, at medlemmer, der er i restance ikke har stemmeret, at ejerskab af flere huse alene give én stemme, og at stemmeretten, hvor samme hus ejes af flere ejere, udøves af disse i forening. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Kapitel 4

Bestyrelse, udvalg, gaderepræsentanter, administration og revisorer

§ 8. Til bestyrelse vælges 7 medlemmer: en formand, en kasserer, 5 bestyrelsesmedlemmer samt to suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig straks efter den ordinære generalforsamling med en næstformand og en sekretær.

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY

Love

§ 9. Mellem generalforsamlingerne skal bestyrelsen varetage den daglige ledelse af Husejerforeningen og skal i henhold til det af generalforsamlingen vedtagne budget sørge for, at Husejerforeningens formål opfyldes. Bestyrelsen er endvidere berettiget og forpligtet til at udføre de af generalforsamlingen vedtagne beslutninger. Sager af usædvanlig art eller af stor eller væsentlig betydning for foreningen, samt iværksættelse af større arbejder, skal besluttet af generalforsamlingen.

§ 10. Husejerforeningen tegnes af formanden eller næstformanden i forening med ét bestyrelsesmedlem.

§ 11. Bestyrelsen eller generalforsamlingen kan til enhver tid nedsætte udvalg, bestående af mindst et bestyrelsesmedlem samt et antal af kvarterets beboere til behandling af specielt pålagte sager. Udvalget har ikke besluttende myndighed.

§ 12. For hver gade vælges mindst én repræsentant til at varetage gadens interesser, herunder påses at bestemmelserne i § 23 overholdes samt omdele meddelelser fra bestyrelsen til foreningens medlemmer.

§ 13. Til regnskabsrevision vælges en statsautoriseret eller registreret revisor samt to kritiske revisorer.

§ 14. Bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og kritiske revisorer vælges for 2 år ad gangen. Hvert andet år afgår formand, 2 bestyrelsesmedlemmer, 1 suppleant og 1 kritisk revisor. Hvert andet år afgår kasserer, 3 bestyrelsesmedlemmer, 1 suppleant og 1 kritisk revisor. Gaderepræsentanter samt den statsautoriserede eller registrerede revisor vælges for 1 år ad gangen.

§ 15. Alle foreningens tillidsmænd skal have bopæl i kvarteret. Ethvert medlem, som har bopæl i kvarteret og som i de sidst forløbne 4 år ikke har beklædt en tillidspost inden for foreningen, er forpligtet til at modtage et på ham faldet valg. De fratrædende tillidsmænd kan genvælges.

§ 16. Formand, kasserer og sekretær modtager hver et vederlag. Det samlede vederlag fastsættes af generalforsamlingen. Bestyrelsen kan beslutte at udbetale vederlag til yderligere et eller flere bestyrelsesmedlemmer, når den af generalforsamlingen vedtagne beløbsramme ikke overskrides.

§ 17. Bestyrelsen holder møde mindst én gang hver måned, dog undtagen juli og formanden indkalder bestyrelsesmedlemmerne skriftligt. Over bestyrelsens møder tages et referat, som godkendes på det efterfølgende møde. Bestyrelsen har pligt til at holde medlemmerne orienteret om de vigtigste beslutninger.

Kapitel 5 **Økonomi, årsregnskab og revision**

§ 18. Kontingentet fastsættes af generalforsamlingen. Der opkræves ens kontingent for alle huse. Dog friholdes kvarterets beboerhus for kontingent. Kontingentet erlægges halvårligt forud og opkræves af foreningens inkassator. Er kontingentet ikke betalt inden sidste rettidige betalingsfrist, har medlemmer tabt alt krav på foreningen, indtil restancen er indbetalt. Husejerforeningen er berettiget til ved

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY

Love

fremsendelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af kontingentet at opkræve et gebyr svarende til det gebyr en udlejer i henhold til lejeloven er berettiget til at opkræve ved forsinket betaling af husleje. Det skyldige beløb forrentes uden særligt påkrav fra forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den i renteloven anførte.

Dette forhold vil dog ikke berøre de rettigheder som tinglyste panthavere i ejendommen måtte have i relation til den tegnede bygningsbrandforsikring. I tilfælde af udeblivende kontingentindbetaling kan sagen af bestyrelsen omgående sendes til inkasso.

§ 19. Såfremt kassebeholdningen er under et beløb svarende til halvdelen af et kvartals kontingentindbetalinger, kan bestyrelsen uden generalforsamlingens godkendelse hæve kontingentet med 50% dog højst én gang pr. regnskabsår.

§ 20. Foreningens midler indsættes i bank eller sparekasse.

Kassereren har ret til at disponere over en af bestyrelsen fastsat sum til løbende udgifter. Beløb kan kun hæves i bank eller sparekasse af kasserer, næstformand eller formand i forening med et bestyrelsesmedlem.

§ 21. Husejerforeningen afholder udgifter til opfyldelsen af formålet og til driften af Husejerforeningen og til den løbende vedligeholdelse og drift af beboerhuset.

Således afholder foreningen bl.a. udgifterne til:

- Al vedligeholdelse af beboerhuset, der ikke er pålagt lejer af 1. og 2. salen i beboerhuset
- Reparationer af hovedvandleddet der hører under foreningen, samt stikrør indtil stophanen i huset.
- Reparationer af gasledningens stikrør indtil hovedhanen i kælderen.
- Reparation af kloakledningen der hører under foreningen, samt stikrør og gennemløbsbrønde, dog således, at hvor brønden befinder sig i gården, kun til matrikelgrænsen. Gennemløbsbrønd i gård hører under foreningen.
- Reparationer som følge af foreningens opgravninger.
- Drift og vedligeholdelse af domænet samt hjemmesiden humleby.dk
- Kollektiv brand- og ejendomsforsikring i henhold til gældende forsikring (se § 25).

Husejerforeningen yder tilskud til drift af beboerforeningen svarende til indtægten for udlejning af stuen i Beboerhuset.

§ 22. Regnskabsåret er kalenderåret. Revision af foreningens regnskab foretages af statsautoriseret eller registreret revisor uanmeldt mindst 1 gang årligt samt efter regnskabsårets afslutning, og af de kritiske revisorer efter regnskabsårets afslutning. Ved den kritiske revision påses, at driftstilskuddet til kvarterets beboerhus er anvendt i overensstemmelse med § 21.

Kapitel 6

Ordensbestemmelser m.v.

§ 23. Det påhviler medlemmerne at rydde og renholde rendesten og fortov. Til affaldscontainere må kun anvendes de af Københavns kommune godkendte typer. Affaldscontainere må ikke opstilles på fortov eller kørebane dog undtaget huse uden forhave. Ligeledes påhviler det medlemmerne at holde de ved husene liggende haver i sømmelig stand og påse, at buske eller hække ikke vokser ud over fortovet og generer færdselen eller på anden måde er til gene. Gadens repræsentanter eller bestyrelsesmedlemmerne har påtaleret i disse forhold. Hvis påtale ikke tages til følge, har foreningen ret til, for vedkommende ejers regning at bringe forholdene i orden.

§ 24. Medlemmerne er forpligtet til, af hensyn til ordenen i gaderne, at drage omsorg for, at såvel deres egne som deres lejes og mulige besøgenes børn opfører sig sømmeligt og roligt under deres leg i gaderne og ikke ved støj og spektakel forulemper de øvrige beboere. Gadens repræsentanter eller bestyrelsesmedlemmer har ret til at påtale eventuelle brud på de i lovene fastsatte ordensbestemmelser, ligesom medlemmerne er pligtige til at efterkomme en sådan påtale.

§ 25. Arbejder vedrørende foreningens ejendom, kloakledninger mv. (jvf § 21) må kun igangsættes, såfremt det i forvejen er anmeldt til et bestyrelsesmedlem og godkendt i overensstemmelse med § 21. Medlemmerne er forpligtet til at overholde lokalplan nr.268 for Humleby af 29. februar 1996 med evt. senere ændringer. Ændringer i husenes facade eller opførelse af tilbygninger samt alle ændringer på husene, som er omfattet af lokalplanen skal forelægges bestyrelsen til udtalelse. Kan bestyrelsen og medlemmet ikke opnå enighed om, hvorvidt ændringerne er overensstemmelse med lokalplanen, kan bestyrelsen indbringe sagen for Københavns Kommune, jvf. nedenstående:

- Den enkelte husejer kan indberette overtrædelser af lokalplanens bestemmelser.
- Indberetninger skal sendes til rette myndighed i Københavns Kommune, medmindre husejeren først ønsker at forelægge sagen for Husejerforeningens bestyrelse.
- Husejerforeningens bestyrelse har pligt til at rådgive og vejlede alle medlemmer vedrørende lokalplanens bestemmelser.
- Bestyrelsen har endvidere pligt til at udtale sig om spørgsmål vedr. lokalplanen som medlemmerne måtte forelægge.
- Bestyrelsen kan beslutte at overtrædelser af lokalplanen skal forelægges kommunen

§ 26. Hvis et nuværende eller tidligere medlems forsømmelighed er skyld i, at der må foretages reparationer henhørende under foreningen, betaler den nuværende ejer efter bestyrelsens skøn helt eller delvis de hermed forbundne udgifter.

§ 27. Når arealer, der hører under foreningen, opbrydes eller beskadiges på grund af arbejder, som er foreningen uvedkommende, er vedkommende husejer forpligtet til at foranledige disse sat i tilbørlig stand igen for egen regning. Undlader vedkommende at sætte såvel gade som fortov i stand igen hurtigst muligt, er foreningen ved sin bestyrelse forpligtet til på de øvrige medlemmers vegne at søge disses ret

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY

Love

respekteret eventuelt ved søgsmål, hvor bestyrelsen da skal være rette sagsøger, med samme virkning og ret, som tilfalder de enkelte medlemmer ifølge deres overdragelsesdokument eller skøde.

§ 28. Udførelse af større arbejder skal forud vedtages af en generalforsamling. På foreningens vegne afslutter bestyrelsen kontrakter med entreprenører og vognmænd; disse kontrakter bekendtgøres for medlemmerne ved førstkommende generalforsamling. Bestyrelsen kan på foreningens vegne efter forudgående generalforsamlings beslutning optage lån i bank eller sparekasse.

§ 29. Jerichausgade lige numre fra nr. 26 til 48 og Vesterfælledvej nr. 14 til 54 har hegnspligt mod et højere husnummer, de øvrige huse i kvarteret har hegnspligt mod et lavere husnummer, hegnet til genboen vedligeholdes i almindelighed i fællesskab med denne 1); men en skriftlig aftale mellem parterne må foreligge, inden et arbejde kan påbegyndes ved et hegn. Desuden har ejerne i Carstensgade lige numre og Freundsgade lige numre hegnspligt til genboen.

Hvor husene har fælles brandgavl, vedligeholdes denne af de pågældende ejere i fællesskab

§ 30. Den daglige drift af beboerhuset varetages af et husudvalg bestående af 2 repræsentanter fra Husejerforeningen og to repræsentanter fra Beboerforeningen Humlen.

Husudvalget og bestyrelsen for Husejerforeningen fastsætter sammen de nærmere ordensregler for udlejning og anvendelse af beboerhuset, herunder fastsættelse af gebyr for udlejning.

Husudvalget og Bestyrelsen for Husejerforeningen påser at beboerhuset stilles til rådighed for Beboerforeningen Humlens medlemmer på samme vilkår som egne medlemmer.

Kapitel 7 **Opløsning**

§ 31. Foreningens opløsning kan kun foregå på en generalforsamling, hvor 3/4 af medlemmerne er tilstede og såfremt 2/3 af de tilstedeværende stemmer derfor. Ophæves foreningen, deles dens formue mellem medlemmerne.

1) Disse regler gælder, hvor ikke anden bestemmelse er nævnt i de oprindelige skøder på ejendommene. I tvivlstilfælde kan man henvende sig til foreningens formand.