

V E D T Æ G T E R

ANDELSBOLIGFORENINGEN

HUMLEGÅRDEN

**Nærværende sæt vedtægter er herefter eneste gældende.
Tidligere udsendte vedtægter bedes annulleret.**

**København, den 20. februar 2017.
Bestyrelsen**

VEDTÆGTER

Andelsboligforeningen Humlegården

Navn, hjemsted og formål.

§ 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Humlegården.

Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen [matr. nr.](#) 1476, 1477, 1478 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Sigerstedgade 4-10, Ingerslevsgade 144-148 og Knud Lavards Gade 3-9, København V.

Medlemmer.

§ 3.

Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

stk. 2. Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter bestyrelsens beslutning.

stk. 3. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlem.

stk. 4. Hvert medlem kan kun have én andelsbolig og er forpligtet til at benytte denne, dvs. bebo andelsboligen permanent, herunder tilmelde sig Folkeregisteret i Københavns Kommune, jfr. dog § 12.

stk. 5. Det skal være muligt at sammenlægge andelslejligheder jf. kommunens retningslinjer, som herefter opnår status som én andel.

stk. 6. Bestyrelsen skal godkende sammenlægningen, som kan foregå ved sammenlægning af:

- a) naboledigheder i samme opgang
- b) naboledigheder fra opgang til opgang på det horisontale plan
- c) ledigheder i samme opgang på det vertikale plan
- d) 1 værelse fra en ledighed til en anden

Tilladelsen betinges af,

- at ingen ledigheder må være mindre end 50m²
- at der maksimalt kan rådes over et pulterrum efter sammenlægning"

stk. 7. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3.

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4.

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 200 pr. m², hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. Eventuel difference betales efter retningslinier fastsat af bestyrelsen.

stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og ledighed.

§ 5.

Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jfr. dog *stk. 2*.

stk. 2. For de lån i pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset *stk. 1* personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

stk. 3. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter efter *stk. 2*, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget ledigheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Boligaftale

§ 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold

mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

§ 7.

Andelene i foreningens formue kan belånes og der kan foretages udlæg i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen/administrator kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lovens § 4 a. Såfremt foreningen/administrator skal forestå indfrielse af sælgerens lån, kan foreningen/administrator ligeledes betinge sig et gebyr. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21.

stk. 2. Andelsboligforeningen kan give administrator fuldmagt til på sine vegne at afgive erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4a.

§ 8.

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligaftift.

§ 9.

Boligaftiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage reguleringer af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi. Bestyrelsen kan 1 gang årligt hæve boligafgiften med beløb svarende til omkostningsbestemte stigninger som følge af ændret lovgivning og prisniveau.

stk. 2. Merforbrug af f.eks. vand kan pålignes den beboer, der forårsager dette.

Vedligeholdelse mv.

§ 10.

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

stk. 2. Bestyrelsen kan forlange at der gennemføres et el-tjek, hvorefter andelshaver er

forpligtet til at gennemføre nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Når el-tjek og vedligeholdelsesarbejder er udført skal bestyrelsen underrettes skriftligt vedlagt kopi af el-tjek rapporten og regning for det udførte vedligeholdelsesarbejde.

stk. 3. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et enkelt medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

stk. 4. Alt vedligeholdelsesarbejde/forbedringsarbejde der vedrører VVS, el, gas eller kræver bygningstilladelse fra kommunen skal udføres af autoriserede håndværkere.

Forandringer.

§ 11.

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

stk. 2. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

stk. 3. Forandringer af enkelte andele der medfører indgreb hos andre andelshavere, kræver disse andelshaveres godkendelse.

stk. 4. Hvis forandringer, evt, senere, fordyrer vedligeholdelses- forbedringsarbejder, pålignes de pågældende andelshavere/lejere disse omkostninger.

Fremleje mv.

§ 12.

Når andelshaveren har beboet sin lejlighed i minimum et år kan andelshaveren fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens skriftlige tilladelse.

stk. 2. Andelslejligheden kan fremlejes i op til 1 år uden særlig grund.

stk. 3. Fremleje i mere end 1 år og højst for 2 år kan kun tillades, når andelshaveren af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven.

stk. 4. Bestyrelsen skal godkende lejeren. Lejekontrakten skal udformes på en af boligministeriet godkendt standardkontrakt. Bestyrelsen kan fastsætte retningslinjer for og på hvilke vilkår en andelslejlighed kan fremlejes.

stk. 5. En andelshaver kan fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til feriemål (så som Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervs lignende karakter eller omfang,

og følgende skal iagttages:

- a) Lejligheden må højst udlejes 8 gange og maksimalt 42 dage (6 uger) i løbet af et kalenderår.
- b) Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendte med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.
- c) Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver/ejer. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen. Desuden skal bestyrelsen forudgående skriftligt være orienteret om, at lejligheden forventes udlejet.

stk. 6. Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 5, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes § 23. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af stk. 1. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom

Husorden

§ 13.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold. Husordnen kan dog ikke vedtages af andelshavere alene, jf. lejelovens § 80.

stk 2. Arbejdsweekend

Bestyrelsen kan foranstalte arbejdsweekender og dem der deltager vil blive kompenseret.

Overdragelse af andelen.

§ 14.

Andelshaver er berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk.2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftelig begrundelse gives.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i **§ 20** og **§ 21**:

a)

Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overtagelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

Ved husstandsforholdets etablering skal dette meddeles og registreres hos bestyrelsen. Ved registreringen skal der forevises dokumentation for tilmelding hos folkeregisteret på adressen. 1-års fristen regnes fra registreringen.

b)

Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret således, at den der er først indtegnet på ventelisten går forud, for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum, er dog betinget af, at de fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den nu ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.

Opskrivning på den interne venteliste kan kun ske pr. andelslejlighed og ikke pr. person på andelsbeviset.

c)

Tidligere medlemmer af foreningen, der efter indstilling fra en andelshaver, som det tidligere medlem har fælles barn/børn under 16 år med, og er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret således, at den der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Tidligere medlemmer af foreningen, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelse i henhold til første punktum, mister sin plads på ventelisten, hvis andelshaveren man har fælles barn/børn med fraflytter foreningen, samt når deres yngste fælles barn fylder 16 år. Bestyrelsen og administrator kan altid forlange, at der fremvises nødvendig dokumentation herfor.

d)

Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

Overdragelsessummen.

§ 15.

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier.

a)

Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyntagen til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld.

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

b)

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

c)

Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

d)

Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes et pristillæg eller et prisnedslag under hensyn hertil.

stk. 2. Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

§ 15a.

Ophævet

§ 16.

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

stk. 2. Ved hver overdragelse udpeger foreningen en skønsmand til at vurdere de af den fraflyttende andelshaver opgjorte forbedringer samt andelslejlighedens vedligeholdelsesstand, med mindre bestyrelsen ikke finder det nødvendigt at der udpeges en skønsmand.

stk. 3. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens honorar deles ligeligt mellem sælger og køber.

stk. 4. Parterne er bundet af skønsmandens vurdering.

§ 17.

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen., forbedringer, inventar og løsøre. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt om bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular, Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter *stk. 3.*

stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

stk. 5. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt, beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

stk. 6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

stk. 7. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18.

Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald.

§ 20.

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at forsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 1 år havde haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie. § 14 stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder senest efter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Sam livsophævelse.

§ 21.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at forsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

stk. 3. Reglerne i *stk. 1 og stk. 2* finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse.

§ 22.

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14— 19 om overførsel af andelen.

Eksklusion.

§ 23.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde.

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
- 4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve/opsige lejemålet.

stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling.

§ 24.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden.

- 1) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag.
- 5) Valg af bestyrelse.
- 6) Valg af administrator og revisor.
- 7) Eventuelt.

stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

stk. 3. Adgang til generalforsamling har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 4. Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder, istandsættelsesarbejder, hvis finansiering udgør et beløb der er mere end 10% af boligafgiften, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på

generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Lån og låneomlægning kræver generalforsamlingsbeslutning.

stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

stk. 4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt,

§ 26. -

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen.

§ 28.

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

§ 29.

Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges én person fra hver husstand.

stk. 3. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

stk. 3a. Andelshavere der er fast ansat af foreningen i mere end 10 timer ugentligt, kan ikke vælges til bestyrelsen.

stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen ind til næste generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 5, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 30.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en

person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.

stk. 2. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed.

§ 32.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 33.

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 hans opgaver og beføjelser.

Regnskab og revision.

§ 34.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelsen af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have.

stk. 3. Andelenes værdi fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste ordinære generalforsamling.

§ 35.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol, Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og

likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning.

§ 36.

Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Digital kommunikation.

§ 37.

stk. 1: Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

stk. 2: Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejlighed) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

stk. 3: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

stk. 4: Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

stk. 5: Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 22. maj 1997.

Sidst revideret på generalforsamlingen 31.1.2000

ordinær generalforsamling 11.12.2000

ordinær generalforsamling 28.1.2002 samt ekstraordinær generalforsamling 9.4.2002

ordinær generalforsamling den 28.1.2004 & 26.1.2005

ekstraordinær generalforsamling den 23.5. & 21.6.2005.

ordinær generalforsamling den 10.1.2006 & 8.1.2007 - § 14, stk b..

ordinær generalforsamling den 8.1.2007 & 9.1.2008- Nyt stk. 6 i § 3.

ordinær generalforsamling den 7.1.2010 — ændring af stk. 5 i § 3.

ekstraordinær generalforsamling den 2.3.2011 — ændring af § 7, stk. 3, § 12 og § 3, stk. 5

ordinær generalforsamling den 13.1.2011 – ændring af § 29

ekstraordinær generalforsamling den 22. maj 2013 ændring til § 3 tilføjelse stk.7

**ekstraordinær generalforsamling den 25. april 2016 tilføjelse af §12 stk. 5 og stk. 6.
ekstraordinær generalforsamling den 20. februar 2017 tilføjelse af §14 stk. 2 litra C og § 37.**

Bestyrelsen for A/B Humlegården

Nærværende vedtægter er underskrevet elektronisk med Nem-ID i henhold til vedhæftede underskriftsdokument.