

Gårdlauget Ålandsgade-karreen

VEDTÆGTER

VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUGET I ÅLANDSGADE-KARRÉEN

For ejendommene:

<u>Matr. nr.</u>	<u>Beliggende</u>
43 an	Geislersgade 12-14, 2300 København S (ejerlejl. nr. 1-22)
43 al	Geislersgade 16-18, 2300 København S
25x og	Holmbladsgade 22/ Ålandsgade 1-11, 2300 København S (ejerlejl. nr. 1-71)
33y	Ålandsgade 13-17, 2300 København S (ejerlejl. nr. 1-30)

alle Sundbyøster, København (SØ), stiftes herved et gårdlaug med følgende vedtægter:

Navn, Hjemsted og Formål

§ 1.

Gårdlaugets navn er "Gårdlauget, Ålandsgade-karreen, København".

Dets hjemsted er Københavns Kommune. Værneting er Københavns Byret.

Gårdlaugets formål er at overtage, administrere og drive, herunder ren- og vedligeholde, det fællesgårdanlæg omfattende ejendommene af matr. nr. 43 an (ejerlejl. nr. 1-22), 43 al, 25x (ejerlejl. nr. 1-71) og 33y (ejerlejl. nr. 1-30.), alle Sundbyøster, København.

Medlemmer

§ 2.

Gårdlaugets medlemmer er samtlige de til enhver tid værende ejere af de under § 1 nævnte ejendomme. Enhver ejer af de nævnte ejendomme er forpligtet til at være medlem af gårdlauget.

Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes den i henhold til nærværende vedtægter som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening.

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers forpligtelser. Medlemskabet indtræder ved skødetts anmeldelse til tinglysning.

Medlemmernes forpligtelser

§ 3.

Gårdlaugets medlemmer er pligtige til

at opretholde det af Københavns Kommune udførte og godkendte gårdanlæg til fælles brug for de i vedtægten anførte ejendomme, således at ændringer i forhold til den tinglyste servitut kun kan foretages efter forud indhentet tilladelse fra Københavns Kommune.

at stille grund til rådighed for det fælles gårdanlæg og tåle den særlige benyttelse af de enkelte ejendomme til de fælles formål, som det fælles gårdanlæg forudsætter, herunder tåle at el-stik, vandstik, og fjernvarmestik samt gas- og afløbsledninger føres over de af nærværende vedtægt omfattede ejendomme, og at ventiler, brønde, og mobilsuganlæg m.v. anbringes på ejendommene. Ledningerne må ikke fjernes, overbygges, overskæres, beskadiges, flyttes eller omlægges uden gårdlaugets tilladelse, og gårdlauget, herunder henholdsvis de offentlige eller koncessionerede virksomheder, hvorunder de pågældende ledninger henhører, har til enhver tid, mod pligt til retablering, ret til reparation, omlægning og eftersyn af de pågældende ledninger,

- at ren-, vedligeholde, snerydde og forsikre det fælles gårdanlæg under ét, herunder fælles adgangsveje, inventar, skure, bænke, legeredskaber, overfladebelægning, vandforsyning, beplantninger, hegn, gårdbelysning samt alle brønde og afløbsledninger, der alene betjener fællesområdet, herunder overfladeafvanding frem til disses tilslutning til respektive bygningers afløb. Brønde eller afløbsledninger, der primært tjener den enkelte private bebyggelse samt stikledninger fra den kommunale hovedkloak til de enkelte ejendomme vedligeholdes af de respektive ejere,
- at tåle, at ren- og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg sker ved kommunens foranstaltning for ejernes regning, såfremt påbud herom fra kommunens side ikke efterkommes efter nærmere fastsat frist,
- at sikre, at der ikke finder parkering af motorkøretøjer sted i fællesanlægget, og at gårdarealet ikke benyttes erhvervsmæssigt.
- at udarbejde et ordensreglement for det fælles gårdanlæg og sørge for at dette overholdes.

Kapital- og hæftelsesforhold

§ 5.

For gårdlaugets forpligtelser hæfter alene gårdlauget, og gårdlaugets kreditorer kan ikke rette krav direkte mod de enkelte medlemmer for gårdlaugets forpligtelser.

Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af gårdlaugets formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt overdragelse, pantsætning eller nogen form for særskilt retsforfølgning.

Medlemmerne hæfter indbyrdes pro rata efter nedenstående fordelingsnøgle, der er udarbejdet under hensyntagen til ejendommenes bruttoetageareal (summen af arealet til beboelse og arealet til erhverv), jf. bekendtgørelse nr. 1028 af 12. december 2002 om ejers pligt til at give oplysninger til BBR-registret med senere ændringer.

Fordelingen er for tiden følgende, jf. eksisterende BBR-oplysninger:

Matr. nr.	Ejendom	Bruttoetageareal	Fordelingstal
43 an SØ	Geislersgade 12-14	756 m ²	14 %
43 al SØ	Geislersgade 16-18	724 m ²	13 %
25x og 33y SØ	Holmbladsgade 22/ Ålandsgade 1-11/ Ålandsgade 13-17.	3.970 m ²	73 %
I alt		5.450 m ²	100,00 %

Matriklerne 43 f og 43 o Sundbyøster, Holmbladsgade 24-30/Geislersgade 2-6, 2300 København S udgør en ikke bebygget grund, hvor arealet udlånes til gårdlauget jf. vedlagte **bilag 1**: Aftale om udlån af grunden Holmbladsgade 24-30/ Geislersgade 2-6, 2300 København S, matr.nr. 43 f og 43 o, Sundbyøster af november 2008.

Når der er opført byggeri på matriklerne 43 f og 43 o Sundbyøster, Holmbladsgade 24-30 / Geislersgade 2-6, 2300 København S, er det kommende byggeri pligtigt, at blive medlem af gårdlauget. Der vil blive beregnet en ny fordelingsnøgle på drifts- og vedligeholdelsesudgifterne på baggrund af den nye fordeling af et samlet bruttoetageareal i karréen.

Medlemmerne har pligt til uden ophold at lade ændringer i ejendommenes bruttoetageareal registrere i BBR-registret, og samtidig hermed at give meddelelse om ændringerne direkte til gårdlauget. Gårdlauget kan til enhver tid med 14 dages varsel kræve adgang til en ejendom med henblik på ved besigtigelse og/eller opmåling af kvalificeret rådgiver at kontrollere rigtigheden af registrets udvisende.

Ved ændring af en ejendoms bruttoetageareal i BBR-registret eller konstatering af afvigelse mellem oplysningerne i BBR-registret og de faktiske forhold, jf. ovenfor, reguleres fordelingstallene med virkning fra budgetåret efter ændringens konstatering. Reguleringen godkendes af generalforsamlingen.

Udgifterne i forbindelse med fællesanlæggets vedligeholdelse og drift fordeles mellem de enkelte medlemmer efter de ovenfor anførte fordelingstal.

§ 6.

Bestyrelsen udarbejder hvert år til forelæggelse på den ordinære generalforsamling et forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår og et foreløbigt budget for det følgende regnskabsår. Budgetterne skal vise gårdlaugets forventede udgifter til anlæggets drift og vedligeholdelse m.v. Udgiftsbeløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallene.

Bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget månedsvis, kvartalsvis eller halvårsvis forud. Indbetales skyldige beløb ikke rettidigt, er bestyrelsen berettiget til at overgive fordringen til inkasso efter at have givet den pågældende skriftligt påkrav herom.

Udgifter, der bl.a. via skattebilletten opkræves direkte fra den enkelte ejer, er gårdlauget uvedkommende.

Gårdlaugets kontante midler skal være anbragt i et anerkendt pengeinstitut eller hos administrator.

Til imødegåelse af gårdlaugets forpligtelser kan generalforsamlingen eller en enig bestyrelse bestemme, at ejerne skal indbetale op til 6 måneders bidrag som depositum. Størrelsen af et eventuelt depositum reguleres en gang årligt i forbindelse med fastsættelse af det nye års bidrag.

Generalforsamling

§ 7.

Generalforsamlingen er gårdlaugets øverste myndighed.

Senest 6 måneder efter regnskabsårets udløb afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

- a) Valg af dirigent og referent.
- b) Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.
- c) Aflæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
- d) Fremlæggelse til godkendelse af budget samt overslag over det kommende års udgifter.
- e) Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
- f) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- g) Valg af suppleant(er) til bestyrelsen.
- h) Valg af revisor(er) samt eventuel revisorsuppleant.
- i) Eventuelt.

Dirigenten leder generalforsamlingen.

§ 8.

Generalforsamlingen er åben for alle ejere og beboere i gårdlauget, men kun medlemmer har stemmeret. Bestyrelsen kan af praktiske årsager bede om tilmelding til generalforsamlingen.

Hvert medlem har stemmeret efter fordelingstal. Er flere personer ejere af én ejendom, har kun én af dem stemmeret. Er ejeren af ejendommen en andels- eller ejerforening skal den stemmeberettigede dokumentere sin berettigelse til at repræsentere foreningen.

Der kan stemmes ved fuldmagt.

Stemmeret kan kun udøves af medlemmer, der – på trods af påkrav – ikke er i restance med bidrag 10 dage før generalforsamlingen.

§ 9.

Der kan afholdes ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen finder det påkrævet, eller når mindst 2 af medlemmerne fremsætter skriftlig begæring derom til bestyrelsen med angivelse af, hvad der ønskes behandlet på generalforsamlingen. Bestyrelsen er da pligtig at indkalde til den begærede ekstraordinære generalforsamling inden 4 uger efter begæringens modtagelse.

§ 10.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling sker ved brev, e-mail eller ved opslag, til hvert enkelt medlem med 4 ugers varsel med angivelse af dagsorden, vedlagt revideret regnskab, samt bestyrelsens forslag til budget.

Ved ekstraordinær generalforsamling skal indkaldelse ske med mindst 14 dages varsel.

Ved afholdelse af både ordinær og ekstraordinær generalforsamling er det det enkelte medlems opgave at orientere beboerne i medlemmets ejendom herom.

§ 11.

Forslag fra medlemmerne, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal i skriftlig form tilsendes bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. Indkomne forslag skal udsendes til medlemmerne senest 8 dage før generalforsamlingen. Det er det enkelte medlems opgave at orientere beboerne i medlemmets ejendom om indkomne forslag.

§ 12.

Beslutninger på generalforsamling træffes med følgende begrænsninger ved simpelt stemmeflertal, efter fordelingstal, uanset de fremmødte medlemmers antal:

- a) Beslutning om vedtægtsændringer kan kun gyldigt vedtages, hvis mindst 2/3 af medlemmerne er mødt eller lovligt repræsenteret, og mindst 2/3 af de fremmødte stemmer afgives for ændringsforslaget. Dette gælder dog ikke beslutninger om regulering af fordelingstal.
- b) Optagelse af lån kræver enstemmighed i form af tilslutning fra alle gårdlaugets medlemmer.

§ 13.

Opnås på en generalforsamling 2/3 af de fremmødte medlemmers stemmer for et vedtægtsændringsforslag, men uden at de nødvendige 2/3 af foreningens medlemmer er mødt frem, indkalder bestyrelsen inden 4 uger til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget da kan vedtages med 2/3 af de på denne ekstraordinære generalforsamling lovligt afgivne stemmer.

§ 14.

Referat af generalforsamlingen indføres i gårdlaugets protokol.

Referatet underskrives af generalforsamlingens dirigent og referent og sendes herefter til medlemmerne af gårdlauget. Det er det enkelte medlems opgave at orientere beboerne i medlemmets ejendom om referatet.

Bestyrelsen

§ 15.

Bestyrelsen, der består af 3-5 medlemmer, vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 af bestyrelsesmedlemmerne for kun 1 år. Der vælges herudover mindst 1 suppleant for et år ad gangen. Hvis der vælges mere end én suppleant, vælges i prioriteret rækkefølge.

Til bestyrelsen kan vælges:

1. Ejere af en af de ejendomme, der er anført i vedtægten,
2. ægtefæller til de nævnte ejere under forudsætning af, at den pågældende ejer ikke samtidig er medlem af bestyrelsen og
3. repræsentanter udpeget af de nævnte ejendommers ejere under forudsætning af, at den pågældende ejendoms ejer eller dennes ægtefælle ikke samtidig er medlem af bestyrelsen.

Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.

§ 16.

Bestyrelsen konstituerer sig senest 14 dage efter generalforsamlingen med formand, kasserer og sekretær og fastsætter selv sin forretningsorden. Kan flertal for valg af formand ikke opnås, afgøres spørgsmålet ved lodtrækning. Generalforsamlingen kan beslutte at fastsætte et evt. honorar for bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, hvortil alle bestyrelsesmedlemmer skal have været indkaldt. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når minimum halvdelen af medlemmerne er til stede. Møderne ledes af formanden. I dennes fravær konstitueres på mødet et andet bestyrelsesmedlem til at lede mødet. Hvis gårdlauget har en næstformand, og denne er til stede, konstitueres næstformanden, i modsat fald konstitueres kassereren eller i dennes fravær sekretæren. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller den konstituerede mødeleders stemme udslaget.

Hvis et bestyrelsesmedlem udtræder, indtræder suppleanterne i den på generalforsamlingen valgte rækkefølge. Et medlem af bestyrelsen er pligtigt til at afgå, når han ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt, kommer under konkurs eller er ude af rådighed over sit bo.

Referat af bestyrelsesmøderne indføres i gårdlaugets protokol. Hvert referat underskrives af de i det refererede møde deltagende bestyrelsesmedlemmer, og udsendes til alle gårdlaugets medlemmer. Det er det enkelte medlems opgave at orientere beboerne i medlemmets ejendom om referatet.

§ 17.

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse, og er legitimeret til med bindende virkning for samtlige medlemmer at foretage enhver for opfyldelse af gårdlaugets formål nødvendige dispositioner, herunder også ansættelse af medhjælp til pasning af gård- og opholdsarealer m.v.

Bestyrelsen og dermed gårdlauget tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening. Bestyrelsen kan dog give administrator bemyndigelse til at disponere.

Bestyrelsen kan ansætte en administrator. Administrator oppebærer et årligt vederlag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Bestyrelsen skal, forinden den foretager dispositioner, der forøger udgifterne for medlemmerne med mere end 15 % af det vedtagne budget, forelægge spørgsmålet herom for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling til godkendelse.

Regnskabsåret og Revision

§ 18.

Gårdlaugets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Det første regnskabsår løber dog fra stiftelsesdatoen til den 31. december 2009.

Revisionen af gårdlaugets regnskaber - herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender samt foreningens eventuelle øvrige formue - foretages af den/de på den ordinære generalforsamling valgte revisor(er).

Hvis der vælges intern revision, skal der mindst vælges 2 samt 1 suppleant. Revisor(er) må ikke samtidig være medlem af bestyrelsen.

Revisor afgår hvert år – genvalg kan finde sted.

Opløsning

§ 19.

Da gårdlauget er stiftet i anledning af den på ejendommene lyste servitut om udlæg af fælles arealer m.m., kan det ingensinde opløses uden efter forudgående aflysning af nævnte servitut. I øvrigt kan opløsning kun finde sted efter enstemmig vedtagelse på en generalforsamling, hvor samtlige gårdlaugets medlemmer er til stede eller repræsenteret og efter godkendelse af kommunen, medmindre denne godkendelse ligger i den forudgående aflysning af den ovenfor nævnte servitut.

Ved opløsning af gårdlauget opgøres dets formue og fordeles, efter at al skyldig gæld er betalt pro rata, blandt medlemmerne i forhold til fordelingstal.

Godkendelse, tinglysning mv.

§ 20.

Nærværende vedtægter og efterfølgende ændringer skal godkendes af Københavns Kommune.

Påtaleberettiget er gårdlauget og Københavns Kommune.

Vedtægterne begæres tinglyst på de af vedtægterne omfattede ejendomme

Vedtægten bilagt gældende budget og påkravsskrivelse har status som gældsbrev, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 5, og kan som sådan tjene som genstand for tvangsfuldbyrdelse.

--- o o O o o ---

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling afholdt den, _____ 2009.

Som dirigent:

sbs byfornyelse

Som bestyrelse for gårdlauget:

Nærværende vedtægter er godkendt af Københavns Kommune den, _____ 2009.

Københavns Kommune