

Matr.nr.: 133, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 164, 165, 166,
168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 og 179 Østervold
Kvarter, København

Beliggende: Sølvgade 84-104, Webersgade 1-21,
Øster Søgade 38 og Øster Farimagsgade 23

Anmelder:
Adv. Bente S. Alsig
Åbenrå 31
1124 København K
Tlf. 33 13 11 35

**UDKAST TIL
VEDTÆGTER
for
gårdlaug**

Der stiftes herved et gårdlaug - omfattende ejendommene Sølvgade 84-104, Webersgade 1-21, Øster Søgade 38 og Øster Farimagsgade 23 med følgende vedtægter:

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1.

Gårdlaugets navn er (skal vedtages på generalforsamlingen)

Dets hjemsted er Københavns Kommune. Værneting er Københavns Byret.

Gårdlaugets formål er at overtage, administrere og drive, herunder ren- og vedligeholde, det til ejendommene hørende fællesgårdanlæg, omfattende ejendommene matr.nr. 133 (ejerlejlighed 1-20), 155, 157, 158, 159, 160 (ejerlejlighed nr. 1-12), 161, 164, 165 (ejerlejlighed nr. 1-11), 166, 168, 169, 170 (ejerlejlighed 1-11), 171, 172, 173, 174, 175 (ejerlejlighed 1-11), 176 (ejerlejlighed 1-12) og 179 Østervold Kvarter, København, jf. vedhæftede tegning.

MEDLEMMER

§ 2.

Gårdlaugets medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de under § 1 nævnte ejendomme. Ejendommenes ejere er forpligtet til at være medlem af laudet.

Ejendomme, opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes i henhold til disse 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 rettigheder og forpligtelser. Medlemskabet indtræder ved skødets anmeldelse til tinglysning.

MEDLEMMERS FORPLIGTELSE

§ 3.

Gårdlaugets medlemmer er pligtige til

Stk. 1.

at opretholde det af Københavns Kommune udførte og godkendte gårdanlæg til fælles brug for de i § 1 nævnte ejendomme, således at ændringer i forhold til den tinglyste servitut kun kan foretages efter forud fra Københavns Kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen) indhentet tilladelse,

Stk. 2.

at ren- og vedligeholde det fælles gårdanlæg under ét, herunder skure, legeredskaber, beplantning, hegning, belysning, tørrestativer, borde og bænke og lignende tilbehør, samt overfladebelægning, herunder afvanding af fællesarealer og vandafledning fra fælles indretninger. Fælles ledninger må ikke fjernes, overbygges, overskæres, beskadiges, flyttes eller omlægges uden gårdlaugets tilladelse.

Brønde, afløbsledninger og belysning, der alene betjener den enkelte ejendom, ren- og vedligeholdes af den pågældende ejer,

Stk. 3.

at ren- og vedligeholde fællesportene på ejendommene matr.nr. 133, 155, 157 og 169 og det fælles gårdmandsrum på ejendommen matr.nr. 161.

Stk. 4.

at tåle, at ren- og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg kan ske ved Københavns Kommunes foranstaltning for ejernes regning, såfremt påbud herom fra kommunens side ikke efterkommes efter nærmere fastsat frist.

Stk. 5.

at sikre at der ikke finder parkering af motorkøretøjer sted i fællesanlægget, og at gårdarealet ikke benyttes til oplag eller udnyttes erhvervsmæssigt. Dog har erhvervsvirksomheden Sølvgade 96 (p.t. VVS-virksomhed) ret til at parkere i fællesanlægget, herunder leverandørerne til virksomheden, og bruge lokaler i gården til værksted. Parkering af motorcykler og knallerter kan finde sted i fællesanlægget.

Stk. 6.

at udarbejde ordensregler for fællesanlæggets benyttelse og opretholde orden i anlægget, herunder at holde porte og gennemgange aflåsede. Fællesporten på ejendommen matr.nr. 169 kan dog holdes åben i VVS-virksomhedens åbningstider. VVS-virksomheden sørger for åbning og lukning af porten ved åbnings- og lukketid.

Stk. 7.

at tåle, at Københavns Kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen) udarbejder ordensregler for fællesanlæggets benyttelse, såfremt gårdlauget undlader dette.

KAPITAL- OG HÆFTELSESFORHOLD

§ 4.

Stk. 1.

For gårdlaugets forpligtelser hæfter alene dette. Medlemmerne hæfter indbyrdes i forhold til nedenstående fordelingstal, der er udarbejdet efter ejendommenes bruttoetagearealer. Fordelingstallet følger de faktiske forhold ifølge BBR-registret og reguleres hvert år på generalforsamlingen.

Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for gårdlauget, herunder for eventuelle restancer. Ved salg er refusionsopgørelsen mellem sælger og køber gårdlauget uvedkommende.

Gårdlaugets kreditorer kan ikke rette krav direkte mod de enkelte medlemmer for gårdlaugets forpligtelser.

Fordelingstallene er for tiden følgende:

Matr.nr.	Beliggenhed	Fordelingstal
133	Sølvgade 102-104	3077
155	Sølvgade 84	2097
157	Sølvgade 90	1548
158	Sølvgade 100	708
159	Webersgade 1/Øster Farimagsgade 23	1431
160	Sølvgade 86	1077
161	Sølvgade 88	960
164	Øster Søgade 38/Webersgade 21	2191
165	Sølvgade 92	1035
166	Sølvgade 94	1101
168	Sølvgade 98	1020
169	Sølvgade 96/Webersgade 13	2334
170	Webersgade 19	813
171	Webersgade 3 A-B	1407
172	Webersgade 5	862
173	Webersgade 7	802
174	Webersgade 9	862
175	Webersgade 15	836
176	Webersgade 17	813
179	Webersgade 11	1245
I alt		26219

Renovationsudgifterne indgår ikke i fællesudgifterne, men opkræves som sædvanlig efter renholdningsselskabets bestemmelser.

Stk. 2.

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 laugets forventede udgifter til anlæggets drift og vedligeholdelse mv. 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 med 14 dages varsel.

Det foreløbige budget skal tjene som grundlag for bestyrelsens dispositioner mv. for den del af det pågældende regnskabsår, som ligger forud for den ordinære generalforsamling og dermed for vedtagelsen af det endelige budget.

Stk. 3.

Gårdlauget skal - bortset fra en evt. driftskapital - ikke oparbejde nogen formue. Gårdlaugets kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut. Ved en sådan anbringelse skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af passende størrelse.

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

Udbetaling af andele kan alene finde sted ved laugets opløsning, jf. § 8.

GENERALFORSAMLING

§ 5.

Stk. 1.

Generalforsamlingen er gårdlaugets øverste myndighed.

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved flertal efter fordelingstal.

Enhver ejerlejlighedsejer, andelshaver, lejer samt revisor og evt. administrator har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Kun medlemmer har stemmeret. Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt.

Til beslutning om ændring i disse vedtægter kræves at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor.

Er 2/3 af de stemmeberettigede i henhold til fordelingstal ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 flertal, afholdes en ny generalforsamling inden 1 måned, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med 2/3 flertal efter fordelingstal, uden hensyn til hvor mange der er mødt frem.

Optagelse af lån kræver enstemmighed.

Stk. 2.

Hvert år inden udgangen af maj måned afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning.
4. Forelæggelse til godkendelse af foreløbigt budget for næste regnskabsår og endeligt budget for indeværende regnskabsår.
5. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Valg af evt. administrator.
9. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres skriftligt af mindst ét af gårdlaugets medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 3.

Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel.

Indkaldelsen - der for ejerlejlighedsejere, andelshavere og lejere kan ske ved bekendtgørelse - skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet af bestyrelsen på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal - til medlemmerne - følge det reviderede regnskab samt bestyrelsens forslag til budget.

Indkaldelsen skal endvidere oplyse, at eventuelle forslag vil blive omdelt/opslået i opgange senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 4.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne eller forslag behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne eller forslag behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 2 uger inden generalforsamlingen.

Stk. 5.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

En af bestyrelsen udpeget person skriver i en autoriseret protokol et kort referat af forhandlingerne og de trufne beslutninger. Referatet underskrives af dirigenten.

Referatet tilstilles medlemmerne af gårdlauget og formidles til karreens beboere - f.eks. ved opslag - senest 4 uger efter generalforsamlingen.

BESTYRELSEN

§ 6.

Stk. 1.

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

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Desuden vælger generalforsamlingen 2 suppleanter. Som medlem af bestyrelsen og suppleanter kan vælges gårdlaugets medlemmer eller repræsentanter udpeget af disse.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen og suppleanter for 1 år ad gangen.

I lige år vælges 3 bestyrelsesmedlemmer, i ulige år 2 bestyrelsesmedlemmer.

Genvalg kan finde sted.

Stk. 2.

Bestyrelsen vælger af sin midte en formand og konstituerer i øvrigt sig selv senest 2 uger efter generalforsamlingen. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden med nærmere bestemmelser om udførelsen af bestyrelsens hverv.

Bestyrelsen fastsætter rækkefølgen for de valgte suppleanter, såfremt generalforsamlingen ikke har bestemt denne.

Stk. 3.

Bestyrelsen har ledelsen af gårdlaugets anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af laugets fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af evt. forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser, opkrævning af bidrag m.m. hos laugets medlemmer.

Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til varetagelse af den daglige drift. Har generalforsamlingen valgt at ansætte en administrator, forestås gårdlaugets almindelige økonomiske og juridiske forvaltning af administrator.

Stk. 4.

Bestyrelsen indkaldes efter behov, samt hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede, herunder formanden.

Formanden leder møderne. Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. Hvert bestyrelsesmedlem har en stemme. Står stemmerne lige er formandens stemme afgørende.

Stk. 5.

Bestyrelsen kan - med bindende virkning for samtlige medlemmer - foretage enhver for opfyldelsen af laugets formål nødvendige dispositioner, herunder underskrive enhver deklaration, der af offentlig myndighed kræves lyst på laugets privatejede ejendomme til opretholdelse af fællesanlægget.

Bestyrelsen kan modtage meddelelser, pålæg og lignende fra det offentlige vedr. fællesanlægget.

Stk. 6.

Bestyrelsen kan træffe alle nødvendige aftaler med renholdningsselskabet for afhentning af husholdnings- og erhvervsaffald samt storskrald.

Stk. 7.

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 og erhverve dennes godkendelse.

Optagelse af lån kan kun ske i henhold til generalforsamlingens beslutning, jf. § 5, stk. 1.

Stk. 8.

Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passerede indføres i gårdlaugets forhandlingsprotokol. Hvert referat underskrives af de i det refererede møde deltagende bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 9.

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

Stk. 10.

Hvis et bestyrelsesmedlem udtræder, indtræder suppleanterne i den - ifølge stk. 2 - fastsatte rækkefølge.

Et medlem af bestyrelsen er pligtig til at afgang, når han ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt, kommer under konkurs eller er ude af rådighed over sit bo.

REGNSKAB OG REVISION

§ 7.

Stk. 1.

Gårdlaugets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsesdatoen til 31. december 2010.

Stk. 2.

Revision af gårdlaugets regnskaber - herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender i pengeinstitut samt foreningens eventuelle øvrige formue, foretages af revisor. Revisor vælges af den ordinære generalforsamling og skal være statsautoriseret eller registreret. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

OPLØSNING AF GÅRDLAUGET

§ 8.

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 énstemmig vedtagelse på en generalforsamling, hvor samtlige laugets 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 fordeles dettes eventuelle formue mellem medlemmerne efter fordelingstal.

GODKENDELSE, TINGLYSNING MV.

§ 9.

Nærværende vedtægter skal godkendes af Københavns Kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen).

Vedtægternes §§ 1, 2, 3 og 4, stk. 1 samt §§ 8 og 9 begæres tinglyst som servitut på samtlige de ejendomme gårdanlægget omfatter, jf. § 1.

De på ejendommene tinglyste byrder, servitutter og panthæftelser, hvorom der henvises til i tingbogen, skal respekteres.

Påtaleberettigede er ethvert af gårdlaugets medlemmer og Københavns Kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen). Uden sidstnævntes tilladelse kan hverken ændringer, for såvidt angår ovennævnte paragraffer, eller aflysning af tingbogen finde sted.

Således vedtaget på stiftende generalforsamling den.....må først dateres efter gen.fors.

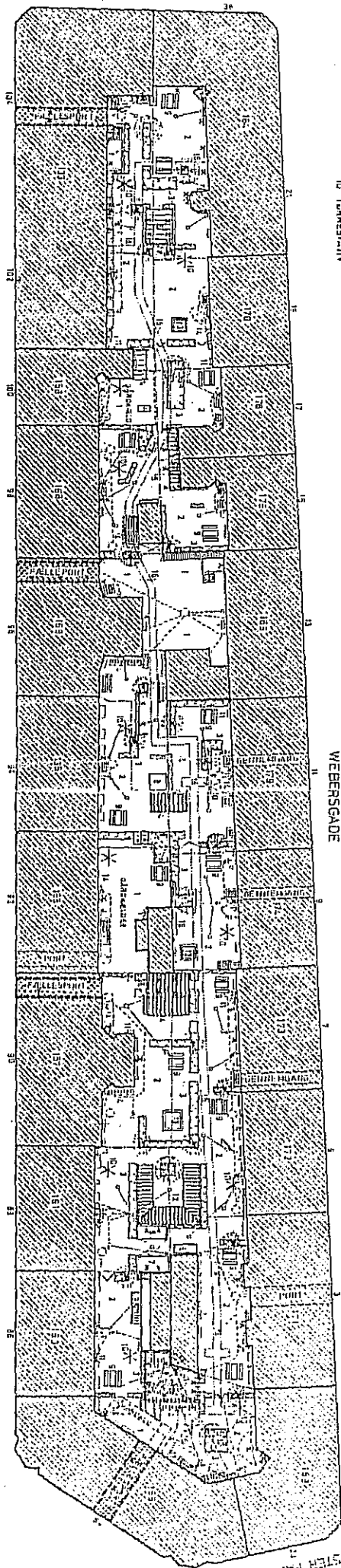
København, den 2009

Som dirigent og referent
på generalforsamlingen

København i måned 2009
som bestyrelse for gårdlauget:

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen den

ØSTER SØGADE



- SVALTUPFØRKLARING
- 1 ASFALT
 - 2 FUSET
 - 3 GULVET
 - 4 CVLÆR
 - 5 SÅRÅL
 - 6 STØRREKANT
 - 7 GULVANDSFØR
 - 8 TÅRNEPØRER
 - 9 SKODE OG STOLE
 - 10 TØRREKANT

- 11 PÅRØRER
- 12 PERGOLA
- 13 SANDKASSE
- 14 GÅRDYR
- 15 DUESHÅL
- 16 FÆRINGERPÅLEBØJNING

VEBERSGADE

SØLVGADE



B413.2.3

ØSTER PÅRØRER