

VEDTÆGTER

FOR

”Gårdlauget Den Grønne Kødby”

Undertegnede ejere af ejendommene

| Matr.nr.: | | Beliggende: |
|-----------|------------------------|----------------------|
| 357 | Udenbys Vester Kvarter | Flasketorvet 1 m.fl. |
| 1679 | Udenbys Vester Kvarter | Skelbækgade 1 |
| 1566 | Udenbys Vester Kvarter | Halmtorvet 29A - F. |

har besluttet at stifte et gårdlaug med følgende

VEDTÆGTER

Præambel

Ejerne af ejendommene har besluttet at etablere et fælles gårdareal og har indgået nærmere aftale om anlægget heraf, herunder fordelingen af omkostningerne til etablering. Nærværende vedtægter skal regulere driften af anlægget.

Parterne er enige om, at aktiviteterne i gårdanlægget først vil blive påbegyndt, når det fælles gårdanlæg afleveres, idet bestyrelsen for gårdlauget ønskes medinddraget i drøftelserne om etableringen af det fælles gårdanlæg.

Aktiviteterne påbegyndes først, når det fælles gårdanlæg er indrettet og afleveret.

Parterne er imidlertid enige om allerede nu at etablere et gårdlaug i henhold til den nedenfor anførte vedtægter.

Indretningen af gårdlauget vil finde sted i forbindelse med nybygning af matr.nr. 1679 Udenbys Vester Kvarter.

§ 1

Navn

Gårdlaugets navn er ”Gårdlauget Den Grønne Kødby”

Gårdlaugets hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

Formål

Gårdlaugets formål er at administrere, herunder ren- og vedligeholde, de til ovennævnte ejendomme hørende fællesarealer og anlæg som vist på vedhæftede tegning bilag 1 samt varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse hermed, således at alt, som ligger indenfor og på husmurene vedligeholdes og udskiftes af ejendommens ejer og alt andet, som ikke ligger på og udenfor udenfor husmuren, men udenfor hushuren, vedligeholdes og udskiftes af gårdlauget. Dette modificeres dog i § 4, b, om brønde og afløbsledninger og pkt. 4 d om cykelskure.

Den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 357 Udenbys Vester Kvarter har ret til at indrette og benytte miljøstation i gårdrummet på matr.nr. 1679 Udenbys Vester Kvarter som skal forsyne ejere og lejere på ejendommen matr.nr. 357 Udenbys Vester Kvarter. Miljøstationen skal indrettes på det på bilag 1 farvede areal og skal afskærmes fra den øvrige del af gårdarealet, og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 357 Udenbys Vester Kvarter har forpligtelse til at ren- og vedligeholde samt forny miljøstationen.

§ 3

Medlemmer

De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 357, 1679 & 1566 Udenbys Vester Kvarter, København samt ejendomme, der udstykkes herfra, er forpligtet til at være medlemmer af gårdlauget.

Såfremt en ejendom er opdelt i ejerlejligheder, betragtes den i henhold til disse vedtægter som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening, der således er medlem af gårdlauget.

Når et medlem af gårdlauget sælger sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, ophører medlemskabet af gårdlauget fra overtagelsesdagen at regne. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor gårdlauget, idet den tidligere udtrædende ejer dog vedbliver med at hæfte for sine økonomiske forpligtelser overfor gårdlauget, indtil den nye ejer har overtaget forpligtelserne for eventuelle restancer overfor gårdlauget. Såvel den tidligere ejer som den nye ejer er forpligtet til at oplyse ejerskifte overfor gårdlauget.

På tidspunktet for stiftelsen af gårdlauget er medlemmerne af gårdlauget følgende:

Matr.nr.:

357 Udenbys Vester Kvarter
1679 Udenbys Vester Kvarter
1566 Udenbys Vester Kvarter:

Medlem:

Københavns Ejendomme v/ Københavns Kommune
Halmtorvet 29 A/S
Ejerforeningen Benzons Fabrikker

§ 4

Forpligtelser

Medlemmerne af gårdlauget er forpligtet til

- a. At stille grund, som vist på tegning 1 til rådighed for det fælles gårdlaug og til at tåle den særlige benyttelse af de enkelte ejendomme til det fælles formål, som det etablerede fælles gårdanlæg forudsætter, herunder til at tåle, at el-stik, vandstik og fjernvarmestik samt gas- og afløbsledninger føres over de af nærværende vedtægt omfattede ejendomme, og at ventiler, brønde, herunder brønde og mobilsugeanlæg m.v. anbringes på ejendommene. Ledninger 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 pligt til reetablering, ret til reparation, omlægning og eftersyn af de pågældende ledninger eller installationer.
- b. At ren- og vedligeholde, snerydde og forsikre det fælles gårdanlæg under ét, herunder fælles adgangsveje, inventar, skure, borde, bænke, legeredskaber, overfladebelægning, vandforsyning, beplantning, hegn, gårdbelysning på terræn 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.
- c. At den fælles vedligeholdelse endvidere omfatter portene i hegnet mellem ejendommene matr.nr. 1679 og 1566 Udenbys Vester Kvarter og evt. porte ind til atriumgårdene som vist på tegning på bilag 1.
- d. At vedligeholdelse af cykelhalvtage/-skure/-stativer på ejendommene matr.nr. 357, 1679 og 1566 Udenbys Vester Kvarter påhviler hver enkelt ejendom og skal opretholdes til denne ejendoms benyttelse
- e. At tåle at ren- og vedligeholdelse af det omhandlede fælles gårdanlæg sker ved kommunens foranstaltning og for ejernes regning, jfr. herom tinglyst deklARATION, såfremt påbud herom fra kommunens side ikke efterkommes efter nærmere fastsat frist.
- f. Som **bilag 2** fremlægges tegning, hvoraf afskærmningen ind mod matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter nærmere er angivet.

I det omfang, hvor en udgift eller omkostning direkte kan henføres eller relateres til arealet **indenfor** afskærmningen set fra matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, vil sådanne udgifter eller omkostninger skulle afholdes 100% af Ejerforeningen Benzons Fabrikker, mens udgifter eller omkostninger, der direkte kan henføres eller relateres til arealet **udenfor** afskærmningen set fra matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter afholdes 100% af de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 1679 Udenbys Vester Kvarter og matr.nr. 357 Udenbys Vester Kvarter i forholdet 2.162/4.258 (33,7%/66,3%)

I det omfang en udgift eller omkostning **ikke direkte kan henføres eller relateres** til arealet indenfor eller udenfor afskærmningen, vil disse omkostninger være at fordele efter overfaldearealet, jfr. ovenfor, hvilket eksempelvis vil være udgifter til revisor, administration, forsikring eller lignende. Tilsvarende forholdes dermed udgifter og omkostninger vedrørende selve afskærmningen.

- h At udarbejde et ordensreglement for benyttelsen af de ubebyggede arealer samt være ansvarlige for, at ejendommenes beboere overholder dette reglement og at Københavns Kommune kan udarbejde sådant reglement, såfremt ejerne undlader dette. Det påhviler hvert medlem af gårdlauget at omdele ordensreglementet eller på anden vis offentliggøre ordensreglementet overfor den enkelte ejendoms beboer(e) eller erhvervslejer(e) så det sikres at alle er gjort udtrykkeligt opmærksom på reglementet. Såfremt en beboer eller erhvervslejer overtræder ordensreglementet, kan bestyrelsen for gårdlauget pålægge medlemmet at forfølge sådan overtrædelse overfor den pågældende beboer/erhvervslejer, herunder ved afgivelse af påmindelse om overholdelse af reglementet, respektive om muligt opsigelse eller ophævelse af den pågældende beboer/erhvervslejers ret til at benytte boligen/erhvervslokalet efter de bestemmelser, der gælder for en enkelt ejendomsstype. Bestyrelsen træffer beslutning om evt. skiltning med ordensregler for færdsel i gården.
- i. At fodgængere og cyklister kan passere frit og uden hindringer fra Skelbækgade til matr.nr. 357 Udenbys Vester Kvarter over matr.nr. 1679 Udenbys Vester Kvarter i henhold til bilag 3. Fodgængere og cyklister kan passere frit og uden hindringer fra matr.nr. 357 Udenbys Vester Kvarter til Skelbækgade.
- j. At de enkelte ejendomme er pligtige til at tåle den særlige benyttelse til fælles formål, som gårdanlægget forudsætter,
- k. At eksisterende og fremtidige portgennemgange, jf. bilag 3 på ejendommene matr.nr. 357 og 1679 Udenbys Vester Kvarter ud til skellet mellem ejendommene skal tjene som fælles adgangsveje til gårdanlægget,
- l. At de til enhver tid værende lejere (herunder deres ansatte og andre relevante personer) på matr.nr. 357 Udenbys Vester Kvarter har adgang til det fælles gårdanlæg via porten i Flasketorvet 26-28,
- m. At ejeren af matr.nr. 357 Udenbys Vester Kvarter eller dennes stedfortrædere stedse har ret til adgang for leverancer etc. via det fælles gårdareal på egen matrikel med de nødvendige køretøjer (max. 3.500 kg),
- n. At renovationsudgifterne i gårdanlægget (herunder vedligeholdelse og fornyelse af affaldscontainere) fordeles mellem de enkelte ejendomme efter nærmere bestemmelser for det renholdningsselskab, der forestår renovationsopgaverne på ejendommene
- o. At sikre at medlemmernes eventuelle erhvervslejere selv bortskaffer erhvervsaffald

§ 5

Kapital- og hæftelsesforhold

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 som andele i denne formue ikke kan gøres til genstand for særskilt overdragelse, pantsætning eller nogen form for kreditorforfølgelse.

Medlemmerne hæfter indbyrdes pro rata efter den i § 4, f, angivne fordelingsnøgle, der er udarbejdet med udgangspunkt i overfladeareal af det ny fælles gårdareal, som følger:

| Matr.nr.: | Kapital i og hæftelse for gårdlaugets forpligtelser i % |
|-----------------------------|--|
| 357 Udenbys Vester Kvarter | 30,10 % |
| 1679 Udenbys Vester Kvarter | 59,30 % |
| 1566 Udenbys Vester Kvarter | 10,60 % |

Bestyrelsen for gårdlauget udarbejder hvert år et budget, som skal udsendes til medlemmerne senest 2 måneder før opkrævningstidspunktet, der viser gårdlaugets forventede udgifter til anlæggets drift, vedligeholdelse, henlæggelser til nyanskaffelser og fornyelse samt forsikringer mv. Udgifter, der bl.a via skattebilletten opkræves direkte fra den enkelte ejer, er gårdlauget uvedkommende. Udgiftsbeløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallet og opkræves kvartalsvist. Indbetales det skyldige beløb ikke rettidigt, er bestyrelsen berettiget til at overgive sagen til inkasso efter at have givet den pågældende skriftligt påkrav om betaling.

Gårdlaugets midler skal være anbragt i bank.

Til imødegåelse af gårdlaugets forpligtelser, jfr. § 4, kan generalforsamlingen bestemme, at ejerne skal indbetale op til 6 måneders bidrag som forudbetaling. Størrelsen af en evt. forudbetaling reguleres en gang årligt i forbindelse med fastsættelse af nyt bidrag.

§ 6

Generalforsamling

Generalforsamlingen er gårdlaugets øverste myndighed.

Senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Formandens beretning for det forløbne år
- 3) Aflæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
- 4) Fremlæggelse til godkendelse af budget for det påbegyndte år, jf. § 5, stk. 2
- 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen
- 8) Valg af revisor
- 9) Eventuelt

Dirigenten leder generalforsamlingen.

Generalforsamlingen er åben for alle ejere, herunder ejerne af ejerlejlighederne og øvrige beboere i gårdlauget, men kun de 3 medlemmer af gårdlauget har stemmeret. Bestyrelsen kan af praktiske årsager bede om tilmelding til generalforsamlingen.

Hvert medlem har stemmeret med én stemme. Er flere personer ejere af en ejendom, har kun en af dem stemmeret. Er ejeren af ejendommen en andels- eller ejerforening, repræsenterer foreningen ejerne på generalforsamlingen.

Stemmeret kan ikke udøves af medlemmer, der – trods påkrav – er i restance med bidrag til foreningen, som ikke er betalt senest 10 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Der kan afholdes ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen finder det påkrævet, eller når mindst 2 medlemmer fremsætter skriftlig begæring herom til bestyrelsen med angivelse af, hvad der ønskes behandlet på generalforsamlingen. Bestyrelsen er da pligtig at foranstalte den begærede ekstraordinære generalforsamling afholdt inden 1 måned efter begæringens modtagelse.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling sker ved brev 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 enkelte medlems opgave at orientere beboerne i medlemmets ejendom herom

Alle medlemmer af gårdlauget, har mulighed for at stille forslag til behandling på den ordinære generalforsamling, således at det enkelte medlem blandt sine egne beboere efter de i den pågældende ejendom gældende regler, stiller det eller de forslag, der er blevet enighed om i de respektive ejendomme. Forslag, 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, såfremt dette ønskes.

Med følgende begrænsninger kan beslutninger, uanset de fremmødte medlemmers antal, gyldigt træffes med simpelt flertal:

Beslutning om vedtægtsændringer eller beslutninger om ændring af gårdarealet, der falder udenfor almindelig ren- og vedligehold samt ændring af det vedtagne ordensreglement, kan kun gyldigt vedtages med enstemmighed.

Optagelse af lån kræver enstemmighed i form af tilslutning fra alle gårdlaugets medlemmer.

Referat af generalforsamlingen indføres i gårdlaugets protokol.

Referatet underskrives af generalforsamlingens dirigent og referent og 3 medlemmer af bestyrelsen og sendes herefter til medlemmerne af gårdlauget. Det er det enkelte medlems opgave at orientere beboerne i medlemmets opgang om referatet.

§ 7

Bestyrelsen

Bestyrelsen, der består af 3 medlemmer, udpeges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen, således at hvert medlem af gårdlauget udpeger et medlem til bestyrelsen for et år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 1 af bestyrelsesmedlemmerne kun for 1 år. Hvert medlem af gårdlauget har ret til at få valgt et medlem til bestyrelsen.

Der vælges herudover 1 suppleant for hvert bestyrelsesmedlem for det samme antal år, som medlemmet er valgt for.

Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig senest 14 dage efter generalforsamlingen med formand og kasserer og fastsætter selv sin forretningsorden. Kan flertal for valg af formand ikke opnås, afgøres spørgsmålet ved lodtrækning. Bestyrelsen er ulønnet.

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

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 mv.

Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, hvortil alle bestyrelsesmedlemmer skal have været indkaldt. På bestyrelsesmøder stemmes efter et princip om flertalsbeslutning med de fordelingsstal, som hvert medlem repræsenterer efter fordelingsnøglen i § 5. 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.

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.

Bestyrelsen og dermed gårdlauget tegnes af den samlede bestyrelse.
Bestyrelsen kan dog give administrator bemyndigelse til at disponere.

I tilfælde af vakance indtræder suppleanten for det pågældende bestyrelsesmedlem så længe vakancen består. Et medlem af bestyrelsen er pligtig til at afgang, når han ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt efter § 7, stk. 1, kommer under konkurs eller er ude af rådighed over sit bo.

§ 8

Regnskabsåret

Gårdlaugets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Det første regnskabsår løber fra stiftelsen og frem til den 31. december 2012.

Senest 6 uger efter regnskabsårets udløb afgives regnskabet af administrator/bestyrelsen til revisor, der derpå har at foretage revision og at afgive det reviderede regnskab med påtegning om revisionens foretagelse og eventuelle revisionsbemærkninger til gårdlaugets bestyrelse inden yderligere 1 måned.

§ 9

Revision

Revisionen af gårdlaugets regnskaber – foretages af den på den ordinære generalforsamling valgte revisor.

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

§ 10

Opløsning af gårdlauget

Opløsning af gårdlauget kan alene finde sted med Københavns Kommunes godkendelse. I øvrigt kan gårdlauget kun opløses i henhold til beslutning på 2 umiddelbart på hinanden følgende generalforsamlinger. På hver af disse skal mindst 2/3 af medlemmerne være til stede, og mindst 2/3 af de afgivne stemmer skal være afgivet for forslaget om opløsning.

Ved opløsning af gårdlauget opgøres dets formue og fordeles efter at al skyldig gæld er betalt pro rata blandt medlemmerne i forhold til fordelingstal, jfr. § 4.

§ 11

Godkendelse, tinglysning m.v.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene

Matr.nr. 357 Udenbys Vester Kvarter
Matr.nr. 1679 Udenbys Vester Kvarter
Matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter.

Påtaleberettigede er ethvert af gårdlaugets medlemmer. Københavns Kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen) er ligeledes påtaleberettiget i forhold til §§ 1,2,3,4 og 5, stk. 1 samt §§ 10 og 11.

Vedtaget på stiftende generalforsamling den 2011

Som dirigent:

Nærværende vedtægter godkendes herved af Københavns Kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen):

København den 2011

Tiltrådt af ejerne af:

Matr.nr. 357 Udenbys Vester Kvarter

Matr.nr. 1679 Udenbys Vester Kvarter

Matr. 1566 Udenbys Vester Kvarter

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Underskrift:

Underskrift: