

MODTAGET

- 9 NOV. 2006

Gårdlavet

“Centrum-karreen”

Stiftende generalforsamling
den 20. november 2002

VEDTÆGTER FOR GÅRDLAVET "CENTRUM-KARREEN"

For ejendommene:

<u>Matr. nr.</u>	<u>Beliggende</u>
703	Istedgade 15-17/Abel Cathrines Gade 29
710	Istedgade 13
761	Istedgade 11/helgolandsgade 14
705	Helgolandsgade 16
695	Helgolandsgade 18
710	Halmtorvet 10
706	Abel Cathrines Gade 33
711	Abel Cathrines Gade 11

alle Udenbys Vester kvarter, stiftes herved et gårdlav med følgende

VEDTÆGTER

§ 1. Navn

Gårdlavets navn er "Centrum-karreen".

Dets hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2. Formål

Gårdlavets formål er at administrere og drive (herunder ren- og vedligeholde) de til ovennævnte ejendomme hørende fællesarealer og anlæg og varetage medlemmernes fælles interesser hermed.

§ 3. Medlemmer

De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 703, 710, 761, 705, 695, 701, 706 og 711 alle Udenbys Vester kvarter, samt ejendomme, der udstykkes herfra, er forpligtet til at være medlemmer af gårdlavet.

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

Når et medlem sælger sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er han fra overtagelsesdagen ophørt at være medlem af foreningen.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for restancer overfor foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtigelserne.

Både den tidligere og nye ejer er pligtige at anmelde ejerskiftet til foreningen.

§ 4. Medlemmernes forpligtelser

Gårdlavets medlemmer er pligtige til

- at stille grund til rådighed for det fælles gårdanlæg og tåle den særlige benyttelse af de enkelte ejendomme til fællesformål, som fælles gårdanlægget 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, herunder gennemløbs- og pumpebrønde m.v. anbringes på ejendommene.

Ledningerne må ikke fjernes, overbygges, overskæres, beskadiges, flyttes eller omlægges uden gårdlavets tilladelse, og gårdlavet, 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, beplantninger, hegn, gårdbelysning samt alle vandforsyninger, 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 vedligeholdes af de respektive ejere. Stikledninger fra den kommunale hovedkloak til de enkelte ejendomme vedligeholdes af de respektive ejere,
- at vedligeholde og forny belægningerne i fællesportene i Istedgade 13, Abel Cathrinesgade 33 og Helgolandsgade 16. Vedligeholdelse og fornyelse af porte, vægge og lofter i fællesportene påhviler ejeren af ejendommen,
- 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 parkering af motorkøretøjer, der er eller kan indregistreres ikke finder sted,
- at holde gårdanlægget aflåst,
- at forestå renholdelse og snerydning af fortov og udvendige trapper, der omgiver ejendommene i gårdlavet,

- at udarbejde et ordensreglement for det fælles gårdanlæg og sørge for at dette overholdes.
- at udarbejde bestemmelser om brugen af fælleslokaler og fællesfaciliteter - særligt fællesvaskeri og fælles vaskefaciliteter - og sørge for at disse overholdes,
- at udarbejde bestemmelser om løsning af uenighed mellem gårdlavet og ejeren af ejendommen, hvor fælleslokaler og fællesfaciliteter - særligt fællesvaskeri og fællesfaciliteter - ligger, om disses benyttelse, drift, vedligeholdelse og fornyelse.

§ 5. Kapital- og hæftelsesforhold

For gårdlavets forpligtelser hæfter alene dette og gårdlavets kreditorer kan ikke rette krav direkte mod de enkelte medlemmer for gårdlavets forpligtelser.

Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af gårdlavets 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 bruttoetagearealer (summen af areal til beboelse og arealet til erhverv), jf. bekendtgørelse nr. 616 af 15. december 1980 om oplysningspligt til BBR-registret med senere ændring.

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

Matr. nr.	Ejendom	Fordelingstal/ bruttoetageareal	%
703	Istedgade 15-17/Abel Cathrines Gade 29	2.616	24,38
710	Istedgade 13	1.023	9,53
761	Istedgade 11/Helgolandsgade 14	2.058	19,18
705	Helgolandsgade 16	1.076	10,03
695	Helgolandsgade 18	1.306	12,17
701	Halmtorvet 10	998	9,30
706	Abel Cathrines Gade 33	1.024	9,54
711	Abel Cathrines Gade 31	<u>631</u>	<u>5,87</u>
		10.732	100%

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 gårdlavet. Gårdlavet kan til enhver tid med 5 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 en ændring af en ejendoms bruttoetageareal kan der foretages regulering af fordelings-tallet, såfremt generalforsamlingen godkender dette. Bortset fra meget væsentlige ændringer, sker reguleringen altid med virkning fra det kommende budgetår efter ændringens konstate-ring.

§ 5, stk. 2

Bestyrelsen for gårdlavet udarbejder hvert år et budget, som skal udsendes til medlemmerne senest 4 måneder før opkrævningstidspunktet, der viser lavets forventede udgifter til anlæggets drift, vedligeholdelse, henlæggelser til nyanskaffelser og fornyelse, samt forsikringer m.v. Udgifter, der bl.a. via skattebilletten opkræves direkte fra den enkelte ejer, er gårdlavet uvedkommende. Udgiftsbeløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallet. Bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget månedsvis, kvartalsvis eller halv-årsvis 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 var-sel.

§ 5, stk. 3

Gårdlavets kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse, på postgiro eller mod pas-sende forrentning hos administrator.

Til imødegåelse af lavets forpligtelser, jf. § 4, skal ejerne altid have indbetalt indtil 6 måne-ders bidrag som depositum. Størrelsen af det erlagte depositum reguleres én gang årligt i forbindelse med fastsættelse af det nye års bidrag.

§ 6. Generalforsamling

Generalforsamlingen er gårdlavets øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb afholdes ordinær generalforsamling med føl-gende dagsorden:

- a. Valg af dirigent.
- b. Formandens beretning for det forløbne år.
- c. Aflæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
- d. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
- e. Fremlæggelse til godkendelse af budget for det påbegyndte år, jf. § 5, stk. 2 samt overslag over det kommende års udgifter.
- f. Valg af 3-4 bestyrelsesmedlemmer og mindst 1 suppleant, jf. § 7.
- g. Valg af revisor(er) samt 1 revisorsuppleant
- h. Eventuelt.

§ 6, stk. 2

Hvert medlem har stemmeret efter fordelingstal, jf. § 5, stk. 1. Er flere personer ejere af én ejendom, har kun én af dem stemmeret. Der kan stemmes ved fuldmagt, dog max. 2 på andres vegne.

Stemmeret kan kun udøves af medlemmer, der ikke på trods af påkrav 10 dage før generalforsamlingen er i restance med bidrag, jf. § 5, stk. 2.

Hver ejendom kan maks. være repræsenteret ved 5 fremmødte med tilknytning til ejendommen, men kun medlemmer af gårdlavet har stemmeret, jf. ovenfor.

§ 6, stk. 3

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 foranstalte den begærede ekstraordinære generalforsamling afholdt inden én måned efter begæringens modtagelse.

§ 6, stk. 4

Indkaldelse til generalforsamling sker ved brev til hvert enkelt medlem med mindst 3 ugers varsel med angivelse af dagsorden, samt for den ordinære generalforsamling vedlagt revideret regnskab, samt bestyrelsens forslag til budget.

Ved ekstraordinær generalforsamling sker indkaldelse med mindst 14 dages varsel.

§ 6, stk. 5

Medlemmernes forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må i skriftlig affattelse være tilstillet bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen, og de indkomne forslag skal udsendes til medlemmerne senest 8 dage før generalforsamlingen.

§ 6, stk. 6

Dirigenten leder generalforsamlingen. Beslutninger kan, uanset de fremmødte medlemmers antal, gyldigt træffes med simpel stemmeflertal med følgende begrænsninger:

- 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.
- b. Optagelse af lån kræver enstemmighed.
- c. Med hensyn til opløsning af gårdlavet og ændring af § 2 og § 4, henvises til bestemmelserne i § 10.

§ 6, stk. 7

Opnås på en generalforsamling majoritet for et vedtægtsændringsforslag, men ikke den i stk. 6 omhandlede kvalificerede majoritet for forslaget, indkalder bestyrelsen inden én måned til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget da kan vedtages med 2/3 af de på denne lovligt afgivne stemmer, jf. stk. 2. Bestemmelsen i § 6, stk. 6, b, kan ikke ændres uden enstemmighed.

§ 6, stk. 8

Referat af det på generalforsamlingen passerede indføres i lavets forhandlingsprotokol.

Referatet underskrives af generalforsamlingens dirigent og af de på generalforsamlingen tilstedeværende medlemmer af såvel den afgående som den nyvalgte bestyrelse.

§ 7. Bestyrelsen

Bestyrelsen, der består af 3-4 medlemmer, vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

På den stiftende generalforsamling vælges 2 medlemmer for kun 1 år.

Der vælges herudover 1 eller 2 suppleanter for 1 år ad gangen.

Til bestyrelsen kan vælges:

1. Ejere af en af de ejendomme, der er anført i § 3.
2. Endvidere kan til bestyrelsen vælges en af de nævnte ejeres ægtefælle under forudsætning af, at den pågældende ejer ikke samtidig er medlem af bestyrelsen.
3. Endvidere kan til bestyrelsen vælges en af de nævnte ejendommers ejere udpeget repræsentant, ligeledes under forudsætning af, at den pågældende ejendoms ejer ikke samtidig er medlem af bestyrelsen.

Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.

§ 7, stk. 2

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. Bestyrelsen skal ansætte en administrator. Generalforsamlingen fastsætter rækkefølgen for de valgte suppleanter.

§ 7, stk. 3

Administrator oppebærer et årligt vederlag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen. Bestyrelsen er ulønnet.

§ 7, stk. 4

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

§ 7, stk. 5

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 i henhold til § 6, stk. 6, b.

§ 7, stk. 6

Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, hvortil alle bestyrelsesmedlemmer skal have været indkaldt, og i hvilke over halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal deltage for at gyldig beslutning kan tages. Formanden - eller i hans fravær et andet bestyrelsesmedlem - leder møderne. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller den konstituerede formands stemme udslaget.

§ 7, stk. 7

Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passerede indføres i gårdlavets forhandlingsprotokol. Hvert referat underskrives af de i det refererede møde deltagende bestyrelsesmedlemmer, og udsendes til alle gårdlavets medlemmer.

§ 7, stk. 8

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

§ 7, stk. 9

I tilfælde af vakance indtræder suppleanterne i den i stk. 2 anførte rækkefølge, så længe vakancen består. Et medlem af bestyrelsen er pligtig at afgå, når han ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt, kommer under konkurs eller er ude af rådighed over sit bo.

§ 8. Regnskabsåret

Gårdlavets regnskabsår går fra 1. januar - 31. december, første regnskabsår fra stiftelsen til 31. december 2003.

Regnskabsåret kan til enhver tid med almindeligt stemmeflertal ændres af generalforsamlingen.

§ 8, stk. 2

Senest 2 måneder 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 gårdlavets bestyrelse inden yderligere 1 måned.

§ 9. Revision

Revisionen af gårdlavets regnskaber - herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender i bank, sparekasse og på postgiro samt foreningens eventuelle øvrige formue, foretages af den på den ordinære generalforsamling for ét år ad gangen valgte revisor(er).

Hvis der vælges en intern revisor, skal der mindst vælges 2 samt 1 suppleant. Revisorerne må ikke samtidig være medlemmer af bestyrelsen.

§ 10. Opløsning af gårdlavet

Opløsning af gårdlavet samt ændring af § 2 og § 4 kan, alene finde sted med Københavns Kommunes godkendelse. I øvrigt kan gårdlavet kun opløses i henhold til beslutning på 2 umiddelbart på hinanden følgende generalforsamlinger. På hver af disse skal mindst 2/3 af medlemmerne være tilstede, og mindst 2/3 af de afgivne stemmer skal være afgivet for forslaget om gårdlavets opløsning.

§ 10, stk. 2

Ved opløsning af gårdlavet opgøres gårdlavets formue og fordeles efter at al skyldig gæld er betalt pro rata blandt medlemmerne i forhold til fordelingstal, jf. § 5.

Godkendelse

Nærværende vedtægter skal godkendes af Københavns Kommune. Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle med Københavns Kommune om godkendelse og til at forelægge eventuelle ændringsforslag for generalforsamlingen.

Disse vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling den 20. november 2002

Dirigent: _____

Referent: _____