Gårdlauget
Hothers Plads

VEDTÆGTER

Stiftende generalforsamling
den 17/12 2012

VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUGET HOTHERS PLADS

For ejendommene:

Matr. nr.	Beliggende
2974, 2975	Mimersgade 100-108/Midgårdsgade 1-3
5528, 5529	Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8
5245	Borgmestervangen 10-22/Hothers Plads 1-35/Midgårdsgade 5-15

alle Udenbys Klædebo kvarter, København, stiftes herved et gårdlaug med følgende vedtægter:

Navn, Hjemsted og Formål

§ 1.

Gårdlaugets navn er "Hothers Plads, 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. 2974, 2975, 5528, 5529 og 5245 Udenbys Klædebo kvarter, 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 medlemmer 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 rettigheder og forpligtelser overfor gårdlauget og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art. Medlemskabet indtræder ved skødets 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 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- og vedligeholde eksisterende og fremtidige portgennemgange på ejendommene:

Matr. nr.	Gadenavn og nr.
2974, 2975	Mimersgade 100-108/Midgårdsgade 1-3
5528, 5529	Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8
5245	Borgmestervangen 10-22/Hothers Plads 31, Midgårdsgade 5-15

skal tjene som fælles adgangsveje til det fremtidige fælles gårdanlæg,

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,
Hvert medlem er forpligtet til at vedligeholde og/eller forny porte og adgangsveje til gårdanlægget, der er beliggende på det enkelte medlems matrikelnummer/-re. Sker vedligeholdelse og/eller fornyelse ikke på acceptabel vis, kan gårdlaugsbestyrelsen pålægge det enkelte medlem at vedligeholde og/eller forny porte og adgangsveje inden en rimelig frist. Overholdes fristen ikke, kan gårdlaugsbestyrelsen straks igangsætte det nødvendige arbejde for medlemmets regning. Udgiften pålægges næstkommende opkrævning, jf. § 5, 2, ligesom medlemmet er forpligtet til at betale renter til gårdlauget med den/de rentesats/-er, der fremgår af den/de enkelte faktura/-er.

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 alle væsentlige beslutninger vedrørende gårdanlægget forudsætter, at et flertal af medlemmernes samlede bruttoetagearealer, jf. § 4, samt minimum 2/3 af foreningerne er enige herom, herunder vedtagelsen af laugets første budget,

at forøgelse af budgettet med mere end 15 %, fraset pristalsregulering, anses som en væsentlig beslutning,

at nyanskaffelser, som indebærer omkostninger, svarende til mere end 15 % af budgettet, anses ligeledes som en væsentlig beslutning,

at udgifterne fordeles mellem foreningerne efter fordelingstal, der udgør ejendommenes bruttoetageareal,

at der vedtages et ordensreglement, hvor der kan fastsættes sanktioner ved overtrædelse af dette,

at drift, ren- og vedligeholdelse sker kollektivt i overensstemmelse med fordelingsnøglen.

Kapital- og hæftelsesforhold

§ 4.

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, jr. 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	Fordelingsnøgle
2974, 2975	Mimersgade 100-108/Midgårdsgade 1-3	3.737	11,18 %
5528, 5529	Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8	4.813	14,40 %
5245	Borgmestervangen 10-22/Hothers Plads 1- 35/ Midgårdsgade 5-15	24.880	74,42 %
I alt		33.430	100 %

Medlemmerne har pligt til uden ophold at lade ændringer i ejendommenes samlede 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 general-forsamlingen.

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

§ 5.

Gårdlaugsbestyrelsen 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.

Gårdlaugsbestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget månedsvis, kvartalsvis eller halvårsvis forud. Indbetales skyldige beløb ikke rettidigt, er gårdlaugsbestyrelsen 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 gårdlaugsbestyrelse 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

§ 6.

Generalforsamlingen er gårdlaugets øverste myndighed.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved enighed mellem 2/3 af foreningerne og et flertal af medlemmernes bruttoetageareal.

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

Generalforsamlingen er åben for alle andelshavere, men kun medlemmer af gårdlaugsbestyrelsen har stemmeret. Gårdlaugsbestyrelsen kan af praktiske årsager bede om tilmelding til generalforsamlingen.
Er ejeren af ejendommen en andelsforening, skal den stemmeberettigede dokumentere sin berettigelse til at repræsentere foreningen.

Der kan stemmes ved fuldmagt når denne er attesteret af fuldmagtsgivers bestyrelse.

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

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

a) Valg af dirigent og referent.
b) Aflæggelse af gårdlaugsbestyrelsens 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~~ det foreløbige budget for kommende år.
e) Forslag fra gårdlaugsbestyrelse og medlemmer.
f) Valg af medlemmer til gårdlaugsbestyrelsen.
g) Valg af suppleant(er) til gårdlaugsbestyrelsen.
h) Valg af revisor(er) samt eventuel revisorsuppleant.
i) Eventuelt.

Dirigenten leder generalforsamlingen.

§ 7.

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

§ 8.

Indkaldelse til generalforsamling sker ved brev eller e-mail, til hvert enkelt gårdlaugsmedlem med 6 ugers varsel med angivelse af dagsorden, vedlagt revideret regnskab, samt gårdlaugsbestyrelsens forslag til budget/foreløbigt budget.

Ved ekstraordinær generalforsamling skal indkaldelse ske med mindst 4 ugers varsel.

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

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen har medlemmet eller op til 5 repræsentanter for dette, administrator og revisor, samt personer der er indbudt af gårdlaugsbestyrelsen. Gårdlaugsbestyrelsen kan af praktiske årsager bede om tilmelding til generalforsamlingen.

Kun medlemmer har ret til at stemme. Hvis medlemmet er en andelsforening, kan en repræsentant for denne stemme, såfremt repræsentanten fremlægger skriftlig fuldmagt fra bestyrelsen i den pågældende andelsforening.

§ 9.

Forslag fra medlemmerne, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal i skriftlig form tilsendes gårdlaugsbestyrelsen senest 4 uger før generalforsamlingen. Indkomne forslag skal udsendes til medlemmerne senest 14 dage før generalforsamlingen. Det er det enkelte medlems opgave at orientere beboerne i medlemmets ejendom om indkomne forslag.

§ 10.

Referat af generalforsamlingen indføres i gårdlaugets protokol. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der leder generalforsamlingen.

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

§ 11.

Gårdlaugsbestyrelsen, 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 gårdlaugsbestyrelsen kan vælges repræsentanter fra gårdlaugets medlemmer, idet hvert medlem har krav på at være repræsenteret med mindst en person i gårdlaugets bestyrelse.

Genvalg af gårdlaugsbestyrelsens medlemmer kan finde sted.

§ 12.

Gårdlaugsbestyrelsen konstituerer sig senest 14 dage efter generalforsamlingen med formand, næstformand og sekretær og fastsætter selv sin forretningsorden. Generalforsamlingen kan beslutte at fastsætte et evt. honorar for gårdlaugsbestyrelsens arbejde.

Gårdlaugsbestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, hvortil alle bestyrelsesmedlemmer skal have været indkaldt. Gårdlaugsbestyrelsen er beslutningsdygtig, når minimum 2/3 af medlemmerne opgjort efter bruttoetageareal er til stede.

Hvis et bestyrelsesmedlem udtræder, indtræder suppleanterne i den på generalforsamlingen oplyste rækkefølge. Et medlem af gårdlaugsbestyrelsen 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.

§ 13.

Gårdlaugsbestyrelsen 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.

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

Gårdlaugsbestyrelsen 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

§ 14.

Gårdlaugets regnskabsår løber fra den 1.juni til den 31. maj. Det første regnskabsår løber dog fra stiftelsesdatoen til den 31. maj 2014.

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) som skal være enten registreret eller statsautoriseret.

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

Revisor afgår hvert år – genvalg kan finde sted.

Opløsning

§ 15.

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.

§ 16.

Nærværende vedtægter og efterfølgende ændringer skal godkendes af Københavns Kommune.

Påtaleberettiget er gårdlauget ved dettes bestyrelse, gårdlaugets medlemmer samt ~~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.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling afholdt den 17/12 2012

Som dirigent:

Advokat Stig Hansen
sbs rådgivning a/s
Kigkurren 8 M, 3. sal
2300 København S

sbs rådgivning a/s

Stiftere:

Matr. nr. 2974, 2975 A/B Heimdalsborg
Mimersgade 100-108/Midgårdsgade 1-3

Matr. nr. 5528, 5529 A/B Slangerupgård
Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8

Matr. nr. 5245 A/B Lersøgård
Borgmestervangen 10-22/Hoterhs Plads 31/Midgårdsgade 5-15

Nærværende vedtægter er godkendt af Københavns Kommune den,_____

Københavns Kommune