

Vedtægter
Gårdlauget Wessels Minde

Vedtægter for gårdlauget Wessels Minde

For ejendommene:

<u>Matr.nr.</u>	<u>Ejerlaug</u>	<u>Beliggende</u>
3408	Udenbys Klædebo Kvarter, København	A/B Bryggervangen Landskronagade 72 Vennemindevej 60
3409	Udenbys Klædebo Kvarter, København	SBT Vennemindevej ApS Vennemindevej 62-68
3411	Udenbys Klædebo Kvarter, København	A/B Vennemindevej 70 Vennemindevej 70
3412	Udenbys Klædebo Kvarter, København	A/B Kildeminde Vennemindevej 72 Kildeværdsgade 85
5931	Udenbys Klædebo Kvarter, København	E/F Wessels Have Ejerlejlighed 1-95 Helsingborggade 1-13, Kildevældsgade 79 A-B, Kildevældsgade 81, Kildevældsgade 83 A-B

VEDTÆGTER

Navn og hjemsted

§ 1

Gårdlaugets navn er Wessels Minde.
Dets hjemsted er Københavns kommune.

Formål

§ 2

Gårdlaugets formål er at overtage og drive herunder ren- og vedligeholde de til ovennævnte ejendomme hørende fællesarealer og anlæg samt varetage medlemmernes fælles interesser hermed.

Medlemmer

§ 3

De til enhver tid værende ejere (repræsenteret ved en repræsentant = REPRÆSENTANTEN) af matr. nr. 3408, 3409, 3411, 3412 og 5931 Udenbys Klædebo Kvarter, København samt ejendomme, der udstykkes herfra, er forpligtet til at være medlemmer af gårdlauget.

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

Medlemmernes forpligtelser

§ 4

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 en fra Københavns Kommune (Magistratens 4. afdeling) forud 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 fællesporten på ejendommen matr.nr. 1912 Udenbys Klædebo Kvarter, København,

Stk. 4.

at tåle, at ren- og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg sker ved Københavns Kommunes foranstaltning for ejernes regning, indtil kommunen (Gårdrydningskontoret) modtager meddelelse om, at gårdlauget er rede til at indtræde i alle laugets rettigheder og forpligtelser,

Stk. 5.

at ændringer i vedligeholdelsesordningen skal ske med 3 måneders varsel til den 1. i en måned,

Stk. 6.

at sikre, at der ikke finder parkering sted i fællesanlægget, og at gårdarealet ikke benyttes til oplag eller udnyttes erhvervsmæssigt,

Stk. 7.

at udarbejde ordensregler for fællesanlæggets benyttelse og opretholde orden i anlægget, herunder at holde porte og gennemgange aflåst,

Stk. 8.

at tåle, at Københavns kommune (Gårdrydningskontoret) udarbejder ordensregler for fællesanlæggets benyttelse, såfremt gårdlauget undlader dette.

Kapital- og hæftelsesforhold

§ 5

5.1. For gårdlaugets forpligtelser hæfter alene gårdlauget, og gårdlaugets kreditor 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 samlede boligareal (summen af arealet til beboelse og arealet til erhverv).

Fordelingen er for tiden følgende:	<u>Matr. nr.</u>	<u>Fordelingstal</u>
	3408 UK	1.164
	3409 UK	2.119
	3411 UK	573
	3412 UK	1.275
	5931 UK	<u>7.818</u>
		12.949

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

Ved ændring af en ejendoms samlede boligareal 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.

5.2. Bestyrelsen for gårdlauget udarbejder hvert år et budget, som skal udsendes til medlemmerne senest 4 måneder før opkrævningstidspunktet. Budgettet skal vise gårdlaugets forventede udgifter til anlæggets drift, vedligeholdelse, henlæggelser til nyanskaffelser og fornyelse, samt forsikring m.v. Udgifter, der bl.a. via skattebilletten opkræves direkte fra den enkelte ejer, er gårdlauget uvedkommende. Udgiftsbeløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelings-tallet. Bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget månedsvis, kvartalsvis eller halvårsvis forud. Indbetales skyldige beløb ikke rettidigt, er be-

styrelsen berettiget til at overgive fordringen til inkasso efter at have givet den pågældende skriftligt påkrav med 14 dages varsel.

5.3. Gårdlaugets kontante midler skal være anbragt i et anerkendt pengeinstitut.

Til imødegåelse af gårdlaugets forpligtelser og uforudsete udgifter, indbetaler medlemmerne - såfremt generalforsamlingen bestemmer det - et beløb, maksimalt svarende til den enkelte ejendoms del af årsudgiften til en sikrings- og dispositionsfond.

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 gårdlaugets opløsning, jf. § 10.

Generalforsamling

§ 6

6.1. Generalforsamlingen er gårdlaugets øverste myndighed.

Der afholdes ordinær generalforsamling hvert år inden udgangen af maj måned - med følgende dagsorden:

- a. Valg af dirigent og referent
- b. Formandens beretning for det forløbne år
- c. Aflæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
- d. Fremlæggelse til godkendelse af budget for det påbegyndte år
- e. Forslag fra bestyrelse og medlemmer
- f. Valg af revisor
- g. Eventuelt

Dirigenten leder generalforsamlingen.

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

Hver REPRÆSENTANT har stemmeret efter fordelingstal, jf. § 5, stk. 1. Er ejeren af ejendommen en andels- eller ejerforening skal den stemmeberettigede dokumentere sin berettigelse til at repræsentere foreningen.

Der kan stemmes ved fuldmagt.

6.3. Der kan afholdes ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen finder det påkrævet, eller når mindst 2 af REPRÆSENTANTERNE fremsætter skriftlig begæring derom til bestyrelsen for gårdlauget 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.

6.4. Indkaldelse til generalforsamling sker ved brev eller e-mail til hver enkelt REPRÆSETANT med 4 ugers varsel med angivelse af dagsorden samt - for den ordinære generalforsamling – et vedlagt revideret regnskab og bestyrelsens forslag til budget.

Ved ekstraordinær generalforsamling skal indkaldelse ske med 14 dages varsel.

Ved afholdelse af både ordinær og ekstraordinær generalforsamling er det den enkelte REPRÆSENTANTS opgave at orientere beboerne i hans/hendes ejendom herom.

6.5. Alle beboere i ejendomme, der er medlemmer af gårdlauget, har mulighed for at stille forslag til behandling på den ordinære generalforsamling. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal i skriftlig form tilsendes bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. Indkomne forslag skal udsendes til REPRÆSENTANTERNE senest 8 dage før generalforsamlingen. Det er den enkelte REPRÆSENTANTS opgave at orientere beboerne i hans/hendes ejendom om indkomne forslag.

6.6. Med følgende begrænsninger kan beslutninger, uanset det fremmødte antal, gyldigt træffes med simpelt stemmeflertal efter fordelingstal:

Beslutning om vedtægtsændringer kan kun gyldigt vedtages, hvis mindst 2/3 af REPRÆSENTANTERNE er mødt eller lovligt repræsenteret, og mindst 2/3 af de fremmødte stemmer afgives for ændringsforslaget.

Optagelse af lån kræver enstemmighed i form af tilslutning fra alle gårdlaugets REPRÆSENTANTER. Såfremt ikke alle er repræsenteret, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor lånet kan vedtages med almindeligt flertal efter fordelingstal.

6.7. Opnås på en generalforsamling 2/3 af de fremmødte REPRÆSENTANTERS stemmer efter fordelingstal for et vedtægtsændringsforslag, men uden at de nødvendige 2/3 af gårdlaugets medlemmer efter fordelingstal er mødt frem, indkalder bestyrelsen inden 1 måned til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget da kan vedtages med 2/3 af de på denne ekstraordinære generalforsamling lovligt afgivne stemmer, jf. stk. 2.

Referat underskrives af generalforsamlingens dirigent og referent og sendes herefter til REPRÆSENTANTERNE for gårdlauget. Det er den enkelte medlems opgave at orientere beboerne i deres ejendom om referatet.

Referat af generalforsamlingen arkiveres på hjemmesiden.

Bestyrelsen

§ 7

7.1. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, én for hver matrikel. Hver matrikel har ret til at udpege en suppleant.

7.2. 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.

7.3. Bestyrelsen skal ansætte en administrator. Administrator oppebærer et årligt vederlag, hvis størrelse godkendes af bestyrelsen.

7.4. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse, og kan med bindende virkning for samtlige ejere og beboere på matriklerne foretage enhver form for opfyldelse af gårdlaugets nødvendige dispositioner, herunder også afholdelse af udgifter til medhjælp til pasning af gård- og opholdsarealer m.v. Eventuel vicevært ansættes i E/F Wessels Have.

7.5. Bestyrelsen skal, forinden den foretager dispositioner, der forøger udgifterne for ejere og beboere på matriklerne med mere end 15 % af det vedtagne budget, forelægge spørgsmålet herom for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling til godkendelse. Optagelse af lån kan kun ske i henhold til generalforsamlingens beslutning i henhold til § 6, stk. 6.

7.6. Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, hvortil alle bestyrelsesmedlemmer (=REPRÆSENTANTERNE) skal have været indkaldt. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når den er indkaldt lovligt og rettidigt. Møderne ledes af formanden. I dennes fravær konstitueres på mødet et andet bestyrelsesmedlem til at lede mødet.

Beslutninger træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal.

7.7 Hvert referat underskrives af de af det refererede møde deltagende bestyrelsesmedlemmer og udsendes til alle REPRÆSENTANTERNE. Det er den enkelte REPRÆSENTANTS opgave at orientere beboerne i hans/hendes ejendom om referatet.

Referat af bestyrelsesmøderne arkiveres på hjemmesiden.

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

7.9. I tilfælde af vakance indtræder suppleanterne.

Regnskabsåret

§ 8

8.1. Gårdlaugets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december.

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

8.2. Senest 1 måned efter regnskabsårets udløb afgives regnskabet til administrator/ revisor. Denne foretager revision og afgiver det reviderede regnskab med påtegninger til gårdlaugets bestyrelse inden yderligere 1 måned.

Revision

§ 9

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

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

Opløsning af gårdlauget

§ 10

10.1. 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. Iøvrigt 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.

10.2. Ved opløsning af gårdlauget opgøres dets formue og fordeles, efter at al skyldig gæld er betalt pro rata, blandt matriklerne i forhold til fordelingstal, jf. § 5.

Tinglysning m.v.

§ 11

Nærværende vedtægter og efterfølgende ændringer kan tinglyses på ejernes ejendomme, matr. nr. 3408, 3409, 3411, 3412 og 5931 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere i gårdlauget.

---ooOoo---

Således vedtaget på møde i Gårdlauget Wessels Minde den 19. april 2016

Dato

Matr.nr. 3408

Matr.nr. 3409

Matr.nr. 3411

Matr.nr. 3412

Matr.nr. 5931