

Vedtægter for Nørre Søgade-Karreens Gårdlaug

§1

Gårdlavets navn er "Nørre Søgade-karreens Gårdlaug". Dets hjemsted er København. Værneting er Københavns Byret.

§2

Gårdlavets formål er at administrere og drive (herunder ren- og vedligeholde det fælles friarealanlæg, som i henhold til den godkendte og tinglyste saneringsplan for Nørre Søgade-karreen etableret på ejendommene matr.nr. e 52, 57, 267, 313, 314, 325, 326 og 381 alle Nørrevold Kvarter.

§3

Gårdlaugets medlemmer er samtlige de til enhver tid værende ejere af de under §2 nævnte ejendomme. Enhver ejer af de nævnte ejendomme er forpligtet til at være medlem af laugget.

Ejendomme opdelt i ejerlejligheder betragtes i relation til gårdlavet som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af ejerforeningen.

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor gårdlauget. Medlemskabet indtræder ved skødets anmeldelse til tinglysning, eller pr. overtagelsesdagen i henhold til skødet, hvis overtagelsesdagen ligger senere. Den nye ejer hæfter for den gamle ejers økonomiske forpligtelser (kontingentrestancer m.v.) overfor gårdlauget.

Medlemmernes forpligtelser

§4

Gårdlaugets medlemmer er pligtige

at overtage forpligtelserne ved det ved servitut pålagte fælles friarealanlæg, herunder stille grund til rådighed herfor og tåle den særlige benyttelse af de enkelte ejendomme til fælles formål, som fællesanlægget forudsætter, herunder tåle, at el-, vand-, varmtvands- og varmestik, samt gas- og afløbsledninger føres over de af nærværende vedtægter omfattende ejendomme til og fra det fælles anlæg, samt at ventiler, brønde, herunder gennemløbs- og pumpebrønde m.v. anbringes på de omfattede ejendomme. Ved eventuelt nyanlæg af installationer har den udførende pligt til at tåle retablering.

Ledninger må ikke fjernes, overbygges, overskæres, beskadiges, flyttes eller omlægges uden gårdlaugets tilladelse, og gårdlauget, henholdsvis de offentlige eller koncessionerende virksomheder, hvorunder de pågældende ledninger henhører, har til enhver tid, mod pligt af retablering, ret til reparation, omlægning og eftersyn af de pågældende ledninger,

at tåle, at de på matr.nr. 57, 314, 325 og 381 værende portgennemgange skal tjene som fælles adgangsveje til det fælles areal for karreens beboere,

at opretholde det fælles friarealanlæg til fælles brug for ejendommene, således at ændringer, der væsentligt ændrer anlæggets karakter og anvendelsesmuligheder, kun kan foretages efter forud fra kommunen indhentet tilladelse,

at ren- og vedligeholde det fælles anlæg under ét med skure, skarnbøtterum og cykelrum, bænke, legeredskaber, overfladebelægning, vandforsyning, beplantninger, hegn, gårdbelysning, de ovenfor nævnte fælles porte, samt alle brønde og afløbsledninger, der udelukkende betjener fællesområdet (overfladeafvanding af fællesarealer/vandafledning fra fællesindretninger).

Brønde eller afløbsledninger, der helt eller delvist tjener de enkelte private bebyggelser, vedligeholdes af de respektive ejere,

at tåle, at ren- og vedligeholdelse af det fælles friarealanlæg sker ved kommunens foranstaltning for ejernes regning, såfremt påbud herom fra kommunens side ikke efterkommes efter nærmere fastsat frist,

at holde anlægget aflåst i fornødent omfang,

at opretholde orden i det fælles friarealanlæg i overensstemmelse med et fælles ordensreglement, der vedtages på generalforsamling i gårdlauget,

at vedligeholde gårdanlægget med hensyn til både funktionalistisk og æstetisk fremtoning.

§5

For gårdlaugets forpligtelser hæfter alene dette.

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

§6

Mellem ejerne indbyrdes gælder følgende fordelingstal, der er fastsat efter de enkelte ejendommers etagearealer:

<u>Matr.nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Fordelingstal</u>
52	Nansensgade 3	1.112/14.876
57	Nørre Søgade 49, 49A-B	3.588/14.876
267	Nansensgade 5	1.106/14.876
313	Nansensgade 7-11	1.755/14.876
314	Nansensgade 13/Turesensgade 23-25	2.167/14.876
324	Turesensgade 29	1.323/14.876
325	Turesensgade 33	1.194/14.876
326	Turesensgade 35/Nørre Søgade 43	1.746/14.876
381	Nørre Søgade 45	885/14.876

§7

Udgifterne i forbindelse med fællesarealernes vedligeholdelse og drift fordeles mellem de enkelte medlemmer efter de ovenfor anførte fordelingstal, jf. dog §§ 8 og 9.

§8

Til sikkerhed for laugets til enhver tid værende tilgodehavende hos de enkelte medlemmer lyses nærværende vedtægter pantstiftende på de enkelte ejendomme for nedenstående beløb, som afspejler den normale udgiftsfordeling:

<u>Matr.nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Beløb.kr:</u>
52	Nansensgade 3	20.000,00
57	Nørre Søgade 49, 49A-B	65.000,00
267	Nansensgade 5	20.000,00
313	Nansensgade 7-11	30.000,00
314	Nansensgade 13/Turesensgade 23-25	40.000,00
324	Turesensgade 29	25.000,00
325	Turesensgade 33	20.000,00
326	Turesensgade 35/Nørre Søgade 43	30.000,00
381	Nørre Søgade 45	15.000,00.

§9

Uanset der er gårdanlægget er etableret fælles skure for renovationscontainere, påhviler det ikke gårdlauget at foranledige opstilling og tømning af containere og tømningfrekvensen – både for husholdningsaffald og erhvervsaffald – er tilstrækkelig, og hvis dette efter gårdlaugets skøn ikke er tilfældet, kan gårdlauget give den enkelte ejer pålæg om at bestille yderligere containere eller tømninger hos Renholdningsselskabet af 1898. Gårdlauget er i givet fald også berettiget til selv direkte at rette henvendelse til R98 herom.

De enkelte ejere er endvidere overfor gårdlauget ansvarlige for, at storskrald og lignende fjernes, og gårdlauget kan give den enkelte ejer pålæg om fjernelse af storskrald m.v., der må antages at hidrøre fra den pågældende ejendom, eller gårdlauget kan selv sørge for fjernelse af sådant affald for ejerens regning.

Hvis man kommer i den situation, at R98 fremsender regning for ekstraordinære tømninger m.v. til enkelte ejere i tilfælde, hvor der rettelig er tale om en fællesudgift for flere ejere, er gårdlauget berettiget til at refundere den pågældende ejer udgiften og kræve den dækket forholdsmæssigt af de rette vedkommende ejere.

Hvor det ikke er muligt at "identificere" storskralde og lignende i gårdanlægget, kan gårdlauget foranledige de pågældende affald fjernet og afholde udgiften som en gårdlaugsudgift.

Uanset ovenstående regler kan gårdlaugets bestyrelse vedtage at indføre en ordning, hvorefter fjernelse af storskrald finder sted i gårdlaugets regi og således, at udgifterne afholdes af gårdlauget.

§10

Medlemmerne indbetaler, såfremt en generalforsamling måtte beslutte det, bidrag til en grundfond til imødegåelse af uforudsete udgifter. Generalforsamlingen fastsætter maksimum for grundfonden, idet de årlige bidrag dog højst må andrage 20% af det senest vedtagne samlede årsbudget.

§11

Bestyrelsen udarbejder hvert år til forelæggelse på den ordinære generalforsamling et forslag til foreløbigt budget for det følgende regnskabsår og til endeligt budget for det indeværende regnskabsår. Budgetterne skal vise laugets forventede udgifter til anlæggets drift og vedligeholdelse m.v. Udgiftsbeløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallet. Bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget månedsvis eller kvartalsvis forud. Indbetales skyldige beløb ikke rettidigt, er bestyrelsen, efter meddelt påkrav, berettiget til at overgive fordringen til inkasso.

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

§12

Gårdlauget skal, bortset fra en eventuel grundfond, jf. §10, og den fornødne driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Gårdlaugets kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto. Dog skal de være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af passende størrelse.

§13

Ejernes andele af laugets formue kan ikke gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning. Udbetaling af andele kan alene finde sted ved laugets opløsning, jf. nedenfor.

Generalforsamling

§14

Generalforsamlingen er gårdlaugets øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal. For at generalforsamlingen er beslutningsdygtig, skal mindst 3 medlemmer være repræsenteret.

Til beslutning om ændringer i vedtægterne kræves, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de repræsenterede stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 1 måned, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de repræsenterede stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

Ændringer i vedtægternes §4 kræver godkendelse af Københavns Kommune.

Stemmeafgivning kan ske med skriftlig fuldmagt.

§15

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

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisionspåtegning.
4. Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmer.
5. Forelæggelse til godkendelse af foreløbigt budget for næste regnskabsår og endeligt budget for indeværende regnskabsår.
6. Valg af medlemmer og suppleant til bestyrelsen.
7. Valgt af statsautoriseret eller registreret revisor.
8. Eventuelt

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, eller når det til behandling af et angivet emne skriftligt overfor bestyrelsen begæres af mindst 3 af gårdlaugets medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§16

Generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst to ugers varsel. Endvidere bekendtgøres indkaldelsen ved opslag i samtlige karreens opgange med samme varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der af bestyrelsen agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede årsregnskab for det senest foregåede regnskabsår og bestyrelsens forslag til endeligt budget for indeværende og foreløbigt budget for det følgende regnskabsår.

§17

Ethvert medlem har ret til at fremsætte forslag eller få et emne behandlet på generalforsamlingen, herunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et forslag eller emne behandlet på den ordinære generalforsamling må skriftligt være indgivet til bestyrelsen senest 10 dage inden generalforsamlingen og udsendes af bestyrelsen til medlemmerne senest syv dage før denne.

§18

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, hvorefter det udsendes til samtlige medlemmer.

Bestyrelse

§19

Bestyrelsen består efter generalforsamlingens beslutning af fra 3 til 5 medlemmer. Herudover vælges 2 suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges af generalforsamlingen efter følgende retningslinier:

Valgbare til bestyrelsen og som suppleanter er gårdlaugets medlemmer og repræsentanter for disse.

Valgperioden er to år. 1-2 bestyrelsesmedlemmer samt den ene suppleant er på valg i lige år. De øvrige 2-3 bestyrelsesmedlemmer og den anden suppleant er på valg i ulige år. Genvalg kan finde sted.

Såfremt et medlem af bestyrelsen udtræder, erstattes vedkommende af den tidligst valgte af suppleanterne. Suppleanten indtræder kun for perioden frem til førstkommende ordinære generalforsamling. Såfremt et udtrådte medlem af bestyrelsen ikke ordinært skulle være på valg ved denne generalforsamling, foretages valget af det nye medlem af bestyrelsen kun gældende for et år (altså den resterende del af det udtrådte medlems valgperiode).

Suppleanterne kan deltage uden stemmeret i bestyrelsesmøderne. Ved et bestyrelsesmedlems forfald har den tidligst valgte suppleant stemmeret.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Ved en forretningsordren kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§20

Bestyrelsen har – indenfor de rammer, som ligger i de af generalforsamlingen vedtagne budgetter, og som følger af generalforsamlingens beslutninger i øvrigt – ledelsen af gårdlaugets anliggender.

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

§21

Bestyrelsen og suppleanterne indkaldes efter behov, samt hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen er til stede og bestyrelsen er forskriftsmæssigt indkaldt.

Beslutning træffes af de fremmødte ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed tæller formandens stemme dobbelt.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kort referat af mødet. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§22

Bestyrelsen kan antage lønnet medhjælp eller indgå kontrakt med en entreprenør til varetagelse af den daglige drift.

Bestyrelsen kan – efter forudgående beslutning på generalforsamlingen eller efter givet bemyndigelse fra denne – ansætte en administrator. Gårdlaugets almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås i så fald af administrator.

Administrator skal stille betryggende sikkerhed for betroede midler.

§23

Gårdlauget tegnes af formanden i forening med yderligere et medlem af bestyrelsen.

§24

Bestyrelsen er legitimeret til med bindende virkning for samtlige medlemmer at foretage enhver disposition til opfyldelse af laugets formål.

Bestyrelsen er legitimeret til at modtage meddelelser, pålæg og lignende fra det offentlige vedrørende det fælles friarealanlæg.

Bestyrelsen er bemyndiget til på ejernes vegne at underskrive enhver deklaration, der af offentlige myndigheder med behørig lovhjemmel måtte blive krævet lyst på de af lauget omfattede ejendomme til gennemførelse og opretholdelse af det fælles friareal.

Bestyrelsen er pligtig at underrette ejerne med 14 dages frist for indsigelse, før sådan underskrift sker. Fremkommer en indsigelse, kan underskrift først ske efter vedtagelse på en generalforsamling.

Regnskab og revision

§25

Gårdlaugets regnskabsår løber fra den 1. januar til 31. december. Første regnskabsår løber fra overtagelsen af anlægget til den 31. december 1993.

§26

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere regnskabet. Det reviderede regnskab forsynes med revisors påtegning og tilsendes hvert medlem af lauget senest to uger inden den ordinære generalforsamling sammen med indkaldelsen til denne.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Gårdlaugets opløsning

§27

Da gårdlauget er stiftet i anledning af den på ejendommene tinglyste servitut om udlæg af fælles friarealer m.v., kan det ingensinde opløses uden forudgående aflysning af denne servitut.

I øvrigt kan opløsning kun finde sted efter vedtagelse på generalforsamlingen efter de for vedtægtsændringer gældende regler, jf. §14 og efter godkendelse af kommunen, med

mindre 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 m.v.

§28

Nærværende vedtægters §4 skal godkendes af Københavns kommune. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage sådanne ændringer i vedtægterne, som måtte være nødvendige for at opnå kommunens godkendelse.

Vedtægterne begæres tinglyst på samtlige de i §2 nævnte ejendomme. Vedtægterne begæres tillige tinglyst pantstiftende på de enkelte ejendomme for de i §8 angivne beløb med gårdlauget som panthaver.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2003