

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Vedtægter For Gårdlaug Ø-haven

Kapitel 1, *Navn, hjemsted og formål*

§ 1. Navn, hjemsted og formål.

Stk. 1.

Gårdlaugets navn er: Ø-haven.

Dets hjemsted er Københavns Kommune. Værneting er Københavns Byret.

Stk. 2.

Gårdlaugets formål er at administrere og drive, herunder ren- og vedligeholde, det til ejendommene, jf. vedlagte tegning fra Stadsingeniørens Direktorat, Byggeplanskontoret nr. 24422 af 2. april 1982, hørende fællesgårdanlæg i København, omfattende ejendommene matr. Nr.:

1. 5a SØ Hveensvej 1 – 3 / Amagerbrogade 139 – 141
2. 172 SØ Kirkegårdsvej 32 / Hveensvej 27
3. 173 SØ Hveensvej 25
4. 1317 SØ Hveensvej 5 – 13
5. 3519 SØ Middelgrundsvej 6 – 18
6. 3557 SØ Hveensvej 15 – 19

Stk. 3.

Ligeledes at ren- og vedligeholde fællesportene på ejendommene matr. Nr. 173 og 3557, samt hegn og låge mod P-pladsen på ejendommen matr. Nr. 3519.

Stk. 4.

Ændringerne i gårdlaugets vedtægter kan kun ske på årsmødet.

§ 2. Indflydelse.

Stk. 1.

Gårdlauget er stiftet grundet ønske om demokratisk indflydelse på vedligeholdelse, ændringer og fornyelser i fællesgården for ovenstående ejendomme. Fællesgården er etableret i 1982 med baggrund i kommunal tinglyst beslutning.

Stk. 2.

Gårdlauget skal forsøge at skabe kontinuitet i tiltagene i fællesgården, og skal således være den koordinerende faktor i disse tiltag. Gårdlauget er samlingssted for ideer for alle brugere af fællesgården og de enkelte ejendommers beboerrepræsentation. Derved kan Gårdlauget opnå at skabe et godt miljø i fællesgården samt et godt sammenhold beboere imellem.

Kapitel 2, *Gårdlaug*

§ 3. Medlemmer og repræsentanter.

Stk. 1.

Gårdlauget består af 6 medlemmer: Hveensvej 1 – 3 / Amagerbrogade 139 – 141, Hveensvej 5 – 13, Hveensvej 15 – 19, Hveensvej 25, Hveensvej 27 og Kirkegårdsvej 32 samt Middelgrundsvej 6 – 18, der hver stiller en i den enkelte ejendom beboende repræsentant.

De vælges / udpeges i henhold til den enkelte ejendoms vedtægter.

Hver ejendom vælger / udpeger tillige en suppleant.

Stk. 2.

Hvis den enkelte ejendom vælger / udpeger repræsentanter til gårdlauget i foråret, vil udskiftning af repræsentant først ske til gårdlaugets ordinære årsmøde i oktober.

Stk. 3.

Det enkelte medlems repræsentant i gårdlauget vælges / udpeges for 2 år ad gangen og suppleanter for 1 år ad gangen.

I lige år vælges 3 repræsentanter, i ulige år 3 repræsentanter. Genvalg kan finde sted.

Gårdlauget konstituerer sig med en formand, en næstformand, en sekretær samt en kasserer.

Formand, sekretær og kasserer vælges for 1 år.

Stk. 4.

Hvis en ejendom ikke stiller med en valgt / udpeget repræsentant, vil gårdlaugets beslutninger ligeledes gælde denne ejendom. Ejendommens administrator vil modtage referater fra gårdlaugs møderne.

§ 4. Gårdlaugets opgaver.

Stk. 1.

Gårdlauget er berettiget til at antage lønnet medhjælp til varetagelse af den daglige ren- og vedligeholdelse af gårdanlægget.

Har årsmødet valgt at ansætte en administrator, forestås gårdlaugets almindelige økonomiske og juridiske forvaltning af administrator.

Stk. 2.

Gårdlauget udarbejder ordensregler for fællesanlæggets benyttelse og opretholdelse af orden i anlægget, herunder at holde porte og gennemgange aflåse. Ordensreglerne skal godkendes af de enkelte medlemmer.

Stk. 3.

Det påhviler gårdlauget at sørge for god og forsvarlig varetagelse af laugets fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af evt. forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser, opkrævning af bidrag m.m. hos laugets medlemmer.

Stk. 4.

Gårdlauget skal sikre, at ændringer i forhold til de tinglyste servitutter kun kan foretages efter forud indhentet tilladelse fra Københavns Kommune, Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 5.

Gårdlauget skal sikre, at der ikke finder parkering af motorkøretøjer sted i fællesanlægget, og at gårdarealet ikke benyttes til oplag eller udnyttes erhvervsmæssigt.

§ 5.

Stk. 1.

Gårdlauget kan – med bindende virkning for samtlige medlemmer – foretage alle nødvendige dispositioner for opfyldelsen af laugets formål, herunder underskrive enhver deklaration, der af offentlig myndighed kræves lyst på laugets privatejede ejendomme til opretholdelse af fællesanlægget.

Stk. 2.

Gårdlauget kan modtage meddelelser, påbud og lignende fra det offentlige vedr. fællesanlægget. Påbud skal videreformidles til ejerne.

Stk. 3.

Gårdlauget kan træffe alle nødvendige aftaler med det til enhver tid værende renholdningsselskab for afhentning af husholdnings- og erhvervsaffald samt storskrald.

§ 6. Pligter og rettigheder.

Stk. 1.

For gårdlaugets forpligtelser hæfter alene dette. Medlemmer hæfter indbyrdes i forhold til nedenstående fordelingstal, der er udarbejdet efter ejendommens bruttobeboelsesarealer.

Stk. 2.

Fordelingstal:

5a SØ	Hveensvej 1 – 3 / Amagerbrogade 139 – 141	2.844
172 SØ	Kirkegårdsvej 32 / Hveensvej 27	1.793
173 SØ	Hveensvej 25	960
1317 SØ	Hveensvej 5 – 13	3.088
3519 SØ	Middelgrundsvej 6 – 18	5.836
3557 SØ	Hveensvej 15 – 19	2.312
	I alt	16.833

Stk. 3.

Ejendomme, opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes i henhold til disse vedtægter som en ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening.

Stk. 4.

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser. Medlemskabet indtræder ved skødets anmeldelse til tinglysning.

Stk. 5.

Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor gårdlauget, herunder for eventuelle restancer. Ved salg er refusion mellem sælger og køber gårdlauget uvedkommende.

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

Stk. 6.

Renovationsudgifterne indgår ikke i fællesudgifterne, men opkræves som sædvanlig efter det til enhver tid værende renholdningsselskabs bestemmelser.

§ 7. Økonomi.

Stk. 1.

Gårdlauget skal – bortset fra en driftskapital – ikke oparbejde nogen formue. Det skal dog være muligt, at spare op over nogle år, til et større specificeret projekt.

Gårdlaugets kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut. Ved en sådan anbringelse skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af passende størrelse.

Stk. 2.

Til imødegåelse af mindre udgifter til den daglige drift kan gårdlaugets kasserer have en kontantbeholdning på max. 5.000 kr.

Stk. 3.

Til imødegåelse af laugets forpligtelser og uforudsete udgifter indbetaler medlemmerne – såfremt årsmødet bestemmer det – et beløb, maksimalt svarende til den enkelte ejendoms del af årsudgiften til en driftskapital.

Stk. 4.

Gårdlauget kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget månedsvis, kvartalsvis eller halvårsvis forud. Indbetales skyldige beløb ikke rettidigt, er gårdlauget berettiget til at overgive fordringen til inkasso efter at have givet den pågældende skriftligt påkrav med 14 dages varsel.

Stk. 5.

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.

Stk. 6.

Udbetaling af andele kan alene finde sted ved laugets opløsning jf. § 14.

Kapitel 3, *Gårdlaugsmøder*

§ 8. Gårdlaugsmøder.

Stk. 1.

Gårdlauget holder ordinære møder en gang hver anden måned eller efter behov. Formanden, eller i dennes fravær næstformanden, indkalder til møde i samarbejde med sekretær.

Sekretær skriver referat af gårdlaugsmøder, der efter godkendelse af formanden fremsendes til gårdlaugsrepræsentanterne samt til repræsentanter for ejere og / eller administratorer.

Gårdlauget godkender det udsendte referat på det førstkommende gårdlaugsmøde, hvor det underskrives af formanden og sekretæren.

Stk. 2.

Gårdlauget indkaldes, hvis et af gårdlaugsrepræsentanterne forlanger det. Lauget er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af gårdlaugsrepræsentanterne er til stede, herunder formanden eller i dennes fravær næstformanden.

Formanden leder møderne. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal jf. § 6. stk. 2. Står stemmerne lige bortfalder forslaget.

Stk. 3.

Hvert år i oktober måned afholder gårdlauget et ordinært årsmøde, hvor 1 repræsentant for hver ejendom eller det enkelte medlems administrator samt gårdlaugsrepræsentanterne deltager.

Stk. 4.

Gårdlauget tilstræber at holde løbende kontakt til firma/gårdmand der passer gården og der tilstræbes at afholde 2 årlige møder. Administrator og gårdlaug tilstræber at holde møde 2 gange om året. Mødet indkaldes af formanden.

Stk. 5.

Gårdlauget holder kontortid på et tidspunkt, der publiceres senest 1 uge før hver kontotid.

§ 9. Afvikling af gårdlaugsmøder.

Stk. 1.

Gårdlauget bør som udgangspunkt tilstræbe enighed i beslutningerne. Er der stemmeflertal for gennemførelsen af et projekt til en pris inden for budgettet, kan projektet iværksættes.

Stk. 2.

Hvis prisen for projekter, som Gårdlauget ønsker udført, overstiger budgettet, kan Gårdlauget indstille til ejerne, at projektet bliver igangsat.

Repræsentanter for ejere og administratorer afgør da, om arbejdet kan iværksættes.

Stk. 3.

Gårdlauget skal, forinden det foretager dispositioner af ordinær driftsmæssig karakter, der overstiger 50.000 kr., hvilket beløb til enhver tid pristalsreguleres, eller forøger udgifterne for

medlemmerne med mere end 10% af det vedtagne budget, forelægge spørgsmålet herom for et ordinært eller ekstraordinært årsmøde og erhverve dettes godkendelse.

Optagelse af lån kan kun ske i henhold til årsmødets beslutning jf. § 12 stk. 4.

Stk. 4.

Gårdlauget tegnes af formanden og én gårdlaugsrepræsentant i forening. Gårdlauget kan dog give administrator bemyndigelse til at disponere.

Stk. 5.

Hvis et medlem af gårdlauget udtræder, indtræder suppleanten fra den pågældende ejendom.

En repræsentant af gårdlauget er pligtig til at afgå, når han ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt, kommer under konkurs eller er ude af rådighed over sit bo.

Kapitel 4, *Årsmøde*

§ 10. Årsmøde

Stk. 1.

Årsmødet er gårdlaugets øverste myndighed.

Stk. 2.

Adgang til årsmødet har 1 repræsentant for hver ejendom / administrator samt nyvalgte og afgående gårdlaugsmedlemmer.

Stk. 3.

Gårdlaugets administrator deltager på årsmødet som gæst.

Stk. 4.

Hvert medlem har én stemme efter fordelingstal.

Stk. 5.

Alle med adgang til årsmødet jf. § 10 stk. 2. har ret til at få et angivet emne eller forslag behandlet på årsmødet.

Begæring om at få et emne eller forslag behandlet på det ordinære årsmøde må skriftligt være indgivet til gårdlauget senest 2 uger inden årsmødet.

§ 11. Indkaldelse og afvikling.

Stk. 1.

Hvert år inden udgangen af oktober måned afholdes ordinært årsmøde med følgende dagsorden.:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse og godkendelse af gårdlaugets beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af regnskab fra forrige år.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Forslag fra gårdlaug og / eller ejere.
6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator
8. Eventuelt. (Forslag under dette punkt kan ikke vedtages).

Stk. 2.

Årsmøder indkaldes skriftligt af gårdlauget med mindst 4 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for årsmødet samt dagsorden.

Forslag, til fremlæggelse på årsmødet, skal vedlægges indkaldelsen til det ordinære årsmøde, sammen med det reviderede og godkendte regnskab samt gårdlaugets forslag til budget eller være kommet medlemmerne til kundskab senest 8 dage før årsmødet.

Stk. 3.

Årsmødet vælger selv sin dirigent.

En af gårdlauget udpeget person skriver et kort referat af forhandlingerne og de truffne beslutninger. Referatet underskrives af dirigenten.

Referatet tilstilles repræsentanter i gårdlauget samt repræsentanter for ejere og / eller administratorer.

Karreens beboere kan gennemlæse referatet ved at møde i Gårdlaugets kontortider.

Stk. 4.

Gårdlauget udarbejder hvert år i foråret et regnskab for foregående regnskabsår. Det reviderede regnskab udsendes til medlemmerne for godkendelse inden maj måned.

Stk. 5.

Gårdlauget udarbejder hvert år til forelæggelse på det ordinære årsmøde et budget for det kommende regnskabsår.

Budgetterne skal vise laugets forventede udgifter til anlæggets drift og vedligeholdelse m.v. Udgiftsbeløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallene jf. § 6 stk. 2.

Stk. 6.

Budgettet skal tjene som grundlag for gårdlaugets dispositioner m.v. for kommende regnskabsår.

Stk. 7.

Administrator vælges på årsmødet for 1 år. Genvalg kan finde sted.

§ 12. Afstemning, lån og ekstraordinære møder.

Stk. 1.

Beslutning på årsmødet træffes ved flertal efter fordelingstal jf. § 6 stk. 2.

Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt.

Stk. 2.

Til beslutning om ændring i disse vedtægter kræves, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor.

Stk. 3.

Er 2/3 af de stemmeberettigede i henhold til fordelingstal ikke til stede på årsmødet, men forslaget vedtages med 2/3 flertal, afholdes et nyt årsmøde inden 1 måned, og på dette kan forslaget endeligt vedtages med 2/3 flertal efter fordelingstal uden hensyn til hvor mange der er mødt frem.

Stk. 4.

Optagelse af lån eller iværksættelse af ekstraordinære anlægsopgaver, der beløber sig til mere end 50.000 kr., hvilket beløb til en hver tid pristalsreguleres, eller forøger udgifterne for medlemmerne med mere en 10% af det vedtagne budget, kræver enstemmighed.

Stk. 5.

Ekstraordinært årsmøde afholdes, når gårdlauget finder anledning hertil, eller når det til behandling af et givent emne begæres skriftligt af mindst ét af gårdlaugets repræsentanter eller 1 af repræsentanterne for ejere eller administratorer. Eller når et tidligere årsmøde har besluttet det.

Det ekstraordinære årsmøde indkaldes med 14 dages varsel.

Kapitel 5, *Regnskab og revision*

§ 13. Regnskabsår og revision.

Stk. 1

Gårdlaugets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsesdatoen til den 31. juni 2000 til den 31. december 2000.

Stk. 2.

Revision af gårdlaugets regnskaber – herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender i pengeinstitut samt laugets eventuelle øvrige formue, foretages af revisor.

Revisor vælges af det ordinære årsmøde og skal være statsautoriseret eller registreret. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Kapitel 6, *Opløsning af gårdlauget*

§ 14. Opløsning.

Stk. 1.

Da gårdlauget er stiftet i anledning af den på ejendommen 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 et årsmøde, hvor samtlige laugets

repræsentanter er til stede samt repræsentanterne for ejere eller administratorer og efter godkendelse af kommunen, medmindre denne godkendelse ligger i den forudgående aflysning af den ovenfor nævnte servitut.

Stk. 2.

Ved opløsning af gårdlauget fordeles dettes eventuelle formue mellem medlemmerne efter fordelingstal.

Kapitel 7, *Godkendelse, tinglysning m.m..*

§ 15. Godkendelse og påtaleret.

Stk. 1.

Nærværende vedtægter skal godkendes af Københavns Kommune, Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 2.

De på ejendommene tinglyste byrder, servitutter, panthæftelser, hvorom der henvises til i tingbogen, skal respekteres.

Stk. 3.

Påtaleberettigede er ethvert af gårdlaugets medlemmer og Københavns Bygge- og Teknikforvaltning. Uden sidstnævntes tilladelse kan hverken ændringer, for så vidt angår ovennævnte paragraffer, eller aflysning af tingbogen finde sted.

Således vedtaget på stiftende årsmøde den 8. november 2000.

På årsmøde den 9. oktober 2001 blev det vedtaget at ændre § 8, stk. 5.

På årsmøde den 27. oktober 2003 blev det vedtaget at ændre § 7, stk 2.

På årsmøde den 27. oktober 2003 blev det vedtaget at ændre § 8, stk 1 og stk 4.

På årsmøde den 20. oktober 2009 blev det vedtaget at ændre § 6, stk. 2.