

|  |  |
|--|--|
| <b>Ejendom:</b>  | <b>Anmelder:</b>   |
| Matr. nr.: 915,916,922,917,918 og 923  | Københavns Kommune   |
| Ejerlaugsbetegnelse: Østervold Kvarter, København  | Teknik- og Miljøforvaltningen<br>Område- og Byfornyelsen<br>Islandsbrygge 37, 2. sal, 2300 Kbh. S. |
| Gade og hus nr.:<br>Østbanegade 33-47, Classensgade 70-72 og<br>Strandboulevarden 8-20, 2100 København Ø |  |

BK0477

## **VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG**

Der stiftes herved et gårdlaug - omfattende to medlemmer, ejendommene:  
 Strandbo I, Strandboulevarden 8-18, 2100 København Ø  
 Strandbo II, Østbanegade 33-47, Classensgade 70-72 og Strandboulevarden 20, 2100  
 København Ø

med følgende vedtægter:

### **NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL**

#### **§ 1.**

Gårdlaugets navn er Gårdlauget Strandbo

Dets hjemsted er Københavns Kommune. Værneting er Københavns Byret.

Gårdlaugets formål er at overtage, administrere og drive, herunder ren- og vedligeholde, den fælles gårdhave på ejendommene beliggende matr.nr. 915,916,922,917,918 og 923 Østervold Kvarter.

### **MEDLEMMER**

#### **§ 2.**

Gårdlaugets medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de under § 1 nævnte ejendomme. Ejendommenes ejere er forpligtede til at være medlem af gårdlauget.

Ejendomme, opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes i henhold til disse 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 over for gårdlauget. Medlemskabet indtræder ved skødets anmeldelse til tinglysning.

## **MEDLEMMERS FORPLIGTELSER**

### **§ 3.**

Gårdlaugets medlemmer er forpligtigede til

#### **Stk. 1.**

at opretholde den af Københavns Kommune udførte og godkendte gårdhave til fælles brug for de i § 1 nævnte ejendomme, således at ændringer i den tinglyste servitut kun kan foretages efter tilladelse fra Københavns Kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen),

#### **Stk. 2.**

at ren- og vedligeholde, snerydde og forsikre den fælles gårdhave under ét, herunder fællesporte og fælles gennemgange, skure, inventar (cykelrum, legeredskaber, tørrestativer, borde og bænke mv.) overfladebelægning, vandforsyning, beplantning, hegn, gårdbelysning, samt alle brønde og afløbsledninger, der udelukkende betjener den fælles gårdhave herunder overfladeafvanding frem til disses tilslutning til de respektive bygningers afløb.,

Brønde eller afløbsledninger og belysning, der alene betjener den enkelte ejendom, ren- og vedligeholdes af de pågældende ejere,

#### **Stk. 3.**

at tåle at fællesporten på matr.nr. 922 skal tjene som fælles adgang til gårdhaven. Porten skal holdes aflåst med mindre gårdlauget beslutter andet i ordensreglementet.

#### **Stk. 4.**

at tåle ren- og vedligeholdelse af den fælles gårdhave kan ske ved Københavns Kommunes foranstaltning for ejernes regning, såfremt påbud om ren- og vedligeholdelse fra kommunens side ikke efterkommes efter nærmere fastsat frist,

#### **Stk. 5.**

at sikre en forsvarlig brug af den fælles gårdhave,

**Stk. 6.**

at sikre der ikke sker ulovlig parkering i den fælles gårdhave,

**Stk. 7.**

at udarbejde ordensregler for den fælles gårdhaves benyttelse og sikre at de overholdes,

**Stk. 8.**

at tåle, at Københavns Kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen) udarbejder ordensregler for den fælles gårdhaves benyttelse, såfremt gårdlauget undlader det.

**KAPITAL- OG HÆFTELSESFORHOLD****§ 4.****Stk. 1.**

Det er alene gårdlauget, der hæfter for dets forpligtelser. Medlemmerne hæfter indbyrdes i forhold til nedenstående fordelingstal.,

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

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

Udgifterne i forbindelse med den fælles gårdhaves vedligeholdelse og drift fordeles mellem de nedenstående ejendomme efter disse fordelingstal. Fordelingstallene er ved stiftende generalforsamling følgende:

| <u>Matr.nr.</u> | <u>Beliggenhed</u>   | <u>Fordelingstal</u> |
|-----------------|--|----------------------|
| 915,916,922     | Strandbo II Strandboulevarden 20, Østbanegade 33-47<br>og Classensgade 70-72 | 60                   |
| 917,918,923     | Strandbo I Strandboulevarden 8-18  | 40                   |

## **Stk. 2.**

Bestyrelsen 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, henlæggelser til nyanskaffelser, fornyelser samt forsikringer mv.

Således indgår renovationsudgifterne ikke i fællesudgifterne, men opkræves som sædvanlig efter renholdningsselskabets bestemmelser.

Udgifter, der bl.a. via skattebilletten opkræves direkte fra den enkelte ejer, er gårdlauget uvedkommende.

Bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget månedsvis, kvartalsvis eller halvårsvis 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 varsel.

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

## **Stk. 3.**

Gårdlauget skal - bortset fra henlæggelser til fremtidige forpligtelser og tiltag - ikke oparbejde nogen formue. Gårdlaugets kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut. Ved en sådan anbringelse skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af passende størrelse.

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. § 8.

## **GENERALFORSAMLING**

### **§ 5.**

#### **Stk. 1.**

Generalforsamlingen er gårdlaugets øverste myndighed.

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved flertal efter fordelingstal samt tilslutning af mindst 2 ejendomme.

Enhver ejerlejlighedsejer, andelshaver, lejer samt revisor og evt. administrator har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Kun medlemmer har stemmeret. Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt.

Til beslutning om ændring i disse vedtægter kræves, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor samt mindst 2 ejendomme, se desuden § 9 vedr. kommunal godkendelse af visse ændringer.

Optagelse af lån kræver enstemmighed blandt ejerne.

### **Stk. 2.**

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

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning.
4. Forelæggelse til godkendelse af foreløbigt budget for næste regnskabsår og endeligt budget for indeværende regnskabsår.
5. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Valg af evt. administrator.
9. Eventuelt.

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

Er et givet emne behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, kan emnet ikke genbehandles på en ny ekstraordinær generalforsamling før, der har været afholdt ordinær generalforsamling, medmindre samtlige medlemmer er enige om at behandle emnet eller tidligere ekstraordinær generalforsamling har besluttet det.

### **Stk. 3.**

Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen ved skriftlig henvendelse til samtlige medlemmer nævnt i § 2 og med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal fremsendes personligt (til ejer/formand for bestyrelsen) eller omdeles med adressatens navn. Heri skal angives tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden samt forslag, der stilles af bestyrelsen på generalforsamlingen.

Til den ordinære generalforsamling skal indkaldelsen indeholde det reviderede regnskab samt bestyrelsens forslag til budget.

Ejerlejlighedsejere, andelshavere og lejere modtager indkaldelsen ved bekendtgørelse fx ved opslag i trappeopgange eller fællesporte.

Indkaldelsen skal endvidere oplyse, at eventuelle yderligere forslag vil blive omdelt/opslået i opgangene senest 1 uge før generalforsamlingen.

#### **Stk. 4.**

Ethvert medlem og enhver ejerlejlighedsejer, andelshaver eller lejer har ret til at få et angivet emne eller forslag behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne eller forslag behandlet på den ordinære generalforsamling skal være indgivet til bestyrelsen senest 2 uger inden generalforsamlingen.

#### **Stk. 5.**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

En af bestyrelsen udpeget person skriver, i en autoriseret protokol, et kort referat af forhandlingerne og de truffne beslutninger med angivelse af stemmerne for, imod og ikke afgivet. Referatet underskrives af dirigenten.

Referatet fremsendes eller omdeles til medlemmerne af gårdlauget og formidles til karreens beboere - f.eks. ved opslag - senest 4 uger efter generalforsamlingen.

## **BESTYRELSEN**

### **§ 6.**

#### **Stk. 1.**

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af gårdlauget og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen består af 3 - 7 medlemmer. Desuden vælger generalforsamlingen 0-2 suppleanter. Som medlem af bestyrelsen og suppleanter kan vælges gårdlaugets medlemmer eller repræsentanter udpeget af disse.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen og suppleanter for 1 år ad gangen.

I lige år vælges 2-3 bestyrelsesmedlemmer, i ulige år 1-4 bestyrelsesmedlemmer.

Genvalg kan finde sted. Begge foreninger har ret til at have en plads i bestyrelsen.

#### **Stk. 2.**

I bestyrelsen vælges en formand og bestyrelsen konstituerer sig i øvrigt senest 2 uger efter generalforsamlingen. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden med

nærmere bestemmelser om udførelsen af bestyrelsens hverv. Bestyrelsen er på opfordring forpligtet til at udlevere en kopi af sin forretningsorden.

Bestyrelsen fastsætter rækkefølgen for de valgte suppleanter, såfremt generalforsamlingen ikke har bestemt denne.

### **Stk. 3.**

Bestyrelsen har ledelsen af gårdlaugets anliggender.

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

Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til varetagelse af den daglige drift.

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

### **Stk. 4.**

Bestyrelsen indkaldes efter behov, samt hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede, herunder formanden.

Formanden leder møderne. Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. Hvert bestyrelsesmedlem har en stemme. Står stemmerne lige er formandens stemme afgørende.

### **Stk. 5.**

Bestyrelsen kan - med bindende virkning for samtlige medlemmer - foretage enhver disponering nødvendig for opfyldelsen af gårdlaugets formål, herunder underskrive enhver deklaration, der af offentlig myndighed kræves lyst på gårdlaugets privatejede ejendomme til opretholdelse af den fælles gårdhave.

Bestyrelsen kan modtage meddelelser, pålæg og lignende fra det offentlige vedr. den fælles gårdhave.

**Stk. 6.**

Bestyrelsen kan træffe alle nødvendige aftaler med renholdningselskabet for afhentning af husholdnings- og erhvervsaffald samt storskrald.

**Stk. 7.**

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, jf. § 5, stk. 1.

**Stk. 8.**

Referat af alle bestyrelsesmøder indføres i gårdlaugets protokol. Hvert bestyrelsesmødereferat godkendes på det efterfølgende bestyrelsesmøde. Ejere af ejendommene, ejerlejlighedsejere, andelshavere og lejere i karréen kan bede om indsigt i disse referater.

**Stk. 9.**

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

**Stk. 10.**

Hvis et bestyrelsesmedlem udtræder, indtræder suppleanterne i den - ifølge stk. 2 - fastsatte rækkefølge.

Et medlem af bestyrelsen er pligtig til at afgang, når han ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt, kommer under konkurs eller er ude af rådighed over sit bo.

## **REGNSKAB OG REVISION**

### **§ 7.**

**Stk. 1.**

Gårdlaugets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsesdatoen til 31. december 2022.

**Stk. 2.**

Revision af gårdlaugets regnskaber - herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender i pengeinstitut samt foreningens eventuelle øvrige formue, foretages af



revisor. Revisor vælges af den ordinære generalforsamling. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

## **OPLØSNING AF GÅRDLAUGET**

### **§ 8.**

Da gårdlauget er stiftet i anledning af den på ejendommene lyste servitut om udlæg af fælles arealer m.m., kan opløsning kun finde sted efter énstemmig vedtagelse på en generalforsamling, hvor samtlige gårdlaugets medlemmer er til stede eller repræsenteret og efter godkendelse af kommunen.

Ved opløsning af gårdlauget en eventuel formue mellem medlemmerne efter fordelingstal.

## **GODKENDELSE, TINGLYSNING MV.**

### **§ 9.**

Nærværende vedtægter skal godkendes af Københavns Kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen).


Vedtægternes §§ 1, 2, 3 og 4, stk. 1 samt §§ 8 og 9 begæres tinglyst som servitut på samtlige medlemmers ejendomme nævnt i § 2. Ændringer af denne vedtægt skal tinglyses på disse ejendomme.

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

Alle gårdlaugets medlemmer og Københavns Kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen) skal godkende tinglysningen, da de er påtaleberettigede. Uden sidstnævntes tilladelse kan hverken ændringer, for så vidt angår ovennævnte paragraffer, eller aflysning af tingbogen finde sted.

Således vedtaget på stiftende generalforsamling København, den 22-03-2022

Som dirigent og referent  
på generalforsamlingen

  
SØREN DEHLHOLM SKOVGAARD  
Horten



København den 22-03-2022

Som fremmødte medlemmer af gårdlauget

9/4-22

Hans Jakob Berthel.

9/4-22

Lars Hennings

9/4

Trine M. Mathiesen

5/4-22

Louise Larsen

5/4

Gitte Sørum

05-04-2022

Mads

05-04-2022

Anders

19/4

Anders

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen