

**STIFTELSESOVERENSKOMST OG VEDTÆGTER FOR GÅRDLAV FOR  
"ROSENGÅRDEN"**

For ejendommene matr. nr. 101, 104, 105, 107, 108, 110, 111, 114, 116, 118, 119, 174, 177, 179, 182 og 184 alle Klædebo Kvarter i Københavns Kommune stiftes herved et gårdlav med følgende:

**VEDTÆGTER**

**§ 1.  
Navn**

Gårdlavets navn er "Rosengården" og dets hjemsted er Københavns Kommune.

**§ 2.  
Formål**

Gårdlavets formål er at administrere og drive, herunder ren- og vedligeholde de til ovennævnte ejendomme hørende fællesarealer og anlæg og varetage medlemmernes fælles interesser hermed.

**§ 3.  
Medlemmer**

De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 101, 104, 105, 107, 108, 110, 111, 114, 116, 118, 119, 174, 177, 179, 182 og 184 alle Klædebo Kvarter er forpligtede til at være medlemmer af gårdlavet.

Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder, betragtes den i henhold til nærværende vedtægter som en ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerlejlighedsforening.

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers forpligtelser. Medlemskabet indtræder ved skødets anmeldelse til tinglysning. Den til enhver tid værende ejer/ejerforening hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor gårdlavet, herunder for eventuelle restancer. Refusionsopgørelsen mellem sælger og køber er gårdlavet uvedkommende.

Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af gårdlavets formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt overdragelse, pantsætning eller nogen form for særskilt retsforfølgning.

**§ 4  
stk. 1  
Medlemmernes forpligtelser**

Gårdlavets medlemmer er pligtige i det omfang, de i henhold til det i servitut etablerede fællesanlæg forudsætter det:

- at stille grund til rådighed herfor og tåle den særlige benyttelse af de enkelte ejendomme til det fællesformål som fælles-gårdanlægget forudsætter, herunder tåle at el-stik, vandstik, varmtvands- og varместik samt gas- og afløbsledninger føres over de af nærværende vedtægt omfattede ejendomme, samt at ventiler, brønde, herunder gennemløbs- og pumpebrønde m.v. anbringes på ejendommene,
- at ledningerne må ikke fjernes, overbygges, overskæres, beskadiges, flyttes eller omlægges uden gårdlavets tilladelse, og gårdlavet, 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 at sikre at der ikke finder parkering af motorkøretøjer sted i fællesanlægget, og at gårdarealet ikke benyttes til oplag eller udnyttes erhvervsmæssigt.
- at udarbejde et eventuelt ordensreglement og sørge for at dette overholdes,
- at ren- og vedligeholde det fælles gårdanlæg under et, herunder skure, bænke, legeredskaber, plankeværker, overfladebelægning, beplantninger, vandforsyning, samt fælles porte og adgangsveje på matr. nr. 114, 119, 179, 184 Klædebo Kvarter samt porte og adgangsveje, som ved fælles nøglesystem giver adgang til det fælles gårdanlæg, og
- at ren- og vedligeholde samt afholde samtlige driftsudgifter for baghuset til ejendommen matr. nr. 107, Peder Hvidtfeldts Stræde 11. Gårdlavet forpligter sig at respektere det bestående erhvervslejemål i baghuset.

Såfremt påbud fra kommunens side ikke efterkommes efter en nærmere fastsat frist, sker ren- og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg ved kommunens foranstaltning for ejernes regning.

## stk. 2

For gårdlavets forpligtelser hæfter alene dette. Medlemmerne hæfter indbyrdes pro rata efter nedenstående fordelingsnøgle, der er udarbejdet under hensyntagen til ejendommenes bruttoetageareal (BBR).

Fordelingen er for tiden følgende:

Matr. nr. Klædebo Kvarter	Ejendom	Brutto- etage areal i m <sup>2</sup>	Andel i drifts- og vedl. udg. i %
101	Peder Hvidtfeldts Stræde 3-5	1.090	5,94
104	Peder Hvidtfeldts Stræde 7	546	2,97
105	Peder Hvidtfeldts Stræde 9	1.440	7,85

107	Peder Hvidtfeldts Stræde	11	952	5,19
108	Peder Hvidtfeldts Stræde	13	655	3,57
110	Peder Hvidtfeldts Stræde	15	325	1,77
111	Peder Hvidtfeldts Stræde	17	817	4,45
114	Rosengården	3	546	2,97
116	Rosengården	5-7	1.540	8,39
118	Rosengården	9	611	3,33
119	Rosengården	11-13	1.660	9,04
174	Fiolstræde	40-42	1.053	5,74
177	Fiolstræde	38	586	3,19
179	Fiolstræde	34-36	3.176	17,30
182	Fiolstræde	30-32	925	5,04
184	Fiolstræde	28	2.433	13,26
I alt			18.355	100,00

- dog for så vidt angår renholdningsudgifterne fordeles disse efter Renholdningsselskabet af 1898's bestemmelser.

### stk. 3

Bestyrelsen for gårdlavet udarbejder hvert år et budget, der viser de forventede udgifter til anlæggets drift, vedligeholdelse, henlæggelser til nyanskaffelser og fornyelse m.v. Udgiftsbeløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallet. 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.

Gårdlavets kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse, på postgirokonto eller mod passende forrentning hos administrator. Ved anbringelse hos administrator skal denne være omfattet af kaufionsforsikring, der til enhver tid dækker gårdlavets midler inkl. renter.

Til imødegåelse af gårdlavets forpligtelser, jf. § 4, stk. 1, forpligter medlemmerne sig til – når en generalforsamling bestemmer det – at indbetale et beløb, maksimalt svarende til den enkelte ejendoms del af årsudgiften til en sikrings- og dispositionsfond.

## § 5

### stk. 1

#### Generalforsamling

Generalforsamlingen er gårdlavets øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed.

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

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning for det forløbne år.
3. Aflæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
5. Fremlæggelse af budget for det kommende år, jf. § 7, stk. 2, samt overslag over de kommende års udgifter.
6. Valg af 3-7 bestyrelsesmedlemmer og mindst 2 suppleanter, jf. § 6.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

#### **stk. 2.**

Hvert medlem har en stemme for hver tilsluttet ejendom. Er flere personer ejere af en ejendom, har kun en af dem stemmeret. Der kan stemmes ved fuldmægtig, men ingen kan på andres og egne vegne afgive mere end 4 stemmer.

Hvis en enkelt person eller flere i fællesskab ejer flere matr. nr., har de ligeledes kun en stemme pr. ejendom. Stemmeret kan kun udøves af medlemmer, der 10 dage før generalforsamlingen ikke er i restance med bidrag, jf. § 4, stk. 3.

#### **stk. 3.**

Der kan afholdes ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen finder det påkrævet, eller når mindst 3 af medlemmerne fremsætter skriftlig begæring derom til bestyrelsen med angivelse af, hvad der ønskes behandlet på generalforsamlingen. Bestyrelsen er da pligtig at foranstalte den begærede ekstraordinære generalforsamling afholdt inden en måned efter begæringens modtagelse.

#### **stk. 4.**

Indkaldelse til generalforsamling sker ved brev til hvert medlem samt ved opslag i opgangene. Ordinær generalforsamling indkaldes med 1 måneds varsel med angivelse af dagsorden, vedlagt revideret regnskab samt bestyrelsens forslag til budget.

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med mindst 14 dages varsel med angivelse af dagsorden.

#### **stk. 5.**

Medlemmernes forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må i skriftlig form være tilstillet administrator senest 14 dage før generalforsamlingen, og de indkomne forslag skal udsendes til bestyrelsen samt medlemmerne senest 8 dage før generalforsamlingen.

### **stk. 6.**

Dirigenten leder generalforsamlingen. Beslutninger kan, uanset de fremmødte medlemmers antal, gyldigt træffes med simpelt stemmeflertal med følgende begrænsninger:

- a. Beslutning om vedtægtsændringer, bortset fra ændring af § 1, § 2 og § 4, stk. 1, kan kun gyldigt vedtages, hvis mindst to trediedele af medlemmerne er mødt eller lovligt repræsenteret og mindst to trediedele af de fremmødte stemmer afgives for ændringsforslaget.
- b. Optagelse af lån kræver enstemmighed.
- c. Med hensyn til opløsning af gårdlavet og ændring af § 1, § 2 og § 4, stk. 1, henvises til bestemmelserne i § 9.

### **Stk. 7.**

Opnås på en generalforsamling majoritet for et vedtægtsændringsforslag, men ikke den i stk. 6 omhandlende kvalificerede majoritet for forslaget, indkalder bestyrelsen inden en måned til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget da kan vedtages med to trediedele af de på denne lovligt afgivne stemmer, jf. stk. 2. Optagelse af lån, jf. stk. 6, kræver enstemmighed.

### **Stk. 8**

Referat af det på generalforsamlingen passerede indføres i gårdlavets forhandlingsprotokol

Referatet underskrives af generalforsamlingens dirigent og af de på generalforsamlingen tilstedeværende medlemmer af såvel den afgående som den nyvalgte bestyrelse.

Referatet tilstilles medlemmerne af gårdlavet senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 6**

### **Stk. 1.**

#### **Bestyrelsen**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer samt mindst 2 suppleanter. Til medlem af bestyrelsen kan vælges:

1. Ejer af en af de ejendomme, der er anført i § 3.
2. En af de nævnte ejeres ægtefælle under forudsætning af, at den pågældende ejer ikke samtidig er medlem af bestyrelsen.
3. En af de nævnte ejendommers ejere udpeget repræsentant, ligeledes under forudsætning af, at den pågældende ejendoms ejer ikke samtidig er medlem af bestyrelsen.

Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.

## **Stk. 2**

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, kasserer og sekretær og fastsætter selv sin forretningsorden. Kan flertal for valg af formand ikke opnås, afgøres spørgsmålet ved lodtrækning. Bestyrelsen kan ansætte en administrator. Bestyrelsen fastsætter rækkefølgen for de valgte suppleanter.

## **Stk. 3.**

Bestyrelsen er ulønnet.

## **Stk. 4.**

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse og er legitimeret til med bindende virkning for samtlige medlemmer at foretage enhver for opfyldelse af lavets formål nødvendige dispositioner, herunder også ansættelse af medhjælp til pasning af gård- og opholdsarealer m.v.

## **Stk. 5.**

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. 6.

## **Stk. 6.**

Bestyrelsens beslutninger træffes på bestyrelsesmøder, i hvilke mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal deltage for at gyldig beslutning kan tages. Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflerhed.

## **Stk. 7.**

Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passerede indføres i gårdlavets forhandlingsprotokol. Hvert referat underskrives af de i det refererede møde deltagende bestyrelsesmedlemmer. Referatet offentliggøres ved opslag i opgangene.

## **Stk. 8.**

Bestyrelsen og dermed gårdlavet tegnes af formanden i forbindelse med et bestyrelsesmedlem.

## **Stk. 9.**

I tilfælde af vakance indtræder suppleanten i den i stk. 2 anførte rækkefølge, så længe vakancen består. Et medlem af bestyrelsen er pligtig at afgå, når han ikke længere opfylder betingelserne for at blive valgt, kommer under konkurs eller er ude af rådighed over sit bo.

**§ 7.**  
**Stk. 1.**  
**Regnskabsåret**

Gårdlavets regnskabsår er 1. januar – 31. december, første regnskabsår dog fra 1. december 1988 til 31. december 1989.

**Stk. 2.**

Senest den 1. marts afgives regnskabet til revisor, der derpå har at foretage revision. Revisionen afgiver det reviderede regnskab med påtegning om revisionens foretagelse og eventuelle revisionsbemærkninger til gårdlavets bestyrelse inden den 1. april. På samme tidspunkt skal der også foreligge et driftsbudget for det kommende år.

**§ 8.**  
**Revision**

Revision af gårdlavets regnskaber, herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender i bank, sparekasse og på postgirokonto samt foreningens eventuelle øvrige formue foretages af den af den ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen valgte revisor, der skal være statsautoriseret eller registreret. Genvælg kan finde sted.

**§ 9.**  
**Stk. 1.**  
**Opløsning af gårdlavet**

Opløsning af gårdlavet samt ændring af § 1, § 2 og § 4 stk. 1, kan, så længe der på ejendommene er tinglyst servitut om udlæg af fællesarealer m.v., ikke finde sted. I øvrigt kan gårdlavet kun opløses i henhold til beslutning på 2 umiddelbart på hinanden følgende generalforsamlinger. På hver af disse skal to tredjedele af medlemmerne være til stede, og mindst 3/4 af de afgivne stemmer skal være afgivet for forslaget om gårdlavets opløsning.

**Stk. 2.**

Ved opløsning af gårdlavet opgøres gårdlavets formue og fordeles efter at al skyldig gæld er betalt pro rata blandt medlemmerne i forhold til fordelingstal, jf. § 4.

**§ 10**  
**Godkendelse**

Nærværende vedtægter skal godkendes af Københavns Kommune. Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle med Københavns Kommune om godkendelse og til at forelægge eventuelle ændringsforslag for generalforsamlingen.

Disse vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling den 17. august 1988 og med ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 27. maj 2004, ordinær generalforsamling den 24. april 2007 og ekstraordinær generalforsamling den 11. juni 2012

Bestyrelsen:

---

---

---

---

---