

## **VEDTÆGTER**

### **FOR GRUNDEJERFORENINGEN ØRESTAD SYD**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
1. NAVN OG HJEMSTED .....	3
2. BAGGRUND.....	3
3. OMRÅDE .....	4
4. MEDLEMSKAB.....	4
5. FORMÅL .....	5
6. GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER.....	6
7. KANAL- OG VANDANLÆG.....	7
8. VESTAMAGER PUMPEDIGELAG .....	8
9. MEDLEMSFORPLIGTELSER .....	8
10. HÆFTELSE.....	8
11. FORDELINGSNØGLE .....	9
12. MEDLEMSBIDRAG .....	10
13. MIDLERTIDIG ADMINISTRATIONSORDNING.....	11
14. GRUNDFOND .....	12
15. RESTANCER.....	13
16. GENERALFORSAMLING .....	13
17. DAGSORDEN FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING .....	14
18. GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING .....	14
19. STEMMERET M.V. ....	14
20. FORHANDLINGSPROTOKOL.....	16
21. BESTYRELSE .....	16
22. BESTYRELSENS OPGAVER .....	17
23. TEGNINGSREGEL .....	18
24. REGNSKABSÅR.....	18
25. ÅRSRAPPORT OG REVISION .....	18
26. VOLDGIFT.....	18
27. TINGLYSNING - PÅTALEBERETTIGET - PANT.....	19

## 1. NAVN OG HJEMSTED

1.1. Foreningens navn er "Grundejerforeningen Ørestad Syd", herefter kaldet "Grundejerforeningen".

1.2. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

## 2. BAGGRUND

2.1. Ørestad er etableret i henhold til lov nr. 477 af 24. juni 1992 om Ørestaden m.v. med senere ændringer, hvor det geografiske område, der udgør Ørestad, er angivet. Ørestad er udviklet i henhold til gældende lovgivning, regionplan, kommuneplan og lokalplaner. Disse tilligemed øvrige gældende forskrifter, tilladelser og servitutter m.v. kaldes herefter samlet "Regelgrundlag" eller "Regelgrundlaget".

2.2. Til varetagelse af de fælles interesser, grundejerne i Ørestads enkelte områder vil have, planlægges der etableret i alt syv grundejerforeninger i Ørestad som følger:

1. Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter.
2. Grundejerforeningen Ørestad Amager Fælled Øst.
3. Grundejerforeningen Ørestad Amager Fælled Vest.
4. Grundejerforeningen Ørestad City.
5. Grundejerforeningen Ørestad Center.
6. Grundejerforeningen Ørestad City Syd.
7. Grundejerforeningen Ørestad Syd.

2.3. Måtte der opstå flere grundejerforeninger indenfor Ørestad, f.eks. i forbindelse med en overdækning af Øresundsforbindelsen, er sådanne yderligere grundejerforeninger forpligtede til at have samme vedtægter, herunder samme økonomiske fordelingsmæssige principper, som de øvrige grundejerforeninger i Ørestad, ligesom sådanne nye grundejerforeninger er forpligtede til at være medlemmer af Vandlauget i Ørestad. Udviklingsselskabet By & Havn I/S forpligter sig til som byudvikler og grundsælger at foranledige disse forpligtelser overholdt.

2.4. De forskellige grundejerforeningers områder udvikles ikke på samme tid, men faseforskudt. Udviklingsselskabet By & Havn I/S er forpligtet til at stifte en grundejerforening, når et grundejerforeningsområde er klargjort til salg, og kanal- og vand anlæg i grundejerforeningsområdet, som skal drives af Vandlauget i Ørestad, er færdigetableret og ibrugtaget.

- 2.5. Gennem hele Ørestad er anlagt en Metro-bane, der ved stiftelsen ejes af Udviklingselskabet By & Havn I/S. Såvel Metro-banen som ejeren heraf betegnes herefter som "Metro" eller "Metroen".

### 3. OMRÅDE

- 3.1. Grundejerforeningens område er indtegnet på vedhæftede kortbilag udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34, bilag 1.

- 3.2. Grænsen mellem Grundejerforeningens område og Grundejerforeningen Ørestad City Syds område er fastlagt til midten af Ejler Billes Allé samt midten af forlængelsen af Ejler Billes Allé. For den del af Ejler Billes Allé samt forlængelse af Ejler Billes Allé, som ikke udgøres af offentlig vej, skal drift, vedligeholdelse og fornyelse varetages i fællesskab mellem de to grundejerforeninger. Omkostninger hertil fordeles lige mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningen Ørestad City Syd.

- 3.3. Øst for Grundejerforeningens område er den del af Metroen, der betegnes CMC området (Control and Maintenance Center), beliggende. Dette areal indgår ikke i nogen grundejerforening, men til området er knyttet en byggeret på ca. 40.000 etagekvadrater (herefter etm<sup>2</sup>) byggeri, der kan anvendes til ikke-Metro relateret formål. Såfremt denne byggeret anvendes til et ikke-Metro relateret formål, udvides Grundejerforeningen Ørestad Syds område til tillige at omfatte det areal, hvorpå byggeriet opføres og adgangsveje hertil, og den pågældende del af CMC arealet indgår som en bidragspligtig ejendom i Grundejerforeningen.

### 4. MEDLEMSKAB

- 4.1. Enhver ejer af en ejendom indenfor Grundejerforeningens område, herunder Udviklingselskabet By & Havn I/S, har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.

- 4.2. Såfremt en ejendom ejes af flere ejere i forening, kan de kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

- 4.3. Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes ejendommen i forhold til Grundejerforeningen som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening.

- 4.4. Ejere af beboelsesbygninger i form af enfamiliehuse, herunder helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse (dobbelthuse, rækkehuse, klynge- og gruppehuse eller lignende), er pligtige medlemmer af en lokal grundejerforening og kan i forhold til

Grundejerforeningen kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét gennem den pågældende lokale grundejerforening, som i ethvert forhold til Grundejerforeningen skal betragtes som ét medlem.

- 4.5. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den nye ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer uanset stiftelsestidspunkt. Den tidligere ejer vedbliver med overfor Grundejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye ejer er Grundejerforeningen uvedkommende.
- 4.6. Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom eller på noget andet tidspunkt gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.
- 4.7. Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til Grundejerforeningen påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

## 5. FORMÅL

### 5.1. Grundejerforeningens formål er

- a. at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger indenfor Grundejerforeningens område, og gennem sit virke at følge og fastholde de mål og intentioner, som er indeholdt i Regelgrundlaget,
- b. at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at repræsentere medlemmerne overfor offentlighed, myndigheder og andre grundejerforeninger såvel i som udenfor Ørestad i sager, som angår Grundejerforeningen, dog således at det enkelte medlem også har ret til at varetage sine interesser som grundejer,
- c. at medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig kvalitet og sikre rekreative værdier i området, herunder i henseende til æstetik og arkitektur,
- d. sammen med de andre grundejerforeninger i Ørestad som medlem af Vandlauget i Ørestad, jf. punkt 7, at bidrage til drift, vedligeholdelse og fornyelse af kanalanlæg m.v. i Ørestad og forsyningsystemer, der

leverer vand til kanalsystemet i Ørestad, samt faste anlæg og installationer i tilknytning til kanalernes anlæg og drift, dog ikke selve Grønjordssøen og de anlæg, som Københavns Kommune har overtaget,

- e. at sikre offentligheden færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i området, som drives af Grundejerforeningen,
- f. at medvirke til – f.eks. gennem påtale eller ved støtte til en påtaleberettiget – at sikre overholdelsen af Regelgrundlaget i Grundejerforeningens område, og
- g. at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver.

## **6. GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER**

**6.1.** Grundejerforeningen skal forestå drift, renholdelse, snerydning, vedligeholdelse samt fornyelse af fællesarealer, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger indenfor Grundejerforeningens område. Disse aktiviteter skal foretages i det omfang, det følger af det til enhver tid gældende Regelgrundlag, eller hvor det ellers er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Grundejerforeningens formål.

**6.2.** Grundejerforeningens fællesarealer omfatter bl.a. lokalveje, trafikindretninger samt pladser, stier og grønne områder. Fællesarealerne kan bestå af:

- a. arealer indenfor Grundejerforeningens område, der af Udviklingsselskabet By & Havn I/S er blevet udlagt som fællesarealer, og som er eller vil blive tilskødet Grundejerforeningen, jf. punkt 6.3, og
- b. arealer indenfor Grundejerforeningens område som for tiden af Udviklingsselskabet By & Havn I/S er udlagt til fællesarealer, og over hvilke Grundejerforeningen er tillagt en brugsret, men uden at disse arealer er tilskødet Grundejerforeningen. Grundejerforeningens brugsret til et sådant areal kan af Udviklingsselskabet By & Havn I/S bringes til ophør uden angivelse af grund.

**6.3.** Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage og dermed blive tinglyst adkomsthaver til alle de af Udviklingsselskabet By & Havn I/S udlagte fællesarealer indenfor Grundejerforeningens område under forudsætning af, at købesummen for arealerne udgør kr. 0,00. På tilsvarende vis er Grundejerforeningen forpligtet til at overtage fælles anlæg og fælles udstyr etableret på fællesarealer.

- 6.4. Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til nærværende vedtægter påhviler Grundejerforeningen.
- 6.5. Grundejerforeningen opkræver hos medlemmerne et bidrag, der er nødvendigt for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver. Grundejerforeningen kan – med den hæftelse, der er anført i punkt 10 – optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til f.eks. fornyelse af anlæg.
- 6.6. Gennem grundejerforeningernes områder i Ørestad er Metroen anlagt på terræn, på dæmning, på højbane og i grav. Metroens arealer er selvstændigt matrikulerede og ejes af Metroen. Hvor Metroen er anlagt som højbane, er skellet fastlagt til, hvor lodlinien fra yderste bro/konstruktion af højbanen møder terrænet. Arealer under højbanen udlægges som fællesarealer, som Grundejerforeningen skal forestå driften af, jf. punkterne 6.1 og 6.2. Metroen skal dog selv forestå enhver drift, vedligeholdelse og fornyelse af søjler og fundamenter, hvorpå højbanen er anlagt, og Metroen har pligt til at foretage fuld retablering af de udlagte fællesarealer under højbanen i forbindelse med reparationer m.v.
- 6.7. På de dele af Metro-arealerne, som i henhold til punkt 6.6 er udlagt til fællesarealer, må Grundejerforeningen ikke iværksætte arbejder, der rækker udover almindelig vedligeholdelse af beplantning og egen aptering m.v. Større arbejder, herunder vedligeholdelsesarbejder af færdselsarealer og lignende, må ikke iværksættes, før der foreligger skriftlig accept fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Grundejerforeningerne må ligeledes ikke etablere eller opretholde beplantning, der ud fra en forstmæssig helhedsvurdering, som foretages af Udviklingsselskabet By & Havn I/S, kan være til gene eller risiko for Metroens drift eller sikkerhed.
- 6.8. Arealer i Grundejerforeningens område, hvorpå kanal- og vand anlæg er anlagt, drives af Vandlauget i Ørestad, jf. punkt 7.

## 7. KANAL- OG VANDANLÆG

- 7.1. Gennem Ørestad etableres et kanal- og vand anlæg, som ejes af Vandlauget i Ørestad. Alle grundejerforeningerne i Ørestad er forpligtet til at være medlem af Vandlauget i Ørestad. Vandlauget i Ørestad forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse af anlæggene, bortset fra Grønjordssøen og de anlæg, som Københavns Kommune har overtaget med forpligtelse til at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af.
- 7.2. Udgifterne til Vandlauget i Ørestad fordeles i henhold til vedtægter for Vandlauget i Ørestad.

## **8. VESTAMAGER PUMPEDIGELAG**

- 8.1.** Ørestad afvandes via et kanalsystem til grøfter på Kalvebod Fælled, der er forbundet til afvandingskanaler, pumpestationer, udløbsbygværker m.v. Kalvebod Fælled er omkranset af et dige.
- 8.2.** De grundejerforeninger i Ørestad, der er beliggende syd for Vejlands Alle, er forpligtede til at være medlem af og bidrage til Vestamager Pumpedigelag. Udgifter til Vestamager Pumpedigelag opkræves af Vandlaugget i Ørestad og fordeles mellem disse Grundejerforeninger i forhold til det til enhver tid værende maksimale antal etm<sup>2</sup>, der kan opføres i de enkelte grundejerforeninger, jf. princippet i punkt 11.
- 8.3.** Såfremt det af hensyn til afledningsforholdene for arealer beliggende nord for Vejlands Alle måtte findes nødvendigt at etablere et pumpelag for dette område, er grundejerforeningerne i Ørestad, der er beliggende nord for Vejlands Alle, forpligtet til at blive medlemmer heraf og til at bidrage hertil.

## **9. MEDLEMSFORPLIGTELSE**

- 9.1.** Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende vedtægter og Regelgrundlaget og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid hermed. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer væsentlige gener, herunder gener af miljømæssig art.
- 9.2.** Et medlem er forpligtet til at vedligeholde grund og bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og velvedligeholdt stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand.
- 9.3.** Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan en voldgiftsret i henhold til punkt 26 afsige kendelse om påbud eller forbud i relation til det pågældende medlem samt bestemme, at foranstaltninger kan udføres af bestyrelsen for det pågældende medlems regning. Voldgiftsretten kan endvidere beslutte, at et medlem er forpligtet til at refundere allerede betalte beløb til arbejder, der var uopsættelige.

## **10. HÆFTELSE**

- 10.1.** Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for Grundejerforeningens forpligtelser, jf. dog punkt 27.3.



Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Grundejerforeningen.

## 11. FORDELINGSNØGLE

- 11.1. Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges rettigheder og forpligtelser på baggrund af en fordelingsnøgle svarende til det til enhver tid værende maksimale antal etm<sup>2</sup>, der kan opføres på det enkelte medlems ejendom, jf. punkt 11.2, set i forhold til det samlede maksimale antal etm<sup>2</sup>, der kan opføres indenfor Grundejerforeningens område, jf. punkterne 11.3 - 11.5.
- 11.2. Ved en ejendoms selvstændige matrikulering skal Grundejerforeningen fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S modtage oplysninger om den solgte matrikels grundareal samt det maksimale antal etm<sup>2</sup>, der i henhold til aftalegrundlaget kan opføres på den solgte ejendom, og som sikres overholdt ved tinglysning af servitut. Etagearealet opgøres i henhold til beregningsreglerne i bygningsreglementet 1995 (BR 95). Såfremt BR 95 erstattes af nyere beregningsreglementer, opgøres arealet af supplerende byggeri efter det på tidspunktet for udstedelse af byggetilladelse gældende bygningsreglement eller - såfremt byggetilladelse ikke kræves for det supplerende byggeri - det på tidspunktet for det supplerende byggeris påbegyndelse gældende bygningsreglement. Ophæves bygningsreglementet, uden tilsvarende regler indføres, beregnes supplerende etm<sup>2</sup> efter det sidst gældende bygningsreglement eller tilsvarende regelsæt herfor.
- 11.3. Udviklingsselskabet By & Havn I/S har på baggrund af de ved stiftelsen gældende lokalplaner beregnet det samlede antal etm<sup>2</sup>, der kan opføres indenfor Grundejerforeningens område til 850.000 etm<sup>2</sup>. I forbindelse med ændringen af Grundejerforeningens og Grundejerforeningen Ørestad City Syds afgrænsning har Udviklingsselskabet By & Havn I/S på baggrund af gældende lokalplaner samt det offentliggjorte forslag til tillæg 2 til lokalplan 398-1 beregnet det samlede antal etm<sup>2</sup>, der kan opføres indenfor Grundejerforeningens område til 646.020 etm<sup>2</sup>. Det af Udviklingsselskabet By & Havn I/S beregnede samlede antal etm<sup>2</sup>, der kan opføres indenfor Grundejerforeningens område, korrigeres hvert års 1. januar, første gang 1. januar 2007, på baggrund af de i det forudgående år gennemførte salg indenfor Grundejerforeningens område.
- 11.4. I perioden indtil alle bidragspligtige ejendomme, jf. punkt 12.1, indenfor Grundejerforeningens område er solgt af Udviklingsselskabet By & Havn I/S, skal der ved beregning af fordelingsnøglen i henhold til punkt 11.1 anvendes den nyeste korrigerede årsberegning af det samlede antal maksimale etm<sup>2</sup>, der kan opføres indenfor Grundejerforeningens område, jf. punkt 11.3.

- 11.5. Når alle bidragspligtige ejendomme indenfor Grundejerforeningens område er solgt, fastsættes det samlede maksimale antal etm<sup>2</sup> ved beregning af fordelingsnøglen i henhold til punkt 11.1 til summen af de til enhver tid værende maksimale antal etm<sup>2</sup>, der kan opføres på hver enkelt bidragspligtig ejendom, og hvorom servitut er tinglyst på de enkelte grunde, jf. punkt 11.2.
- 11.6. Måtte der senere ske en matrikulær forandring for en ejendom indenfor Grundejerforeningens område ved en opdeling heraf, skal der ske en fordeling af den for den oprindelige ejendom værende maksimale bebyggelsesret til hver af de nye ejendomme.
- 11.7. Såfremt der meddeles tilladelse til at opføre en bygning eller en del af en bygning udenfor et medlems grund – f.eks. på tværs af eller udover en offentlig eller privat vej, Metroen eller en kanal – skal der for denne bygning eller bygningsdel opgøres et antal etm<sup>2</sup> i henhold til punkt 11.2, og dette etageareal skal danne grundlag for bl.a. fordeling af medlemsbidrag og for beregning af stemmer, der tillægges den pågældende bygning eller bygningsdel udenfor et medlems grund.
12. **MEDLEMSBIDRAG**
- 12.1. I Grundejerforeningens område forefindes bidragspligtige og ikke-bidragspligtige ejendomme. Bidragspligtige ejendomme er alle ejendomme, der ikke er klassificeret som ikke-bidragspligtige ejendomme, såsom ejendomme der anvendes til fællesarealer, jf. punkt 6.2, Metro-arealer, jf. punkt 6.6, samt kanal- og vand anlæg, jf. punkt 6.8.
- 12.2. Ejere af bidragspligtige ejendomme indenfor Grundejerforeningens område skal betale et medlemsbidrag på baggrund af det til enhver tid værende maksimale antal etm<sup>2</sup>, der kan opføres på medlemmets ejendom, jf. punkt 11.2.
- 12.3. Generalforsamlingen fastsætter på baggrund af et af Grundejerforeningens bestyrelse udarbejdet budget størrelsen af det årlige ordinære medlemsbidrag. Medlemsbidrag pålignes de enkelte ejere af bidragspligtige ejendomme i henhold til fordelingsnøglen i punkt 11. En generalforsamling kan ikke vedtage et lavere medlemsbidrag end foreslået eller tiltrådt af en siddende bestyrelse.
- 12.4. Det årlige medlemsbidrag fastsat i henhold til punkt 12.3 forfalder til betaling efter bestyrelsens valg årligt, kvartals- eller månedsvi forud.
- 12.5. Bestyrelsen er bemyndiget til – dog kun én gang om året – at opkræve et ekstraordinært bidrag svarende til højst 15% af det sidst vedtagne årlige medlemsbidrag uden at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

12.6. Når generalforsamlingen skal godkende årsrapporten for Grundejerforeningen, skal generalforsamlingen tillige vedtage, om årets overskud skal udbetales, eller årets underskud skal opkræves hos medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.

### 13. MIDLERTIDIG ADMINISTRATIONSORDNING

13.1. Grundejerforeningen administreres af Udviklingselskabet By & Havn I/S, indtil der er solgt arealer indenfor grundejerforeningens område, hvorpå der kan opføres 80 % af det antal etm<sup>2</sup>, der maksimalt er mulighed for at bebygge indenfor Grundejerforeningens område. Udviklingselskabet By & Havn I/S er dog berettiget til at lade administrationen overgå til Grundejerforeningen på et tidligere tidspunkt.

13.2. Så længe den i punkt 13.1 anførte administrationsordning er gældende, pålignes udgifter indenfor Grundejerforeningens område alene blandt de solgte ejendomme på baggrund af en fordelingsnøgle mellem de solgte ejendomme opgjort på baggrund af det antal etm<sup>2</sup>, der maksimalt kan opføres på hver enkelt solgt ejendom, dog maksimalt kr. 15,00 ekskl. moms pr. etm<sup>2</sup>, hvilket beløb indeksreguleres i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset, jf. punkt 13.4.

13.3. I det omfang Udviklingselskabet By & Havn I/S selv bebygger ejendomme, pålignes disse med virkning fra byggeriets igangsættelse udgifter indenfor Grundejerforeningens område svarende til solgte ejendomme i henhold til punkt 13.2.

13.4. I det omfang Udviklingselskabet By & Havn I/S udlejer ejendomme med henblik på bebyggelse, pålignes disse med virkning fra lejemålets ikrafttræden udgifter indenfor Grundejerforeningens område, svarende til solgte ejendomme i henhold til punkt 13.2. I tilfælde, hvor byggeri på lejet ejendom påbegyndes inden lejemålets ikrafttræden, pålignes udgiften med virkning fra byggeriets igangsættelse. Udlejning af arealer til midlertidig anvendelse, herunder som byggeplads i forbindelse med bebyggelse af andre ejendomme i området, omfattes ikke af bestemmelsen.

13.5. Så længe Udviklingselskabet By & Havn I/S administrerer Grundejerforeningen, betales bidrag til Grundejerforeningen en gang årligt. Det årlige bidragsbeløb forfalder til betaling hvert års 15. januar. Hvis overtagesdagen er i løbet af kalenderåret, forfalder bidraget til betaling pr. overtagesdagen og beregnes forholdsmæssigt i forhold til hele kalenderåret for perioden fra overtagesdagen indtil den 31. december.

- 13.6. Det årlige basisbidragsbeløb på kr. 15,00 ekskl. moms reguleres en gang årligt i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset (2000 = 100) i henhold til følgende formel:

$$\frac{\text{Kr. 15,00 ekskl. moms} \times X}{\text{nettoprisindekset november 2000} = 101,0}$$

hvor X = det seneste november nettoprisindeks, offentliggjort forud for forfaldstidspunktet 15. januar.

Beregning af bidrag for 2006 fremkommer således:

$$\frac{\text{kr. 15,00} \times 111,5}{101,0} = \text{kr. 16,56 ekskl. moms pr. etm}^2$$

Bidraget for 2006 andrager således kr. 16,56 ekskl. moms pr. etm<sup>2</sup>, eller kr. 20,70 inkl. moms pr. etm<sup>2</sup>.

- 13.7. Udviklingsselskabet By & Havn I/S garanterer, at det årlige bidrag ikke overstiger det i punkt 13.4 anførte beløb efter regulering, så længe den midlertidige administrationsordning er i kraft.

- 13.8. I perioden frem til det tidspunkt, hvor Grundejerforeningen selv overtager administrationen, udarbejder Udviklingsselskabet By & Havn I/S for hvert kalenderår et regnskab for udgifter i Grundejerforeningen og disses fordeling mellem de solgte arealer indenfor Grundejerforeningens område. Såfremt det af regnskabet fremgår, at de samlede årlige udgifter i et regnskabsår pr. etm<sup>2</sup> er mindre end det opkrævede medlemsbidrag ekskl. moms pr. etm<sup>2</sup>, tilbagebetaler ØSS det for meget indbetalte beløb til disse ejere i samme forhold som deres indbetalinger. Det påhviler således de solgte ejendomme at afholde samtlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, der afholdes i Grundejerforeningens regi, dog maksimalt med det garanterede størsteløb, jf. punkt 13.7.

- 13.9. I perioden indtil den midlertidige administrationsordning er ophørt, kan Grundejerforeningens generalforsamling eller bestyrelse ikke træffe beslutninger i anliggender, der er omfattet af administrationsordningen eller har økonomisk betydning for denne. I samme periode skal flertallet af bestyrelsens medlemmer være valgt af Udviklingsselskabet By & Havn I/S.

#### 14. GRUNDFOND

- 14.1. Generalsamlingen kan med kvalificeret flertal i henhold til punkt 19.6 beslutte etablering af en grundfond til betaling af større anlægs- og vedligeholdelsesopgaver

samt betaling af uforudsete udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder m.v. Bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag.

## 15. RESTANCER

15.1. Såfremt et medlem er i restance over for Grundejerforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser samt betale alle med Inddrivelsen forbundne omkostninger.

15.2. Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, kan ikke bestride eller vælges til hverv i Grundejerforeningen, hvilket også gælder for repræsentanter for et medlem i restance.

## 16. GENERALFORSAMLING

16.1. Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

16.2. Generalforsamlinger skal afholdes i Storkøbenhavn.

16.3. Hvert år inden udgangen af maj måned afholdes ordinær generalforsamling.

16.4. Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved brev eller e-mail til medlemmerne. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes tillige et eksemplar af årsrapporten. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.

Af kommunikation fra bestyrelsen og Grundejerforeningen til de enkelte medlemmer kan ske elektronisk, herunder ved e-mail. Bestyrelsen og Grundejerforeningen kan dog til enhver tid kommunikere til de enkelte medlemmer med almindelig brevpost som supplement eller alternativ til elektronisk kommunikation.

Indkaldelse af medlemmer til ordinær og ekstraordinær generalforsamling kan således fremsendes til medlemmerne elektronisk, herunder via e-mail.

16.5. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne eller forslag behandlet på generalforsamlingen. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal tilsendes bestyrelsen ved brev eller e-mail og være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen således, at de pågældende forslag sammen med bestyrelsens eventuelle forslag i relation dertil kan udsendes til medlemmerne senest 5 dage inden generalforsamlingen.

16.6. Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning fra foreningens revisor eller af 1/4 af medlemmerne – enten efter antal eller efter stemmetal – til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal derefter finde sted snarest med 2 ugers varsel ved brev eller e-mail.

## 17. DAGSORDEN FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING

17.1. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
2. Godkendelse af årsrapport med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.
3. Fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

## 18. GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING

18.1. Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.

18.2. Stemmeafgivningen skal ske skriftligt, såfremt et af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer kræver dette, eller dirigenten træffer bestemmelse herom.

## 19. STEMMERET M.V.

19.1. Hvert medlem, der ejer en bidragspligtig ejendom, har et antal stemmer, der svarer til det til enhver tid værende maksimale antal etm<sup>2</sup>, der kan opføres på medlemmets

grund, jf. punkt 11.2, idet ejere af ikke-bidragspligtige ejendomme ikke er tillagt nogen stemmeret.

- 19.2. Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.
- 19.3. Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling i henhold til punkt 19.7 til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.
- 19.4. Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse.
- 19.5. På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.
- 19.6. Til vedtagelse af beslutning
- a. om etablering af grundfond, jf. punkt 14.1, eller
  - b. om vedtægtsændringer, jf. dog punkt 19.9,
- kræves, at beslutningen tiltrædes af mindst 2/3 af samtlige afgivne stemmer, og at mindst tre medlemmer har stemt for forslaget.
- 19.7. Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.
- 19.8. Til vedtagelse af forslag om Grundejerforeningens fusion med en eller flere grundejerforeninger i Ørestad kræves der kun simpelt flertal under forudsætning af, at de påtaleberettigede i henhold til punkt 27.2 kan tiltræde forslaget om fusionen.
- 19.9. En beslutning om ændring af vedtægterne, jf. punkt 19.6 eller punkt 19.8, kan kun gyldigt vedtages, såfremt de påtaleberettigede i henhold til punkt 27.2 kan tiltræde forslaget.

**20. FORHANDLINGSPROTOKOL**

20.1. Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af generalforsamlingens dirigent.

20.2. Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Grundejerforeningens medlemmer.

**21. BESTYRELSE**

21.1. Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 - 5 medlemmer, der vælges for en etårig periode. Genvalg kan finde sted.

21.2. Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem overfor Grundejerforeningen.

21.3. Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Grundejerforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal han af egen drift udtræde af bestyrelsen.

21.4. Der vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

21.5. Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden.

21.6. Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand og næstformand, der vælges for et år ad gangen.

21.7. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger må dog ikke træffes, uden så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.

21.8. Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse eller e-mail til hvert enkelt bestyrelsesmedlem, medmindre bestyrelsen skal træffe afgørelse i uopsættelige spørgsmål. Samtidigt med mødeindkaldelsen udsendes dagsorden for mødet.

21.9. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær - næstformandens stemme udslagsgivende.



- 21.10. Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 21.11. Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 21.12. Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 21.13. Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

## 22. BESTYRELSENS OPGAVER

- 22.1. Det påhviler bestyrelsen at lede Grundejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter.
- 22.2. Bestyrelsen har pligt til at sikre, at Grundejerforeningen drives i overensstemmelse med de til enhver tid gældende love og regler, samt til at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Grundejerforeningens anliggender. Bestyrelsen skal foranledige, at der træffes sådanne foranstaltninger, der må anses for påkrævede til gennemførelse af Grundejerforeningens formål og opgaver, herunder foranledige opkrævning af bidrag, samt foranledige renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger indenfor Grundejerforeningens område.
- 22.3. Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde, og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.
- 22.4. Bestyrelsen skal udpege et medlem til bestyrelsen for Vandlauget i Ørestad.
- 22.5. Grundejerforeningens bestyrelse kan antage en administrator til varetagelse af Grundejerforeningens anliggender, ligesom Grundejerforeningens bestyrelse kan beslutte at udbyde nogle eller alle opgaver vedrørende drift og vedligeholdelse i entreprise.

**23. TEGNINGSREGEL**

- 23.1. Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen, foreningens næstformand i forening med et medlem af bestyrelsen eller af tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

**24. REGNSKABSÅR**

- 24.1. Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter perioden fra 1. januar 2006 til 31. december 2006.

**25. ÅRSRAPPORT OG REVISION**

- 25.1. Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Bogføringslov og Årsregnskabslov.
- 25.2. Årsrapporten skal revideres af en statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 25.3. Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 25.4. Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder er af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 25.5. Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsrapporten skal revisor i revisionsprotokollen angive, hvorvidt han finder forretningsgangene betryggende.
- 25.6. Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

**26. VOLDGIFT**

- 26.1. Enhver tvist, der måtte opstå mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningens medlemmer, afgøres endeligt af Det Danske Voldgiftsinstitut (Danish Arbitration) efter de for denne voldgiftsret til enhver tid gældende regler om behandling af voldgiftssager, jf. dog punkt 26.2.
- 26.2. Voldgiftsretten består af tre medlemmer, medmindre parterne aftaler andet. Hver af parterne udpeger en voldgiftsmand, der i fællesskab skal udpege voldgiftsrettens formand. Voldgiftsmænd skal være udpeget senest 30 dage efter, at der er rejst krav

om voldgift. Har en part ikke udpeget en voldgiftsmand indenfor denne frist, eller kan parterne ikke enes om udpegning af voldgiftsrettens formand, foretager Det Danske Voldgiftsinstitut (Danish Arbitration) udpegningen heraf.

## 27. TINGLYSNING - PÅTALEBERETTIGET - PANT

27.1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejendommene inden for Grundejerforeningens samlede område, jf. bilag 1. Vedtægterne respekterer de på ejendommene allerede tinglyste pantehæftelser, servitutter og byrder med hensyn til hvilke, der henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

27.2. Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse, Københavns Kommune og Udviklingselskabet By & Havn I/S, Arne Jacobsens Alle 17, 2300 København S, eller den, til hvem Udviklingselskabet By & Havn I/S har transporteret denne ret.

27.3. Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav overfor de enkelte medlemmer, der ejer bidragspligtige ejendomme, samt til sikkerhed for Vandlauget i Ørestads krav overfor Grundejerforeningen begæres nærværende vedtægter tillige tinglyst pantstiftende i alle bidragspligtige ejendomme i Grundejerforeningens område, jf. punkt 12.1, med 1. prioritets panteret forud for al anden pantegæld for et beløb svarende til kr. 15,00 med tillæg af moms pr. etm<sup>2</sup>, ialt kr. 18,75 pr. etm<sup>2</sup>, der maksimalt kan opføres på hver bidragspligtig ejendom indenfor Grundejerforeningens område, jf. punkt 11.2. Pantsætningen sker ved tinglysning af disse vedtægter på bidragspligtige ejendomme inden for Grundejerforeningens område, jf. bilag 1.

Ved senere selvstændig matrikulering af en bidragspligtig ejendom i Grundejerforeningens område, nedlyses det pant, der hviler på den herved selvstændigt matrikulerede ejendom til det maksimale etageareal, der kan opføres på ejendommen. Det herved fremkomne pantsikrede beløb indeksreguleres i henhold til punkt 27.6.

Såfremt det byggeri, der er opført på en selvstændigt matrikuleret ejendom, opdeles i ejerlejligheder, skal det pant, der hviler på den selvstændigt matrikulerede ejendom, fordeles mellem de enkelte ejerlejligheder i forhold til disses fordelingstal i ejerforeningen. Det herved fremkomne pantsikrede beløb indeksreguleres i henhold til punkt 27.6.

27.4. Bestyrelsen er bemyndiget til at lade vedtægternes pantstiftende tinglysning, jf. punkt 27.3, aflyse af de pågældende ejendomme, såfremt tilsvarende pantsikkerhed senest samtidig tinglyses på ejendommene, f.eks. ved ejerantebrev. Den nye pantsikkerhed skal opfylde de beløbsmæssige krav, der fremgår af punkt 27.3, og skal tillige indeksreguleres i henhold til punkt 27.6.

27.5. Bestyrelsen er bemyndiget til at bestemme, at pantsikkerhed i ejerlejlighedsforeninger, jf. punkt 4.3, eller i lokale grundejerforeninger, jf. punkt 4.4, etableres som sekundær panteret inden for det pant, som den enkelte ejerlejligheds- eller grundejer etablerer til fordel for ejerlejlighedsforeningen eller den lokale grundejerforening ved pantstiftende tinglysning af denne forenings vedtægter. Disse vedtægter skal i så fald indeholde bestemmelse om, at de for Grundejerforeningen relevante bestemmelser i vedtægten ikke kan ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Grundejerforeningen, og at Grundejerforeningen derfor er tillagt påtaleret i forhold hertil.

27.6. Det i 27.3 anførte pantsætningsbeløb pr. etm<sup>2</sup>, kr. 18,75, reguleres i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset (2000 = 100) i henhold til følgende formel:

$$\frac{X \times \text{kr. 18,75}}{\text{nettoprisindekset november 2000} = 101,0}$$

hvor X = det seneste november nettoprisindeks offentliggjort forud for, at panteretten gøres gældende.

27.7. Af registreringsafgiftsmæssige årsager erklæres, at den samlede pantstiftelse udgør kr. 18.825.185,64, baseret på det antal etm<sup>2</sup>, der skønnes at kunne opføres på Grundejerforeningens område (850.000 etm<sup>2</sup>), jf. punkt 11.3, og med tillæg af Indeksregulering for en periode på 10 år beregnet på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset (2000 = 100) i perioden november 1990 - november 2000, svarende til en stigning på 18,3 indekspoints:

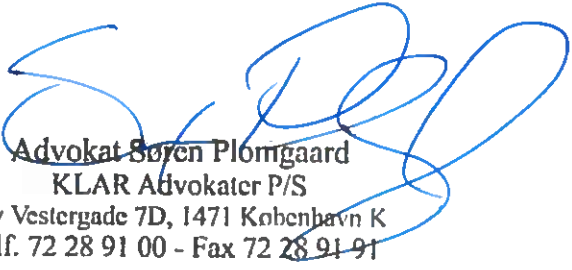
$$\frac{(101 + 18,3) \times \text{kr. 18,75} \times 850.000}{101}$$

27.8. Omkostningerne til Grundejerforeningens stiftelse og til tinglysningen af vedtægterne afholdes af Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Udgifter til nedlysning af pantet i henhold til disse vedtægter i forbindelse med selvstændig matrikulering af ejendomme afholdes ligeledes af Udviklingsselskabet By & Havn I/S, mens udgifter i forbindelse med fordeling af pantet på ejerlejligheder eller enfamiliehuse, jf. punkt 4.4, afholdes af de enkelte ejendommens ejere.

27.9. Udviklingsselskabet By & Havn I/S er bemyndiget til at underskrive enhver påtegning vedrørende nedlysning af pantet eller fordeling af pantet i henhold til punkt 27.3 på Grundejerforeningens vegne. Udviklingsselskabet By & Havn I/S er endvidere bemyndiget til at videredelegere fuldmagten til at underskrive påtegninger.

-0-

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 28. december 2015.



Advokat Søren Plomgaard  
KLAR Advokater P/S  
Ny Vestergade 7D, 1471 København K  
Tlf. 72 28 91 00 - Fax 72 28 91 91

