LIND & CADOVIUS
ADVOKATAKTIESELSKAB

R-244

Tinglysningsafgift: Kr. 15.400,00 rette 1400

178190

Matr.nr. 182 og 199 Eksercerpladsen,
København. beliggende
Amager Fælledvej 50 og
Digevej 110, 2300
København S.

Anmelder:
Advokat Frantz Palludan
Østergade 38
1100 København K.
Tlf. 33 33 81 00

ORIGINAL 064214 09 0000.0010 20.12.2002 TA
15.400,00 K

ORIGINAL 082483 06 0000.0010 03.01.2003 T
1.400,00

VEDTÆGTER

FOR

GRUNDEJERFORENINGEN ØRESTAD AMAGER FÆLLED ØST

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	8
§ 8	Vestamager Pumpedigelag	8
§ 9	Medlemsforpligtelser	9
§ 10	Hæftelse	9
§ 11	Fordelingsnøgle	10
§ 12	Medlemsbidrag	11
§ 13	Grundfond	12
§ 14	Restancer	13
§ 15	Generalforsamling	13
§ 16	Dagsorden for ordinær generalforsamling	14
§ 17	Generalforsamlingens afvikling	14
§ 18	Stemmeret m.v.	15
§ 19	Forhandlingsprotokol	16
§ 20	Bestyrelse	16
§ 21	Bestyrelsens opgaver	18
§ 22	Tegningsregel	18
§ 23	Regnskabsår	19
§ 24	Årsrapport og revision	19
§ 25	Voldgift	20
§ 26	Tinglysning - Påtaleberettiget - Pant	20

§ 1.

Navn og hjemsted

1.1. Foreningens navn er "Grundejerforeningen Ørestad Amager Fælled Øst", 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 ialt 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 Vestamager.

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. Ørestadsselskabet 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. Ørestadsselskabet I/S er forpligtet til at stifte en grundejerforening, når et grundejerforeningsområde er klargjort til salg, og kanal- og vandanlæg 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 Ørestadsselskabet I/S. Såvel Metro-banen som ejeren heraf betegnes herefter som "Metro" eller "Metroen".

§ 3.

Område

3.1. Grundejerforeningens område er indtegnet med rødt på vedhæftede kortbilag udarbejdet af Rambøll, bilag 1. Ifølge de beregninger, der foreligger ved stiftelsen af Grundejerforeningen, kan der i Grundejerforeningens område opføres i alt ca. 42.000 etagekvadratmeter (etm^2) bebyggelse, jfr. § 11.

§ 4.

Medlemskab

4.1. Enhver ejer af en ejendom indenfor Grundejerforeningens område, herunder Ørestadsselskabet 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. 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.

4.5. Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom eller på noget andet tidspunkt gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.

4.6. 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

(1) 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,

(2) 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,

(3) at medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig kvalitet og sikre rekreative værdier i området, herunder i henseende til æstetik og arkitektur,

(4) sammen med de andre grundejerforeninger i Ørestad som medlem af Vandlauget i Ørestad, jfr. § 7, at bidrage til drift, vedligeholdelse og fornyelse af kanalanlæg m.v. i Ørestad og forsyningssystemer, 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,

(5) at sikre offentligheden færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i området, som drives af Grundejerforeningen,

(6) at medvirke til - f.eks. gennem påtale eller ved støtte til en påtaleberettiget - at sikre overholdelsen af Regelgrundlaget i Grundejerforeningens område, og

(7) 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 iøvrigt 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:

(1) arealer indenfor Grundejerforeningens område, der af Ørestadsselskabet I/S er blevet udlagt som fællesarealer, og som er eller vil blive tilskødet Grundejerforeningen, jfr. § 6.3., og

(2) arealer indenfor Grundejerforeningens område som for tiden af Ørestadsselskabet 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 Ørestadsselskabet 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 Ørestadsselskabet 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 nødvendige for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver. Grundejerforeningen kan - med den hæftelse, der er anført i § 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, jfr. §§ 6.1. og 6.2.(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 § 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 Ørestadsselskabet I/S. Grundejerforeningerne må ligeledes ikke etablere eller opretholde beplantning, der ud fra en forstmæssig helhedsvurdering, som fortages af Ørestadsselskabet I/S, kan være til gene eller risiko for Metroens drift eller sikkerhed.

6.8. Arealer i Grundejerforeningens område, hvorpå kanal- og vandanlæg er anlagt, drives af Vandlauget i Ørestad, jfr. § 7.

§ 7.

Kanal- og vandanlæg

7.1. Gennem Ørestad etableres et kanal- og vandanlæg, 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 Vandlauget i Ørestad og fordeles mellem disse grundejerforeninger i forhold til det til enhver tid væren-

de maksimale antal etm², der kan opføres i de enkelte grundejerforeninger, jfr. princippet i § 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.

Medlemsforpligtelser

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 § 25 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, jfr. dog § 26.3. Ved aftaler indgå-

et 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 etm², der kan opføres på det enkelte medlems ejendom, jfr. § 11.2. set i forhold til det samlede maksimale antal etm², der kan opføres indenfor Grundejerforeningens område, jfr. §§ 11.3. - 11.5.

11.2. Ved en ejendoms selvstændige matrikulering skal Grundejerforeningen fra Ørestadsselskabet I/S modtage oplysninger om den solgte matrikels grundareal samt det maksimale antal etm², 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 byggningsreglementet 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 etm² efter det sidst gældende bygningsreglement eller tilsvarende regelsæt herfor.

11.3. Ørestadsselskabet I/S har på baggrund af de ved stiftelsen gældende lokalplaner beregnet det samlede antal etm², der kan opføres indenfor Grundejerforeningens område til 42.000 etm², jfr. bilag 2. Det af Ørestadsselskabet I/S beregnede samlede antal etm², der kan opføres indenfor Grundejerforeningens område, korrigeres hvert års 1. januar, første gang 1. januar 2004, på baggrund af de i det forudgående år gennemførte salg indenfor Grundejerforeningens område.

11.4. I perioden indtil alle bidragspligtige ejendomme, jfr. § 12.1., indenfor Grundejerforeningens område er solgt af

Ørestadsselskabet I/S, skal der ved beregning af fordelingsnøglen i henhold til § 11.1. anvendes den nyeste korrigerede årsberegning af det samlede antal maksimale etm², der kan opføres indenfor Grundejerforeningens område, jfr. § 11.3.

11.5. Når alle bidragspligtige ejendomme indenfor Grundejerforeningens område er solgt, fastsættes det samlede maksimale antal etm² ved beregning af fordelingsnøglen i henhold til § 11.1. til summen af de til enhver tid værende maksimale antal etm², der kan opføres på hver enkelt bidragspligtig ejendom, og hvorom servitut er tinglyst på de enkelte grunde, jfr. § 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 etm² i henhold til § 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 ejendommen, der anvendes til fællesarealer, jfr. § 6.2., Metro-arealer, jfr. § 6.6., kanal- og vandanlæg, jfr. § 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 etm², der kan opføres på medlemmets ejendom, jfr. § 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 § 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 § 12.3. forfalder til betaling efter bestyrelsens valg årligt, kvartals- eller månedsvis 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.

Grundfond

13.1. Generalsamlingen kan med kvalificeret flertal i henhold til § 18.6. 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.

§ 14.

Restancer

14.1. 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.

14.2. 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.

§ 15.

Generalforsamling

15.1. Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

15.2. Generalforsamlinger skal afholdes i Storkøbenhavn.

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

15.4. Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved brev 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.

15.5. Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til bestyrelsen senest den 1. februar.

15.6. 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.

§ 16.

Dagsorden for ordinær generalforsamling

16.1. 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 det 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.

§ 17.

Generalforsamlingens afvikling

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

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

§ 18.

Stemmeret m.v.

18.1. Hvert medlem, der ejer en bidragspligtig ejendom, har et antal stemmer, der svarer til det til enhver tid værende maksimale antal etm², der kan opføres på medlemmets grund, jfr. § 11.2., idet ejere af ikke-bidragspligtige ejendomme ikke er tillagt nogen stemmeret.

18.2. Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.

18.3. 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 § 18.7. til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

18.4. 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.

18.5. På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.

18.6. Til vedtagelse af beslutning

(1) om etablering af grundfond, jfr. § 13.1., eller

(2) om vedtægtsændringer, jfr. dog § 18.9.,

kræves, at beslutningen tiltrædes af mindst 2/3 af samtlige afgivne stemmer, og at mindst tre medlemmer har stemt for forslaget.

18.7. 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.

18.8. 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 § 26.2. kan tiltræde forslaget om fusionen.

18.9. En beslutning om ændring af vedtægterne, jfr. § 18.6.(2). eller § 18.8., kan kun gyldigt vedtages, såfremt de påtaleberettigede i henhold til § 26.2. kan tiltræde forslaget.

§ 19.

Forhandlingsprotokol

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

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

§ 20.

Bestyrelse

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

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

20.3. 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.

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

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

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

20.7. 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.

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

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

20.10. Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.

20.11. 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.

20.12. Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.

20.13. Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

§ 21.

Bestyrelsens opgaver

21.1. Det påhviler bestyrelsen at lede Grundejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

21.2. 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.

21.3. Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde, og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.

21.4. Bestyrelsen skal udpege et medlem til bestyrelsen for Vandlauget i Ørestad.

21.5. 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.

§ 22.

Tegningsregel

22.1. Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen, foreningens næstformand i for-

ening med et medlem af bestyrelsen eller af tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

§ 23.

Regnskabsår

23.1. Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Grundejerforeningens stiftelse til 31. december 2003.

§ 24.

Årsrapport og revision

24.1. Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Bogføringslov og Årsregnskabslov.

24.2. Årsrapporten skal revideres af en statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.

24.3. Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

24.4. Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder er af betydning for udførelsen af sit hverv.

24.5. 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.

24.6. Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

§ 25.

Voldgift

25.1. Enhver tvist, der måtte opstå mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningens medlemmer, afgøres endeligt af Det Danske Voldgiftsinstitut efter de for denne voldgiftsret til enhver tid gældende regler om behandling af voldgiftssager, jfr. dog § 25.2.

25.2. 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 udpegningen heraf.

§ 26.

Tinglysning - Påtaleberettiget - Pant

26.1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejendommene, matr.nr. 182 og 199, Eksercerpladsen, København, indenfor hvilke matrikler, Grundejerforeningens samlede område er beliggende. Vedtægterne respekterer de på ejendommene allerede tinglyste pantehæftelser, servitutter og byrder med hensyn til hvilke, der henvises til de to ejendommes blade i tingbogen.

26.2. Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse, Københavns Kommune og Ørestadsselskabet I/S, Holmens Kanal 7, 4., 1060 København K., eller den, til hvem Ørestadsselskabet I/S har transporteret denne ret.

26.3. Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav overfor de enkelte bidragspligtige medlemmer af Grundejerforeningen samt til sikkerhed for Vandlauget i Ørestads krav overfor Grundejerforeningen begæres nærværende vedtægter tillige tinglyst pantstiftende i alle bidragspligtige ejendomme i Grundejerforeningens

område, jfr. § 12.1., med 1. prioritets panteret forud for al anden pantegæld for et beløb svarende til kr. 15,00 med tillæg af moms pr. etm², ialt kr. 18,75 pr. etm², der maksimalt kan opføres på hver bidragspligtig ejendom indenfor Grundejerforeningens område, jfr. § 11.2. Det pantsikrede beløb indeksreguleres i henhold til § 26.4.

26.4. Det i § 26.3. anførte pantsætningsbeløb pr. etm² kr. 18,75 reguleres i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset (2000 = 100) i henhold til følgende formel:

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

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

26.5. Af registreringsafgiftsmæssige årsager erklæres, at den samlede pantstiftelse udgør kr. 930.185,64, baseret på det antal etm², der skønnes at kunne opføres på Grundejerforeningens område, jfr. § 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:

$$\frac{(101 + 18{,}3) \text{ x kr. } 18{,}75 \text{ x } 42.000}{101}$$

26.6. Omkostningerne til Grundejerforeningens stiftelse og til tinglysningen af vedtægterne afholdes af Ørestadsselskabet I/S.

--ooOoo--

Således vedtaget på Grundejerforeningens stiftende generalforsamling den 13. december 2002.

Som dirigent på den stiftende generalforsamling:

Frantz Palludan

LIND & CADOVIUS
ADVOKATAKTIESELSKAB

Undertegnede Ørestadsselskabet I/S, Holmens Kanal 7, 4., 1060 København K., tiltræder herved som tinglyst adkomsthaver, at nærværende vedtægter tinglyses på ejendommene, matr.nr. 182, Eksercerpladsen, København. og 199

København, den 13. 12 2002

For Ørestadsselskabet I/S:

BILAG:

Bilag 1: Kort udarbejdet af Rambøll med angivelse af Grundejerforeningens område.

Bilag 2: Beregninger foretaget af Ørestadsselskabet I/S over antallet af etm² i Grundejerforeningens område.

I henhold til bestemmelserne i § 42, stk. 1, i lov om planlægning meddeles herved samtykke til tinglysning af nærværende dokument. Samtidig erklæres det, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

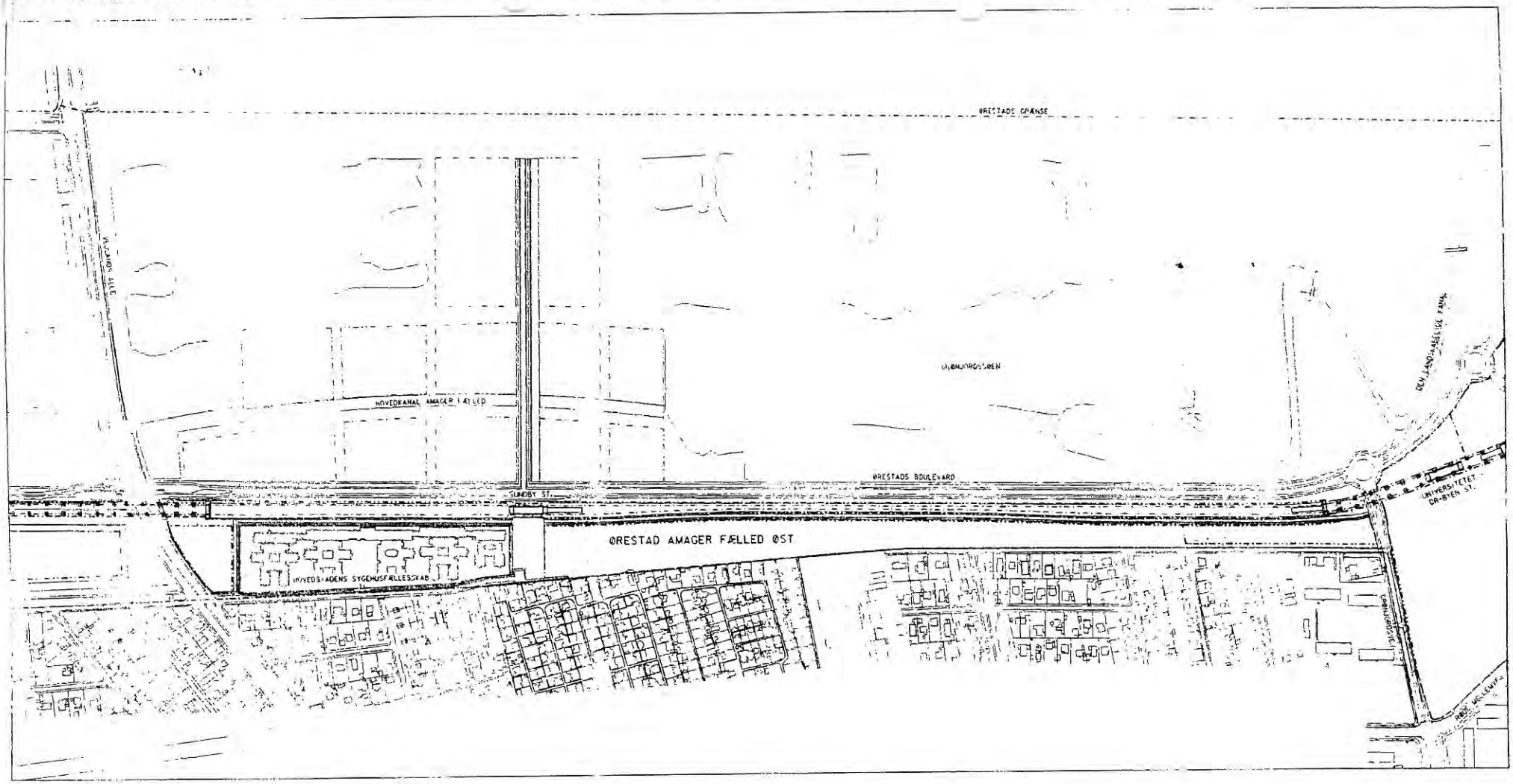
Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, den 18 DEC. 2002

for [illegible]
fuldmægtig

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed for så vidt angår Ørestadsselskabet I/S:

Navn: Christina Holst Riis
Stilling: Advokat
Bopæl: Østergade 38
1100 København K.

16.42217.0007/12.12.2002


ØRESTADS ORANSE
HOVEDKANAL AMAGER FÆLLED
ØRESTADS BOULEVARD
SUNDBY ST.
ØRESTAD AMAGER FÆLLED ØST
UNIVERSITETET
ØRESTAD

PLAN

Bilag 2 til vedtægter for Grundejerforeningen Ørestad Amager Fælled Øst af 12/12 2002

Byggemuligheder i Ørestad:

A. Samlet antal etagekvadratmeter (herefter etm²) fra Njalsgade til Vejlands Alle, incl. Statens Forsknings- og Uddannelsesbygningers ejendom kaldet "Ostegrunden" på 110.000 etm² — 910.000 etm²

B. Samlet antal etm² syd for Vejlands Alle — 2.300.000 etm²

I alt i Ørestad — 3.210.000 etm²

Grundejerforeninger:

A. Nord for Vejlands Alle:

Ørestad Universitetskvarter, lokalplan 301, tillæg 1-4 — 565.000 etm²

Amager Fælled Øst, lokalplan 307 — 42.000 etm²

Amager Fælles Vest, ikke lokalplanlagt (910.000 + 565.000 + 42.000 etm²) — 303.000 etm²

910.000 etm²

B. Syd for Vejlands Alle:

Ørestad City, lokalplan 309 og lokalplan 325:

309	Område I:	100.000	
	Område II:	100.000	
	Område III:	75.000	
	Område IV:	100.000	
	Område V:	175.000	
	I alt		550.000
325	Område II:	165.000	
	6-6d (Field's): (165.000 + 21.000 etm²)		144.000

694.000 etm²

Center/Field's lokalplan 325: — 146.000 etm²

Område I:	125.000
Område II:	21.000

Ørestad City Syd, lokalplan 325: — 265.000 etm²

Område III:	200.000
Område IV:	65.000

Overdækning, lokalplan 325: — 150.000 etm²

Område V og VI

Vestamager, ikke lokalplanlagt: (2.300.000 + 694.000 + 146.000 + 265.000 + 150.000 etm²) — 1.045.000 etm²

2.300.000 etm²

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
R 244

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 182, Eksercerpladsen, København
Ejendomsejer: Ørestadsselskabet I/S m.fl.
Lyst første gang den: 20.12.2002 under nr. 178190
Senest ændret den : 20.12.2002 under nr. 178190

Lyst servitut- og pantstiftende på matr.nr. 182 og 199 Eks.

Legitimation forevist.

Retten i København den 02.01.2003

Jette Jønsson