

# VEDTÆGTER

for

Grundejerforeningen Amager Strand

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	NAVN OG HJEMSTED .....	1
2.	OMRÅDE .....	1
3.	FORMÅL.....	1
4.	MEDLEMSSKAB .....	2
5.	HÆFTELSE .....	2
6.	ADMINISTRATION.....	3
7.	MEDLEMSFORPLIGTELSE .....	3
8.	GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER/FÆLLESUDGIFTER/MEDLEMMERNES BIDRAG.....	3
9.	RENHOLDELSE, VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE.....	4
10.	FORDELINGSNØGLE .....	4
11.	MEDLEMSBIDRAG .....	5
12.	RESTANCER.....	5
13.	GENERALFORSAMLING .....	5
14.	DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING.....	6
15.	GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING .....	6
16.	STEMMERET MV. ....	7
17.	FORHANDLINGSPROTOKOL .....	7
18.	BESTYRELSE.....	8
19.	BESTYRELSENS OPGAVER.....	8
20.	TEGNINGSREGEL .....	9
21.	REGNSKABSÅR.....	9
22.	UDVIKLING AF OMRÅDER OMFATTET AF GRUNDEJERFORENINGEN .....	9
23.	ÅRSRAPPORT OG REVISION .....	9
24.	VOLDGIFT.....	9
25.	TINGLYSNING – PANT - PÅTALEBERETTIGET .....	9

## VEDTÆGTER

### 1. **NAVN OG HJEMSTED**

- 1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Amager Strand (herefter kaldet "Grundejerforeningen").
- 1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

### 2. **OMRÅDE**

- 2.1 Grundejerforeningens område omfatter det område, beliggende mellem Metro-området ved Øresund Station, Øresundsvej, Amager Strandvej og villaområdet ved Italiensvej, som er omfattet af lokalplan nr. [ ] og indtegnet med rødt på vedhæftede kortbilag, bilag 1, bestående af ejendommene matr. nr. [ ] og efterfølgende udstykninger heraf. Grundejerforeningens område kaldes i det følgende "Området".
- 2.2 Ifølge de beregninger der foreligger ved stiftelsen af grundejerforeningen, udgør det samlede grundareal indenfor området 108.967 m<sup>2</sup>.
- 2.3 Alle arealer som ikke er udlagt som byggefelter betragtes som byrum, som alle er fællesarealer.

### 3. **FORMÅL**

- 3.1 Grundejerforeningens formål er:

- at Anlægge, drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg (hvilke arealer/faciliteter herefter er kaldet "Fællesarealerne") herunder men ikke begrænset til drift af fælles friarealer, veje og stier, belysning, parkeringsanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanene bestemmelser, og udføre de opgaver der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen,
- at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen, samt repræsentere medlemmerne over for offentlighed, myndigheder mv. i sager, som angår Grundejerforeningen.
- at forestå vedligeholdelse og fornyelse af infrastrukturen i og på Fællesarealerne, herunder af veje, stier og pladser samt af hovedforsyningsledninger til el, vand, varme, tele og afløb, i det omfang disse forpligtelser ikke påhviler respektive forsyningsselskaber, respektive grundejere eller Københavns Kommune, alt i overensstemmelse med gældende lokalplaner,
- at virke for at sikre overholdelsen af lokalplaner, servitutter om bebyggelse m.v., der gælder i Området i medlemmernes fælles interesse, herunder at medvirke til, at der er fri adgang til Fællesarealerne, og

at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver.

3.2 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser

#### 4. **MEDLEMSSKAB**

4.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for Området har ret og pligt til at indtræde som medlem af Grundejerforeningen, på det tidspunkt hvor skifter anvendelse eller der gennemføres byggeri i overensstemmelse med godkendt lokalplan.

4.2 Såfremt en ejendom ejes af flere ejere i foreningen, 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/ene i henhold til Grundejerforeningens vedtægter som en ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening.

4.4 Er en ejendom medlem af en undergrundejerforening, som alene omfatter ejendomme indenfor Området betragtes ejendommen/ene i henhold Grundejerforeningens vedtægter som én, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende undergrundforening

4.5 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Grundejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen.

4.6 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.

4.7 Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til Grundejerforeningen påhviler både de tidligere ejere og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

#### 5. **HÆFTELSE**

5.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for Grundejerforeningens forpligtelser over for tredjemand – hverken direkte eller indirekte. Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Grundejerforeningen.

5.2 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Grundejerforeningen, tillægges Grundejerforeningen sekundært pant

inden for det pant, de enkelte grundejere etablerer til fordel for undergrundejerforeningerne.

## 6. **ADMINISTRATION**

- 6.1 Grundejerforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Grundejerforeningens drift – enten helt eller delvist – i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.

## 7. **MEDLEMSFORPLIGTELSE**

- 7.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.
- 7.2 Et medlem er forpligtet til at anlægge og forny grund og bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af områdets bebyggelse og dennes stand.
- 7.3 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 pkt. 24 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.

## 8. **GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER/FÆLLESUDGIFTER/MEDLEMMERNES BIDRAG**

- 8.1 Grundejerforeningen har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt, på de offentlige passagearealer, således at disse til enhver tid fremtræder i vedligeholdt og renholdt stand.
- 8.2 Grundejerforeningen skal forestå driften, vedligeholdelsen samt fornyelsen af Grundejerforeningens Fællesarealer, jf. pkt. 3.1. Disse aktiviteter skal fortages i overensstemmelse med disse vedtægter, gældende lovgivning, lokalplan eller tinglyste servitutter, samt i det omfang, hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Grundejerforeningens formål. Der henvises til "kvalitetsguideline for grundejerforeningen Amager Strand" jfr. vedhæftede bilag 2.
- 8.3 Grundejerforeningens Fællesarealer, jf. pkt. 3.1. omfatter blandt andet arealer, der af Områdets udviklere eller af Københavns Kommune udlægges som fællesarealer. Disse Fællesarealer kan f.eks. anvendes til lokalveje, fælles tilkørsler, som betjener mere end

en ejendom (matrikel), når de er anlagt på fællesarealer, pladser, stier, grønne områder og særlige trafikindretninger.

8.4 Til dækning af fællesudgifterne indbetaler hvert medlem et á conto bidrag til Grundejerforeningen baseret på et budget godkendt på den årlige generalforsamling. Budgettet udarbejdes af bestyrelsen. Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver. De nævnte á conto bidrag forfalder til betaling efter påkrav.

8.5 Fællesudgifter skal blandt andet omfatte alle udgifter til

- administration af Grundejerforeningen, herunder administrations- og bestyrelseshonorar,
- udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af samtlige Fællearealer samt disses forsyning med el, vand, varme samt afledning, herunder kloakering,
- udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand og
- forsikringsudgifter.

## 9. **RENHOLDELSE, VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE**

9.1 Renholdelse, vedligeholdelse samt fornyelse af følgende Fællearealer foranstalles og betales af Grundejerforeningen - for så vidt pligten hertil ikke ved særlige bestemmelser er henlagt til andre - og omfatter følgende bestanddele:

1. Arealer, som udlægges som fællesarealer, det vil sige veje, P-pladser, fællesarealer, legepladser, fortove og beplantninger,
2. Installationer, herunder rør og ledninger, blandt andet vedrørende forsyning eller afledning for el, vand og kloak i det omfang disse installationer er fælles for medlemmer af Grundejerforeningen indtil disse installationers individuelle forgrening til det enkelte medlems ejendom – det vil sige matrikelskellet.

9.2 Renholdelse af Grundejerforeningens område skal ske på en måde, som ikke giver naboer anledning til berettiget at klage over ukrudt mv. Forsømmes dette, er berørte ejendomme berettiget til at foranstalte det fornødne udført på Grundejerforeningens bekostning.

## 10. **FORDELINGSNØGLE**

10.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges forholdsmæssigt rettigheder og forpligtelser, herunder pligt til at betale bidrag, i forhold til de øvrige medlemmer af Grund-

ejerforeningen på baggrund af det færdigopførte antal etagekvadratmeter, hvortil der foreligger ibrugtagningstilladelse.

## 11. **MEDLEMSBIDRAG**

- 11.1 På baggrund af et af Grundejerforeningens bestyrelse udarbejdet budget fastsættes størrelsen af det årlige ordinære medlemsbidrag af generalforsamlingen. Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingsnøglen i pkt. 10.1. Generalforsamlingen må dog ikke vedtage et lavere medlemsbidrag end foreslået eller tiltrådt af bestyrelsen.
- 11.2 Indtil området er færdigudbygget skal forholdet om omfordeling hvert år noteres på den ordinære generalforsamling.
- 11.3 Det årlige medlemsbidrag fastsat i henhold til pkt. 11.1. indbetales af medlemmerne efter bestyrelsens valg i rater månedsvis eller kvartalsvis forud.
- 11.4 Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i bestyrelsen.
- 11.5 Bestyrelsen er bemyndiget til en gang om året, uden at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, at opkræve et ekstraordinært bidrag svarende til 15 % af det sidst vedtagne årlige medlemsbidrag.
- 11.6 Når generalforsamlingen har godkendt årsrapporten, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales – henholdsvis opkræves – medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.

## 12. **RESTANCER**

- 12.1 Såfremt et medlem er i restance over for Grundejerforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare renter fra forfaldsdagen med den til enhver tid værende diskonto med tillæg af 5 % p.a. samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.

## 13. **GENERALFORSAMLING**

- 13.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 13.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Københavns Kommune inden udgangen af maj måned.
- 13.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst to ugers og højst fire ugers varsel ved brev til medlemmerne. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes til-

lige et eksemplar af årsrapporten. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.

- 13.4 Forslag fra medlemmerne må – for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling – være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.
- 13.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af  $\frac{1}{4}$  af medlemmerne – enten efter antal eller efter stemmetal – til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i pkt. 13.3.

#### 14. **DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING.**

14.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af Grundejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
4. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Bestyrelsen fremlægger til drøftelse et budget med de forventede udgifter til foreningens drift mv. for de efterfølgende 3 år og med forventninger til udviklingen i de næste 5 år.
9. Eventuelt.

#### 15. **GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING**

- 15.1 Enhver generalforsamling ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.
- 15.2 Stemmeafgivningen skal ske skriftligt, såfremt 20 % af de tilstedeværende efter stemmetal kræver dette.



## 16. **STEMMERET MV.**

- 16.1 Hvert medlem har et antal stemmer, der svarer til det færdigopførte antal etagekvadratmeter, hvortil der foreligger ibrugtagningstilladelse, jf. pkt. 10.1. Der kan ikke udøves stemmeret for fællesarealer, der måtte blive særskilt udmatrikuleret.
- 16.2 Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.
- 16.3 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 til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.
- 16.4 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 for disse.
- 16.5 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.
- 16.6 Til vedtagelse af beslutning
- a) af meget væsentlig økonomisk betydning for Grundejerforeningen,
  - b) om etablering af grundfond, jf. pkt. **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.**, eller
  - c) om vedtægtsændringer,
- kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor.
- 16.7 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.
- 16.8 Grundejerforeningens vedtægt og ændringer skal godkendes af Københavns Kommune, Teknik og miljøforvaltning.

## 17. **FORHANDLINGSPROTOKOL**

- 17.1 Over det på en generalforsamling passerende indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.

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

## 18. **BESTYRELSE**

18.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på op til seks medlemmer, der vælges for en et-årig periode. Genvalg kan finde sted.

18.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen, samt personer som repræsenterer et medlem over for Grundejerforeningen.

18.3 Der vælges to suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

18.4 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.

18.5 Bestyrelsen konstituerer umiddelbart efter den ordinære generalforsamling sig selv med formand og næstformand, der vælges for to år ad gangen.

18.6 Bestyrelsen vurderer hvert år på første møde efter generalforsamlingen foreningens forsikringsbehov.

18.7 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutning må dog ikke træffes, uden at så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.

18.8 I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær næstformandens – stemme udslagsgivende.

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

18.10 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

## 19. **BESTYRELSENS OPGAVER**

19.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Grundejerforeningens anliggender.

19.2 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.

19.3 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af nærværende vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner mv.

19.4 Hvor Grundejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan mv., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Grundejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.

19.5 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Grundejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder og anlæg mv.

19.6 Bestyrelsen kan overlade Grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator.

## 20. **TEGNINGSREGEL**

20.1 Foreningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller af tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

## 21. **REGNSKABSÅR**

21.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Grundejerforeningens stiftelse – 31. december 2010

## 22. **UDVIKLING AF OMRÅDER OMFATTET AF GRUNDEJERFORENINGEN**

22.1 Hele det område, der er omfattet af Grundejerforeningen, er under udvikling.

## 23. **ÅRSRAPPORT OG REVISION**

23.1 Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

23.3 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

## 24. **VOLDGIFT**

24.1 Enhver tvist, der måtte opstå mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningens medlemmer, afgøres endeligt efter "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut" (Copenhagen Arbitration)". Hver part udpeger en voldgiftsmand, medens voldgiftsrettens formand udnævnes af instituttet. Såfremt en part ikke inden 30 dage, efter at have indgivet eller modtaget underretning om begæring om voldgift, har udpeget en voldgiftsmand, udnævntes også denne i overensstemmelse med ovennævnte regler.

25. **TINGLYSNING – PANT - PÅTALEBERETTIGET**

- 25.1 Nærværende vedtægter lyses som byrde på alle ejendommene beliggende på Grundejerforeningens område som defineret i pkt. 2.1. Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse.
- 25.2 Til sikkerhed for betaling af medlemsbidrag til Grundejerforeningen, tillægges Grundejerforeningen sekundært pant inden for det pant, som de enkelte ejendomme etablerer til fordel for de respektive undergrundejerforeninger. Panteretten tjener subsidiært Grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til Grundejerforeningen vedrørende de ejendomme.
- 25.3 Omkostningerne til Grundejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af Grundejerforeningen.

\*\*\*\*

Således vedtaget på Grundejerforeningens stiftende generalforsamling den

Bilag:

Bilag 1: Kort, hvor Grundejerforeningens område er indtegnet.

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_