

EKSTRAKT

BILAG

9.1

NT Advokater

## Aktuelt tinglyst dokument



-----  
Dokument:

Dato/løbenummer: 04.12.2019-1011458089

-----  
Servitut:

Dokumenttype: Vedtægter

-----  
Senest påtegnet:

04.12.2019 11:25:22

-----  
Ejendom:

Adresse: Richard Mortensens Vej 31  
2300 København S  
Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 1039

Adresse: Richard Mortensens Vej 35A  
2300 København S  
Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 1  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 1039

Adresse: Richard Mortensens Vej 35B  
2300 København S  
Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 2  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 1039

Adresse: Richard Mortensens Vej 35C  
2300 København S  
Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 3  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 1039

Adresse: Richard Mortensens Vej 35D  
2300 København S  
Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 4  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 1039

Adresse: Richard Mortensens Vej 35E  
2300 København S

Adresse: Robert Jacobsens Vej 36B  
2300 København S  
Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 76  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 1039

Adresse: Else Alfelts Vej 17A  
2300 København S  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0959

Adresse: Else Alfelts Vej 33A  
2300 København S  
Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 1042

Adresse: Else Alfelts Vej 10  
2300 København S  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0951a

Adresse: Else Alfelts Vej 26  
2300 København S  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 1041

Adresse: Else Alfelts Vej 34  
2300 København S  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0952a

Adresse: Else Alfelts Vej 36A  
2300 København S  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0952b

Adresse: Else Alfelts Vej 42  
2300 København S  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0952e

Adresse: Else Alfelts Vej 48  
2300 København S  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0952f

Adresse: Asger Jorns Allé 20  
2300 København S  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0958

Adresse: Else Alfelts Vej 55  
2300 København S

Nummer: 226  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0957b

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 227  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0957b

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 228  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0957b

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 229  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0957b

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 230  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0957b

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 231  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0957b

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 232  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0957b

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 233  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0957b

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 234  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0957b

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 235  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 0957b

---

**Servitut tekst:**

**VEDTÆGTER FOR FORENINGEN BYENS HUS  
INDHOLDSFORTEGNELSE:**

1. NAVN OG HJEMSTED
  2. BAGGRUND
  3. PLIGTIGT MEDLEMSKAB
  4. FORMÅL
  5. FORENINGENS OPGAVER
  6. FORENINGENS MODTAGELSE AF BYENS HUS SAMT ØVRIGE ANLÆG OG Udstyr
  7. HÆFTELSE
  8. FORDELINGSTAL
  9. MEDLEMSBIDRAG
  10. MIDLERTIDIG ADMINISTRATIONSORDNING
  11. RESTANCER
  12. GENERALFORSAMLING
  13. DAGSORDEN FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING
  14. GENERALFORSAMLINGSPROCEDURE
  15. BESTYRELSE
  16. BESTYRELSENS OPGAVER
  17. TEGNINGSREGEL
  18. REGNSKABSÅR, ÅRSRAPPORT OG REVISION
  19. TVISTER
  20. TINGLYSNING
- Bilag 3.1: Pligtige medlemmer på stiftelsestidspunktet

## 1. NAVN OG HJEMSTED

1.1. Foreningens navn er "Foreningen Byens Hus", herefter kaldet "Foreningen".

1.2. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

## 2. BAGGRUND

2.1. Den 28. januar 2016 vedtog Borgerrepræsentationen tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398-1 Ørestad Syd, som blev bekendtgjort den 8. februar 2016 (herefter Lokalplanen).

2.2. Lokalplanen muliggør bebyggelse af den centrale del af Ørestad Syd syd for Arenakvarteret samt skolegrunden i Arenakvarteret. Mod syd og vest afgrænses arealet af Kalvebod Fælled og mod øst af Ørestads Boulevard. Intentionerne er, at en større andel af området syd for Arenakvarteret anvendes til boliger samt at skabe betingelser for byliv langs Asger Jorns Allé, der skal være områdets primære byrum og hovedstrøg med caféer, butikker og evt. offentlige funktioner i stueetagerne.

2.3. I forbindelse med nyt boligbyggeri i Lokalplanens område IIIA, IIIB, XA og XB skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet, jf. Lokalplanens § 3, stk. 7. Københavns Kommune og Udviklingsselskabet By & Havn I/S (herefter By & Havn) er imidlertid enige om i fællesskab at søge at udvikle et byggefelt ved Asger Jorns Allé som et "Byens Hus", der blandt andet skal indeholde beboerhus. Ejendomme med boligbyggeri kan fritages for kravet om etablering af fællesanlæg i egen bebyggelse ved at deltage i drift, vedligeholdelse og udvikling af Byens Hus, dvs. som pligtige medlemmer af Foreningen.

2.4. Byens Hus etableres af By & Havn og evt. Københavns Kommune, hvorefter Byens Hus overdrages vederlagsfrit til Foreningens eje. Foreningen skal herefter forestå drift, vedligeholdelse og udvikling af Byens Hus.

2.5. Foreningen er en almindelig forening, dvs. en ikke-erhvervsdrivende forening, da Foreningen ikke har til formål at fremme medlemmernes økonomiske interesser, jf. pkt. 4. Foreningen registreres hos Erhvervsstyrelsen.

### 3. PLIGTIGT MEDLEMSKAB

3.1. Enhver ejer af en ejendom med boligbyggeri, der er fritaget for Lokalplanens krav om etablering af fællesanlæg i egen bebyggelse, har ret og pligt til at være medlem af Foreningen. Pligtigt medlemsskab indtræder, når der er meddelt midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse til boligbyggeri på ejendomme, der undtages fra kravet om "1 % fælleslokaler" i området, og Byens Hus i øvrigt er etableret og taget i brug. Såfremt det ikke er et myndighedskrav, at der skal meddeles tilladelse for ibrugtagning af boligbyggeriet, indtræder det pligtige medlemskab ved faktisk ibrugtagning af byggeriet. Ejeren indtræder som medlem af Foreningen den 1. i måneden efterfølgende henholdsvis meddelelse af ibrugtagningstilladelse eller faktisk ibrugtagning. Pligtige medlemmer på stiftelsestidspunktet er angivet i bilag 3.1.

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

3.3. Ejere af beboelsesbygninger i form af enfamiliehuse, herunder helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse (dobbelthuse, rækkehuse, klynge- eller gruppehuse eller lignende), som er selvstændigt udstykket, er pligtige medlemmer af en lokal grundejerforening eller gårdlaug, og ejerne af disse ejendomme skal i forhold til Foreningen kun kunne udnytte sine medlemsrettigheder under ét gennem den pågældende lokale grundejerforening eller gårdlaug, som i ethvert forhold til Foreningen skal betragtes som ét medlem.

3.4. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Foreningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den nye ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for Foreningen, herunder eventuelle restancer uanset stiftelsestidspunkt. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye ejer er Foreningen uvedkommende.

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

3.6. Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til Foreningen 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.

#### 4. FORMÅL

4.1. Foreningens primære formål er

4.1.a. at sikre, at pligtige medlemmer har adgang til fællesanlæg i Byens Hus til opfyldelse af Lokalplanens krav om adgang til fællesanlæg.

4.2. Foreningens øvrige formål er

4.2.a. at erhverve, eje og administrere Byens Hus, uanset om Byens Hus etableres som ejerlejlighed eller udstykkes til en selvstændig fast ejendom, herunder at deltage som medlem i en evt. ejerforening, såfremt Byens Hus etableres som ejerlejlighed,

4.2.b. at forestå drift, renholdelse, vedligeholdelse samt fornyelse af Byens Hus, inklusive fælles anlæg, faciliteter, udstyr samt indretninger inden for Byens Hus,

4.2.c. at sikre at medlemmerne har mulighed for at benytte Byens Hus,

4.2.d. at medvirke til, at Byens Hus understøtter kultur, idræt, forenings- og friluftsliv i området, f.eks. ved at indgå udlejnings- eller samarbejdsaftale om brug af lokaler og faciliteter i Byens Hus med Københavns Kommune samt foreninger, institutioner, skoler samt private og kommercielle aktiviteter,

4.2.e. at medvirke til at udvikle Asger Jorns Allé på et højt niveau, så stedet bliver ekstraordinært attraktivt og levende, både for de lokale beboere og for udefrakommende,

4.2.f. at drive erhvervsdrift relateret til aktiviteterne i Byens Hus, f.eks. drift eller bortforpagtning af café,

4.2.g. at erhverve, eje og/eller administrere yderligere fast ejendom til lignende formål, herunder - men ikke begrænset til - pladser på den nordlige side af Asger Jorns Allé,

4.2.h. at medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig kvalitet og sikre rekreative værdier i området, herunder i henseende til æstetik, arkitektur og byliv, og

4.2.i. at fremme medlemmernes fælles interesser, herunder at repræsentere medlemmerne over for offentlighed, myndigheder og andre foreninger i sager, som angår Byens Hus, dog således at det enkelte medlem også har ret til at varetage sine egne interesser.

4.3. Foreningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

## 5. FORENINGENS OPGAVER

5.1. Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse samt fornyelse af Byens Hus. Disse aktiviteter skal foretages i det omfang, det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Foreningens formål, jf. pkt. 4. Foreningen skal i øvrigt udføre disse opgaver i overensstemmelse med offentlige regler og påbud.

5.2. Foreningen kan indgå aftaler med Københavns Kommune, andre offentlige myndigheder, private foretagender eller grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til nærværende vedtægter påhviler Foreningen.

5.3. Foreningen kan via samarbejde med lokale aktører i området, herunder en evt. handelstandsforening for de erhvervsdrivende på Asger Jorns Allé, bistå med at koordinere afholdelse af aktiviteter.

5.4. Foreningen opkræver hos medlemmerne bidrag, der er

nødvendige for udførelsen af Foreningens opgaver.  
Foreningen kan - med den hæftelse, der er anført i pkt. 7 - optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til f.eks. fornyelse af anlæg.

## 6. FORENINGENS MODTAGELSE AF BYENS HUS SAMT ØVRIGE ANLÆG OG Udstyr

6.1. Efter etablering overdrages ejerskab og driftsforpligtelsen, herunder ren- og vedligeholdelse samt fornyelse, af Byens Hus samt øvrige anlæg og udstyr til Foreningen.

6.2. Efter etablering af Byens Hus indkaldes Foreningens bestyrelse til en overdragelsesforretning, efter hvilken Foreningen er forpligtet til at forestå drift, ren-, vedligehold- samt fornyelse af Byens Hus samt øvrige anlæg og udstyr.

6.3. Foreningen er forpligtet til at acceptere at modtage Byens Hus, anlæg og udstyr, uanset om eventuelle Byens Hus og tilknyttede anlæg er nyetablerede eller allerede har været i brug i kortere eller længere tid. Sker overtagelsen på et senere tidspunkt end etableringstidspunktet, skal Byens Hus, fællesanlæg og fællesarealer på overdragelsestidspunktet være i velvedligeholdt stand med fradrag for almindeligt slid og ælde.

6.4. Der udarbejdes i den forbindelse en afleveringsprotokol, som underskrives af begge parter. Eventuelle fejl og mangler ved Byens Hus, der ikke hindrer bygningens benyttelse og drift, skal ikke hindre overdragelsen.

6.5. Overdragelse af Byens Hus og øvrige anlæg til Foreningen samt afhjælpning af mangler anført på afleveringsprotokol sker vederlagsfrit for Foreningen.

## 7. HÆFTELSE

7.1. Foreningen hæfter over for tredjemand alene med sin formue for Foreningens forpligtelser.

## 8. FORDELINGSTAL

8.1. Hvert medlem af Foreningen tillægges rettigheder og forpligtelser på baggrund af et fordelingstal svarende til det etageareal, der kan opføres på det enkelte medlems ejendom til boliger, eller bruttoetagearealet af de boliger, der er opført på det enkelte medlems ejendom (tælleren) i forhold til det maksimale boligareal, der kan opføres på samtlige medlemmers ejendomme (nævneren).

8.2. Indtil medlemmets ejendom er bebygget og taget i brug,



fastlægges medlemmets fordelingsnøgle på baggrund af det maksimale etageareal af boliger, der kan opføres på medlemmets ejendom i henhold til Lokalplanen og aftalegrundlaget for det af medlemmet erhvervede antal byggerettigheder, dvs. beregnet i overensstemmelse med bygningsreglementet. Dette areal anvendes både i tælleren og nævneren.

8.3. Når medlemmets ejendom er bebygget og taget i brug, fastlægges fordelingstallet for den enkelte ejendom på baggrund af bruttoetageareal af boligenhederne registreret i BBR-ejerregisteret for medlemmets ejendom. Det enkelte medlem er pligtigt at sikre, at BBR-ejerregisteret for medlemmets ejendom stedse er retvisende. I tvivlstilfælde er Foreningen bemyndiget til at indhente Københavns Kommunes afgørelse, som derefter skal lægges til grund. Dette areal anvendes både i tælleren og nævneren.

8.4. Parkering i konstruktion medregnes ikke i beregningen af fordelingstallet.

8.5. Ved eventuelle tillæg til Lokalplanen, dispensationer eller tilladelser til fravigelse af Lokalplanen eller nye lokalplaner, der forøger eller reducerer en konkret ejendoms byggemuligheder af boliger, skal fordelingstallet for denne ejendom revideres, således at tælleren svarer til de til enhver tid værende byggemuligheder af boliger. Måtte der senere ske en matrikulær forandring for en ejendom inden for Foreningens område, skal fordelingstallet ændres således, at fordelingsnøglen baseres på den boligbyggeret, som er knyttet til de nydannede ejendomme.

8.6. Fordelingsnøglen opdateres i overensstemmelse med denne bestemmelse én gang om året den 1. i den måned, hvor den ordinære generalforsamling afholdes. Såfremt der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, opdateres fordelingsnøglen med virkning fra dateringen af indkaldelsen.

8.7. Et medlem har pligt til at give Foreningen alle relevante oplysninger til brug for opdatering af fordelingstal, herunder pligt til at fremsende ibrugtagningstilladelse og angivelse af registrering i BBR-ejerregisteret, så snart disse foreligger. Der skal foreligge arealopgørelse attesteret af en landinspektør.

## 9. MEDLEMSBIDRAG

9.1. Generalforsamlingen fastsætter hvert år på den ordinære generalforsamling størrelsen af det bidrag, der samlet skal opkræves for det kommende regnskabsår, på baggrund af et af generalforsamlingen godkendt budget. Medlemmerne er bidragspligtige og skal betale medlemsbidrag pr. em<sup>2</sup> bolig på baggrund af deres fordelingstal.

9.2. Bidragspligt påhviler medlemmerne fra tidspunktet for medlemmets indtræden i Foreningen, jf. pkt. 3.1. Medlemsbidraget i perioden fra indtræden til førstkommende tidspunkt, hvor der sker opdatering af fordelingstal, jf. pkt. 8.6, skal være det på indtrædelsestidspunktet gældende medlemsbidrag pr. em<sup>2</sup>, uanset at fordelingstallet ikke er opdateret. Der er ikke bidragspligt for By & Havn, bortset fra garanti udstedt af By & Havn, mens den midlertidige administrationsordning er i kraft, jf. pkt. 10.

9.3. Det årlige medlemsbidrag forfalder til betaling - efter bestyrelsens valg - årligt, kvartals- eller månedsvis forud.

9.4. 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.

## 10. MIDLERTIDIG ADMINISTRATIONSORDNING

10.1. Foreningen administreres af By & Havn, indtil By & Havn har indgået bindende aftaler med købere om salg af byggeretter, der repræsenterer 80 % af det etageareal, der som følge af etableringen af Byens Hus undtages fra kravet om "1 % fælleslokaler" i området, jf. pkt. 2.3, og købernes betalingspligt er indtrådt, jf. 9.2. By & Havn er dog berettiget til at lade administrationen overgå til Foreningen på et tidligere tidspunkt. By & Havn er endvidere berettiget til at fortsætte administrationsordningen i en periode op til fem år at regne fra aflevering af Byens Hus til Foreningen.

10.2. By & Havn giver straks meddelelse til Foreningen, når der er indgået endelig aftale om salg af en ubebygget ejendom med oplysning om overtagelsestidspunkt, ligesom By & Havn straks giver meddelelse om overdragelse af bebyggede ejendomme, herunder om der på bebyggede ejendomme måtte være opført yderligere bebyggelse.

10.3. Så længe By & Havn administrerer Foreningen, betaler By & Havn for omkostningerne forbundet med administrationen af Foreningen, dvs. administrationshonoraret. By & Havn garanterer, at medlemmernes årlige medlemsbidrag under administrationsordningen til opfyldelse af Foreningens forpligtelser i henhold til denne vedtægt, jf. pkt. 9.1, maksimalt udgør 10,00 kr. pr. em<sup>2</sup>, ekskl. moms, pr. em<sup>2</sup> (1. januar 2016 niveau). Beløbet indeksreguleres årligt 1. januar i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset for oktober måned i det forudgående år. Første regulering finder sted 1. januar 2017 med udviklingen i nettoprisindekset fra oktober 2015 til oktober 2016.

10.4. Garantien i pkt. 10.3 er gældende, så længe administrationsordningen er i kraft, jf. pkt. 10.1. Såfremt

garantien én gang er ophørt, kan den ikke genopstå, uanset at opgørelsen af solgte byggeretter efterfølgende måtte falde til under 80 % af det etageareal, der som følge af etableringen af Byens Hus undtages fra kravet om "1 % fælleslokaler" i området. By & Havn er endvidere berettiget til at fortsætte administrationsordningen i en periode op til fem år at regne fra aflevering af Byens Hus til Foreningen.

10.5. Såfremt By & Havn måtte vælge at lade administrationen overgå til Foreningen på et tidligere tidspunkt, jf. pkt. 10.1, betaler By & Havn således efter påkrav fra Foreningen eventuelle omkostninger, der overstiger det ovenfor fastsatte beløb på 10,00 kr. pr. em<sup>2</sup>, ekskl. moms, pr. em<sup>2</sup> (1. januar 2016 niveau), indtil det tidspunkt, hvor der er solgt 80 % af det etageareal, der som følge af etableringen af Byens Hus undtages fra kravet om "1 % fælleslokaler" i området arealer.

10.6. I perioden indtil den midlertidige administrationsordning er ophørt, kan Foreningens generalforsamling eller bestyrelse ikke træffe beslutninger om forhold, der er omfattet af administrationsordningen eller har økonomisk betydning for Foreningen, medmindre By & Havn tiltræder dette. By & Havn er dog forpligtet til at tiltræde beslutninger vedrørende administrationsordningen, når forholdet er nødvendigt for opretholdelse af en god og forsvarlig drift og vedligeholdelsesstand af Byens Hus.

## 11. RESTANCER

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

11.2. Et medlem, der er i restance til Foreningen, kan ikke stemme på generalforsamlingen eller bestride eller vælges til hverv i Foreningen, hvilket også gælder for repræsentanter for et medlem i restance.

## 12. GENERALFORSAMLING

12.1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

12.2. Generalforsamlinger skal afholdes i Storkøbenhavn.

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

12.4. Generalforsamlingen indkaldes med mindst 20 hverdages varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne.

Sammen med indkaldelsen skal følge dagsorden, udkast til den reviderede årsrapport samt forslag til budget for det efterfølgende regnskabsår. Indkaldelse kan gyldigt ske pr. e-mail til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte e-mail adresse. Det enkelte medlem er forpligtet til at oplyse bestyrelsen eller administrator om ændringer til medlemsprotokollen, herunder ændringer i e-mailadresser. En indkaldelse afsendt til den i medlemsprotokollen anførte e-mailadresse anses for en lovlig indkaldelse.

12.5. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen og være bestyrelsen i hænde senest 10 hverdage før generalforsamlingen således, at de pågældende forslag sammen med bestyrelsens eventuelle forslag kan udsendes til medlemmerne senest 5 hverdage inden generalforsamlingen.

12.6. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen, revisor, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne i Foreningen efter antal eller efter fordelingstal forlanger dette med angivelse af dagsorden. Ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes med 7 dages varsel.

12.7. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 2 uger efter begæringens modtagelse.

### 13. DAGSORDEN FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING

13.1. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Godkendelse af årsrapport med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår.
5. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Evt. indkomne forslag fra medlemmerne.
8. Eventuelt.

## 14. GENERALFORSAMLINGSPROCEDURE

14.1. Enhver generalforsamling ledes af en valgt dirigent, der ikke må være medlem af bestyrelsen, revisor eller lignende. Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen/administrator til hvert enkelt medlem af Foreningen.

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

14.3. Medlemmer har på generalforsamlingen det antal stemmer, der svarer til medlemmets fordelingstal, medmindre medlemmet er i restance, jf. pkt. 11.2.

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

14.5. 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 pkt. 14.8 til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

14.6. Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen ved én repræsentant. Et medlem kan medbringe skriftlig fuldmagt fra to andre medlemmer.

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

14.8. Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændringer kræves 2/3 af de stemmeberettigede, såvel efter antal som efter fordelingstal, stemmer for forslaget. Såfremt det fornødne antal stemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling er forslaget vedtaget, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, uanset hvor mange stemmer der er til stede på generalforsamlingen.

14.9. En beslutning om ændring af vedtægterne, jf. pkt. 14.8,

kan kun træde kraft, såfremt ændringen godkendes af Københavns Kommune og By & Havn. Foreningen kan ikke nedlægges uden Københavns kommunes og By & Havns godkendelse. Såfremt Foreningen nedlægges, skal Foreningens formue, herunder Byens Hus, overdrages til Grundejerforeningen Ørestad Syd.

## 15. BESTYRELSE

15.1. Foreningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på fem - syv medlemmer, der hver vælges for en toårig periode. I lige år er tre medlemmer på valg, og i ulige år er to – fire medlemmer på valg. Ved første bestyrelsesvalg bestemmer generalforsamlingen, hvilke bestyrelsesmedlemmer der er valgt for henholdsvis en et- og toårig periode. Genvalg kan finde sted. Så længe den i pkt. 10 beskrevne midlertidige administrationsordning er i kraft, kan By & Havn dog udpege mindst halvdelen af medlemmerne til bestyrelsen og udpege bestyrelsens formand.

15.2. Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er personlige medlemmer af Foreningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Foreningen. For medlemmer, som er juridiske personer, kan der kun vælges én person til bestyrelsen, hvilket dog ikke gælder for By & Havn, så længe den i pkt. 10 beskrevne midlertidige administrationsordning er i kraft. Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Foreningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal vedkommende af egen drift udtræde af bestyrelsen.

15.3. Ud over de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer skal By & Havn og Københavns Kommune hver kunne udpege ét bestyrelsesmedlem med møde- og taleret, men uden stemmeret. Såfremt By & Havn og Københavns Kommune yder økonomisk bidrag til Foreningen af ikke uvæsentlig karakter, har bestyrelsesmedlemmet også stemmeret.

15.4. Der skal hvert år vælges én suppleant på den ordinære generalforsamling for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Indtil Foreningen har mindst 10 medlemmer, kan en generalforsamling beslutte ikke at håndhæve nærværende bestemmelse. Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden.

15.5. Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand, dog således By & Havn udpeger bestyrelsens formand, så længe den i pkt. 10 beskrevne midlertidige administrationsordning er i kraft.

15.6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer faktisk er til stede. Beslutninger om forhold, der ikke er angivet på dagsorden til indkaldelsen, må dog ikke træffes, uden så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i sagens behandling. Et bestyrelsesmedlem kan ikke give møde ved fuldmagt. Der kan dog gives møde via telefon- eller videokonference og lignende. Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.

15.7. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller et flertal af bestyrelsens medlemmer finder det nødvendigt, dog minimum fire gange årligt.

15.8. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

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

15.10. Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand. I tilfælde hvor generalforsamling vælger at lønne formand, kan generalforsamlingen træffe beslutning om at udpege formand og næstformand direkte på generalforsamlingen.

## 16. BESTYRELSENS OPGAVER

16.1. Det påhviler bestyrelsen at lede Foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

16.2. Bestyrelsen har pligt til at sikre, at Foreningen drives i overensstemmelse med de til enhver tid gældende love og regler, samt til at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Foreningens anliggender. Bestyrelsen skal foranledige, at der træffes sådanne foranstaltninger, der må anses for påkrævede til gennemførelse af Foreningens formål og opgaver, herunder foranledige opkrævning af bidrag, samt foranledige renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Byens Hus, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger samt at tegne sædvanlig ansvarsforsikring.

16.3. Bestyrelsen udarbejder og vedtager hvert år forslag til drifts- og likviditetsbudget for det kommende regnskabsår, der skal fremlægges til vedtagelse på Foreningens årlige generalforsamling, jf. pkt. 9. Budgettet for det kommende regnskabsår skal udsendes til Foreningens medlemmer hvert år sammen med indkaldelse til ordinær generalforsamling, jf. pkt. 12.4, således at medlemmerne har lejlighed til at

kommentere på budgetforslaget inden afholdelse af den årlige generalforsamling. Budgettet drøftes og vedtages i øvrigt af generalforsamlingen, som anført i pkt. 13. Bestyrelsen er berettiget til at opkræve a conto medlemsbidrag, som anført ovenfor i pkt. 9.

16.4. Bestyrelsen er berettiget og forpligtet til at føre en medlemsfortegnelse, der til enhver tid skal angive det korrekte fordelingstal for de enkelte medlemmer af Foreningen.

16.5. Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen tilrettelægges på en efter Foreningens forhold tilfredsstillende og fuldt betryggende måde, og skal udarbejde budget for Foreningen.

16.6. Bestyrelsen i Foreningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

16.7. Foreningens bestyrelse kan antage en administrator til varetagelse af Foreningens anliggender, ligesom Foreningens bestyrelse kan indgå aftale om overdragelse af nogle eller alle opgaver vedrørende drift og vedligeholdelse af Byens Hus i entreprise. Bestyrelsen skal, såfremt der antages en administrator, påse, at administrator fører en forsigtig og betryggende administration af Foreningens anliggender.

16.8. Administrator skal have tegnet og i hele administrationsperioden opretholde sædvanlig underslæbsforsikring med klausul om, at ved manglende præmiebetaling eller opsigelse fra administrators eller garantistillers side, skal Foreningens bestyrelsesformand omgående orienteres

## 17. TEGNINGSREGEL

17.1. Foreningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med ét medlem af bestyrelsen eller af mindst tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

## 18. REGNSKABSÅR, ÅRSRAPPORT OG REVISION

18.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter perioden fra Foreningens modtagelse af Byens Hus indtil den 31. december i samme kalenderår.

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

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



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

## 19. TVISTER

19.1. Enhver tvist, der måtte opstå mellem Foreningen og Foreningens medlemmer, afgøres ved de almindelige domstole.

## 20. TINGLYSNING

20.1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på medlemmernes ejendomme, jf. pkt. 3 og bilag 3.1 samt alle ejendomme udstykket herfra. Vedtægterne respekterer alene servitutter tinglyst på anmeldelsestidspunktet.

20.2. Påtaleberettiget er Foreningen ved dennes bestyrelse, By & Havn og Københavns Kommune.

20.3. Til sikkerhed for de enkelte medlemmers økonomiske forpligtelser over for Foreningen, herunder betaling af kontingent, m.v., skal nærværende vedtægt tinglyses pantstiftende i samtlige medlemmers ejendomme, jf. pkt. 3 og bilag 3.1 samt alle ejendomme udstykket herfra alene med respekt for Grundejerforeningen Ørestad Syds pant samt evt. pantstiftende tinglysning af servitut betaling af tillægskøbesum.

20.4. Vedtægterne skal tinglyses pantstiftende for et beløb svarende kr. 20,00, med tillæg af moms, pr. em<sup>2</sup> (2017), i alt kr. 25,00 pr. em<sup>2</sup> (2016), multipliceret med det antal em<sup>2</sup>, der indgår i fordelingstallet for ejendommen på anmeldelsestidspunktet, jf. pkt. 8.

20.5. Det pantstiftende beløb pr. em<sup>2</sup>, jf. pkt. 20.4 reguleres hvert år den 1. januar med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2018, på følgende måde: Det forud for reguleringen gældende pantstiftende beløb pr. em<sup>2</sup> reguleres med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Den årlige regulering beregnes således efter følgende formel:

Gældende pantstiftende beløb pr. em<sup>2</sup> x nyt indeks

---

Gammelt indeks

Pristalsregulering kan ikke ske i nedadgående retning.

20.6. Pantehæftelsen skal som udgangspunkt justeres for den enkelte ejendom ved ejerskifte, jf. pkt. 20.3 - 20.5. Bestyrelsen er herudover berettiget til at kræve pantehæftelsen justeret i medlemmets ejertid, såfremt pantehæftelsen ikke længere udgør tilstrækkelig sikkerhed for medlemmets økonomiske forpligtelse over for Foreningen sammenlignet med ét års bidrag. Medlemmet afholder alle omkostninger i forbindelse med en justering af pantehæftelsen, herunder tinglysningsafgift.

20.7. For ejendomme, der efterfølgende udstykkes, er Foreningen ved dennes bestyrelse forpligtet til at medvirke til, at pantet fordeles på de enkelte ejendomme, således at det pantesikrede beløb efter opdeling i alt udgør det indekserede beløb på udstykningstidspunktet, jf. pkt. 20.3 og 20.4. Foreningen afgør, hvorledes pantet fordeles. Ejeren af ejendommen afholder alle udgifter forbundet med at fordele pantet, herunder tinglysningsafgift.

20.8. Ved ejerlejlighedsopdeling fordeles Foreningens sikkerhed som udgangspunkt på de enkelte ejerlejligheder efter fordelingstal i ejerforeningen, hvilket Foreningen ved dennes bestyrelse er pligtig at medvirke til. Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at acceptere en ligelig opdeling af pantet på antallet af ejerlejligheder. Vedtægterne tinglyses pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed således, at der samlet er tinglyst pant for minimum det oprindelige beløb indekseret til opdelingstidspunktet. Foreningen er forpligtet til først at søge sit krav gennemført over for ejerforeningen. Ejeren af ejendommen afholder alle udgifter forbundet med at fordele pantet, herunder tinglysningsafgift.

20.9. Bestyrelsen er bemyndiget til at lade vedtægternes pantstiftende tinglysning, jf. pkt. 20.3, aflyse af de pågældende ejendomme, såfremt tilsvarende pantesikkerhed senest samtidig tinglyses på ejendommene, f.eks. ved ejerpantebrev. Den nye pantesikkerhed skal opfylde de beløbsmæssige krav, der fremgår af pkt. 20.4, og skal tillige indeksreguleres i henhold til pkt. 20.5, samt have mindst samme placering i prioritetsrækkefølgen.

20.10. Bestyrelsen er bemyndiget til at bestemme, at pantesikkerhed i ejerlejlighedsforeninger, jf. pkt.3.2, eller lokale grundejerforeninger eller gårdlaug, jf. pkt. 3.3, kan 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 Foreningen relevante bestemmelser i vedtægten ikke kan ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Foreningen, og at Foreningen derfor er tillagt påtaleret i forhold hertil.

20.11. By & Havn er, så længe administrationsordningen er i kraft, bemyndiget til at underskrive enhver påtegning vedrørende nedlysning af pantet eller fordeling af pantet på Foreningens vegne. By & Havn er endvidere bemyndiget til at videredelegere fuldmagten til at underskrive påtegninger.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 28. november 2019.

Bilag 3.1. er vedhæftet i anmeldelsen.

-----  
**Myndighed:**

Navn: KØBENHAVNS KOMMUNE  
Borups Allé 177  
2400 København NV  
Cvr-nr.: 64942212

-----  
**Påtaleberettiget:**

Navn: UDVIKLINGSSELSKABET BY & HAVN I/S  
Nordre Toldbod 7  
1259 København K  
Cvr-nr.: 30823702

-----  
**Påtaleberettiget:**

Navn: Foreningen Byens Hus  
Nordre Toldbod 7  
1259 København K  
Cvr-nr.: 40978704

-----  
**Påtaleberettiget:**

Navn: KØBENHAVNS KOMMUNE  
Borups Allé 177  
2400 København NV  
Cvr-nr.: 64942212

-----  
**Følgende hæftelser**

respekteres:

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 1  
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København  
Matrikelnummer: 1039

Dato/løbenummer: 10.01.2017-1007980312  
Dokumenttype: Hæftelse  
Hovedstol: 188.936 DKK  
Rentesats: 0 %  
Kreditor: Grundejerforeningen Ørestad Syd

-----  
**Ejendom:**  
**Adresse:** Else Alfelts Vej 26  
2300 København S  
**Landsejerlav:** Sundby Overdrev, København  
**Matrikelnummer:** 1041

-----  
**Status:**  
Tinglyst

-----  
**Tinglysningsdato:**  
04.12.2019 11:25:22

-----  
**Dokumenttype:**  
Vedtægter

-----  
**Dato/løbenummer:**  
04.12.2019-1011458089

-----  
**Bemærkninger:**  
"Tinglyst servitutstiftende. Pantstiftende tinglysning skal anmeldes med dokumenttypen "Anden Hæftelse" med angivelse af dato/løbenr. for denne servitut."

---

-----  
**Ejendom:**  
**Adresse:** Else Alfelts Vej 52A  
2300 København S  
**Ejendomstype:** Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder  
**Landsejerlav:** Sundby Overdrev, København  
**Matrikelnummer:** 0952g

-----  
**Status:**  
Tinglyst

-----  
**Tinglysningsdato:**  
04.12.2019 11:25:22

-----  
**Dokumenttype:**  
Vedtægter