

Ejerlav: Christianshavns Kvarter
Del nr. A, B og C af matr.nr. 585
og matr.nr. D, E og F af matr.nr. 587

Beliggenhed:
Strandgade _____,
1401 København K

Anmelder:
Advokatfirmaet
Abel & Skovgård Larsen
Sønder Allé 9
8000 Århus C.
Tlf. 86 19 97 00
J.nr. 65110-48

VEDTÆGTER

for

“GRUNDEJERFORENINGEN CHRISTIANSBRO”

Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn og hjemsted.....	side	3
§ 2	Formål.....	side	3
§ 3	Medlemskreds.....	side	4
§ 4	Medlemsbidrag og hæftelsesforhold.....	side	4
§ 5	Bestyrelsen.....	side	4
§ 6	Bestyrelsens opgaver.....	side	5
§ 7	Bestyrelsesmøder.....	side	5
§ 8	Tegningsret	side	6
§ 9	Årsregnskab og revision.....	side	6
§ 10	Kapitalfond.....	side	6
§ 11	Opsparing til vedligeholdelse og forbedring.....	side	7
§ 12	Budget og medlemsbidrag.....	side	7
§ 13	Vedtægtsændringer og opløsning.....	side	7
§ 14	Tinglysning.....	side	7

§ 1.

Navn og hjemsted.

- 1.1. Foreningens navn er "Grundejerforeningen Christiansbro" beliggende _____.
- 1.2. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2.

Formål.

- 2.1. Grundejerforeningen Christiansbro's formål er at drive de på del A,B & C udstykket af en del af ejendommen matr.nr. 585 Christianshavns Kvarter beliggende udenomsgrundarealer eksklusiv interne gårde opført på de enkelte ejendomme samt bolværker, øvrige fællesarealer og eventuelle fællesrum/fælles bygninger indeholdende fælles forsynings- eller serviceinstallationer samt veje og stier, der hører til de bebyggelser, der opføres på de enkelte dele, herunder bebyggelsen "Enhjørningens Gård" på del A samt de kommende bebyggelser, "Løvens Gård" på del B og "Elefantens Gård" på del C, og i det hele taget at varetage medlemmernes fælles interesser, rettigheder og forpligtelser.
- 2.2. Grundejerforeningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag fra medlemmerne til at sørge for drift af de under § 2.1. angivne fælles områder, herunder foretage fornøden renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.
- 2.3. I henhold til lokalplan nr. 183 og tillæg nr. 1 vil der på ejendommene del nr. A, B & C af del af matr.nr. 585 Christianshavns Kvarter på tre selvstændigt udstykkede matr.nr. blive opført 3 bebyggelser "Enhjørningens Gård", "Elefantens Gård" og "Løvens Gård", ligesom der på del A og del B vil blive opført en parkeringskælder. Bebyggelsen af "Enhjørningens Gård" forventes at være påbegyndt 1. oktober 1999, og afsluttet 1. juni 2001, og således at de øvrige bebyggelser opføres senere. Skanska Danmark A/S er forpligtet til, så længe bebyggelsen "Løvens Gård" på del B og/eller "Elefantens Gård" på del C ikke er opført og overdraget til tredjemand, at sørge for, at de ubebyggede arealer står renholdte, ryddelige og i sømmelig stand, og udgifterne hertil afholdes endeligt af Skanska Danmark A/S, og indgår således ikke i drift og administration, jfr. nærværende § 2.1., idet grundejerforeningen først overtager driften og administrationen af disse grundarealer, når bebyggelserne på arealerne er opførte.
- 2.4. Grundejerforeningens formål er herunder at repræsentere Grundejerforeningen Christiansbro i den overordnede grundejerforening, der oprettes for det område, der omfattes af lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1 med områdets grundejere som medlemmer og med forpligtelse til at drive og vedligeholde fællesarealer samt private fællesveje og stier.

§ 3.

Medlemskreds.

- 3.1. Som medlemmer af Grundejerforeningen er ejere af ejendomme opført på delene A, B & C udstykket af del af ejendommen matr.nr. 585 Christianshavns Kvarter.
- 3.2. Medlemsskabet er pligtmæssigt og Grundejerforeningen har 1-5 medlemmer, nemlig de til enhver tid værende ejere af bebyggelser opført på delene A, B & C udstykket af ejendommen matr.nr. 585 Christianshavns Kvarter.

Såfremt et af de anførte bebyggelser ejes af flere i forening, udøves medlemsskabet af ejerne i forening gennem en af dem valgt forening eller anden organisation.

Såfremt der sker opdeling i ejerlejligheder, udøves medlemsskabet af ejerforeningen.

§ 4.

Medlemsbidrag og hæftelsesforhold.

- 4.1. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for Grundejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.
- 4.2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor Grundejerforeningen i forhold til følgende fordelingstal:
 - Ejendommen del nr. A (bebyggelsen Enhjørningens Gård) 37,5%
 - Ejendommen del nr. B (bebyggelsen Løvens Gård) 37,5%
 - Ejendommen del nr. C (bebyggelsen Elefantens Gård) 25,0%
- 4.3. Det medlemsbidrag, som grundejerforeningen opkræver, opkræves i henhold til de fastsatte fordelingstal, jfr. § 12.

§ 5.

Bestyrelsen.

- 5.1. Bestyrelsen består af 1-5 medlemmer, der udpeges som følger:
 - 2 medlemmer udpeges af ejeren/ejerforeningen af del nr. A (bebyggelsen "Enhjørningens Gård"), idet ét medlem udgøres af formanden for ejerforeningens bestyrelse og ét medlem udpeges af ejeren af den i bebyggelsen beliggende parkeringskælderejerlejlighed.
 - 2 medlemmer udpeges af ejeren/ejerforeningen af del nr. B (bebyggelsen "Løvens Gård"), idet ét medlem udgøres af formanden for ejerforeningens bestyrelse og ét medlem udpeges af ejeren af den i bebyggelsen beliggende parkeringskælderejerlejlighed.
 - Ét medlem udpeges af ejeren/ejerforeningen af del nr. C (bebyggelsen "Elefantens Gård").
- 5.2. De af medlemmerne udpegede bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil medlemmet ved brev til grundejerforeningen udpeger en anden i stedet.

- 5.3. Stemmeretten i bestyrelsen foretages efter fordelingstal.
- 5.4. Bestyrelsen konstituerer sig hvert år på det ordinære regnskabsmøde med en formand.
- 5.5. Sålænge bebyggelserne nævnt i pkt. 5.1. ikke er opført, består bestyrelsen af de medlemmer, der er udpeget for de bebyggelser, der er opført, og således at de ubebyggede arealer, jfr. pkt. 2.5. ikke indgår i grundejerforeningen, før disse er bebyggede.

§ 6.

Bestyrelsens opgaver.

- 6.1. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og således, at bestyrelsen har den overordnede ledelse af foreningens virksomhed.

Bestyrelsen har herved pligt til at sikre, at foreningen drives i overensstemmelse med gældende love og regler. Herunder påhviler det bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

- 6.2. Bestyrelsen har ligeledes ansvaret for, at der føres et forsvarligt regnskab.
- 6.3. Grundejerforeningens bestyrelse kan antage en administrator til varetagelse af grundejerforeningens anliggender, ligesom grundejerforeningens bestyrelse kan beslutte at udbyde nogle eller alle forpligtelser vedrørende drift og vedligeholdelse i entreprise.

§ 7.

Bestyrelsesmøder.

- 7.1. Hvert år i maj måned afholdes ordinært bestyrelsesmøde.

Bestyrelsens øvrige bestyrelsesmøder afholdes, når et bestyrelsesmedlem fremsætter ønske herom.
- 7.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når samtlige medlemmer er til stede.
- 7.3. Bestyrelsens møder indkaldes af formanden med mindst 3 måneders varsel ved skriftlig meddelelse til hver enkelt medlem. Samtidig med mødeindkaldelse udsendes dagsorden for mødet og forhold, der ikke er anført på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.
- 7.4. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

- 7.5. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 8.

Tegningsret.

- 8.1. Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af samtlige bestyrelsesmedlemmer.
- 8.2. Bestyrelse kan meddele prokura til administrator i nødvendigt omfang.

§ 9.

Årsregnskab og revision.

- 9.1. Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 9.2. Til at revidere grundejerforeningens regnskab antager bestyrelsen en revisor, der skal være statsautoriseret eller registreret. Revisor fungerer, indtil bestyrelsen vælger en ny.
- 9.3. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab for grundejerforeningen underskrives af den pågældende bestyrelse og påtegnes af revisor.

§ 10.

Kapitalforhold.

- 10.1. Ejerlejlighedsforeningen skal, bortset fra eventuel opsparing til vedligeholdelse og forbedring og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 10.2. Bestyrelsen kan dog vedtage, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 10.3. Grundejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse, postgiro eller i børsnoterede obligationer, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 11.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring.

- 11.1. Når det begæres af mere end 1/2 af grundejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, skal der oprettes en opsparing til vedligeholdelse og forbedring, hvortil det enkelte medlem skal bidrage med 10% af de ordinære fællesbidrag.

§ 12.

Budget og medlemsbidrag.

- 12.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser ejerlejlighedsforeningens forventede udgifter og indtægter, og dette budget behandles på det ordinære bestyrelsesmøde, hvor bidraget fastsættes.
- 12.2. Til dækning af grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de fastsatte fordelingstal et årligt fællesbidrag fastsat jfr. 12.3.
- 12.3. Det årlige fællesbidrag forfalder kvartalsvis eller månedsvis forud og indbetales til bestyrelsen eller eventuelt til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.
- 12.4. Når bebyggelserne omfattet af nærværende vedtægters pkt. 2.3. og 5.5. er ibrugtaget ved, at bebyggelserne er afleveret/overdraget til tredjemand eller udlejet til tredjemand, iværksættes der med ikrafttræden pr. dette tidspunkt opkrævning af medlemsbidrag.
- 12.5. Ved betalingerne indrømmes 7 løbedage og i tilfælde af manglende eller forsinket betaling betaler medlemmet - udover de med inddrivelsen forbundne omkostninger - tillige renter med 1 1/2% pr. påbegyndt måned efter forfaldsdag.
- 12.6. Til finansiering af anlægsinvesteringer er bestyrelsen berettiget til at optage realkreditlån eller banklån, hvis ydelser indgår i fastsættelsen af medlemsbidragene, jfr. pkt. 12.3.

§ 13.

Vedtægtsændringer og opløsning.

- 13.1. Til beslutninger om ændring af vedtægter kræves, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at have været vedtaget har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af bestyrelsens medlemmer, afholdes nyt bestyrelsesmøde inden 14 dage og på den kan forslaget uanset antallet af fremmødte bestyrelsesmedlemmer vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

§ 14.

Tinglysning.

- 14.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på del nr. A, B og C af ejendommen matr.nr. 585 samt del D, E og F af matr.nr. 587, Christianshavns Kvarter.
- 14.2. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Som ejer af matr.nr. 585, Christianshavns Kvarter samt del D, E og F af matr.nr. 587, Christianshavns Kvarter, København.

Ballerup, den 2001

Skanska Danmark A/S

Ovennævnte vedtægter vedtoges på stiftende generalforsamling afholdt den 5. april 2001.

Århus, den 5. april 2001
Som dirigent:

Lone Møller