

Grundejerforeningsvedtægt

for

Grundejerforeningen Østre Gasværk Kvarter (CVR-nr. 42 87 31 52)

1. Navn og hjemsted

1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Østre Gasværk Kvarter" (herefter "Grundejerforeningen").

1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune

2. Formål

2.1 Grundejerforeningens formål og opgaver er:

2.1.1 At varetage medlemmernes - eventuelt grupper af medlemmers - fælles interesser, herunder navnlig at forestå anlæg og efterfølgende drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder særligt lokalparken og skybrudsbassin beliggende på fællesarealerne, samt at anlægge de to private fællesveje, Store Gasværksgade og Lille Gasværksgade som forudsat i lokalplan nr. 545. Forpligtelsen omfatter bl.a. snerydning, glatførebekæmpelse, afrensning af anlæg og konstruktioner samt gartnermæssig pleje. De private fællesveje er ikke omfattet af grundejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelse mv., men af gældende lovgivning.

2.1.2 At påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver.

2.2 Anlægsforpligtelsen omfattet af punkt 2.1.1 skal opfyldes i henhold til det som bilag 1 til nærværende vedtægter vedlagte "Dispositionsforslag for lokalpark og private fællesveje".

2.3 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til denne grundejerforeningsvedtægt påhviler Grundejerforeningen.

2.4 Grundejerforeningen opkræver bidrag hos medlemmerne til afholdelse af de udgifter, der er nødvendige for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver. Grundejerforeningen kan optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til fx fornyelse af anlæg.

3. Område

3.1 Grundejerforeningens område omfatter fællesarealerne markeret på vedlagte kortbilag, jf. bilag 2.

3.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på fællesarealerne på Københavns Kommunes anmodning. Fællesarealerne er og skal stedse vedblive at være offentligt tilgængelige.

4. Medlemskreds

4.1 Enhver tinglyst ejer af en eller flere af ejendommene matr.nr. 1078e, matr.nr. 1078f, matr.nr. 1078g, matr.nr. 1078h og matr.nr. 1078l alle Udenbys Klædebo Kvarter, København, og parceller udstykket herfra, har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.

4.2 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder, betragtes ejendommen i henhold til grundejerforeningsvedtægten som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening.

- 4.3 Opdeles en ejendom i 2 eller flere selvstændige ejendomme ved udstykning, indtræder den eller de nye ejendomme som medlemmer af Grundejerforeningen.
- 4.4 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 at hæfte over for Grundejerforeningen for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye erhverver, er Grundejerforeningen uvedkommende.
- 4.5 Det nye medlem kan først udøve sin stemmeret, når Grundejerforeningen har modtaget skriftlig underretning om ejerskiftet.
- 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 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. Pålæg

- 5.1 Københavns Kommune kan pålægge Grundejerforeningen at foretage ren-, vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder på fællesarealerne med fællesanlæg, således at disse fremstår vel vedligeholdt, renholdt og fornyet. Hvis Grundejerforeningen ikke efterkommer et pålæg fra Københavns Kommune inden rimelig tid, er Københavns Kommune berettiget

til at foretage de pågældende ren-, vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder for Grundejerforeningens regning.

6. Medlemsforpligtelser

6.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde grundejerforeningsvedtægten og den for området gældende lovgivning, herunder bygge Lovgivning og miljø Lovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplaner og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.

6.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde ejendom og bygninger tilhørende det pågældende medlem inden for Grundejerforeningens område på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand under hensyntagen til karakteren af ejendommens bebyggelse, karakter og stand, samt Grundejerforeningens område, karakter og stand.

6.3 Det påhviler ethvert medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til grundejerforeningsvedtægten.

7. Hæftelsesforhold og fordelingstal

7.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke individuelt for Grundejerforeningens forpligtelser. Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes henholdsvis berettiges alene Grundejerforeningen.

7.2 Medlemmerne er i øvrigt berettiget og forpligtet over for Grundejerforeningen i forhold til medlemmernes fordelingstal.

7.3 Medlemmernes fordelingstal fastsættes efter medlemmernes byggerettigheder i forhold til det samlede antal byggerettigheder inden for Grundejerforeningens areal, således at hver m² bruttoetageareal i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement udløser et fordelingstal på 1. På tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse er medlemmernes fordelingstal som følger:

- Matr.nr. 1078e Udenbys Klædebo Kvarter, København - 7.400 m²
- 7.400/39.000
- Matr.nr. 1078f Udenbys Klædebo Kvarter, København - 6.835 m²
- 6.835/39.000
- Matr.nr. 1078g Udenbys Klædebo Kvarter, København - 9.400 m²
- 9.400/39.000
- Matr.nr. 1078h Udenbys Klædebo Kvarter, København - 9.000 m²
- 9.000/39.000
- Matr.nr. 1078i Udenbys Klædebo Kvarter, København - 6.365 m²
- 6.365/39.000

Medlemmernes fordelingstal ændres ikke efterfølgende som følge af faktiske opførte etagemeter.

8. Generalforsamling

8.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

8.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, om hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har opsættende virkning for den truffne afgørelse, hvis begæringen fremsættes senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

8.3 Grundejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Københavns Kommune.

8.4 Grundejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af maj måned.

8.5 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
- 3) Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
- 4) Bestyrelsens forelæggelse af budget og fastsættelse af kontingent for det kommende regnskabsår
- 5) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 6) Valg af suppleanter til bestyrelsen
- 7) Valg af revisor og eventuel revisorsuppleant
- 8) Valg af administrator
- 9) Behandling af indkomne forslag
- 10) Eventuelt

8.6 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.

8.7 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

9. Indkaldelser til generalforsamling mv.

9.1 Indkaldelse af medlemmerne til Grundejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et

varsel på mindst 4 uger. Indkaldelse kan ske ved elektronisk post, herunder ved e-mail eller gennem e-boks.

9.2 Hvis bestyrelsen finder det nødvendigt, kan indkaldelse til generalforsamling ske med et forkortet varsel, dog senest 8 dage før afholdelsen.

9.3 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

9.4 Med indkaldelsen til ordinær generalforsamling skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

9.5 Desuden skal der medfølge forslag fra bestyrelsen, som agtes stillet på generalforsamlingen.

9.6 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest 2 uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og hvis indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

10. Ekstraordinær generalforsamling

10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når grundejerforeningsvedtægten foreskriver det, når det til behandling af et givent emne begæres af mindst 1/4 af Grundejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af grundejerforeningsvedtægten kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, når administrator forlanger dette eller når Københavns

Kommune, så længe denne er medlem af Grundejerforeningen, kræver dette.

10.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger. Hvis 1/4 af Grundejerforeningens medlemmer kræver afholdelse af ekstraordinær generalforsamling, et medlem efter grundejerforeningsvedtægten kræver en beslutning indbragt for en ekstraordinær generalforsamling, eller når administrator forlanger det, skal bestyrelsen eller administrator indkalde til en ekstraordinær generalforsamling inden en uge efter modtagelsen af beslutningen herom.

10.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

11. Digital generalforsamling

11.1 Bestyrelsen kan beslutte, at der udelukkende afholdes en digital generalforsamling, såfremt en fysisk generalforsamling ikke kan afholdes som følge af force majeure, herunder ved påbud fra myndighederne.

11.2 Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til digitale systemer og medier, der skal anvendes i forbindelse med den digitale generalforsamling efter pkt. 11.1. Bestyrelsen skal ved afholdelse af en digital generalforsamling sikre, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis, herunder at vedtægtens øvrige bestemmelser om generalforsamlingens afvikling iagttages. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at der sikres betryggende deltagelse og afvikling under hensyntagen til medlemmernes ret til at ytre sig og stemme på generalforsamlingen.

11.3 Bestyrelsen skal gøre Grundejerforeningens medlemmer bekendt med, at der afholdes en digital generalforsamling i forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen.

11.4 Bestyrelsen skal oplyse Grundejerforeningens medlemmer om, hvordan digitale systemer skal anvendes i forbindelse med generalforsamlingen. Grundejerforeningens medlemmer skal ligeledes oplyses om, hvordan de tilmelder sig den digitale generalforsamling, og hvordan de kan finde oplysninger om fremgangsmåden ved generalforsamlingen.

11.5 Det digitale system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvem der deltager i generalforsamlingen, således der undgås uvedkommendes deltagelse. Systemet skal ligeledes sikre muligheden for hemmelig afstemning.

12. Stemmeret mv.

12.1 Samtlige Grundejerforeningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen i henhold til deres fordelingstal.

12.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

12.3 Til beslutninger om ændring af grundejerforeningsvedtægten, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fællesarealer eller fællesanlæg eller salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst $\frac{2}{3}$ af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst $\frac{2}{3}$ af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal. Så længe Københavns Kommune er medlem af Grundejerforeningen, kræver sådanne beslutninger for at opnå gyldighed, at de tiltrædes af Københavns Kommune. Hvis forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, er bestyrelsen forpligtet til at indkalde til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter

antal. Det er fortsat et gyldighedskrav, at forslaget er tiltrådt af Københavns Kommune, så længe denne er medlem af Grundejerforeningen.

13. Bestyrelsen

13.1 Indtil afholdelse af den første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med deltagelse af de første nye ejere af ejendommene omfattet af Grundejerforeningen, består bestyrelsen af en person udpeget af Københavns Kommune.

13.2 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Så længe Københavns Kommune er medlem af Grundejerforeningen, har den ret til at vælge ét af bestyrelsesmedlemmerne.

13.3 Valgbare er Grundejerforeningens medlemmer samt personer udpeget af Grundejerforeningens medlemmer.

13.4 Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

13.5 Hvis formand eller næstformand er på valg, konstituerer bestyrelsen sig på det første bestyrelsesmøde efter den generalforsamling, hvor bestyrelsen vælges. I så fald vælger bestyrelsen af sin midte en formand eller næstformand afhængig af hvilken post, der er på valg.

13.6 Hvis formanden eller næstformanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand eller næstformand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

13.7 Det påhviler bestyrelsen at lede Grundejerforeningen i overensstemmelse med grundejerforeningsvedtægten og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.

13.8 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

13.9 Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af Grundejerforeningens daglige drift, jf. punkt 14.

14. Bestyrelsesmøder

14.1 Bestyrelsens formand eller, i dennes længerevarende fravær, næstformand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

14.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Er formanden fraværende, er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.

14.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal efterfølgende gennemgå og underskrive beretningen og tilføje "fraværende" ud for sin underskrift.

15. Administrator

15.1 Hvis bestyrelsen har truffet beslutning om at antage en administrator, vælges denne hvert år på den ordinære generalforsamling.

15.2 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

15.3 Administrators honorar for sædvanlig administration af Grundejerforeningen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

15.4 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

16. Tegningsret

16.1 Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af den fulde bestyrelse, et medlem af bestyrelsen i forening med formanden eller, i dennes længevarende fravær, næstformanden.

17. Årsregnskab

17.1 Grundejerforeningens regnskabsår følger kalenderåret. Det første regnskabsår i Grundejerforeningen kan løbe i op til 18 måneder efter stiftelsen. Uanset at regnskabsåret kan løbe i op til 18 måneder, skal regnskabsåret slutte ved udgangen af et kalenderår.

17.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af den samlede bestyrelse og påtegnes af revisor.

18. Revision

18.1 Grundejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

18.2 Når det begæres af mindst 1/2 af Grundejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

18.3 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

18.4 Der føres revisionsprotokol.

18.4.1 I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

18.4.2 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal indførelsen fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal ved førstkommende lejlighed ved deres underskrift bekræfte at have gjort sig bekendt med indførelsen.

19. Kapitalforhold

19.1 Grundejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, jf. dog punkt 20.4 men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Grundejerforeningens udgifter hos medlemmerne.

19.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, fx fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at Grundejerforeningen optager lån.

19.3 Grundejerforeningens kontante midler skal være anbragt i et anerkendt pengeinstitut. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

19.4 Der skal etableres en grundfond til betaling af uforudsete udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder mv. Bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag.

20. Budget og medlemsbidrag

20.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Grundejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

20.2 Til dækning af Grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for medlemmet fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

20.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud.

20.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

20.5 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til Grundejerforeningen senest 4 uger efter påkrav.

21. Opløsning

21.1 Grundejerforeningen kan ikke opløses uden samtykke fra Københavns Kommune.

22. Panteret

22.1 Senest ved modtagelse af midlertidig ibrugtagningstilladelse for hver ejendom inden for Grundejerforeningens område tinglyses grundejerforeningsvedtægten pantstiftende med sin forholdsmæssige andel af

anlægsforpligtelsen på hver enkelt ejendom, jf. anlægsoverslaget på i alt kr. 10.900.000 vedlagt som bilag 3, svarende til nedenstående fordeling (rundet op). Alle beløb er ekskl. moms.

- Matr.nr. 1078e Udenbys Klædebo Kvarter, København - 7.400/39.000: **Kr. 2.068.205.**
- Matr.nr. 1078f Udenbys Klædebo Kvarter, København - 6.835/39.000:
Kr. 1.910.295.
- Matr.nr. 1078g Udenbys Klædebo Kvarter, København - 9.400/39.000: **Kr. 2.627.179.**
- Matr.nr. 1078h Udenbys Klædebo Kvarter, København - 9.000/39.000: **Kr. 2.515.385.**
- Matr.nr. 1078l Udenbys Klædebo Kvarter, København - 6.365/39.000:
Kr. 1.778.936.

22.2 Panteretten respekterer alene de byrder og servitutter, der påhviler de enkelte ejendomme eller ejerlejligheder.

23.Påtaleret

23.1 Påtaleberettiget i henhold til grundejerforeningsvedtægten er Københavns Kommune og Grundejerforeningen ved Grundejerforeningens bestyrelse.

24.Tinglysning

24.1 Grundejerforeningsvedtægten begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene omfattet af Grundejerforeningen.

25.Bilag

Bilag 1: Dispositionsforslag for lokalpark og private fællesveje

Bilag 2: Kort over Grundejerforeningens område

Bilag 2: Anlægsoverslag for dispositionsforslag

Således vedtaget på generalforsamlingen den 29. oktober 2021.

Som dirigent:

Kim H. Olsen

Som bestyrelse:

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.