

Anmelder:
Sjælsø Gruppen A/S
Sortemosevej 15
3450 Allerød
Tlf. 48 10 00 00

LUND ELMER
SANDAGER

BILAG 13

VEDTÆGTER
FOR
DEN OVERORDNEDE
GRUNDEJERFORENING
MARGRETHEHOLM

§ 1

Navn, hjemsted og formål

- 1.1. Grundejerforeningens navn er: Den Overordnede Grundejerforening Margretheholm.
- 1.2. Grundejerforeningens hjemsted er: Københavns Kommune.
- 1.3. Grundejerforeningens formål er at varetage opgaver af fælles interesse, rettigheder og forpligtelser i fællesanliggender for ejere af ejendommene på Margretheholm, oprindelig matr.nr. 650 og 652 Christianshavns Kvarter, København og samtlige derfra udstykkede ejendomme, herunder storparceller.
- 1.4. Grundejerforeningens formål er således at være overordnet grundejerforening for grundejerforeninger og ejerforeninger samt ejere af storparceller inden for Grundejerforeningens område.

§ 2**Grundejerforeningsområdet**

- 2.1. Grundejerforeningens område er vist på det til vedtægterne vedhæftede kortbilag 1. Udenomsarealerne anlægges i takt med, at de enkelte etaper opføres, og omkostningerne ved anlæg heraf afholdes af Sjælsø Margretheholm A/S, eller den til hvem Sjælsø Margretheholm A/S måtte have overdraget byggeretten. Udenomsarealerne anlægges således uden udgift for Grundejerforeningen, og Grundejerforeningen overtager først drifts-, ren- og vedligeholdelsespligten i takt med, at de enkelte etaper er færdigbygget og ejerne/grundejerforeningerne/ejerforeningerne her er indtrådt som fulgyldige medlemmer af Grundejerforeningen. Grundejerforeningen er således pligtig at respektere en successiv overtagelse af driften, renholdelsen og vedligeholdelsen, hvilken overtagelse dog tidligst kan finde sted, når udenoms arealerne (i det følgende kaldet "Arealerne") er færdiganlagte og endeligt tilskødet Grundejerforeningen, jf. pkt. 2.3 nedenfor.
- 2.2. Grundejerforeningen skal vedligeholde og drive de overordnede interne veje og overordnede adgangsstier og kloaker samt jordvold på Grundejerforeningens område undtaget interne adgangsveje i de enkelte storparceller, jf. kortbilag 1. Herudover har Grundejerforeningen til opgave at drive og vedligeholde et eller flere fælleshuse opført af Sjælsø Margretheholm A/S til medlemmerne af Grundejerforeningen.
- 2.3. Den Overordnede Grundejerforening Margretheholm er på Sjælsø Margretheholm A/S' anfordring eller på den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 650 A's anfordring pligtig at tage skøde på Arealerne (skraveret på vedhæftede kortbilag 1), jf. dog nedenfor:

Arealet benævnt "Volden", jf. vedhæftede kortbilag 1, tilskødes først Grundejerforeningen, når miljømyndighederne har accepteret "Voldens" overgang til passiv drift og/eller lovliggørelse, hvorefter forbud mod ejerskifte tinglyst den 20. oktober 2008 kan aflyses, og Sjælsø Margretheholm A/S' garanti overfor Freja Ejendomme A/S stor kr. 5 mio., jf. deklaration tinglyst den 20. december 2007, kan ophøre.

Arealerne er under udstykning, og pligten til at tage skøde, jf. ovenfor, indtræder i umiddelbar forlængelse af udstykningsagens afslutning og registrering i

tingbogen og dermed i umiddelbar forlængelse af Arealernes selvstændige matrikulering.

- 2.4. Arealerne overdrages uden byggeret til Grundejerforeningen og uden vederlag til Sjælsø Margretheholm A/S og/eller den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 650 A, der fremsætter påkrav om tilskødning, jf. pkt. 2.3 ovenfor. Grundejerforeningen er endvidere berettiget til efter påkrav at få tilskødet Arealerne vederlagsfrit.
- 2.5. Overdragelsen skal ske uden omkostninger for Grundejerforeningen.

§ 3

Medlemskab

- 3.1. Der er medlemspligt for samtlige ejere af storparceller, ejerforeninger, grund-ejerforeninger for storparceller, således som disse er vist på kortbilaget.

Ejere af samtlige storparceller er forpligtet til at indtræde i Den Overordnede Grundejerforening Margretheholm. Ved videreudstyknig af storparceller overgår medlemspligten til de frastykkede ejendomme. Dette gælder dog ikke ved udstykning af en storparcel i rækkehuse, ejerlejligheder eller lignende, hvor der etableres en grundejerforening eller ejerforening for denne udstykning. I dette tilfælde påhviler medlemspligten den pågældende grundejerforening eller ejerforening. Med hensyn til bidrag til Den Overordnede Grundejerforening henvises til det neden for under § 4 anførte.

- 3.2. For samtlige ejere indtræder medlemspligten, når foreningen stiftes, eller når adkomst på en storparcel eller en del af en storparcel er tinglyst.

Enhver ejer af en storparcel har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen, og når der er opført byggeri på en given storparcel, overgår medlemskabet fra ejeren af storparcellen til den for det pågældende område stiftede grundejerforening og/eller ejerforening. I det omfang byggeri på en storparcel ejes af en eller flere ejere som en samlet ejendom, og der derfor ikke oprettes grundejerforening eller ejerforening, påhviler ret og pligt til at være medlem af Den Overordnede Grundejerforening uændret ejerne af byggeriet.

Ved efterfølgende overdragelser indtræder den nye ejer ved overtagelsen af ejendommen, og hæfter herefter også for det udtrædende medlems eventuelle restancer. Sælgers forpligtelse ophører dog først, når Grundejerforeningen har modtaget eventuelle kontingentrestancer pr. overtagelsesdagen.

§ 4

Udgiftsfordeling

4.1. Foreningens udgifter fordeles på de medlemspligtige storparceller efter den byggemulighed, der er på de enkelte byggefelter (storparceller), jf. vedhæftede kortbilag 2.

4.2. Fordelingstallene er foreløbig fastsat som følger:

Byggefelt 8.1 og 8.2 (byhusene)	11.075/74.787
Byggefelt 7 (bolig)	3.230/74.787
Konstabelbygningen (erhverv)	3.258/74.787
Byggefelt 6 (erhverv)	830/74.787
Byggefelt 6 (bolig)	1.660/74.787
Byggefelt 5 (bolig)	6.935/74.787
Byggefelt 4 (erhverv)	2.500/74.787
Udsigten (bolig)	<u>45.299/74.787</u>
I alt	<u>74.787/74.787</u>

4.3. Indtil de enkelte byggefelter (storparceller) er bebygget og ibrugtaget, medregnes kun halvdelen af ovennævnte andele i fordelingstallet for det pågældende byggefelt.

4.4. Såfremt der overflyttes byggemuligheder fra et byggefelt (storparcel) til et andet, jf. ovenfor under § 4.2., korrigeres fordelingstallene for de respektive byggefelter forholdsmæssigt.

Såfremt byggemulighederne på et byggefelt (storparcel) reduceres - enten som følge af, at der på det pågældende byggefelt bygges mindre, end det er muligt, eller byggemuligheden i øvrigt reduceres, uden byggemuligheden overføres til andet byggefelt, reduceres "tælleren" i pkt. 4.2. og nævneren for det pågældende byggefelt med den reducerede byggemulighed.

Såfremt et byggefelt (storparcel) bebygges i etaper, opdeles det pågældende byggefelts fordelingstal mellem den bebyggede del og den ikke-bebyggede del. Såfremt den samlede byggemulighed på det pågældende byggefelt (storparcel) reduceres, eller byggemulighed for det pågældende byggefelt overføres til andet byggefelt, forholdes som ovenfor anført.

§ 5

Ændringer af bebyggelsens udseende

- 5.1. Enhver ændring af bebyggelsens udseende, herunder de enkelte boligers og erhvervsejendommens udseende og karakter, kan alene ske i henhold til Lokalplan nr. 331 med Tillæg I og II, med eventuelle senere tillæg eller ændringer, og efter forudgående beslutning på generalforsamlingen, og det er således ikke tilladt at etablere udestuer, opsætte markiser eller lignende uden generalforsamlingens forudgående godkendelse. De enkelte medlemmer er pligtige at sørge for, at erhvervsejendommene og/eller de enkelte boliger samt eventuelle tilhørende haver altid fremstår velvedligeholdte.

Det er endvidere ikke tilladt at henstille eller opmagasinere større genstande, herunder men ikke begrænset til både, lastbiler, anhængere/trailere, campingvogne m.v. på foreningens område.

§ 6

Hæftelse/pantsikkerhed

- 6.1 For Grundejerforeningens forpligtelser hæfter alene foreningens formue.
- 6.2 Grundejerforeningens vedtægter tinglyses servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 650 og 652 Christianshavn Kvarter, København samt på enhver herfra udstykket ejendom.
- 6.3. Til sikkerhed for medlemmers opfyldelse af sine forpligtelser overfor Den Overordnede Grundejerforening Margretheholm tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende med kr. 10.000 i ejerboliger forud for al pantegæld, dog med respekt af pantstiftede tinglysning af den underordnede grundejerforening/ejerforenings vedtægter eller anden tilsvarende sikkerhed for op til kr. 40.000. Rækkehuse tilhørende medlemmer af Grundejerforeningen Byhusene, Margretheholm er undtaget fra nærværende bestemmelse, idet Grundejerforeningen Byhusene, Margretheholm er pligtig at notere sekundær pant til Den Overordnede Grundejerforening Margretheholm i Grundejerforeningen Byhuse, Margretheholms pantsikkerhed i de enkelte rækkehuse. På storparceller tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende med kr. 100 pr. fordelingstal.

§ 7**Generalforsamling, stemmeret m.v.**

- 7.1. Grundejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 7.2. Alle generalforsamlinger skal afholdes i Københavns Kommune.
- 7.3. Alle generalforsamlinger ledes af en af generalforsamlingen ved simpel majoritet valgt dirigent.
- 7.4. Summen af stemmerettigheder i Den Overordnede Grundejerforening andrager 74.787.

Hver grundejerforening og/eller ejerforening der er medlemmer af Den Overordnede Grundejerforening har et antal stemmer svarende til det antal boliger der er medlemmer af den pågældende grundejerforening eller ejerforening.

For ejere af storparceller, enten disse er bebygget eller ej, andrager stemmerne for disse én stemme opgjort pr. 100 m² bebygget areal og/eller byggeret oprundet til nærmeste 100.

Der kan gives møde ved skriftlig fuldmagt.

- 7.5 Ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år inden udløbet af maj måned.
- 7.6 Indkaldelsen til generalforsamlinger skal indeholde en dagsorden.
- 7.7 Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal indeholde følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens beretning om Grundejerforeningens virke det forløbne år samt udsigterne for det kommende år.
 3. Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse.
 5. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 7. Valg af suppleanter.
 8. Valg af revisor.
 9. Eventuelt.

I den udsendte dagsorden til den ordinære generalforsamling skal forslag kort refereres.

- 7.8 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når det besluttet af bestyrelsen, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når det begæres af medlemmer, der repræsenterer mindst 25% af samtlige stemmer med angivelse af et bestemt emne til behandling.

Fremkommer der en sådan begæring om ekstraordinær generalforsamling, er bestyrelsen forpligtet til at afholde denne senest 4 uger efter begæringens modtagelse.

- 7.9 Såfremt der måtte komme forslag i perioden efter udsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen, men inden 8 dage før afholdelsen af generalforsamlingen, skal disse uden unødigt ophold eftersendes til samtlige Grundejerforeningens medlemmer.

§ 8

Indkaldelse

- 8.1. Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Alle generalforsamlinger indkaldes ved almindeligt brev eller elektronisk til de enkelte medlemmer.

Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for den pågældende generalforsamling.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge den af bestyrelsen udfærdigede og af revisor reviderede årsrapport med budgetforslag for det indeværende regnskabsår.

§ 9

Emner m.v. på Generalforsamlingen

- 9.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

- 9.2. Forslag der ønskes behandlet på en ekstraordinær generalforsamling skal fremsendes sammen med begæringen om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling. Såfremt ekstraordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen eller af en generalforsamling, skal forslag, der ønskes behandlet på den pågældende ekstraordinære generalforsamling fremsendes til bestyrelsen senest 1 uge forud for generalforsamlingen.
- 9.3. Såfremt der fra medlemmer modtages forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling, efter at generalforsamlingen er indkaldt, er bestyrelsen forpligtet til at udsende disse forslag ved særskilt brev til de enkelte medlemmer senest 3 dage før generalforsamlingen.

§ 10

Bestyrelsen

- 10.1. Den Overordnede Grundejerforening ledes af en bestyrelse bestående af 5-7 medlemmer.
- 10.2. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, sekretær, kasserer samt andre hverv efter behov. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen (forhøjet) afgår i lige årstal og den anden halvdel i ulige årstal.

På første ordinær generalforsamling afgøres det ved lodtrækning, hvem der skal fratræde på førstkommende generalforsamling. Generalforsamlingen vælger derudover én suppleant for 1 år ad gangen.

§ 11

Revisor

- 11.1. Foreningens årsrapport revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, dog således at generalforsamlingen på den stiftende generalforsamling kan bestemme, at regnskabet, for så vidt angår det første regnskabsår, revideres af en af Sjølsø Margretheholm A/S valgt revisor.
- 11.2. Generalforsamlingen vælger revisor for 1 år ad gangen.

§ 12**Tegningsregel**

- 12.1. Foreningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen i forening eller den samlede bestyrelse.

§ 13**Regnskab**

- 13.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december det pågældende år, forudsat at stiftelsen ligger i 1. halvår. Ligger stiftelsen i 2. halvår, løber første regnskabsår fra stiftelsen til den 31. december det efterfølgende år.
- 13.2. Årsrapporten udarbejdes af bestyrelsen og revideres af den af generalforsamlingen valgte revisor.

§ 14**Opløsning/ændring af vedtægter**

- 14.1. Beslutning om opløsning af Grundejerforeningen eller ændring af Grundejerforeningens vedtægter kan kun træffes, såfremt mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer er fremmødt på generalforsamlingen, og at 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget om opløsning eller vedtægtsændring.
- Opnås der på generalforsamlingen ikke kvalificeret flertal som nævnt, men opnås dog et flertal af de fremmødte stemmer, afholdes ny generalforsamling inden én måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmer.
- 14.2. Skulle Grundejerforeningen blive ude af stand til at fungere, træffer kommunalbestyrelsen de afgørelser, som det ellers påhviler og tilkommer Grundejerforeningen at træffe.
- 14.3. Ændringer af vedtægterne eller beslutning om opløsning af Grundejerforeningen er dog først gyldige, når ændringerne er godkendt af Københavns Kommune.

§ 15

Tinglysning

- 15.1 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse servitutstiftende på matr.nr. 650 A-I, 650 K-Ø, 650 AA-AI, 650 AK-AZ og 652, alle Christianshavns Kvarter, København samt parceller der udstykkes herfra.

Vedtægterne vil ligeledes være at tinglyse pantstiftende for kr. 10.000 forud for al pantegæld i ejerboliger, dog med respekt af pantstiftende tinglysning af den underordnede grundejerforenings/ejerforenings vedtægter eller anden tilsvarende sikkerhed, for op til kr. 40.000.


For storparceller beliggende på matr.nr. 650 A og 652 eller parceller, der udstykkes herfra, tinglyses vedtægterne pantstiftende for kr. 100 pr. fordelingstal, jf. kortbilag 2, forud for al pantegæld.

Undtaget fra pantstiftende tinglysning af vedtægterne er rækkehuse tilhørende medlemmer af Grundejerforeningen Byhusene, Margretheholm, jf. i øvrigt pkt. 6.3 ovenfor.

- 15.2 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dens bestyrelse, ethvert medlem af Grundejerforeningen samt Københavns Kommune.
- 15.3 Med hensyn til de på ejendommene påhvilende byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

-----ooo0ooo-----

Således vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt 30. maj 2013:



Lars Jacobsen



Eva Møland Tørsleff