

VEDTÆGTER

For

Grundejerforeningen Carlsberg Byen

BILAGSFORTEGNELSE

- Bilag 1: Kort med angivelse af Foreningens samlede område, opdeling i driftsområde A og B, fælles område for delområde A og B samt naboarealer, der kan optages i Foreningen
- Bilag 2: Retningslinjer vedr. "Carlsberg" navnet

1 NAVN

- 1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Carlsberg Byen ("Foreningen").

2 HJEMSTED OG VÆRNETING

- 2.1 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.
- 2.2 Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvister i anliggender vedrørende Foreningen, såvel mellem Foreningens medlemmer indbyrdes som mellem Foreningen og medlemmerne.

3 GRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE

- 3.1 Foreningens geografiske område er vist på bilag 1.
- 3.2 På sigt er det muligt for Foreningen at udvide Foreningens område til også at omfatte naboarealer. Naboarealerne, der kan inddrages i Foreningen, er vist med skravering på bilag 1.
- 3.3 Der sondres i nærværende vedtægter mellem område A og område B, idet område B selv varetager og betaler en betydelig del af driften af Foreningens fællesarealer beliggende inden for område B. Områderne er vist på bilag 1. Områderne reguleres forskelligt i forhold til bl.a. medlemsbidrag til Foreningen, jf. pkt.7.

4 FORMÅL

- 4.1 Rammelokalplan nr. 432, Carlsberg II, vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 29. januar 2009 og bekendtgjort den 18. februar 2009 med alle senere tillæg ("Lokalplanen") foreskriver i § 14, at der for område I - IV i Lokalplanen (svarende til Foreningens geografiske område, jf. bilag 1) skal oprettes en grundejerforening på nærmere bestemte vilkår.
- 4.2 Foreningens formål er at eje, drive, vedligeholde og forny Foreningens overordnede infrastruktur, fælles områder, fælles anlæg og byudstyr samt fælles installationer og faciliteter indenfor Foreningens område, medmindre dette påhviler de enkelte medlemmer. Foreningen skal endvidere understøtte Lokalplanen som beskrevet i Lokalplanens del I, herunder omdannelsen fra et industriområde til et tæt og funktionelt blandet bykvarter, og herunder have fokus på bæredygtighed, byrum samt byliv, og sikre en hensigtsmæssig og helhedsorienteret udnyttelse af det åbne rum indenfor Foreningens område, herunder skabe en livlig, mangfoldig og velfungerende bydel.

5 GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER

- 5.1 Foreningen skal forestå drift, ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af veje, pladser, stier, bil- og cykelparkeringspladser på terræn, cykelruter og broer omfattet af Foreningens Overordnede Infrastruktur som beskrevet i pkt. 5.3. Herudover skal Foreningen forestå drift, ren- og vedligeholdelse af de fredede bygningsværker: "Seksløberen" (Bag Elefanterne), Dipylonporten (Ny Carlsberg Vej), den snoede skorsten (Pasteursvej) samt Stjerneporten (Pasteursvej).
- 5.2 Foreningens Overordnede Infrastruktur som beskrevet i pkt. 5.3 skal etableres af ejerne af matriklerne indenfor Foreningens område. Infrastrukturanlæg, veje, stier og fællesanlæg skal overdrages til Foreningen i takt med færdiggørelse af infrastrukturarbejderne. Overdragelsen til Foreningen sker vederlagsfrit efter gennemførelse af afleveringsforretning og udbedring af eventuelle mangler.

Selv om det ikke er muligt at overdrage ejerskabet til visse dele af den Overordnede Infrastruktur eller de fredede bygningsværker nævnt i pkt. 5.1, varetager Foreningen drift og vedligeholdelse også af disse dele, eksempelvis veje eller pladser etableret ovenpå et medlems parkeringskælder, idet der tinglyses deklaration med tidsubegrænset brugsret for Foreningen, hvilken brugsret alene kan opsiges med 30 års varsel.

Udviklingen af området vil ske successivt, hvorfor overdragelsen af de nævnte infrastrukturanlæg og fredede bygningsværker til Foreningen ligeledes vil ske successivt. Carlsberg Byen P/S driver og vedligeholder midlertidigt de offentligt tilgængelige arealer, veje m.v. inden for Foreningens område, indtil arealer, veje m.v. overdrages til Foreningen, jf. pkt. 12.1.

- 5.3 "Overordnet infrastruktur" er en samlet betegnelse for alle forbindelser på Foreningens område. Begrebet omfatter således primære, sekundære og tertiære vejforbindelser med og uden fortove, cykel- og gangstier af enhver art, broforbindelser, pladser med og uden kørespor samt bil- og cykelparkeringspladser på terræn, belysning, byrumsudstyr samt affaldsløsninger på Foreningens arealer. Endvidere omfatter begrebet forsyningsledninger, kloakker, belysningsanlæg, affaldsordninger og lign, som ikke er underlagt andre ansvarlige ejere/foreninger/selskaber.
- 5.4 Medlemmerne skal for egen regning indenfor egen matrikel forestå etablering, drift, ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af interne veje, stier, p-pladser på terræn, gennemgange iht. lokalplan, kantzoner, cykelruter, broer samt anden infrastruktur, der ikke udgør en del af Foreningens Overordnede Infrastruktur
- 5.5 Ejere af matrikler beliggende i Område B, jf. bilag 1, forestår dog selv drift, ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af parker, grønne områder m.m. på egne matrikler, selv om disse tjener som fællesarealer. Ejere i Område B kan til hver en tid vælge at lade driften og vedligeholdelsen af egne arealer i Område B overgå til Foreningen mod særskilt betaling herfor.

6 RENHOLDELSE OG VEDLIGEHOLDELSE

- 6.1 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde bygninger på egen matrikel på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn velvedligeholdet stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand.
- 6.2 Det påhviler de enkelte medlemmer at renholde og snerydde egne fortove, kantzoner, udenomsarealer samt veje, stier, p-pladser, cykelruter, broer og anden infrastruktur indenfor Foreningens område, når disse områder ikke er overdraget til Foreningens drift og vedligeholdelse. Såfremt et medlem ikke renholder og snerydder i overensstemmelse hermed, er Foreningen berettiget til at foretage renholdelse og snerydning for det pågældende medlems regning og risiko.
- 6.3 Foreningen er berettiget til at opkræve fuldt medlemsbidrag hos et medlem, uanset om det pågældende medlem måtte vælge selv at snerydde, ren- og vedligeholde fællesområder, infrastruktur m.m., det ellers påhviler Foreningen at snerydde, ren- og vedligeholde.

7 MEDLEMMER

- 7.1 De til enhver tid værende ejere af de i pkt. 3.1 nævnte ejendomme samt ejendomme udstykket herfra er berettigede og forpligtede at være medlem af Foreningen. Ejendommene omfattes automatisk af medlemskabet fra stiftelsen af Foreningen. Ejendomme, der alene er udlagt til tekniske anlæg har ikke hverken ret eller pligt til at være medlem af Foreningen.
- 7.2 Såfremt en ejendom ejes af flere ejere i forening, kan de pågældende kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle forhold i relation til Foreningen blive betragtet som ét medlem.
- 7.3 Hvis en ejendom opdeles i ejerlejligheder eller overdrages til en andelsboligforening overgår medlemskabet af Foreningen til ejerforeningen eller andelsboligforeningen, og ejendommen betragtes i forhold til Foreningen som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening eller andelsboligforening.
- 7.4 Over for tredjemand hæfter medlemmerne ikke for Foreningens forpligtelser med andet end deres andel i Foreningens formue. I forhold til Foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata efter fordelingstal, hvilket også skal gælde for tab, som Foreningen har på enkelte medlemmer. Medlemmer har intet krav på andel af Foreningens formue.

8 FORDELINGSTAL OG MEDLEMSBIDRAG

Område A

- 8.1 Medlemmerne i område A betaler medlemsbidrag på baggrund af fordelingstal svarende til den enkelte ejendoms samlede antal opførte etagemeter opgjort i henhold til BR10 (eller senere udgaver af BR) i forhold til det af Foreningen omfattede samlede antal opførte etagemeter opgjort i henhold til BR10 indenfor område A.
- 8.2 Den udnyttede del af byggeretten indgår altid i fordelingstallet med 100 % som anført i pkt. 8.1, men indtil de enkelte ejendomme er bebyggede med 80% eller mere, indgår den uudnyttede del af byggeretten alene med 50% i fordelingstallet (såvel for den enkelte ejendom som i det samlede fordelingstal). Når den enkelte ejendom er bebygget med 80 % eller mere af byggeretten, indgår såvel den udnyttede som den udnyttede del af byggeretten med 100% i fordelingstallet. Byggeret beregnes på baggrund af det antal etagemeter opgjort efter BR10, der i henhold til Lokalplanen kan opføres inden for et matrikelnummer.
- 8.3 Såfremt Foreningen optager naboarealer, (jf. Bilag 1) i Foreningen, skal fordelingstallet for de optagne arealer beregnes både i relation til uudnyttede byggeretter (i henhold til gældende lokalplan) samt i relation til opført bebyggelse (BR10) på samme måde som angivet i pkt. 8.2.
- 8.4 Foreningens bestyrelse er berettiget til løbende at regulere dels det samlede fordelingstal indenfor Foreningens område og dels de enkelte medlemmers fordelingstal, hvis der er afvigelser mellem arealer i Bygnings- og Bolig Registeret (BBR) og den korrekte opgørelse- og beregningsmetode i henhold til pkt. 8.1.

Område B

- 8.5 Medlemmerne i Område B bidrager alene til Foreningen med betaling af alle omkostninger med geografisk tilknytning til Område B (pkt. 8.7) samt med betaling til de generelle, overordnede foreningsomkostninger uden bestemt geografisk tilknytning (pkt. 8.8), herunder administrationsomkostninger og omkostninger til revisor.
- 8.6 Omkostningerne til drift, ren- og vedligeholdelse af Foreningens arealer (veje og anden infrastruktur indenfor område B) afholdes alene af medlemmerne i Område B. Medlemmerne i område A bidrager dog med en andel svarende til område A's andel i de tilgrænsende veje m.v. mellem de to arealer. Fordelingstallene for fordelingen af udgifterne til drift, ren- og vedligeholdelse af Foreningens arealer i område B er fastlagt på forhånd og udgør følgende:

Matrikel nr. 2154: 36%

Matrikel nr. 191: 4%

Matrikel nr. 1627: 12%

Matrikel nr. 2158: 6%

Matrikel nr. 2156a og 2156b: 9%

Område A: 33%

- 8.7 Medlemmerne i Område B bidrager endvidere til generelle omkostninger for Foreningen med betaling af 10% af disse omkostninger. Indbyrdes i område B sker fordeling af disse generalomkostninger forholdsmæssigt i henhold til fordelingstallene (ekskl. område A) angivet i pkt. 8.6.

9 GENERALFORSAMLING

- 9.1 Foreningens generalforsamlinger afholdes i Københavns Kommune.
- 9.2 Generalforsamlingen ledes af en dirigent udpeget af Foreningens bestyrelse. Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivelse, herunder om der skal stemmes skriftligt. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, bestyrelsessuppleant, eller være valgt som kasserer eller revisor for Foreningen.
- 9.3 Ethvert medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen ved to personer, hvoraf én kan være rådgiver.
- 9.4 Efter hver generalforsamling udfærdiges et referat, som underskrives af dirigenten og indsættes i generalforsamlingsprotokollen. Referatet udsendes af bestyrelsen til Foreningens medlemmer senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.
- 9.5 Når der på en generalforsamling er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for Foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.
- 9.6 Ethvert medlem kan stemme i henhold til fordelingstal på generalforsamlingen, dog således at medlemmerne i område A til enhver tid samlet råder over 90% af det samlede antal stemmer, og medlemmerne i område B samlet råder over 10% af det samlede antal stemmer.
- 9.7 Et medlem, der er i restance til Foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i Foreningen.
- 9.8 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 ny generalforsamling i henhold til pkt. 9.10 til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten dog også denne nye generalforsamling, medmindre fuldmagtsgiver forinden har tilbagekaldt fuldmagten. Et medlem er endvidere berettiget til ved skriftlig generalfuldmagt at udpege en juridisk

eller myndig fysisk person, som for en nærmere fastsat periode eller indtil videre skal repræsentere den pågældende i alle henseender i forhold til Foreningen, herunder ved stemmeafgivelse på generalforsamlinger.

- 9.9 Beslutninger på generalforsamlinger træffes blandt de fremmødte stemmeberettigede ved stemmeflerhed efter fordelingstal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.

- 9.10 Til beslutninger om væsentlige forandringer af Foreningens aktiver, om salg eller køb af arealer, om opsigelse af 30-årig brugsret, jf. pkt. 5.2, om eventuel sikkerhedsstillelse fra Foreningens medlemmer samt om ændringer af nærværende vedtægt kræves, at mindst to tredjedele af antallet af Foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, samt at to tredjedele af de fremmødte efter fordelingstal stemmer for.

Såfremt mindre end to tredjedele af antallet af Foreningens stemmeberettigede medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget opnår tilslutning fra mindst to tredjedele af de afgivne stemmer efter fordelingsandel, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer vedtages med tilslutning fra to tredjedele af de afgivne stemmer.

- 9.11 Beslutning om ændring af principperne for fordelingstal, jf. pkt. 8 kræver tilslutning fra alle Foreningens medlemmer. Beslutning om forhold, der alene vedrører område B, kræver tilslutning fra alle medlemmerne i område B.

- 9.12 Ordinær generalforsamling afholdes i hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget, medlemsbidrag og evt. indbetaling til grundfond til godkendelse.
5. Valg af medlemmer til Foreningens bestyrelse
6. Valg af revisor
7. Valg af administrator
8. Eventuelle indkomne forslag
9. Eventuelt.

- 9.13 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 6 ugers varsel. Årsrapport og budget samt eventuelle forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen, udsendes sammen med indkaldelsen eller senest to uger før generalforsamlingen.
- 9.14 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 9.15 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 9.16 Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremsendes skriftligt til bestyrelsens formand, idet eventuelle forslag skal være formanden i hænde senest 3 uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 2 uger før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling

- 9.17 Ekstraordinær generalforsamling afholdes:
- Når bestyrelsen finder anledning dertil,
 - Når det til behandling af et afgivet emne begæres af mindst 25% af Foreningens stemmeberettigede medlemmer opgjort efter fordelingstal, eller
 - Når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 9.18 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst to ugers varsel.
- 9.19 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

10 BESTYRELSEN

- 10.1 Bestyrelsen består af 7 medlemmer og 3 suppleanter. Indtil 60% af al bebyggelse opgjort efter byggeret iht. Lokalplanen på Foreningens område er opført, udgøres bestyrelsen af 5 medlemmer.
- 10.2 Carlsberg Byen P/S (eller dermed koncernforbundne selskaber) er berettiget til at varetage Formandskabet, og såfremt dette ikke ønskes, udpeger bestyrelsen selv sin formand. Så længe Carlsberg Byen P/S (eller dermed koncernforbundne selskaber) ejer ejendomme på Foreningens område, skal mindst 1 af bestyrelsens medlemmer udpeges af Carlsberg Byen P/S, og dette medlem er berettiget til at varetage Formandsskabet. Der skal stedse være udpeget mindst 4 medlemmer af område A og mindst 1 medlem af område B. Såfremt bestyrelsen har 7 medlemmer, udpeges 2 medlemmer af område B.
- 10.3 Bestyrelsens hverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

- 10.4 Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller 2 medlemmer finder det nødvendigt. Bestyrelsesmøde kan afholdes ved anvendelse af elektroniske medier, medmindre et bestyrelsesmedlem kræver, at et konkret bestyrelsesmøde skal afholdes ved fysisk fremmøde.
- 10.5 Beslutninger truffet under bestyrelsesmøder og det på møderne passerede indføres i en protokol, der underskrives af de deltagende bestyrelsesmedlemmer. Et bestyrelsesmedlem, som ikke er enig i en beslutning truffet af bestyrelsen, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 10.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2/3 af medlemmerne giver møde. Har bestyrelsesmedlemmer forfald, bør de dog så vidt muligt kontaktes telefonisk, forinden en beslutning træffes.
- 10.7 Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget.
- 10.8 Bestyrelsen varetager ledelsen af Foreningens daglige anliggender.
- 10.9 Det påhviler bestyrelsen at lede og drive Foreningen i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vedtægter og de til enhver tid gældende love og regler.
- 10.10 Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemsrepræsentanter uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være medlem af bestyrelsen.
- 10.11 Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere, herunder til administration og til at forestå drifts- samt ren- og vedligeholdelsesopgaver. Bestyrelsen er ansvarlig for, at der indgås ansættelseskontrakter, som opfylder lovgivningens krav.
- 10.12 Bestyrelsen kan endvidere overdrage løbende drifts- samt ren- og vedligeholdelsesopgaver til en selvstændig facility manager, ligesom bestyrelsen kan overdrage Foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator.

11 TEGNINGSREGEL

- 11.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af 3 bestyrelsesmedlemmer, bestyrelsens formand i forening med kasseren eller et bestyrelsesmedlem, eller af den samlede bestyrelse.
- 11.2 Bestyrelsen kan meddele en eventuel administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

12 DRIFTSBUDGET OG FÆLLESUDGIFTER

- 12.1 Indtil 60% af al bebyggelse opgjort efter BR10 i område A ejes af andre end Carlsberg Byen P/S (eller dermed koncernforbundne selskaber), er Carlsberg Byen P/S berettiget til at undlade at idriftsætte Foreningen.

I perioden fra Foreningens stiftelse til Foreningens idriftsættelse, betales af medlemmerne i område A 20,- kr. med tillæg af moms pr. etagemeter byggeret, uanset om denne er udnyttet eller ej. Beløbet pristalsreguleres i henhold til nettoprisindekset årligt i perioden fra Foreningens stiftelse til Foreningens idriftsættelse, idet pristalsreguleringen sker hver 1. januar med udviklingen i nettoprisindekset fra det foregående års 1. januar og første gang den førstkomende 1. januar efter Foreningens stiftelse. Der aflægges ikke regnskab.

I perioden fra Foreningens stiftelse til idriftsættelse betaler medlemmerne i område B omkostningerne til drift, ren- og vedligeholdelse af Foreningens arealer i område B i overensstemmelse med pkt. 8.6.

Beløbene til betaling for alle medlemmerne opkræves af Carlsberg Byen P/S i perioden indtil idriftsættelse af Foreningen.

- 12.2 Når Foreningen er idriftsat, betaler alle medlemmer et på den årlige generalforsamling fastsat acontobeløb (medlemsbidrag) til afholdelse af Foreningens udgifter. Fastsættelsen sker på grundlag af et af bestyrelsen udarbejdet og generalforsamlingen godkendt driftsbudget for året. Der aflægges regnskab.
- 12.3 Acontobeløbet indbetales kvartalsvis forud, medmindre der på generalforsamlingen træffes beslutning om andet.
- 12.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter, som ikke kan dækkes af eventuel grundfond, jf. pkt. 13 nedenfor, er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære medlemsbidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære medlemsbidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 12.5 Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital og eventuel grundfond, jf. pkt. 13, ikke oparbejde nogen formue men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Foreningens udgifter.
- 12.6 Foreningen skal så vidt muligt momsregistreres.

13 GRUNDFOND

- 13.1 Såfremt generalforsamlingen beslutter det, skal medlemmerne indbetale et bidrag til Foreningens grundfond i henhold til fordelingstal.
- 13.2 Størrelsen af Foreningens grundfond kan udgøre et beløb på op til 1 års driftsomkostninger, opgjort i henhold til driftsbudgettet for det følgende regnskabsår, og som godkendt på den seneste ordinære generalforsamling. Ved forhøjelse af de budgetterede driftsomkostninger i forhold til tidligere regnskabsår opkræves der yderligere bidrag. Ved nedsættelse af budgetterede driftsomkostninger i forhold til tidligere regnskabsår, sker der ingen reduktion eller tilbagebetaling til medlemmerne fra grundfonden. Bidrag til grundfonden opkræves på samme måde som ordinære

medlemsbidrag, dog således at opsparing til grundfonden kan opspares over en årrække.

13.3 Ejerne i område B har til enhver tid ret til at deltage i Foreningens grundfond. Såfremt ejerne i område B ikke ønsker at deltage i grundfonden, skal de ikke indbetale bidrag til denne. I så fald har ejerne i område B ikke ideel andel i grundfondens formue.

13.4 Grundfonden tilhører Foreningen, og grundfondens midler anvendes til imødegåelse af større anlægsarbejder samt uforudsete hændelser og driftsomkostninger indenfor rammerne af Foreningens formål og opgaver, jf. pkt. 4 og 5, og indenfor Foreningens område. Er grundfondens midler ved større anlægsarbejder, uforudsete hændelser og driftsomkostninger nedbragt til et beløb mindre end 1 års driftsomkostninger, opgjort i henhold til driftsbudgettet for det følgende regnskabsår, opkræves yderligere bidrag til grundfonden fra medlemmerne, således at grundfonden på ny svarer til 1 års driftsomkostninger, opgjort i henhold til driftsbudgettet for det følgende regnskabsår.

13.5 Der kan ikke ske udlån af grundfonden eller dennes afkast til medlemmerne.

14 REVISOR

14.1 Foreningens regnskab skal revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

14.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

14.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

14.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisorskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

15 REGNSKABSÅR

15.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber fra idriftsættelsen, jf. pkt. 12, til anden kommende 31. december, dog maksimalt 18 måneder.

15.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

15.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

16 PANTERET

16.1 Til sikkerhed for betaling af grundejerforeningsbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som Foreningen måtte få på en ejerforening, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er Foreningen for så vidt angår medlemmerne af ejerforeningerne tillagt sekundær pant i de enkelte ejerlejlighedsejeres pantsætninger over for ejerforeningerne i henhold til vedtægterne for ejerforeningerne. De enkelte medlemmer af

ejerforeningerne hæfter således principalt pro rata, subsidiært solidarisk for ejerforeningernes forpligtelser over for grundejerforeningen.

- 16.2 Til sikkerhed for betaling af grundejerforeningsudgifter og i øvrigt til sikkerhed for ethvert krav – herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse - som grundejerforeningen måtte få på et medlem, hvis ejendom ikke skal opdeles i ejerlejligheder, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på alle matrikler omfattet af Foreningen med et beløb stort kr. 200.000,- pr. matrikel, der udstykkes efter 1. januar 2015.
- 16.3 Panteretten respekterer de på ejendommen hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 16.4 Pantstiftelsen tjener grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til grundejerforeningen vedrørende de enkelte medlemmer, uanset om nuværende eller tidligere medlem måtte hæfte personligt herfor. Ved en overdragelse af en ejendom indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.
- 16.5 Opnås der ved salg af ejendommen på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade grundejerforeningsvedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.
- 16.6 Ejerforeningerne er forpligtede til at sikre, at ejerforeningernes vedtægter stedse er lyst pantstiftende i overensstemmelse hermed og således, at grundejerforeningen stedse har sekundær pant i ejerforeningernes pantsætning.

17 OPLØSNING

- 17.1 Beslutning om opløsning af Foreningen kan kun træffes ved to tredjedels flertal og efter samtykke fra Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen.

18 ANVENDELSE AF "CARLSBERG" NAVNET

- 18.1 Medlemmerne er udtrykkeligt gjort bekendt med, at der gælder en række begrænsninger i medlemmernes anvendelse af navnet "Carlsberg Byen".
- 18.2 Endvidere er medlemmerne udtrykkeligt gjort bekendt med, at der generelt gælder et forbud mod at anvende navnet og varemærket "Carlsberg". Medlemmerne skal overholde de til enhver tid gældende retningslinjer for brugen af navnene "Carlsberg" og "Carlsberg Byen", jf. bilag 2.

19 TINGLYSNING

- 19.1 Nærværende vedtægter begæres lyst som byrde på medlemmernes ejendomme.
- 19.2 Omkostningerne til tinglysning af vedtægterne afholdes af det enkelte medlem.

19.3 Med hensyn til andre servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

19.4 Påtaleberettigede er Foreningen samt Københavns Borgerrepræsentation.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den [**]:

Sted:

Dato:

Som bestyrelse
