

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Østervold Kvarter, København
Matrikelnummer: 0986

Adresse: Amerika Plads 28, KL.
2100 København Ø

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 2
Landsejerlav: Østervold Kvarter, København
Matrikelnummer: 0986

Påtaleberettiget:

Navn: G/F Amerika Plads
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Cvr-nr.: 27803172

Anmoder:

Navn: G/F Amerika Plads
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Cvr-nr.: 27803172

Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
Cvr-nr.: 20283416

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Myndighed:

Navn: KØBENHAVNS KOMMUNE
Borups Allé 177
2400 København NV
Cvr-nr.: 64942212
Sagsreference: matr.nr. 985 Østervold kv. vedtægt

Servitut tekst:

Vedtægter for Grundejerforeningen Amerika Plads
1. Foreningens navn og hjemsted:

1.1 Grundejerforeningens navn er Grundejerforeningen Amerika Plads. (Grundejerforeningen)

1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

2. Grundejerforeningens område og medlemskreds:

2.1 Grundejerforeningens område er fastlagt i tinglyst deklARATION af 22. september 2004 (22.09.2004-140209-01 – ”Deklarationen”) og omfatter 952, 954, 961a mfl., 962, 963, 964, 967 (ejl. 1-104), 968 (ejl. 1-67), 969 (ejl. 1-65), 970 (ejl. 1-106), 983, 984 (ejl. 1-40), 985 (ejl. 1-126) og, 986 (ejl. 1-2), alle Østervold Kvarter, København samt alle ejendomme, der senere udstykkes herfra.

2.2 Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for Grundejerforeningens område. I ejendomme, udstykket til ejerlejligheder, er ejerforeningen medlem af grundejerforeningen, og i ejendomme, opført som andelsboliger, er andelsboligforeningen medlem af grundejerforeningen.

3. Grundejerforeningens formål og opgaver:

3.1 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under Grundejerforeningens område, herunder vedligeholde og forny fællesanlæg og fællesarealer samt de opgaver, der i øvrigt henlægges til Grundejerforeningen i medfør af lovgivningen og i medfør af Deklarationen.

3.2 Grundejerforeningen er således forpligtet til at udføre drift, ren- og vedligeholdelsesarbejder samt administration af veje, parkeringsanlæg i terræn og øvrige fællesanlæg samt fællesarealer, herunder torve, grønne områder, belysning, udsmykning m.v., således at disse fremtræder og opretholdes i en vedligeholdelsesmæssig høj standard, samt at eje disse anlæg i det omfang ejendomsretten er overdraget til Grundejerforeningen efter ønske fra Kommanditaktieselskabet Dan-link-Udvikling.

3.3 Forpligtelsen til vedligeholdelse omfatter almindelig vedligeholdelse, akut vedligeholdelse i forbindelse med hærværk og lignende, samt fornyelser af anlæg, konstruktioner, beplantning, belysning, udsmykning m.v.

3.4 Forpligtelsen til renholdelse omfatter bl.a. gartnermæssig pleje, fejning, snerydning, glatførebekæmpelse, afrensning af anlæg, konstruktioner og belysningsarmaturer, f.eks. i forbindelse med graffiti og lignende.

3.5 Grundejerforeningens forpligtelser vedrørende vedligeholdelse af overflader (veje, pladser o.l.) omfatter overflader ned til membran over det underjordiske parkeringsanlæg. Vedligeholdelse af membran, og hvad der ligger under denne, påhviler ejeren af parkeringsanlægget.

3.6 Da de i Deklarationen forudsatte veje, jf. Deklarationens pkt. 3.2, er overtaget af Københavns Kommune er det i Deklarationen forudsatte vejlaug nedlagt og forpligtelsen vedrørende vedligehold af de i Deklarationens pkt. 3.2 nævnte veje, er derfor overgået til Københavns Kommune.

4. Medlemmernes forhold til Grundejerforeningen:

4.1 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. Bidrag betales halvårligt forud efter påkrav.

4.2 Fastsættelse af ejerforeningskontingent sker med baggrund i det faktiske antal etagem², der på de enkelte ejendomme er opført, set i forhold til det totale etagem², der er opført inden for Grundejerforeningens område, opmålt i henhold til de gældende bygningsreglement ved de enkelte ejendommers færdiggørelse.

4.2.1 Såfremt der senere sker væsentlige nybebyggelser, skal der på bestyrelsens foranledning ske en omfordeling af bidragets fastsættelse iht. førnævnte bestemmelser. Omfordelingen sker pr. udgangen af det kalenderår, hvor bestyrelsen modtager meddelelse om endelig ibrugtagning af ny-bebygelse, som medfører ændringen af det faktiske antal etagekvadratmeter opmålt i henhold til det gældende bygningsreglement ved nybebyggelsens færdiggørelse.

4.3 Forpligtelsen til at betale grundejerforeningsbidrag indtræder ved Grundejerforeningens etablering. For ejendomme, udstykket fra de oprindelige ejendomme indtræder forpligtelse ved overtagelse af disse, uanset om byggeri er opstartet eller ej.

4.4 I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for Grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres andel i Grundejerforeningens formue.

4.5 I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata i forhold til fordelingstal, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

4.6 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer (og/eller forening) i den tidligere ejers og medlems rettigheder og forpligtelser overfor Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder ved skødets anmeldelse til tinglysning. Den til enhver tid værende ejer (og/eller forening) hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor Grundejerforeningen, herunder for eventuelle restancer, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor Grundejerforeningen hidrørende fra tiden før den mellem den

tidligere ejer og erhververen aftalte overtagelsesdag. Refusionsopgørelser mellem den tidligere ejer og erhververen er Grundejerforeningen uvedkommende.

4.7 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af Grundejerforeningens formue, lige så lidt som andele af denne formue kan gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.

4.8 Generalforsamlingen beslutter, i hvilket omfang finansiering og administration af de til Grundejerforeningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

4.8.1 Ethvert medlem med tinglyst skøde efter 1. december 2002 er forpligtet til at give samtykke til, at nærværende vedtægter tinglyses pantsikrende til sikkerhed for opfyldelse af medlemmet forpligte/ser over for grundejerforeningen, jf. dog pkt. 4.8.4 nedenfor. Det pantsikrede beløb beregnes som kr. 50,00 pr. bruttoetagekvadratmeter, som ejendommen faktisk er bebygget eller kan bebygges opmålt i henhold til BR 95.

4.8.2 Det pantsikrede beløb reguleres årligt pr. 31. december med 3 % p.a. (akkumulerende) første gang den 31. december 2008. Endvidere skal sikkerheden reguleres på bestyrelsens eller et medlem begæring, når medlemmets ejendom er færdigbygget og det faktiske antal bruttoetagekvadratmeter er opmålt i henhold til BR 95 det gældende bygningsreglement ved de enkelte ejendomme færdiggørelse af en autoriseret landinspektør. Eventuelle omkostninger forbundet med regulering af det pantsikrede beløb afholdes af den enkelte ejer/medlem. Reguleringen sker efter påkrav fra Grundejerforeningens bestyrelse.

4.8.3 Ejendomme, der ikke er omfattet af vedtægternes pkt. 4.8.4, og i hvilke ejendomme der således ønskes tinglyst pantsikret beløb i, udgør på tidspunktet for de opr. vedtægters anmelde se til tinglysning følgende:

Matr. nr. Bruttoetageareal Pantsikret beløb (Faktisk/max. areal) 952 4.000 Kr. 0 (skøde tinglyst før 01-12-2002) 954 15.300 Kr. 765.000 961 23.792 Kr. 0 (skøde tinglyst før 01-12-2002) 962 13.100 Kr. 655.000 963 6.781 Kr. 339.050 964 6.781 Kr. 339.050 983 12.292 Kr. 0 (skøde tinglyst før 01-12-2002) 985 11.500 Kr. 0 (skøde tinglyst før 01-12-2002)

4.8.4 Hvis en ejendom er udstykket i ejerlejligheder, skal følgende være gældende:

Til sikkerhed for betaling af Grundejerforeningens bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som Grundejerforeningen måtte få mod ejerlejlighedsforeningen, giver de enkelte ejerlejlighedsejere Grundejerforeningen sekundær pant i det ejerpantebrev, der er tinglyst i de enkelte ejerlejligheder med primært pant til ejerlejlighedsforeningen til sikkerhed for

ejerlejlighedsforeningens tilgodehavende mod de enkelt ejerlejlighedsejere, eller ved pantstiftende tinglysning af ejerlejlighedsvedtægter med lignende indhold i overensstemmelse med den til enhver tid værende værdi for ejerpantebreve/pantstiftende ejerlejlighedsvedtægter, der accepteres af realkreditinstitutter.

Panteretten respekterer de på ejendommen hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Pantstiftelsen tjener Grundejerforeningen til sikkerhed for det til enhver tid værende tilgodehavende, som Grundejerforeningen måtte have mod ejerlejlighedsforeningen.

5. Generalforsamling:

5.1 Generalforsamlingen er Grundejerforeningens højeste myndighed.

5.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af juni måned i Københavns Kommune.

5.3 På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter forhandles:

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af revisor og bestyrelsen til godkendelse.

4. Forelægge/se af drifts-likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om størrelsen af aconto bidrag og/eller indskud for det kommende år.

5. Forslag fra bestyrelsen.

6. Forslag fra medlemmer.

7. Valg af bestyrelsesformand.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer, herunder suppleanter til bestyrelsen.

9. Valg af revisor.

10. Valg af administrator.

11. Eventuelt.

Den under pkt. 1 valgte dirigent afgør på generalforsamlingen alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde

og stemmeafgivning. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, være suppleant eller være revisor eller revisorsuppleant for Grundejerforeningen.

5.4 Generalforsamlingen indkaldes med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Sammen med indkaldelsen skal følge dagsorden, udkast til det reviderede årsregnskab samt forslag til budget for det efterfølgende regnskabsår. Indkaldelsen og anden kommunikation til Grundejerforeningens medlemmer kan ske elektronisk, jf. pkt. 12.

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

5.6 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen, revisor, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller et flertal af medlemmerne i Grundejerforeningen forlanger dette med angivelse af dagsorden.

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

5.8 Varslet ved indkaldelse af ekstraordinær generalforsamling kan forkortes til 7 dage.

5.9 Adgang til generalforsamling har ethvert medlem af Grundejerforeningen.

6. Stemmeret og vedtægtsændring:

6.1 Alle valg og beslutninger af almindelige, foreliggende sager afgøres ved simpelt flertal. Afstemning kan ske ved håndsoprækning. Dog skal afstemningen være skriftlig, hvis bestyrelsen eller mindst 2 medlemmer af Grundejerforeningen kræver det.

6.2 Til vedtægtsændringer fordres, at mindst halvdelen af medlemmerne afgiver stemme, og at beslutningen tages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes for ikke-afgivne. Er der flertal for en vedtægtsændring, men er det foreskrevne antal stemmer ikke afgivet, indkalder bestyrelsen inden 1 måned med mindst 14 dages varsel til en ny generalforsamling, hvor der kan tages gyldig beslutning, såfremt 2/3 af de repræsenterede stemmer er for forslaget. Ændringer af Grundejerforeningens vedtægter, der pålægger ejerne væsentlige og nye økonomiske forpligtelser, kræver enstemmighed.

6.3 Hvert medlem har på grundejerforeningens generalforsamling stemmer svarende til det fordelingstal, der fremgår af 4.2.1.

6.4 Medlemmer kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmagt til et andet medlem. Hvert medlem kan maksimalt repræsentere ét andet medlem ved fuldmagt.

6.5 Medlemmer kan tillige give fuldmagt til bestyrelsen for så vidt angår specifikke forslag til afstemning på generalforsamlingen.

6.6 Fuldmagt efter pkt. 6.4 eller 6.5 skal udformes skriftligt og udleveres til bestyrelsen ved generalforsamlingens begyndelse.

7. Protokol:

7.1 De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager indføres i Grundejerforeningens forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

8. Bestyrelse m.m.:

8.1 Bestyrelsen består af 5-15 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen leder Grundejerforeningens virksomhed og har ansvaret for, at drift, ren- og vedligeholdelse m.v. af fællesarealer og fællesanlæg udføres, samt udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til Grundejerforeningen.

8.2 Bestyrelsen vælger selv en næstformand. Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden og fører protokol, jf. pkt. 7.1., over forhandlingerne og de i bestyrelsen truffene beslutninger. Protokollen underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

8.3 Bestyrelsen er berettiget til under ansvar over for generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt, f.eks. assistance fra revisor, advokat, ingeniør og inspektør.

8.4 Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet. Dog kan generalforsamlingen, dersom det efter arbejdets karakter skønnes rimeligt, tillægge formanden og kassereren et passende honorar.

8.5 Bestyrelsen er bemyndiget til blandt sine medlemmer at nedsætte et forretningsudvalg, der til enhver tid skal bestå af bestyrelsesformanden samt mindst 2 øvrige

bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen fastlægger grænserne for forretningsudvalgets kompetence i en forretningsorden for forretningsudvalget.

9. Bestyrelsens råden:

9.1 Bestyrelsen repræsenterer Grundejerforeningen udadtil i enhver henseende, såvel over for offentlige myndigheder, som over for private.

9.2 Bestyrelsen råder over Grundejerforeningens midler i overensstemmelse med loven og de på generalforsamlingen trufne beslutninger.

9.3 Foreningen tegnes af formanden, eller næstformanden i forening med et andet bestyrelsesmedlem, eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

10. Bestyrelsesmøder:

10.1 Bestyrelsesmøder afholdes, så ofte formanden finder det nødvendigt, eller når mindst 2 bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, inkl. formanden, er til stede.

10.2 Formanden leder bestyrelsesmøderne og har i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme. Ved bestyrelsesformandens forfald agerer næstformanden i dennes sted og leder bestyrelsesmøder, samt har den afgørende stemme i tilfælde af stemmelighed.

10.3 Bestyrelsens beslutninger træffes ved almindeligt flertal.

11. Regnskab og revision samt administration:

11.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

11.2 Under forudsætning af, at den pågældende har tegnet en sædvanlig ansvarsforsikring, kan bestyrelsen beslutte at overlade administrationen til en professionel administrator, der i så fald udarbejder regnskabsudkast til Grundejerforeningens revisor samt alt regnskabsmateriale til bestyrelse og generalforsamling.

12. Kommunikation

12.1 Elektronisk fremsendelse, jf. pkt. 5.4 gælder tillige alt anden korrespondance, herunder referater, årsregnskaber, budget, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejlighed mv.).

12.2 Medlemmerne skal, hvis muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette

bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

12.3 Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via Grundejerforeningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.

12.4 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

12.5 Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

13. Forskellige bestemmelser

13.1 Under behørig hensyntagen til den tinglyste deklARATION kan Grundejerforeningen på en generalforsamling med bindende virkning for medlemmerne udfærdige et ordensreglement og træffe beslutninger om anvendelse af fællesarealer.

13.2 Alle tvister mellem Grundejerforeningen og medlemmerne og/eller de påtaleberettigede og mel-lempåtaleberettigede, henholdsvis medlemmer indbyrdes, vedrørende nærværende grundejerforeningsvedtægter skal afgøres efter dansk ret med Københavns Byret som rette værneting i 1. instans.

13.3 Omkostningerne ved tinglysning af nærværende grundejerforeningsvedtægter afholdes af Grundejerforeningen.

14. Tinglysning:

14.1 Nærværende grundejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på følgende ejendomme, alle Østervold Kvarter: 952, 954, 961a mfl., 962, 963, 964, 967 ejl. 1-104, 968 ejl. 1-67, 969 ejl. 1-65, 970 ejl. 1-106, 983, 984 ejl. 1-40, 985 ejl. 1-126, 986 ejl. 1-2.

Allerede tinglyste panthæftelser der var knyttet til tidligere vedtægt, knyttes fremover til denne vedtægt.

14.2 Påtaleberettiget i henhold til nærværende grundejerforeningsvedtægter er Grundejerforeningen Amerika Plads ved dennes bestyrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 20. juni 2019:

Følgende hæftelser

respekteres:

Landsejerlav: Østervold Kvarter, København
Matrikelnummer: 0954

Dato/løbenummer: 20.03.2009-26120-01-H0001
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 765.000 DKK
Kreditor: Grundejerforeningen Amerika Plads

Landsejerlav: Østervold Kvarter, København
Matrikelnummer: 0961a
Landsejerlav: Østervold Kvarter, København
Matrikelnummer: 0961b

Dato/løbenummer: 21.01.2003-9549-01
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 60.000.000 DKK
Kreditor: K/S DanLink-Udvikling
Kreditor: K/S DanLink Udvikling

Landsejerlav: Østervold Kvarter, København
Matrikelnummer: 0962

Dato/løbenummer: 18.06.2015-1006489517
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 4.279.000 DKK
Rentesats: 0 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning
Kreditor: NYKREDIT REALKREDIT A/S

Dato/løbenummer: 19.04.2016-1007226144
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 45.608.000 DKK
Rentesats: 0,3878 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning
Kreditor: NYKREDIT REALKREDIT A/S

Dato/løbenummer: 03.09.2018-1010074989
Dokumenttype: Realkreditpantebrev