

ENDELIG 19.08.2022 (betinget af købere og kommunen)

VEDTÆGTER

GRUNDEJERFORENINGEN CHRISTIANSHOLM

Journal nr. 59082
ID 171

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. NAVN OG HJEMSTED	3
2. BAGGRUND	3
3. OMRÅDE.....	3
4. MEDLEMSKAB	4
5. FORMÅL	5
6. GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER	7
7. GRUNDEJERFORENINGENS MODTAGELSE AF FÆLLESAREALER, -ANLÆG OG -UDSTYR .	9
8. VANDAREALER	10
9. MEDLEMSFORPLIGTELSE	10
10. HÆFTELSE	12
11. FORDELINGSTAL	12
12. MEDLEMSBIDRAG	13
13. GRUNDFOND	14
14. RESTANCER.....	14
15. GENERALFORSAMLING	15
16. DAGSORDEN FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING	15
17. GENERALFORSAMLINGSPROCEDURE	16
18. BESTYRELSE	18
19. BESTYRELSENS OPGAVER	19
20. TEGNINGSREGEL	20
21. REGNSKABSÅR, ÅRSRAPPORT OG REVISION.....	20
22. TVISTER	20
23. TINGLYSNING.....	20
24. BILAG.....	21

1. NAVN OG HJEMSTED

- 1.1 Grundejerforeningens navn er ”Grundejerforeningen Christiansholm” (herefter benævnt ”Grundejerforeningen”).
- 1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

2. BAGGRUND

- 2.1 Udviklingsselskabet CØ P/S (herefter ”Udviklingsselskabet”) har erhvervet matrikelnummer 410a Christianshavns Kvarter, København (også benævnt ”Hovedparcellen”) fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Udviklingsselskabet ønsker at udvikle denne Hovedparcellen sammen med matrikelnummer 410b og de omkringliggende vandarealer til en ny bydel af høj standard og kvalitet.
- 2.2 Københavns Kommune har erhvervet matrikelnummer 410b Christianshavns Kvarter, København fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Københavns Kommune har erhvervet denne matrikel med henblik på at etablere et vandkulturhus (”Vandkulturhuset”) af høj kvalitet.
- 2.3 Udviklingsselskabet By & Havn I/S er havnemyndighed og administrer og udlejer vandarealer beliggende rundt om Christiansholms Ø samt vandarealer i Trangraven.

3. OMRÅDE

- 3.1 Grundejerforeningen administrerer de private veje og fællesarealer (dvs. udearealer i niveau 0) på matrikelnummer 410a og 410b, som tilsammen udgør hele Christiansholms Ø (”Christiansholm”). I det omfang der frastykkes matrikler fra 410a eller 410b, vil disse også være pligtmæssigt medlem af Grundejerforeningen. Matrikelnummer 410a og 410b er omfattet af lokalplanen nr. 548 ”Christiansholm” vedtaget den 27. april 2017 af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune (herefter ”Lokalplanen”).
- 3.2 Grundejerforeningen administrerer således, pladser, veje, sti- og vejbroer, bolværker, anløbspladser, promenader og brygger, hvortil der er offentlig adgang i det omfang sådanne arealer ikke administreres af grundejeren selv eller én grundejeren har bemyndiget hertil. Et medlem af Grundejerforeningen kan ikke indgå aftaler, pålignende forpligtelser eller lignende på vegne af Grundejerforeningen eller på anden vis vedrørende arealer på et andet medlems matrikel, eller vedrørende vandarealerne beliggende ud for et sådan andet medlems matrikel. Aftaler vedrørende administration, renholdelse,

vedligeholdelse og fornyelse af sådanne arealer i det omfang dette varetages af Grundejerforeningen er ikke omfattet heraf samt anlæg/installationer etableret i forbindelse med husbåde og marina. Husbåde og marinalaug, der eksisterede forinden stiftelsen af Grundejerforeningen kan ikke pålægges forringede vilkår i forhold til, hvad der var gældende forud for Grundejerforeningens stiftelse, men de kan pålægges at betale for det faktiske forbrug samt servitutstiftede særlige bidrag, de måtte have, og som opkræves af Grundejerforeningen og/eller Ejerforeningen hos Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Udgifter til vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse af de installationer, anlæg m.v., som måtte være nødvendige i forbindelse med driften af bådepladserne i Trangraven, dækkes af det grundejerforeningsbidrag, der betales af Udviklingsselskabet By og Havn I/S til Ejerforeningen og af Ejerforeningen videregives til Grundejerforeningen, jf. tinglyst servitut herom.

- 3.3 Vedtægterne er godkendt af Københavns Kommune som myndighed.
- 3.4 I henhold til Lokalplanen må Christiansholm bebygges med op til 45.000 m², ekskl. husbådepladserne, og området er fastlagt til helårsboliger og serviceerhverv.
- 3.5 Udviklingsselskabet og Københavns Kommune er enige om, at der kan ske ændringer på hver deres matrikel i perioden frem til endelig udvikling af Grundejerforeningens område, herunder kan der på matr.nr. 410a foretages justeringer i afgrænsningen af Grundejerforeningens område, antallet og placeringen af fællesområder mv. Parterne vil gensidigt orientere hinanden herom, og sikre, at der ikke uden aftale parterne imellem påføres Grundejerforeningen yderligere drifts- og/eller anlægsomkostninger eller lignende omkostninger i forhold til de på tidspunktet for stiftelse af Grundejerforeningen kendte.

4. MEDLEMSKAB

- 4.1 Grundejerforeningen skal bestå af følgende matrikler, jf. det som **bilag 4.1** vedhæftede kortbilag:
 - (i) Ejerforeningen: Hovedparcellen matrikel 410a, bestående af parkeringskælderen i en selvstændig ejerlejlighed, erhvervsarealerne, hotellet, de almene boliger og ejerlejlighederne beliggende i bygningerne **B, C, D, E, F, G, H og I** (herefter samlet benævnt "Ejerforeningen"). Som en del heraf indgår også de fællesarealer, hvortil Ejerforeningen har give brugsret til erhvervsejerlejligheden E1;
 - (ii) Vandkulturhuset ejet af Københavns Kommune, matrikel 410b (også benævnt bygning **A**);

Såfremt der udstykkes yderligere parceller fra matrikel 410a og 410b, så indgår disse yderligere parceller tillige i Grundejerforeningen.

- 4.2 Pligtige medlemmer af Grundejerforeningen er de til enhver tid værende ejere af matrikler, som er beliggende inden for foreningens område, hvilket område fremgår af **bilag 6.4**. I ejendomme opdelt til ejerlejligheder på matr.nr. 410a, er Ejerforeningen medlem af Grundejerforeningen.

I det omfang en matrikel ejes af flere ejere i forening, er det gennemgående princip således, at disse ejere kun kan udnytte deres medlemsrettigheder under ét, og at de i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen vil være at betragte som ét medlem.

- 4.3 De enkelte ejerlejligheder hørende til de forskellige funktioner på Hovedparcellen (matrikel 410a) i form af erhverv (ejerlejlighed nr. E1), ejerboligerne (ejerlejlighed nr. E5 – E174), de almene boliger (ejerlejlighed nr. E3), hotellet (ejerlejlighed nr. E2) og den selvstændige ejerlejlighed indeholdende parkeringsejerlejlighederne (ejerlejlighed nr. E4 og E204) er forpligtet til at organisere sig i Ejerforeningen, der herefter skal repræsentere Hovedparcellens interesser i Grundejerforeningen, og ejerne af de respektive ejerlejligheder på Hovedparcellen kan i forhold til Grundejerforeningen kun udnytte sine medlemsrettigheder under ét gennem Ejerforeningen.
- 4.4 Vandkulturhuset (bygning A) repræsenteres i grundejerforeningen af Københavns Kommune, som grundejer, eller den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 410b.
- 4.5 Ved eventuelt ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den nye ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer uanset stiftelsestidspunkt. Den tidligere ejers forpligtelser ophører dog først, når Grundejerforeningen har modtaget eventuelle restancer fra tiden før den nye ejers overtagelse. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye ejer er Grundejerforeningen uvedkommende.
- 4.6 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom eller på noget andet tidspunkt 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. FORMÅL

- 5.1 Grundejerforeningens formål er:

- (i) at forestå drift, renholdelse, snerydning, vedligeholdelse samt fornyelse af arealer alle årets dage, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger inden for Grundejerforeningens område på niveau 00 (stueplan), forstået som omfattende alt terræn fra og med undersiden af kældermembranen oven over det vandrette kælderdæk under belægnings og opefter, uanset at disse arealer reelt er beliggende på matr.nr. 410a og matr.nr. 410b, herunder også vedligeholdelse og fornyelse af kældermembranen over kælderdækket under arealer, der er givet eksklusiv brugsret til, idet reparation af skader, vedligeholdelse eller fornyelse der kan henføres til et eller flere medlemmers ansvarspådragende adfærd dog er undtaget herfra. Det er således E4 (p-kælder ejerlejligheden), som selv er ansvarlig for udbedring af skader på membranen i forbindelse med anvendelse af kælderejerlejligheden. Omfattet af Grundejerforeningens drift, renholdelse, snerydning, vedligeholdelse og fornyelse er endvidere samtlige træbrygger og træoverflader i niveau 00 (stueplan), idet de til enhver tid værende særindretninger på matr.nr. 410b inklusive særindretninger på bryggerne ikke er omfattet heraf, herunder men ikke begrænset til pumper, udendørsbassiner og deres konstruktion, eventuelle saunaer, skure, toiletter eller lignende indretninger.
- (ii) At forestå drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af det, som Københavns Kommune betegner som det fælles spildevandsrørsystem, hvilket i realiteten dækker over den fælles regnvandshåndtering, herunder til håndtering af afledning af overfladevand, der er beliggende på matr.nr. 410a og 410b og anvendes af både matr.nr. 410a og 410b i henhold til de til enhver tid gældende offentlige forskrifter og påbud,
- (iii) at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at repræsentere medlemmerne over for offentlighed, myndigheder og andre grundejerforeninger i sager, som angår Grundejerforeningen, dog således at det enkelte medlem også har ret til at varetage sine interesser som grundejer,
- (iv) at medvirke til at bevare og sikre rekreative værdier i området, herunder i henseende til æstetik, arkitektur og byliv, idet faktiske aktiviteter varetages af den pågældende grundejer,
- (v) at sikre offentligheden færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i området, som drives af Grundejerforeningen, herunder at sikre at Vandkulturhuset til enhver tid har adgang til sin matrikel via de anlagte veje, stier og pladser på matrikel 410a, hvilken adgangsret og færdselsret stedse skal respekteres af Ejerforeningen som medlem af Grundejerforeningen,
- (vi) at arbejde for og medvirke til at fremme muligheden for rekreativ anvendelse af vandarealer med henblik på at sikre mulighederne for placering af bådpladser/anløbspladser (marina) m.v.

- (vii) at være medlem af et vejlaug ved Trangravsvej og her varetage medlemmernes interesser, såfremt et sådan vejlaug oprettes,
- (viii) at medvirke til, f.eks. gennem påtale eller ved støtte til en påtaleberettiget, at sikre overholdelsen af nærværende vedtægt,
- (ix) at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver, og
- (x) at forestå de opgaver der i medfør af lovgivningen henlægges til Grundejerforeningen.

5.2 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

6. GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER

- 6.1 Ejerlejlighed nr. E1 i Ejerforeningen har ved stiftelsen af Ejerforeningen fået tildelt brugsret til samtlige udendørs fællesarealer i niveau 0 på matrikel 410a, herunder eksklusiv brugsret til enkelte områder med henblik på f.eks. udeservering, samt brugsret til træbryggekonstruktionen ud for matrikel 410a. Som følge heraf har Ejerlejlighed E1 fra Ejerforeningen overtaget forpligtelsen til at forestå og bekoste renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af samtlige disse arealer, men denne forpligtelse overdrages samtidig hermed til Grundejerforeningen for så vidt angår de arealer, som Ejerlejlighed E1 ikke har eksklusive brugsret til på de samme vilkår som forpligtelsen er overtaget fra Ejerforeningen, idet omkostningerne hertil skal fordeles mellem alle medlemmerne af Grundejerforeningen efter fordelingstal, idet samtlige medlemmer af Grundejerforeningen bidrager til brugen og sliddet på disse arealer, uanset at de tilhører Ejerforeningen.
- 6.2 Grundejerforeningen skal således forestå drift og vedligeholdelse samt fornyelse af fællesarealer og -anlæg inden for Grundejerforeningens område, hvilket område udgør udendørs arealerne på matrikel 410a og 410b som angivet i **bilag 6.2**, herunder de i Lokalplanens §§ 4 og 5 beskrevne veje, stier og broer, promenade, parkering i terræn, cykelparkering i terræn, bolværker, træbrygger, anløbspladser i det omfang disse ikke er private, evt. badeanlæg, de i Lokalplanen § 8 beskrevne belægnings, beplantninger, bevaringsværdige træer mv., de i Lokalplanen § 9 beskrevne byrum, de i Lokalplanen § 11 beskrevne anlæg til skybrudssikring og opsamling af regnvand, de i Lokalplanens § 13 beskrevne særlige fællesanlæg og øvrige fællesanlæg samt fællesarealer i form af torve, pladser, grønne områder, belysning, udsmykning mv. i det omfang der ikke er givet eksklusiv brugsret til sådanne arealer, således at disse fremtræder og opretholdes i en vedligeholdelsesmæssig høj standard. Omfattet heraf er tillige den samlede vandrette kældermembran over kælderdekke under belægnings,

idet alle medlemmer af Grundejerforeningen vil gøre brug af kælderen, uanset at denne er placeret på matrikel 410a.

- 6.3 Disse aktiviteter skal foretages i det omfang, det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Grundejerforeningens formål. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre disse opgaver i overensstemmelse med offentlige regler og påbud.
- 6.4 Grundejerforeningens arealer og ansvarsområder omfatter bl.a., uanset at disse er beliggende på matrikel 410a eller 410b, private fællesveje og -stier, promenader, broer, brygger, kanaler, havnebassiner, bolværker, kajsider, anløbspladser, trafikindretninger, cykelparkering i terræn pladser, grønne områder, træer m.v., som er offentligt tilgængelige i niveau 0 og som der ikke er givet eksklusive brugsretter til samt den samlede kældermembran. Fællesarealerne fremgår af **bilag 6.4** og omfatter alle arealer i niveau 0 angivet i dette bilag, bortset fra arealer der er givet eksklusiv brugsret til, samt de tilstødende havnebassiner. Denne forpligtelse gælder også de fællesarealer som E1 har ikke-eksklusiv brugsret over jf. 7.3.
- 6.5 Københavns Kommune eller den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 410b skal dog selv i enhver henseende forestå og bekoste drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de til enhver tid værende særindretninger på matr.nr. 410b inklusive særindretninger på bryggerne, herunder men ikke begrænset til pumper, udendørsbassiner og deres konstruktion, eventuelle saunaer, skure, toiletter eller lignende indretninger.
- 6.6 Omfanget af og placeringen af Grundejerforeningens fællesarealer, som foreløbigt angivet i pkt. 6.1 og 6.4. fastsættes endeligt af Udviklingsselskabet, på matr.nr. 410a, og kan ændres i forbindelse med endelig placering af nybyggeri i forbindelse med udviklingen af området. Dette gælder også, såfremt der ved en udvidelse af Grundejerforeningens område etableres yderligere fællesarealer.
- 6.7 Forpligtelsen til vedligeholdelse omfatter almindelig vedligeholdelse, akut vedligeholdelse i forbindelse med hærværk og lignende, samt fornyelse af anlæg, konstruktioner, beplantning, belysning, udsmykning mv.
- 6.8 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.
- 6.9 Byrum, promenader samt bådebroer og træbrygger med adgang fra promenader skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

- 6.10 Ejerforeningen er på matr.nr. 410a berettiget til at tildele brugsrettigheder til fællesarealer til kommercielle aktiviteter, så som oplevelses- og kulturelle formål, udeservering i tilknytning til brugen mv. Ved tildeling af sådanne brugsrettigheder opnår modtageren en opsigelig brugsret, hvori tillige indgår en forpligtelse til at overlade drift, renholdelse og fornyelsesforpligtelsen til det pågældende areal til Grundejerforeningen. Ejerforeningen - eller den til hvem Ejerforeningen overlader dette - administrerer brugsrettighederne til fællesarealer, herunder f.eks. retten til udeservering og pligten til at føre et register over disse rettigheder.
- 6.11 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til nærværende vedtægter påhviler Grundejerforeningen.
- 6.12 Grundejerforeningen har jf. punkt 5.1 (ii) pligt til at forstå de opgaver som er nødvendige for at håndtere udledningen af overfladevand via etablerede fælles regnvandsledninger fra de matrikelnumre, som er medlem af Grundejerforeningen. Grundejerforeningen skal administrere Tilladelse til udledning af overfladevand fra Papirøen, dateret 7. januar 2022 under j.nr. 2021-0402507. Grundejerforeningen skal således varetage drift, vedligeholdelse og fornyelse af det fælles for medlemmerne etablerede private regnvandsanlæg, herunder sikre funktionen af de renseforanstaltninger, som er eller bliver pålagt af myndighederne. Regnvandsanlæggets anlægsomkostninger er afholdt af medlemmerne inden stiftelsen af Grundejerforeningen. Hver grundejer er selv ansvarlig for anlæg, drift, fornyelse og vedligeholdelse af egne regnvandsinstallationer, mens udgifterne til drift, vedligeholdelse og fornyelse af de fælles rørsystemer til regnvandsstyret fordeles efter Grundejerforeningens fordelingstal. Grundejerforeningens forpligtelser er gældende i det omfang disse ikke er overgivet til et forsyningsselskab. Ændringer af regnvandsstyret kan alene foretages af medlemmerne i enighed, medmindre et medlem ønsker at afholde omkostningen alene. En ændring må ikke medføre øgede løbende udgifter for det andet medlem. Et medlem kan ikke forlange at føre egne regnvandsstyret over et andet medlems grund uden samtykke fra vedkommende medlem. Regnvandsledningerne, brønde og rensningsanlæg fremgår af vedlagte bilag 6.12.
- 6.13 Grundejerforeningen opkræver hos medlemmerne bidrag, der er nødvendige for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver. Grundejerforeningen kan - med den hæftelse, der er anført i pkt. 10 og 11, optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til f.eks. fornyelse af anlæg.

7. GRUNDEJERFORENINGENS MODTAGELSE AF FÆLLESAREALER, -ANLÆG OG -UDSTYR

- 7.1 Udviklingselskabet anlægger som led i opførelse af samtlige ejendomme på Christiansholm tillige samtlige fællesarealer, fællesanlæg og fællesudstyr indenfor Grundejerforeningens område. Udviklingselskabet By & Havn I/S etablerer dog de installationer og anlæg m.v., som forsyner bådepladserne i Trangravnen, hvilke efter etableringen overdrages til Ejerforeningen.
- 7.2 Efter anlæg heraf og entrepriseretlig aflevering af ejerlejlighederne etapevis inden for Grundejerforeningens område overdrages ejendomsretten, samtlige fællesarealer, fællesanlæg og fællesudstyr til hhv. ejerne af matrikel 410a og 410b. Der afholdes en fælles afleveringsforretning med deltagelse af Ejerforeningen, ejer af matr.nr. 410b, Grundejerforeningen, Udviklingselskabet og den af Udviklingselskabet antagen totalentreprenør.
- 7.3 Nærmere afgrænset brugsret til samtlige fællesarealer, fællesanlæg og fællesudstyr, fælles veje, fortov og lignende på matrikel 410a er ved stiftelsen af Ejerforeningen tillagt ejerlejlighed nr. E1 med ret til at kommercialisere brugsretten og med pligt til at overdrage driften, herunder ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af alle fællesarealer, fællesanlæg og fællesudstyr fælles veje, fortov og lignende, jf. **bilag 6.4**, til Grundejerforeningen tilsvarende etapevis i det omfang dette skal driftes, renholdes, vedligeholdes og fornyes af Grundejerforeningen og ikke af Ejerforeningen, men ejendomsretten til anlægget og ejendommen, hvorpå dette ligger, forbliver hos matrikel 410a.

Omfanget af E1's brugsret til fællesarealerne på matrikel 410a er reguleret i Ejerforeningens vedtægter og har ved Ejerforeningens stiftelse det indhold, der fremgår af **bilag 7.3**. Senere ændringer i Ejerforeningens vedtægter påvirker ikke indholdet i **bilag 7.3**. Ejerlejlighed nr. E1 (erhvervet), ejerlejlighed nr. E2 (hotellet) og Vandkulturhuset påfører Grundejerforeningen meromkostninger til drift, renholdelse, vedligeholdelse samt fornyelse af de nævnte arealer, hvilket der er taget højde for ved en 200 % vægtning af disses fordelingstal ved opkrævninger til Grundejerforeningen.

8. VANDAREALER

- 8.1 Grundejerforeningen er forpligtet til som en del af renholdelsen at varetage drift af vandarealer og vand anlæg. Dette driftsansvar omfatter blandt andet fjernelse af affald, opfiskning af henkastede genstande, tangfiskning, m.m. på vandarealer udfor såvel matr.nr. 410a og matr.nr. 410b.
- 8.2 Uanset ovenstående bevarer Udviklingselskabet By & Havn I/S det myndighedsmæssige ansvar og retten til at oppebære vandarealleje, skibs- og vareafgifter m.m.

9. MEDLEMSFORPLIGTELSER

- 9.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende Vedtægter, den gældende lokalplan og kommuneplan samt gældende lovgivning, herunder byggelovgivningen og miljølovgivningen, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid hermed. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer væsentlige gener, herunder gener af miljømæssig art.
- 9.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde grund og bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og velvedligeholdet stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand.
- 9.3 Efter en bebyggelse er opført og ibrugtaget, kan enhver større ændring af bebyggelsens udseende udelukkende foretages efter forudgående godkendelse fra Grundejerforeningens bestyrelse. Uanset for nævnte kan Københavns Kommune og Ejendomsfonden Vandkulturhuset eller den til enhver tid værende ejer foretage ændringer på matr.nr. 410b, såfremt en sådan ændring til enhver tid lever op til gældende lokalplan, dispensationer mv., dog kan der ikke foretages ændringer, der forøger Grundejerforeningens driftsudgifter eller andre omkostninger, uden at det er godkendt af Grundejerforeningens bestyrelse, medmindre Københavns Kommune/Vandkulturhuset eller den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 410b selv afholder udgifterne.
- 9.4 Det er ikke tilladt uden tilladelse fra Grundejerforeningens bestyrelse at henstille eller opmagasinere større genstande på Grundejerforeningens område.
- 9.5 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til Vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan fogedretten i København i henhold til pkt. 22 afsige kendelse om påbud eller forbud i relation til det pågældende medlem samt bestemme, at foranstaltninger kan udføres af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.
- 9.6 Medlemmerne er pligtige at underskrive deklARATIONER på sædvanlige vilkår med eller uden pant til tinglysning på de enkelte ejendomme, såfremt dette er et krav af offentlige/koncessionerede forsyningsselskaber, Københavns Kommune eller Grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.
- 9.7 **Pant**
- 9.7.1 Til sikkerhed for betaling af Grundejerforeningens bidrag og i øvrigt ethvert krav, som Grundejerforeningen måtte få mod Ejerforeningen, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, er Grundejerforeningen for så vidt angår medlemmerne af Ejerforeningen tillagt sekundær pant i den enkelte ejerlejlighedsejeres pantsætninger over for Ejerforeningen i henhold til vedtægterne for Ejerforeningen. Denne sekundære panteret for Grundejerforeningen skal dog være beløbsmæssigt begrænset til kr. 100 pr. fordelingstal. De enkelte medlemmer af Ejerforeningen hæfter således principalt pro rata, subsidiært solidarisk for Ejerforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen.

- 9.7.2 Såfremt der sker ejerskifte af matrikel 410b (Vandkulturhuset), således at Københavns Kommune ikke længere er adkomsthaver, skal nærværende vedtægter tinglyses pantstiftende på matr.nr. 410b for et beløb stort kr. 50 pr. fordelingstal for matrikel 410b (Vandkulturhuset) udgørende kr. 330.000 (kr. 50 x 6.6000 i fordelingstal) til sikkerhed for betaling af Grundejerforeningens bidrag og i øvrigt ethvert krav, herunder udgifterne ved den til enhver tid værende ejer af matrikel 410b's (Vandkulturhuset) misligholdelse, som Grundejerforeningen måtte få på den til enhver tid værende ejer af matrikel 410b (Vandkulturhuset). Grundejerforeningen har ret og pligt til at gennemføre denne tinglysning og udgiften hertil skal afholdes af ejeren af matrikel 410b (Vandkulturhuset).
- 9.7.3 Panteretten respekterer de på ejendommen hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 9.7.4 Pantstiftelsen tjener Grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til Grundejerforeningen vedrørende medlemmet i form af ejeren af matrikel 410b (Vandkulturhuset), uanset om nuværende eller tidligere medlem måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejendom indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

10. HÆFTELSE

- 10.1 Grundejerforeningen hæfter over for tredjemand alene med sin formue. For de enkelte medlemmers forpligtelser over for Grundejerforeningen hæfter de enkelte ejere af ejendomme på Grundejerforeningens område i henhold til fordelingstallet efter pkt. 11.

11. FORDELINGSTAL

- 11.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges rettigheder og forpligtelser på baggrund af et fordelingstal svarende til det etageareal (BBR-areal), dvs. antal em², der kan opføres eller er opført på det enkelte medlems ejendom (tælleren) i forhold til det samlede maksimale antal em² (BBR-areal), der kan opføres inden for Grundejerforeningens område (nævneren).

Henset til at erhvervet på øen vil slide mere på samtlige fællesarealer grundet den forventede store publikumstilstrømning mv., skal samtlige erhvervsarealer indgå med dobbeltareal i fordelingstallet, for så vidt angår tælleren og nævneren. Dermed vil Ejerforeningen og vandkulturhuset blive opkrævet et bidrag til Grundejerforeningen, hvori der er erhvervsarealer, som tæller dobbelt. Derimod medregnes parkering i konstruktion kun med en vægtning på 10 %. Ejerforeningen må herefter afspejle dette princip ved fastsættelsen af Ejerforeningens fordelingstal.

Opgørelsen af fordelingstal og vægtningen heraf samt fordelingen af stemmeretten fremgår af den foreløbige opgørelse som angivet i **bilag 11.1**.

- 11.2 Tælleren: Indtil medlemmets ejendom er bebygget, fastlægges medlemmets fordelingsnøgle på baggrund af det maksimale antal em², der kan opføres på medlemmets ejendom i henhold til Lokalplanen, det gældende bygningsreglement og aftalegrundlaget for det af medlemmet erhvervede antal byggerettigheder. Når medlemmets ejendom er bebygget i henhold til Lokalplanen, bygningsreglementet og aftalegrundlaget, fastlægges fordelingstallet for det enkelte medlem på baggrund af det faktisk opførte antal em², jf. pkt. 11.6.
- 11.3 Nævneren: Det samlede maksimale antal em², der kan opføres inden for Grundejerforeningens område. Husbådearealer tæller ikke med. Såfremt det konstateres, f.eks. når Grundejerforeningens område er fuldt ud bebygget, at det samlede antal faktisk opførte em² afviger fra det samlede maksimale antal em², der kan opføres i henhold til Lokalplanen, og at differencen ikke står for at blive ændret af en grundejer, skal nævneren justeres med dette antal em². Formålet er at sikre, at nævneren ikke afviger fra det samlede antal em², der faktisk er opført inden for Grundejerforeningens område.
- 11.4 Ved eventuelle senere udnyttelse af byggeretter, tillæg til Lokalplanen, dispensationer eller tilladelser til fravigelse af Lokalplanen eller nye lokalplaner omfattende Grundejerforeningens arealer, der forøger en konkret ejendoms byggeretter, skal fordelingstallet for denne ejendom revideres, således at den svarer til de til enhver tid faktisk opførte antal em².
- 11.5 Måtte der senere ske en matrikulær forandring for en ejendom inden for Grundejerforeningens område, skal fordelingstallet ændres således, at fordelingsnøglen baseres på de faktisk opførte antal em², som er knyttet til de nydannede ejendomme.
- 11.6 Fordelingsnøglen opdateres i overensstemmelse med denne bestemmelse én gang om året den 1. januar. Em² anses for opført, når der er udstedt midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse. Et medlem har pligt til at give Grundejerforeningen alle relevante oplysninger til brug for opdatering af fordelingstal, herunder pligt til at fremsende ibrugtagningstilladelse, så snart denne er udstedt. Eta-gearealerne defineres i øvrigt i overensstemmelse med Lokalplanen. Der skal foreligge arealopgørelse attesteret af landinspektør.

12. MEDLEMSBIDRAG

- 12.1 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. Det foreløbige drifts- og likviditetsbudget for Grundejerforeningen er vedlagt som **bilag 12.1**. Medlemmer skal betale medlemsbidrag pr. em² på baggrund af deres fordelingstal.

- 12.2 Bidragspligt påhviler medlemmerne fra tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse. Indtil medlemmets ejendom er bebygget, fastlægges medlemmets bidragspligt som 25 % af det bidragspligtige beløb pr. em², jf. pkt. 11.1. Når medlemmets ejendom er bebygget, betaler medlemmet fuldt bidrag til Grundejerforeningen fra den måned, hvor midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse meddeles af Københavns Kommune.
- 12.3 Det årlige medlemsbidrag forfalder til betaling kvartalsvis forud.
- 12.4 Bestyrelsen er bemyndiget til - dog kun én gang om året - at opkræve et ekstraordinært bidrag svarende til højst 15 % af det sidst vedtagne årlige medlemsbidrag uden at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
- 12.5 Når generalforsamlingen skal godkende årsrapporten for Grundejerforeningen, skal generalforsamlingen tillige vedtage, om årets overskud skal udbetales, eller årets underskud skal opkræves hos medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.

13. GRUNDFOND

- 13.1 Generalsamlingen kan med kvalificeret flertal i henhold til pkt.17.8 (i) beslutte etablering af en grundfond til betaling af større anlægs- og vedligeholdelsesopgaver samt betaling af uforudsete udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder m.v. Bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag. Et medlems årlige bidrag kan maksimalt udgøre 0,05 % af den offentlige ejendomsværdi for medlemmets ejendom. Dersom der akkumuleres et beløb, som udgør over 0,1 % af ejendomsværdien for medlemmets ejendom, ophører medlemmet forpligtelse til at bidrage til henlæggelse af midler. Forpligtelsen til at indbetale til grundfonden genindtræder, såfremt grundfonden helt eller delvist anvendes til de angivne formål, og grundfonden dermed reduceres til et lavere beløb end angivet ovenfor.

14. RESTANCER

- 14.1 Såfremt et medlem er i restance over for Grundejerforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.
- 14.2 Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, kan ikke stemme på generalforsamlingen eller bestride eller vælges til hverv i Grundejerforeningen, hvilket også gælder for repræsentanter for et medlem i restance.

15. GENERALFORSAMLING

- 15.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 15.2 Generalforsamlinger skal afholdes i Storkøbenhavn.
- 15.3 Hvert år inden udgangen af maj måned afholdes ordinær generalforsamling.
- 15.4 Generalforsamlingen indkaldes med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne indeholdende angivelse af tid, sted og dagsorden for generalforsamlingen. Sammen med indkaldelsen skal følge udkast til den reviderede årsrapport samt forslag til budget for det efterfølgende regnskabsår. Indkaldelse kan gyldigt ske pr. e-mail til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte e-mailadresse. Det enkelte medlem er forpligtet til at oplyse bestyrelsen eller administrator om ændringer til medlemsprotokollen, herunder ændringer i e-mailadresser. En indkaldelse afsendt til den i medlemsprotokollen anførte e-mailadresse anses for en lovlig indkaldelse.
- 15.5 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen og være bestyrelsen i hænde senest 10 hverdage før generalforsamlingen, således at de pågældende forslag sammen med bestyrelsens eventuelle forslag kan udsendes til medlemmerne senest 5 hverdage inden generalforsamlingen.
- 15.6 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen, revisor, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne i Grundejerforeningen efter antal eller efter fordelingstal forlanger dette med angivelse af dagsorden. Ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes skriftligt med 14 dages varsel og med angivelse af tid, sted og dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling.
- 15.7 Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 2 uger efter begæringens modtagelse.

16. DAGSORDEN FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 16.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent og referent
 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

3. Godkendelse af årsrapport med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår.
5. Udpegning af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
6. Valg af administrator (hvert tredje år).
7. Valg af revisor.
8. Evt. indkomne forslag fra medlemmerne.
9. Eventuelt.

17. GENERALFORSAMLINGSPROCEDURE

- 17.1 Enhver generalforsamling ledes af en valgt dirigent, der ikke må være medlem af bestyrelsen eller revisor. Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.
- 17.2 Stemmeafgivningen skal ske skriftligt, såfremt et af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer af Grundejerforeningen kræver dette, eller dirigenten træffer bestemmelse herom.
- 17.3 En beslutning, bortset fra beslutninger, der vedrører drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af arealer omfattet af Grundejerforeningen, der indeholder væsentligt bebyrdende forhold for Grundejerforeningen er kun gyldig, hvis samtlige medlemmer af Grundejerforeningen er enige herom, ligesom samtlige stemmer skal være repræsenteret.
- 17.3.1 Væsentligt bebyrdende forhold kan, men ikke udelukkende, udgøre:
- 17.3.1.1 beslutninger, hvor ét eller flere medlemmer af Grundejerforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen forøges,
- 17.3.1.2 vedtægtsændringer, og
- beslutninger, der begrænser ét eller flere medlemmer af Grundejerforeningens rettigheder.
- 17.4 Et medlem af Grundejerforeningen er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.
- 17.5 Stemmeretten kan udøves af medlemmet af Grundejerforeningen eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling i henhold til pkt. 17.8 til vedtagelse

af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

17.6 Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse. Et medlem kan medbringe skriftlig fuldmagt fra 2 andre medlemmer.

17.7 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende Vedtægter bestemmer andet.

17.8 Til vedtagelse af beslutning

(i) om etablering af grundfond, jf. pkt. 13,

kræves 2/3 af de stemmeberettigede, såvel efter antal som efter fordelingstal, stemmer for forslaget.

Såfremt det fornødne antal stemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling er forslaget vedtaget, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, uanset hvor mange stemmer der er til stede på generalforsamlingen.

Grundejerforeningen kan ikke nedlægges uden Københavns kommunes godkendelse.

17.9 En beslutning om ændring af vedtægterne, jf. pkt. 17.3.1, eller ændring af Grundejerforeningens område, jf. pkt. 2 kan kun træde kraft, såfremt ændringen godkendes af Københavns Kommune. En beslutning om ændring af vedtægternes pkt. 3.2 og pkt. 7.1, kan kun træde i kræft, såfremt ændringen tillige godkendes af Udviklingsselskabet By & Havn I/S.

17.10 Ejeren af matr.nr. 410b (Vandkulturhuset) er forpligtet til at stemme for ændringer af nærværende vedtægter, såfremt dette er nødvendigt for Udviklingsselskabets udvikling af matr.nr. 410a indtil denne matrikel er færdigbebygget og endeligt afleveret og dette ikke medfører øgede forpligtelser for Grundejerforeningen eller Vandkulturhuset. dog med undtagelse af pkt. 3.2 og 7.1, som omhandler vandarealerne i Trangravnen.

17.11 Generalforsamling skal hvert tredje år vælge en administrator til varetagelse af Grundejerforeningens anliggender, ligesom generalforsamlingen kan beslutte at udbyde nogle eller alle opgaver vedrørende drift og vedligeholdelse i entreprise. Bestyrelsen skal påse, at administrator fører en forsigtig og betryggende administration af Grundejerforeningens anliggender.

- 17.12 Administrator skal have tegnet og i hele administrationsperioden opretholde sædvanlig underslæbsforsikring med klausul om, at ved manglende præmiebetaling eller opsigelse fra administrators eller garantistillers side, skal Grundejerforeningens bestyrelsesformand omgående orienteres.
- 17.13 Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen/administrator til hvert enkelt medlem af Grundejerforeningen.

18. BESTYRELSE

- 18.1 Grundejerforeningen ledes af en bestyrelse på 10 medlemmer, der udpeges for en etårig periode. Genudpegning kan finde sted. Ejerforeningen udpeger 8 medlemmer af bestyrelsen udgørende den til enhver tid på generalforsamlingen i Ejerforeningen valgte/udpegede samlede bestyrelse for Ejerforeningen. Vandkulturhuset udpeger 2 bestyrelsesmedlemmer og en suppleant. Et medlem udpeges af Vandkulturhuset og et medlem udpeges af grundejeren Københavns Kommune.
- 18.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Grundejerforeningen, herunder en forretningsfører. Et medlem kan vælges til flere bestyrelser samtidig, og kan således, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt, være medlem af bestyrelsen i både Grundejerforeningen og Ejerforeningen.
- 18.3 Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Grundejerforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal han eller hun af egen drift udtræde af bestyrelsen.
- 18.4 Et bestyrelsesmedlem skal afsættes af den der har udpeget medlemmet for det tilfælde, at pågældende har misligholdt sine forpligtelser overfor Grundejerforeningen, herunder hvis pågældende ikke længere vier sig værdig til den agtelse og tillid, som stillingen kræver.
- 18.5 Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand.
- 18.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer faktisk er til stede. Beslutninger må dog ikke træffes, uden så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling. Der kan dog gives møde via telefon- eller videokonference og lignede.
- 18.7 Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller et flertal af bestyrelsens medlemmer finder det nødvendigt, dog minimum 2 gange årligt.
- 18.8 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

- 18.9 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 18.10 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 18.11 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand. I tilfælde hvor generalforsamling vælger at lønne formand, kan generalforsamlingen træffe beslutning om at udpege formand og næstformand direkte på generalforsamlingen.

19. BESTYRELSENS OPGAVER

- 19.1 Det påhviler bestyrelsen at lede Grundejerforeningen i overensstemmelse med nærværende Vedtægter.
- 19.2 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at Grundejerforeningen drives i overensstemmelse med de til enhver tid gældende love og regler, samt til at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Grundejerforeningens anliggender. Bestyrelsen skal foranledige, at der træffes sådanne foranstaltninger, der må anses for påkrævede til gennemførelse af Grundejerforeningens formål og opgaver, herunder foranledige opkrævning af bidrag, samt foranledige renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger inden for Grundejerforeningens område samt at tegne sædvanlig ansvarsforsikring.
- 19.3 Bestyrelsen udarbejder og vedtager hvert år forslag til drifts- og likviditetsbudget for det kommende regnskabsår, der skal fremlægges til vedtagelse på Grundejerforeningens årlige generalforsamling, jf. pkt. 12 og 16.1. Budgettet for det kommende regnskabsår skal udsendes til Grundejerforeningens medlemmer hvert år senest den 1. april, således at medlemmerne har lejlighed til at kommentere på budgetforslaget inden afholdelse af den årlige generalforsamling. Budgettet drøftes og vedtages i øvrigt af generalforsamlingen, som anført i pkt. 16. Bestyrelsen er berettiget til at opkræve aconto medlemsbidrag, som anført ovenfor i pkt. 12.
- 19.4 Bestyrelsen er berettiget og forpligtet til at føre en medlemsfortegnelse, der til enhver tid skal angive det korrekte fordelingstal for de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen.

19.5 Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende og fuldt betryggende måde og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.

19.6 Bestyrelsen i Grundejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

20. TEGNINGSREGEL

20.1 Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller af mindst tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

20.2 De tegningsberettigede for Grundejerforeningen skal oprettes med digital signatur (Nem-Id) til brug for bl.a. gennemførelse af tinglysningssekspeditioner på vegne af Grundejerforeningen.

21. REGNSKABSÅR, ÅRSRAPPORT OG REVISION

21.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter perioden fra stiftelsestidspunktet til 31. december 2022.

21.2 Årsrapporten skal revideres af en statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.

21.3 Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

21.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder, er af betydning for udførelsen af sit hverv.

22. TVISTER

22.1 Enhver tvist, der måtte opstå mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningens medlemmer, afgøres af de almindelige domstole.

23. TINGLYSNING

23.1 Nærværende Vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene beliggende inden for Grundejerforeningens område samt alle ejendomme udstykket herfra. Vedtægterne respekterer alene

servitutter tinglyst på anmeldelsestidspunktet samt servitut vedrørende byggemodning og deklaration vedrørende aftale om bro.

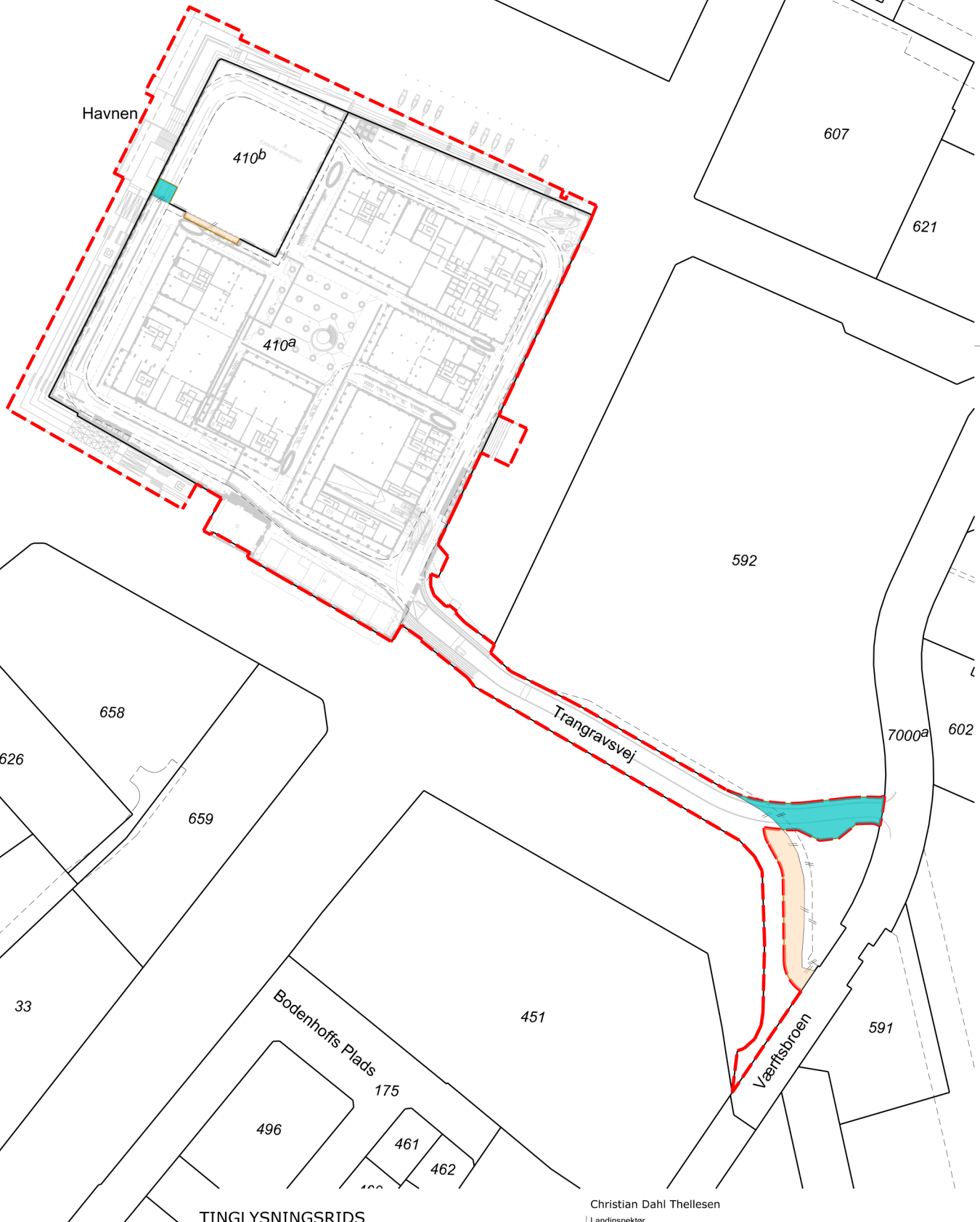
- 23.2 Vedtægterne tinglyses pantstiftende med sekundær pant i ejerforeningens pant i de enkelte ejerlejligheder beliggende på matr.nr. 410a, jf. pkt. 9.7.1.
- 23.3 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse og Københavns Kommune. Påtaleberettigede er endvidere Udviklingselskabet By & Havn I/S for så vidt angår indholdet i pkt. 3.2 og 7.1.
- 23.4 Vedtægterne kan i medfør af pkt. 9.7.2 - 9.7.4 af Grundejerforeningens bestyrelse begæres tinglyst pantstiftende for kr. 330.000 på matrikel 410b eller ejendomme udstykket herfra på det tidspunkt, hvor betingelsen herfor i pkt. 9.7.2 er opfyldt.
- 23.5 Med hensyn til de på ejendommene og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommenes og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.
- 23.6 Bestyrelsen er berettiget til at kræve pantehæftelsen justeret i medlemmets ejertid, såfremt pantehæftelsen ikke længere er tilstrækkelig sikkerhed for medlemmets økonomiske forpligtelse over for Grundejerforeningen sammenlignet med ét års bidrag. Medlemmet afholder alle omkostninger i forbindelse med en justering af pantehæftelsen, herunder tinglysningsafgift.

24. BILAG

- Bilag 4.1** Grundejerforeningens område.
- Bilag 6.4** Oversigtskort over Grundejerforeningens område, herunder fællesarealer, som er omfattet af Grundejerforeningen og dermed skal renholdes, vedligeholdes og fornyes af Grundejerforeningen.
- Bilag 6.12** Placering af regnvandsledningerne, brønde og rensningsanlæg.
- Bilag 7.3** Omfang af E1's eksklusive brugsret ved stiftelsen af Ejerforeningen inkl. tilhørende bilag 4.4 til ejerforeningsvedtægten vedrørende oversigt over E1's brugsretter.

- Bilag 11.1** Opgørelsen af fordelingstal og vægningen heraf samt fordelingen af stemmeretten.
- Bilag 12.1** Foreløbigt drifts- og likviditetsbudget for Grundejerforeningen.

[UNDERSKRIFTSFELT]

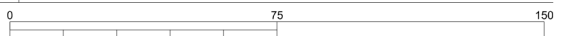


TINGLYSNINGSRIDS

Matr.nr. : 410a og 410b
 Ejerslav : Christianshavns Kvarter, København
 Ejerslavskode : 2000153
 Kommune : Københavns Kommune

1:1500

Christian Dahl Thellesen
 Landinspektør



Signaturforklaring

- - - Grundejerforeningsområde
- Areal der tilgår grundejerforeningen efter forventet skelregulering
- Areal der fragår grundejerforeningen efter forventet skelregulering
- Skel
- Nyt skel
- Skel slettes
- Optaget vej

Bilag 4.1 Grundejerforeningsområde

Landinspektørfirmaet LE34 København

Energivej 34
 2750 Ballerup
 +45 7733 2222
 le34@le34.dk
 www.le34.dk

CAV	CDT	CDT	04.04.2022
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		420 x 297	1:1500
		FORMAT	MÅLFORHOLD



Signaturforklaring

- Arealer der driftes, vedligeholdes og fornyes af Grundejerforeningen.
- Bygning
- Eksklusiv brugsret
- Handicap P-pladser
- Varelevering
- Taxaholdepladser
- * Eksklusiv brugsret til ejerlejlighed 1. Placeringen er ikke endeligt fastlagt. Cøps kan vælge at forskyde disse med op til til 10 meter.
- Skel
- Nyt skel
- Skel slettes
- Optaget vej

1:1000
0
50
100

Christian Dahl Thellesen
Landinspektør

TINGLYSNINGSRIDS

Matr.nr. : 410a og 410b
 Ejerlav : Christianshavns Kvarter, København
 Ejerlavskode : 2000153
 Kommune : Københavns Kommune

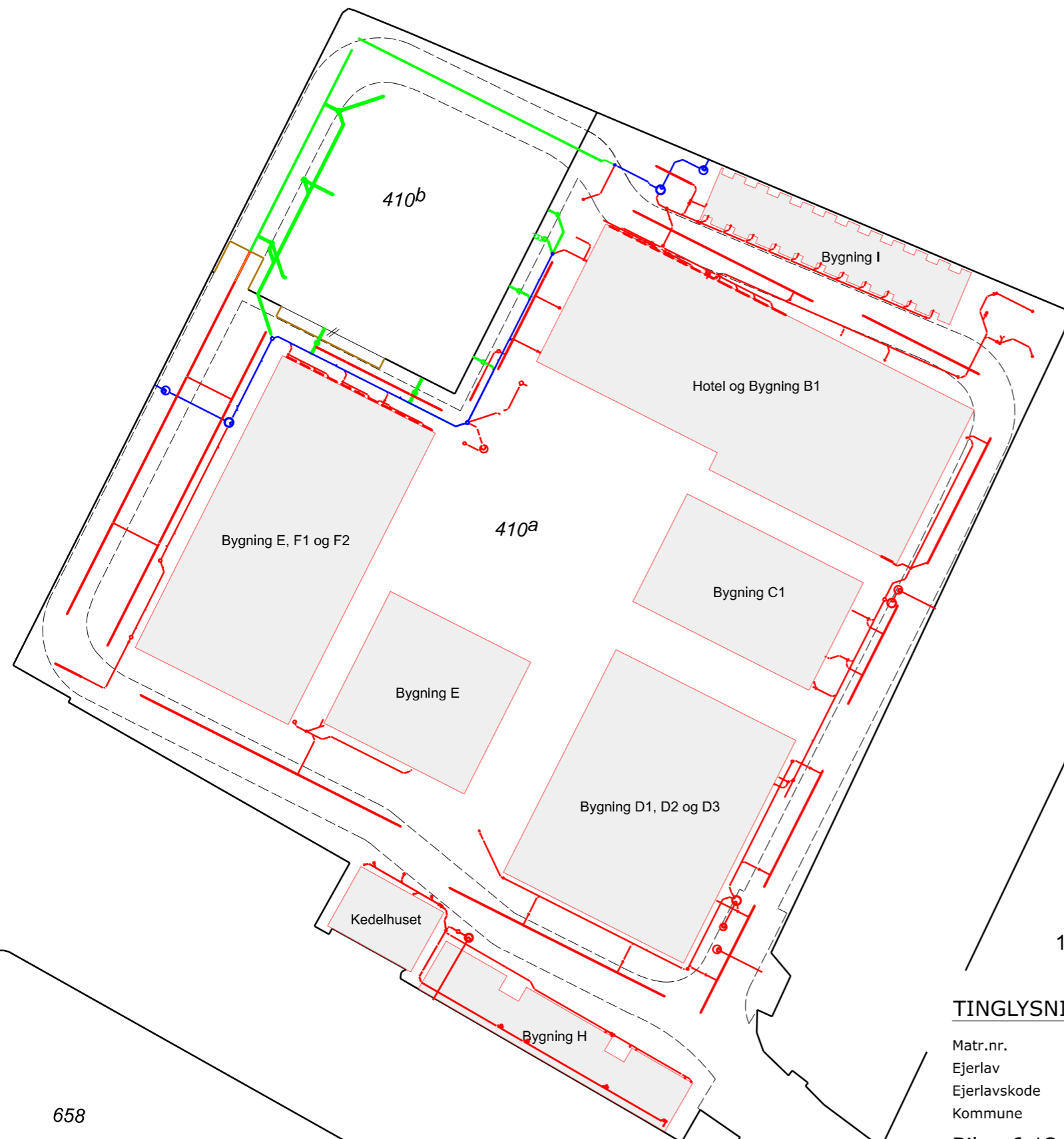
Bilag 6.2 Arealer der driftes, vedligeholdes og fornyes af Grundejerforeningen

Landinspektørfirmaet LE34 København

Energivej 34
 2750 Ballerup
 +45 7733 2222
 le34@le34.dk
 www.le34.dk

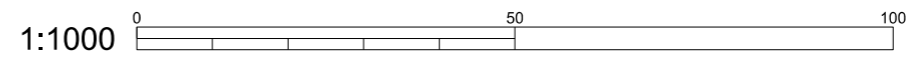
CAV	CDT	CDT	26.04.2022
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		297 x 420	1:1000
		FORMAT	MÅLFORHOLD
1802914	1802914-60-007		7
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.

J1802914\1802914-60.dgn



Signaturforklaring

- Regnvandsledning, dræn og brønde - matr. nr. 410b
- Regnvandsledning, dræn og brønde - matr. nr. 410a
- Regnvandsledning, dræn og brønde - matr. nr. 410a og 410b
- Bygning
- Skel
- Nyt skel
- Skel slettes
- Optaget vej



TINGLYSNINGSRIDS

Christian Dahl Thellesen
Landinspektør

Matr.nr. : 410a og 410b
 Ejerlav : Christianshavns Kvarter, København
 Ejerlavskode : 2000153
 Kommune : Københavns Kommune

Bilag 6.12 Fælles regnvandsanlæg til grundejerforeningen

Landinspektørfirmaet LE34 København

Energivej 34
 2750 Ballerup
 +45 7733 2222
 le34@le34.dk
 www.le34.dk

CAV	CDT	CDT	05.04.2022
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		297 x 420	1:1000
		FORMAT	MÅLFORHOLD
1802914	1802914-131-001		1
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.

J1802914\1802914-131.dgn

Grundejerforeningen Christiansholm - Bilag 7.3

Ved stiftelsen af Ejerforeningen indeholder vedtægterne følgende ordlyd vedrørende E1's brugsret:

1. Vedtægternes pkt. 3.10

"Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed og den til enhver tid værende ejer af E1, der er tillagt en særlig brugsret til Ejendommens udvendige fællesarealer i niveau 0, jf. pkt. 4.3 og 4.4, skal respektere, at der på Ejendommens udvendige fællesareal skal etableres forskellige indretninger, herunder stier mv, hvortil der er offentlig adgang. Ligeledes skal den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed respektere, at der langs bolværket skal være adgang til anløb af både og trafik til og fra bådene, samt at dette anløb og denne trafik, omfang heraf mv. styres af E1, der tillige oppebærer eventuelle indtægter herfra. Tilsvarende gælder i forhold til husbåde, som er beliggende langs bolværket efter lokalplanens bestemmelser."

2. Vedtægternes pkt. 4.3

"E1 har ved stiftelsen af Ejerforeningen fået tildelt en særlig brugsret til samtlige udvendige fællesarealer i niveau 0, herunder en eksklusiv brugsret til enkelte områder med henblik på f.eks. udeservering, samt brugsret til træbryggekonstruktionen, der omkranser Ejendommen. E1 påtager sig forpligtelsen til at forestå og bekoste renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af samtlige disse udvendige fællesarealer i niveau 0. E1 overdrager herefter på samme vilkår denne forpligtelse til Grundejerforening for så vidt angår de arealer, som E1 har en ikke-eksklusiv brugsret til, idet omkostningerne hertil skal fordeles mellem alle medlemmer af Grundejerforeningen efter fordelingstal henset til, at samtlige medlemmer af Grundejerforeningen bidrager til brugen og sliddet på disse arealer, uanset at de tilhører Ejerforeningen. E1 beholder således forpligtelsen til at forestå og bekoste renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de arealer, som E1 har den eksklusive brugsret til, dog med undtagelse af vedligeholdelse og fornyelse af kældermembranen på sådanne arealer, som ikke kan henføres til skader forvoldt af E1, idet denne forpligtelse samlet er pålagt Grundejerforeningen i henhold til Grundejerforeningens vedtægter pkt. 5.1(i)."

3. Vedtægternes pkt. 4.4

"E1 er ved Ejerforeningens stiftelse tillagt brugsret med 30 års løbende opsigelse til samtlige de udendørs fællesarealer i niveau 0 (undtagen cykelparkeringen på niveau 0) samt træbryggekonstruktionen, der omkranser Ejendommen, som angivet i bilag 4.4. De i bilag 4.4 angivne arealer er på de her beskrevne vilkår en del af E1's brugsret, hvilken brugsret i overensstemmelse med angivelse i bilag 4.4 for størstedelens vedkommende er ikke-eksklusiv og for en mindre dels vedkommende eksklusiv på særligt udvalgte arealer på træbryggerne og umiddelbart udenfor E1's erhvervslokaler. De øvrige ejerlejligheder har almindelig brugsret til de fællesarealer, hvor E1 har almindelig brugsret og ikke eksklusiv brugsret. Disse ejerlejligheders brugsret er til ikke kommerciel udnyttelse af fællesarealerne. Brugsretten til de

omhandlede arealer, herunder den eksklusive brugsret til nærmere markerede områder i bilag 4.4, kan af Ejerforeningen ikke gives til andre. E1 er berettiget til at udnytte disse arealer kommercielt indenfor rammerne af lokalplanen og nærværende vedtægt med henblik på fremme af det offentlige liv, erhvervslivet og kulturlivet inden for Ejerforeningens område. Den kommercielle udnyttelse af fællesarealerne omfatter adgang til afholdelse af arrangementer og events, herunder markeder, optrædener, foredrag, mindre koncerter, udstillinger, underholdning, markering af højtider og mærkedage.

E1's brugsret skal stedse udnyttes med respekt af, at fællesarealerne er beliggende i et boligområde og under hensyntagen til området, dets indretninger og dets beboere i øvrigt. Der må således ikke forekomme længerevarende støj- eller lugtgener fra selve udnyttelsen af arealerne, men de øvrige medlemmer af ejerforeningen må på baggrund af Ejendommens beliggenhed og aktiviteterne på øen acceptere et større antal besøgende til øen, særligt i weekender og på helligdage og virkningerne heraf. E1 kan ikke holdes ansvarlig for offentlighedens adfærd på fællesarealerne, idet håndhævelsen af ro og orden i det offentlige rum påhviler politiet og ikke ejeren af E1. E1 er ansvarlig over for Ejerforeningen for selve arrangementet/eventet og den adfærd, der udvises af personer eller virksomheder ansat eller antaget af E1. E1 er dog berettiget til at afholde støjende events, f.eks. musikarrangementer, på lørdage i tidsrummet kl. 11 – 14. Støjen må i den forbindelse ikke overstige 80 dB eller de til enhver tid gældende offentlige forskrifter.

E1 er til enhver tid forpligtet til at respektere, at der skal være fuld offentlig adgang til alle fællesarealer, bortset fra de fællesarealer, som E1 har eksklusiv brugsret til, og at fællesarealerne må benyttes af såvel offentligheden som Ejerforeningens medlemmer med respekt af E1's aktiviteter. Dette indebærer, at E1 ikke må afspærre fællesarealerne for de øvrige medlemmer eller offentligheden uden aftale med Ejerforeningen, og E1 må ikke tage selvstændig entré i forbindelse med afholdelse af arrangementer og events. De øvrige medlemmer af Ejerforeningen har således medmindre andet er udtrykkeligt bestemt almindelig ikke-eksklusiv brugsret til fællesarealerne, bortset fra arealer, der er givet eksklusiv brugsret til, dog med respekt af E1's eventuelle aktiviteter og specielle aftaler med Ejerforeningen omkring specifikke arrangementer. På hverdage må der ske udeservering i tidsrummet kl. 8.00 – 22.00, fredag fra 8.00 – 23.00, lørdag fra 9.00 – 23.00 og søndag og helligdage fra 9.00 – 22.00.

Ejerforeningens opsigelse af brugsretten til de udendørs fællesarealer kræver kvalificeret flertal med vedtægtsændringsmajoritet og samtykke hertil fra E1, og kan kun ske med et varsel på 30 år. En eventuel opsigelse af E1's brugsret fra Ejerforeningens side vil medføre, at Ejerforeningen er forpligtet til at betale en økonomisk kompensation herfor til E1 svarende til E1's gennemsnitlige årlige overskud på udnyttelsen af brugsretten inden for de seneste 5 regnskabsår forud for opsigelsen, som herefter skal kapitaliseres med faktor 10. Beløbet forfalder ved fraflytning.

I tilfælde af, at E1's væsentlig misligholder sine forpligtelser over for Ejerforeningen, er Ejerforeningen berettiget til at ophæve brugsretten i overensstemmelse med dansk rets almindelige principper om ophævelse af kontraktforhold, idet indehaveren af brugsretten dog skal være berettiget til at kræve brugsretten opretholdt, indtil en domstol ved endelig dom måtte nå frem til, at en ophævelse af brugsretten er berettiget. Ejerforeningen er pligtig at give E1 en redresseringsfrist på 4 uger, inden ophævelse kan ske."

4. Bilag 4.4 til Ejerforeningens vedtægter dateret 29. april 2022 til dette bilag.



Signaturforklaring

- Eksklusiv brugsret for hver bygning inkl. areal på tagterrasse
- Eksklusiv brugsret til ejerlejligheder i bygning H / Kedelhus
- Eksklusiv brugsret til lejligheder med direkte udgang til tagterrasse
- Eksklusiv brugsret til ejerlejlighed 1 (inkl. areal under arkaderne)
- ✱ Eksklusiv brugsret til ejerlejlighed 1. Placeringen er ikke endeligt fastlagt. Cøps kan vælge at forskyde disse med op til til 10 meter.
- Brugsret til ejerlejlighed 1
- Brugsret til ejerlejlighed 1 - Brygge
- Cykelparkering
- Taxaholdepladser
- Handicap P-pladser
- Varelevering
- Bygning
- Skel
- Nyt skel
- Skel slettes
- Optaget vej

1:1000
0
50
100

Christian Dahl Thellesen
Landinspektør

TINGLYSNINGSRIDS

Matr.nr. : 410a
 Ejerlav : Christianshavns Kvarter, København
 Ejerlavskode : 2000153
 Kommune : Københavns Kommune

Bilag 4.4 Brugsretter i ejerforeningen

Landinspektørfirmaet LE34 København
 Energivej 34
 2750 Ballerup
 +45 7733 2222
 le34@le34.dk
 www.le34.dk

CAV	CDT	CDT	29.04.2022
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		297 x 420	1:1000
		FORMAT	MÅLFORHOLD
1802914	1802914-60-006	11	
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	UDG.	

J1802914\1802914-60.dgn



Bilag 11.1 Grundejerforeningsfordelingstal

Foreløbig grundejerforeningsfordelingstal nr. 7

Samlet for matr. nr. 410a og 410b

Papirøen

Trangravsvej 11, 1436 København K

Matr.nr. 410a og 410b Christianshavns Kvarter, København
 Københavns Kommune

Matr. nr.	Lejligheds nr.	Type	Beliggenhed	Delareal	BBR areal	Vægte i %	Vægtet fordelingstal		
				m ²	m ²				
410a	1	Erhverv	Hal B	944	5736	200	11472	/	63050
			Hal C	824					
			Hal D	1258					
			Hal E og F	2710					
	2	Hotel	B2 og B3	7570	7570	200	15140	/	63050
	3	Almene boliger	D1, D2 og D3	6827	6827	100	6827	/	63050
	4	Parkering		6811	6811	10	681	/	63050
	204	Parkering		6654	6654	10	665	/	63050
	5-173	Boliger	B1	3909	20706	100	20706	/	63050
			C1	3413					
			E1 og F1	6649					
			F2	3936					
			I	1495					
			H	1304					
	Erhverv	H	60	60	200	120	/	63050	
174	Bolig	Kedelhuset	305	305	100	305	/	63050	
175	Erhverv	Kedelhuset	259	259	200	518	/	63050	
410b			Vandkulturhuset	3308		200	6616	/	63050
I alt				58236	54928		63050		

Alle ejerlejlighedsarealer er afrundet til nærmeste antal hele m².

Arealberegningen er foretaget af Landinspektørfirmaet LE34 i overensstemmelse med reglerne i BBR-instruksen med den afvigelse at erhvervarealer i kælder ikke er medregnet. Parkering i kælder medregnes dog.

Fortegnelsen er udfærdiget på grundlag af digitale projekttegninger (vist som baggrund) modtaget den 14.12.2020 og 03.01.2022 fra Udviklingselskabet C Ø P/S.

Areal for Vandkulturhuset er angivet efter arealberegning af d. 15. juni 2021 udfærdiget af Tvillum Landinspektørfirma.

Christian Dahl Thellesen
 Lansinspektør

BUDGET

G/F Christiansholm

1. Opstartsår (2019 tal)

Dirigent

Resultatbudget for perioden 1.opstartsår

		Budget 1. Opstartsår
Indtægter		
Kontingenter		1.880.000
Indtægter i alt		1.880.000
Omkostninger		
Forsikring og ejendomsskatter		
Forsikring		-10.000
Forsikring og ejendomsskatter i alt		-10.000
Forsyning mv.		
Oprensning affald i vandet		-100.000
Vedligeholdelse og fornyelse af fælles regnvandsanlæg		-50.000
Forsyning mv. i alt		-150.000
Renholdelse		
Snerydning, grus og saltning		-200.000
Pasning af grønne og befæstede arealer		-750.000
Aften rengøring i 4 sommer måneder		-130.000
Rundering vagt periodisk i 4 sommer måneder		-150.000
Renholdelse i alt		-1.230.000
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	1	-195.000
Administration		
Ejendomsadministration		-55.000
Inspektør		-160.000
Revisionshonorar, foreninger		-30.000
Advokat		-20.000
Øvrig administration	2	-30.000
Administration i alt		-295.000
Omkostninger i alt		-1.880.000
Periodens resultat		0

Resultatbudget for perioden 1.opstartsår

Budget
1. Opstartsår

Fordeling

Det budgetterede kontingent fordeles på de enkelte medlemmer jf. fordelingsnøglen i vedtægterne, som udgør i alt:

63.183

De budgetterede grundejerforeningsbidrag er pr. kvadrat meter jf. fordelingsnøglen beregnet til i alt

29,75

Kommentarer:

Budgettet for G/F Christiansholm er ikke udarbejdet med udgangspunkt i hjemtagene konkrete tilbud på de enkelte elementer i budgettet.

Budgettet er lavet med udgangspunkt i vores erfaring med udgiftsniveau i andre grundejerforeninger, der er etableret i forbindelse med nybyggeri, samt andre grundejerforeninger med ligende struktur.

Budgettet dækker en periode på 12 måneder og er i 2019 tal.

Budgettet kan derfor udelukkende betragtes som vejledende.

Resultatbudget for perioden 1.opstartsår

Noter	Budget	
	1. Opstartsår	
1	Vedligeholdelse og forbedringer	
	Spons og anoder	10.000
	Broer	10.000
	Beplantninger	30.000
	Cykelparkering (Indvendigt og udvendigt)	50.000
	Vejestier	70.000
	Diverse vedl. til budgettering	25.000
	Vedligeholdelse og forbedringer i alt	195.000
2	Øvrig administration	
	Diverse driftsomkostninger	25.000
	Møder	5.000
	Øvrig administration i alt	30.000

Likviditetsbudget

Årets resultat pr. 1.opstartsår	0
Regulering for poster uden likvid virkning for årets resultat	
Ændring i andre tilgodehavender	0
Ændring i anden gæld	0
Regulering i alt	0
Likviditet til/fra driften	0
Investering	
Likviditet til/fra projekter	0
Finansiering	
Likviditet til finansiering	0
Årets budgetterede likviditet	0
Likvider, primo	
Budgetteret likviditet, ultimo	0
Aktuelt max. på kassekredit	