

## BILAG 3

### VEDTÆGTER

for

### GRUNDEJERFORENINGEN ARTILLERIVEJ SYD

#### Foreningens navn og hjemsted

§ 1.

1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Artillerivej Syd.

§ 2.

2.1 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

#### Foreningens område og medlemskreds

§ 3.

3.1 Foreningens område er fastlagt i henhold til den nye lokalplan og svarende til det beskrevne i grundejerforeningsdeklaration.

§ 4.

4.1 Enhver, der er ejer af arealer inden for deklarationsområdet, kan optages som medlem af grundejerforeningen. Efter bestemmelser i lokalplanen er enhver ejer af arealer inden for lo-

kalplanområdet – ved/ændret anvendelse, herunder bebyggelse, om- eller tilbygning og/eller ved udstykning i henhold til lokalplanen - forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen og respektere de til enhver tid gældende grundejerforeningsvedtægter.

- 4.2 Enhver, der er ejer af en husbåd inden for lokalplanområdet, er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen og respektere de til enhver tid gældende grundejerforeningsvedtægter, jfr. lokalplanen. Ved etablering af et ”husbådslaug” kan dette optages som medlem i grundejerforeningen. Husbådsejerne repræsenteres i grundejerforeningen af formanden for ”Husbådelauget Islands Brygge Syd”, og alene denne med en bisidder har møde- og taleret på møder, generalforsamlinger og lignende i henhold til nærværende vedtægter. Har formanden ikke mulighed for at være til stede under de pågældende møder i grundejerforeningen, kan han lade sig repræsentere af en anden husbådsejer fra bådelaugets bestyrelse med skriftlig fuldmagt.

### **Foreningens formål og opgaver**

#### § 5.

- 5.1 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, samt de fællesområder, der er underlagt foreningens disposition, det være sig fælles private veje, pladser, torve, promenader, vig-/strandområdet m.v. Foreningens formål er endvidere at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, fællesarealer og private fællesveje samt de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen og i medfør af punkterne 6 - 13 i nævnte grundejerforeningsdeklaration.

### **Medlemmernes forhold til foreningen**

#### § 6.

- 6.1 Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer gennem årlige bidrag eller Det specielle bidrag (indskud), jfr. deklARATIONENS pkt. 2.5 eller tillige ved optagelse af lån.
- 6.2 Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag eller Det specielle bidrag (indskud), jfr. de i ovennævnte deklARATION fastsatte fordelingsnøgler.
- 6.3 Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem betale alle med indrivelsen forbundne omkostninger og tillige et rentebeløb på 2% pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.
- 6.4 Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i bestyrelsen.

## § 7.

- 7.1 I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.
- 7.2 I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne pro rata i forhold til deres byggeret på de enkelte grundarealer, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på de enkelte medlemmer.

## § 8.

- 8.1 Medlemsbidrag, jfr. pkt. 2.1 i grundejerforeningsdeklarationen opkræves som a'conto betalinger.
- 8.2 Et medlem bidrager fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.
- 8.3 For opnåelse af medlemskab er medlemmet pligtigt at betale det fastsatte pristalsregulerede specielle bidrag (indskud).
- 8.4 Ved ejerskifte er køber forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen og respektere de til enhver tid gældende grundejerforeningsvedtægter. Såvel sælger som køber hæfter for det pristalsregulerede specielle bidrag (indskud), der forfalder kontant pr. overtagelsesdagen.
- 8.5 Ved ejerskifte, hvor sælger allerede er medlem af grundejerforeningen indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den mellem den tidligere ejer og erhververen aftalte overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer hæfter for eventuelle restancer, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer fra før den nævnte overtagelsesdag.
- 8.7 Refusionsopgørelser mellem sælger og køber er grundejerforeningen uvedkommende.
- 8.8 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt retsforfølgning.
- 8.8 Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl samt den tidligere ejers nye bopæl.

## **Foreningens ledelse og administration**

## § 9.

- 9.1 Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed.
- 9.2 Ordinær generalforsamling afholdes inden udgangen af maj måned i København.

- 9.3 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages og max. 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.
- 9.4 Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår.
- 9.5 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen udsender herefter disse forslag, således at de er medlemmerne i hænde senest 2 hverdage inden generalforsamlingen.
- 9.6 Forslag der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.
- 9.7 På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:
1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
  3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af revisor og bestyrelsen.
  4. Behandling af rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
  5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag - a'conto betalinger - til grundejerforeningen.
  6. Valg af formand.
  7. Valg af bestyrelsesmedlem/medlemmer samt evt. suppleanter.
  8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
  9. Bestyrelsen fremlægger til drøftelse et budget med de forventede udgifter til foreningens drift m.v. for de efterfølgende 5 år og med forventninger til udviklingen i de næste 10 år.
  10. Eventuelt.

#### § 10.

- 10.1 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter begæring af revisor eller et medlem af foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.
- 10.2 Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 3 uger efter dennes modtagelse.

#### § 11.

- 11.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

- 11.2 Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt.
- 11.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, med mindre vedtægterne bestemmer andet.
- 11.4 Medlemmernes stemmeret beregnes på grundlag af det enkelte medlems byggeret af den samlede byggeret inden for grundejerforeningens område. Byggeretten opgøres i henhold til BR95. Der kan ikke udøves stemmeret for fællesarealer, der måtte blive særskilt udmatrikuleret. Dirigenten afgør afstemningsformen. Et medlem kan kræve skriftlig afstemning.
- 11.5 "Husbådelauget Islands Brygge Syd" har stemmeret efter husbådenes størrelse, opgjort efter BR95. "Husbådelauget Islands Brygge Syd" kan ved stemmeafgivelse fordele antallet af stemmer efter eget valg, således at stemmeafgivelsen afspejler de enkelte husbådsejeres bagvedliggende holdning til det behandlede spørgsmål.
- 11.5 Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten, og udsendes til medlemmerne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 12.

- 12.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 1 – 5 medlemmer, og såvel formanden som medlemmerne vælges direkte på generalforsamlingen. Herudover udpeger NCC Property Development A/S og Nordkranen A/S som ejer af stamparcellen hver ét medlem til bestyrelsen, så længe de to selskaber fortsat er ejere af ejendomme inden for foreningens område.
- 12.2 Bestyrelseserhverv er ulønnet, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet.

## § 13.

- 13.1 Bestyrelsen har ledelsen af foreningens virksomhed, herunder ansvar for drift af fællesarealer m.v. under foreningens driftsområde, jfr. grundejerforeningsdeklarationen. Bestyrelsen udøver de administrative beføjelser, der er henlagt til foreningen.
- 13.2 Bestyrelsen vurderer hvert år på første møde efter generalforsamlingen foreningens forsikringsbehov.
- 13.3 Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller et medlem finder det nødvendigt.
- 13.4 Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.
- 13.5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede.
- 13.6 Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 13.7 Bestyrelsen fastsætter ved en forretningsorden nærmere regler om sit virke.

13.8 Bestyrelsen kan til vurdering af specielle opgaver nedsætte rådgivende udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

#### § 14.

14.1 Bestyrelsen kan overdrage foreningens opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator.

14.2 Ved valg af administrator skal det sikres, at administrator kan opfylde sine administrative opgaver og ansvarsmæssige forpligtelser over for grundejerforeningen.

14.3 Herunder vurderes, om der skal være tegnet ansvarsforsikring for administrators virke.

14.5 Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v., ligesom bestyrelsen er berettiget til at overdrage disse opgaver til ekstern entreprenør m.v.

#### § 15.

15.1 Foreningen tegnes over for tredjemand af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

### **Regnskab og revision**

#### § 16.

16.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår går dog fra foreningens stiftelse den \*\*\*. \*\*\* 2006 til den 31. december 2006.

16.2 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

16.3 Regnskabet tilstilles revisorerne inden den 1. april og skal af disse være revideret så betids, at regnskabet med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamling.

#### § 17.

17.1 Medlemmers indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen.

17.2 Foreningens midler kan placeres på almindelig indlånskonto i anerkendt bank samt i statsobligationer og realkreditobligationer. Bestyrelsen bestemmer, hvorledes foreningens midler placeres ud fra en vurdering af på hvilket tidspunkt midlerne skal være til foreningens disposition.

## **Forskellige bestemmelser**

### § 18.

- 18.1 Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, og som ikke er omhandlet i grundejerforeningsdeklarationen, er bestyrelsen pligtig, efter bedste evne og overbevisning, at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

### § 19.

- 19.1 Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens samlede stemmer.
- 19.2 Er det fornødne antal stemmer ikke repræsenteret, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer, uden hensyn til de mødende stemmer, er for forslaget.
- 19.3 Generalforsamlingen kan dog ikke træffe beslutninger, der er i strid med den i § 3 nævnte deklaration.

### § 20.

- 20.1 Grundejerforeningen kan på en generalforsamling efter en enstemmig indstilling fra bestyrelsen med bindende virkning fra medlemmerne udfærdige et ordensreglement og træffe beslutninger om anvendelse af fællesarealer, under behørig hensyntagen til den tinglyste deklaration.

### § 21.

- 21.1 Alle tvister mellem grundejerforeningen og medlemmerne, og mellem medlemmerne indbyrdes vedrørende nærværende vedtægter skal afgøres endeligt ved voldgift i overensstemmelse med "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut".
- 21.2 Hver af tvistens parter udpeger en voldgiftsmand, mens voldgiftsrettens formand udpeges af Det Danske Voldgiftsinstitut.

### § 22.

- 22.1 Omkostningerne ved foreningens stiftelse afholdes af foreningen.

---000---

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den \*\*\* 2006.

I bestyrelsen:



**Akt: Skab: nr.:**

**Ejerlav:**

(udfyldes af tinglysningskontoret)

Eksercerpladsen, København

**Matr.nr.:**

**Anmelder:**

72, 75, 82, 83, 111, 114, 115, 116, 117, 118,  
119, 121, 128, 132, 133, 134, 135, 148, 149,  
150, 151, 152, 153, 154, 155, 164, 165, 166,  
**sen**  
179, 184, 120, 169 samt del af matr.nr. 1 aa  
**10**

**Advokatfirmaet  
Henning Moritzen  
Det Gule Pakhus, Havneplad-  
5700 Svendborg -Tlf. 62 21 20**

**700**

**J.nr.**

kast af 22. november 2005

Ud-

**Gade- og husnr.:**

Islands Brygge  
København

**Retsafg. kr. 1.400,00**

## **GRUNDEJERFORENINGSDEKLARATION**

for

*Grundejerforeningen Artillerivej Syd*

Undertegnede "Husbådelaug Islands Brygge Syd" påtager sig hermed rettigheder og forpligtelser, ligesom undertegnede ejere af matr. nr. 72, 75, 82, 83, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 128, 132, 133, 134, 135, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 164, 165, 166, 169, 179, 184 samt del af 1 aa, alt Eksercerpladsen, København pålægger deres ejendomme samt alle parceller, der udstykkes herfra/tillægges hertil følgende:

## **DEKLARATION**

## Grundejerforening

Der oprettes en grundejerforening inden for det på vedhæftede tegning viste deklara-tionsområde med tilhørende vandareal til brug for etablering af bro m.v. til husbådene. Arealet svarer til byomdannelsesområdet indenfor lokalplanområdet, jfr. Lokalplan nr. \*\*\* i henhold til hvilket nærværende grundejerforening er oprettet.

Enhver, der er ejer af arealer inden for deklara-tionsområdet, kan optages som medlem af grundejerforeningen. Efter bestemmelser i lokalplanen er enhver ejer af arealer inden for lokalplanområdet – ved/ændret anvendelse, herunder bebyggelse, om- eller tilbygning og/eller ved udstykning i henhold til lokalplanen - forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen og respektere de til enhver tid gældende grundejerforeningsvedtægter.

Enhver, der er ejer af en husbåd inden for lokalplanområdet, er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen og respektere de til enhver tid gældende grundejerforeningsvedtægter, jfr. lokalplanen. Ved etablering af et ”husbådslaug” kan dette optages som medlem i grundejerforeningen.

Grundejerforeningen stiftes med driftsmæssig virkning fra den 1. januar 2006.

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser inden for foreningens område, samt de fællesområder, der er underlagt foreningens disposition, det være sig fælles private veje, pladser, torve, promenader, vig-/strandområdet m.v. Foreningens formål er endvidere at varetage driften af disse områder, jfr. nedenfor. Grundejerforeningen fastsætter selv sine vedtægter i forbindelse med stiftelsen, herunder med hvilket flertal beslutninger skal vedtages.

Grundejerforeningens vedtægter er godkendt i forbindelse med stiftelsen.

Grundejerforeningen kan udfærdige et ordensreglement, der er bindende for medlemmerne, og som vedtages på grundejerforeningens generalforsamling efter enstemmig indstilling fra bestyrelsen.

## Driftsudgifter og bidrag

Grundejerforeningens generelle drift finansieres ved bidrag fra grundejerforeningens medlemmer, idet bidraget fastsættes og opkræves forholdsmæssigt hos det enkelte medlem med baggrund i det enkelte medlems byggeret i henhold til BR95 set i forhold til den totale byggeret inden for foreningens område. Bidrag kan opkræves a'conto kvartalsvis forud.

Grundejerforeningen fastsætter nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af de midler, der skal anvendes til foreningens drift og til gennemførelse af foreningens formål. Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller til-lige ved optagelse af lån.

Det enkelte medlem er pligtigt at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bi-drag.

Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud) pr. m<sup>2</sup> BR 95 areal, der skal betales for ejendomme og boligenheder senest på det tidspunkt, hvor der opnås byggetil-ladelse til bebyggelse af en ejendom. Det specielle bidrag (indskud) fastsættes med baggrund i de til den dato budgetterede og foretagne investeringer i fællesanlæg m.v., for-delt på det samlede antal BR 95 m<sup>2</sup>, der kan opføres inden for lokalplanområdet med til-læg af BR95 arealet for Husbådene. Det specielle bidrag (indskud) reguleres med udvik-

lingen i nettoprisindekset, således at det specielle bidrag, der skal betales ved et medlems første indtræden i foreningen, fastsættes aktuelt. Det specielle bidrag betales ikke ved ejerskifte, hvor et nyt medlem indtræder, når det udtrædende medlem tidligere har betalt bidrag.

På tilsvarende måde, vilkår og samme beløb betaler "Husbådelauget Islands Brygge Syd" det specielle bidrag hver gang det etableres/anlægges en husbåd.

Det specielle bidrag (indskud) fastsættes med baggrund i budget udarbejdet for de kendte opgaver, der er henlagt til grundejerforeningen, jfr. pkt. 6 til pkt. 13. Det specielle bidrag (indskud) udgør ved grundejerforeningens stiftelse den 1. januar 2006 kr. \*\*\*,00 pr. m<sup>2</sup> BR 95 areal, jfr. Bilag \*\*. Det specielle bidrag (indskud) kan efter beslutning af generalforsamlingen forhøjes som følge af yderligere opgaver, men kan ikke forhøjes som følge af budgetoverskridelser. Disse må i givet fald finansieres ved optagelse af lån. Omvendt vil en besparelse ikke kunne udbetales til medlemmerne, men skulle bruges til andre anlægsudgifter eller til reduktion af de løbende driftsudgifter. Alle priser, angivelse af afgifter og bidrag er i danske kroner og exclusive moms.

#### Sikkerhedsstillelse

Ethvert medlem er endvidere forpligtet til samtidig med medlemskabets etablering at acceptere, at der med pant i ejendommen udstedes et 1. prioritets ejerpantebrev med en hovedstol fastsat til 20,00 kr. pr. m<sup>2</sup> byggeret. Enhver udgift i den forbindelse afholdes af den pågældende grundejer som køber.

Ejerpantebrevet håndpant sættes til grundejerforeningen til sikkerhed for grundejerens forpligtelser overfor denne.

De medlemmer, der er ejere af husbådene, stiller sikkerhed over for grundejerforeningen i form af et kontant depositum på kr. 20,00 pr. m<sup>2</sup> BR 95 areal.

Grundejerforeningen kan ved simpelt flertal på den årlige generalforsamling beslutte, at sikkerheden generelt skal forhøjes. Såfremt sådan beslutning træffes, er den enkelte grundejer, der på det tidspunkt er ejer af grunden, forpligtet til at forhøje ejerpantebrevet, således at hovedstolen svarer til det fastsatte beløb i kr. pr. m<sup>2</sup> byggeret på den respektive grund. Det kontante depositum for husbådsejerne forhøjes tilsvarende.

Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes den i henhold til nærværende deklaration og til grundejerforeningens vedtægter som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening eller andelsboligforening.

For ejendomme opdelt i ejerlejligheder gælder følgende:

**Til sikkerhed for ejerforeningens betaling af medlemsbidrag til Grundejerforeningen Islands Brygge Syd og i øvrigt for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få mod ejerforeningen, tillægges grundejerforeningen sekundært pant indenfor det pant, som den enkelte ejerlejlighedsejer etablerer til fordel for ejerforeningen.**

**Hovedstolen ifølge de panterettigheder, hvor grundejerforeningen tillægges sekundært panteret, skal indenfor den enkelte ejerforening samlet mindst svare til den i pkt. 3,1 fastsatte hovedstol, eller reguleret i henhold til pkt. 3.4.**

**Panteretten respekterer de på de enkelte ejerlejligheder tinglyste servitutter og byrder, men respekterer ingen pantegæld.**

**Panteretten tjener ejerforeningen og subsidiært grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen og grundejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser vedrørende panteretten.**

**Grundejerforeningen er forpligtet til først at søge sit krav gennemført overfor ejerforeningen.**

**Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den mellem den tidligere ejer og erhververen aftalte overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer hæfter for eventuelle restancer, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer fra før den nævnte overtagelsesdag.**

**Refusionsopgørelser mellem sælger og køber er grundejerforeningen uvedkommende. I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel af foreningens formue. I forhold til foreningen hæfter medlemmerne pro rata efter fordelingstal, jfr. foran under pkt. 2.1.**

**Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af grundejerforeningens formue. Grundejerens andel i denne formue kan ej heller gøres til genstand for særskilt retsforfølgning for grundejerforeningen uvedkommende gæld.**

#### **Private fællesveje**

**Samtidig med oprettelse af nærværende grundejerforening nedlægges/ophæves Islands Brygges Vejlaug, idet de vejlaug tilhørende private fællesveje – Islands Brygge, Drechselsgade, Thorvald Borgs Gade, August Gardes Gade og Artillerivej - samtidig ved arealoverførsel overdrages til de nærliggende respektive ejendomme efter en nærmere af grundejerforeningen udarbejdet plan. Sammen med selve vejarealet overtager ejerne af ejendommene indenfor foreningens område den tilhørende byggeret mod, at grundejerforeningen overtager forpligtelsen i henhold til vejlaugets vedtægter. Omkostningerne ved reguleringerne afholdes over grundejerforeningens drift.**

**De ejere af arealer inden for deklaraionsområdet, der ikke er medlemmer af grundejerforeningen, betaler et kvartalsvist bidrag til nærværende grundejerforening, der svarer til gennemsnittet af det kvartalsbidrag, vejlaug har opkrævet på den pågældende ejendom i 2003 og 2004.**

**Medlemmer af grundejerforeningen får efter betaling af det specielle bidrag (indskud) i pkt. 2.5 tilført den del af den byggeret, der hidrører fra vejarealet inden for grundejerforeningens område. Fordelingen sker efter den i Bilag \*\*\* viste fordelingsplan med angivelse af det pågældende antal m<sup>2</sup> BR95 areal, der tilføres det enkelte areal.**

**Medlemmernes egne grundarealer og bygninger m.v.**

**Den enkelte grundejer er – med undtagelse af de fællesområder, der indenfor grundarealet måtte være underlagt foreningens disposition, det være sig fælles private veje, pladser, torve, promenader, vig-/strandområdet m.v. - ansvarlig for og forestår drift, ren- og vedligeholdelse af egne arealer og bygninger, således at disse altid fremtræder og vedlige-**

holdes i overensstemmelse med de retningslinier, der gælder for fællesarealer m.v. i henhold til nærværende deklaration.

Den enkelte grundejer er således forpligtet til at drive, ren- og vedligeholde sit grundareal og sine bygninger, således at det samlede deklarationsområde fremtræder i høj standard.

Grundejerforeningens udførelse af fælles anlæg samt driftsopgaver

Grundejerforeningen forestår udførelse af de i henhold til lokalplanen pågældende fælles anlæg, udstyr, teknisk forsyning, installationer og lignende inden for deklarationsområdet og sørger for, at de kan ibrugtages ved afleveringen. Herefter har grundejerforeningen ansvaret for drift af anlæg, udstyr, teknisk forsyning, installation og lignende. Der henvises til Bilag \*\*\* - Artillerivej Syd, Skønnede anlægsomkostninger fordelt på faser. Dette bilag definerer de planlagte opgaver og deres udførelse og kan ikke afviges - hverken tidsmæssigt eller i økonomisk fordyrende retning - uden generalforsamlingens godkendelse.

Under overskriften "Udførelse" beskrives i det følgende, hvorledes grundejerforeningen er forpligtet til at udføre de pågældende fællesanlæg eller installation og hvilke øvrige forpligtelser, der påhviler ejere inden for deklarationsområdet.

Under overskriften "Grundejerforeningens drift" beskrives i det følgende de driftsopgaver, der efter etableringen påhviler grundejerforeningen i forbindelse med det pågældende fællesanlæg eller installation.

Ved forpligtelse til "drift" forstås forsyning, renholdelse, vedligeholdelse, pasning og overvågning.

Ved forpligtelsen til "renhold", der er en del af driften, forstås fejning, snerydning, græsslåning og anden pleje af beplantede arealer, afrensning af anlæg og installationer, f.eks. i forbindelse med graffiti eller lignende.

Ved forpligtelsen til "vedligehold", der er en del af driften, forstås almindeligt vedligehold, planlagt og periodisk vedligehold, fornyelse og hovedstandsættelse.

Ved "grundejerforeningens driftsareal" forstås i det følgende de arealer, hvor grundejerforeningen er pålagt driftsopgaver.

Grundejerforeningen er forpligtet til at udføre driften og de tilhørende administrative opgaver, således at det pågældende anlæg, udstyr, teknisk forsyning, installationer og lignende opretholdes, svarende til vedligeholdelse i høj standard.

Anlæg, udstyr, teknisk forsyning og lignende tilhører ejeren af den ejendom, hvorpå det pågældende anlæg, udstyr, teknisk forsyning og lignende er placeret, forudsat de nævnte anlæg m.v. ikke tilhører forsyningsselskab eller tredjemand i øvrigt.

Teknisk forsyning, generelt

Udførelse:

Grundejerne er forpligtede til at tåle samt underskrive deklarationer med eller uden pant til tinglysning på de enkelte ejendomme, såfremt dette forlanges af offentlige/koncessionerede forsyningsselskaber, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.

Grundejerforeningens drift:

Det påhviler grundejerforeningen at udføre følgende ren- og vedligeholdelsespligter på grundejerforeningens areal:

Forsyningsledninger fra anlæg i privat fællesvej til og med de pågældende anlægs individuelle forgrening til den enkelte ejendom i det omfang ren- og vedligeholdelse ikke udføres af det pågældende forsyningsselskab.

Afløbsledninger og brønde for afledning af overfladevand og spildevand i det omfang ren- og vedligeholdelse ikke udføres af det pågældende forsyningsselskab.

El-forsyningskabler og belysningsanlæg på fællesarealer og anlæg i det omfang vedligeholdelse ikke udføres af det pågældende forsyningsselskab.

Private fællesveje og regulering af vejarealer (Sivegader)

**Udførelse:**

Grundejerforeningen anlægger/omlægger fællesvejene på arealerne inden for lokalplanområdet samt forsyningsledninger, der skal anlægges i denne, dog med den undtagelse at Artillerivejs forlægning foretages af Københavns Kommune mod betaling jfr. Bilag \*\*\*.

**Grundejerforeningens drift:**

Det påhviler Grundejerforeningen at varetage alle driftsopgaver på det oven for anførte driftsareal, jfr. Bilag \*\*\*, herunder tekniske forsyninger og belysning som beskrevet oven for under pkt. 7.

**Tekniske forsyninger og belysning**

**Vejarealer**

**Fortovsarealer**

**Parkeringsarealer**

**Beplantninger**

**Udstyr, skilte o.lign.**

Adgangs- og parkeringsarealer på egen grund

**Enhver grundejer efter udstykning fra stamparcellen er forpligtet til at anlægge og vedligeholde adgangsveje og parkeringsarealer til bebyggelsen på egen ejendom. Der henvises endvidere til nedenfor pkt. 15 vedrørende parkeringsforhold.**

Promenaden mod havnebassinet (Kajpromenade)

**Udførelse:**

Grundejerforeningen foranlediger, at promenaden anlægges i overensstemmelse med den nye lokalplan og i overensstemmelse med et af Københavns Kommune godkendt projekt.

**Grundejerforeningens drift:**

Det påhviler Grundejerforeningen at varetage alle driftsopgaver på det oven for nævnte driftsareal, herunder:

**Tekniske forsyninger og belysning som beskrevet oven for i pkt. 7.**

**Vejarealer**

**Fortovsarealer**

**Beplantninger**

**Udstyr, skilte o.lign.**

**Bolværker**

**Udførelse:**

**Bolværker i deklaraionsområdet overtages af grundejerforeningen, efter at de enkelte ejere har sikret bolværkerne, jfr. nedenstående punkt.**

**Den enkelte ejer foranlediger på egen grund, at bolværkerne sikres i henhold til Københavns Havn A/S' krav, jfr. Bilag \*\*. Når dette er sket, overtager grundejerforeningen driftsansvaret for bolværkerne, uanset at vedligeholdelsespligten og pligten til at opsætte redningsudstyr samt vedligeholdelse heraf overfor Københavns Havn påhviler de enkelte ejere ifølge den tinglyste deklaration om bolværk m.v.**

**Grundejerforeningen etablerer endvidere en træbrygge i overensstemmelse med den nye lokalplan og i overensstemmelse med et af Københavns Kommune godkendt projekt. Grundejerforeningen har det fulde ansvar for træbryggen, herunder drift og vedligeholdelse af denne, således at den til enhver tid er i forsvarlig og funktionsdygtig stand.**

**Grundejerforeningens drift:**

**Det påhviler Grundejerforeningen at varetage alle driftsopgaver på det nævnte driftsareal, herunder:**

**Beton/granithammer**

**Bolværk over dagligt vande**

**Bolværk under dagligt vande**

**Opfyldning foran bolværket**

**Forankring**

**Fortøjningsudstyr**

**Redningsudstyr m.v.**

**Træbryggen foran bolværket**

**Etablering af drift af katodisk beskyttelse eller tilsvarende**

**Torvearealer**

**Udførelse:**

**Grundejerforeningen foranlediger, at torvene indenfor foreningens område anlægges på de respektive pladser i overensstemmelse med den nye lokal-**

plan. Det drejer sig om Store Torv, de to torve ved vigen og torvet ved A-Huset.

**Grundejerforeningens drift:**

Det påhviler Grundejerforeningen at varetage alle driftsopgaver på det oven for nævnte driftsareal, herunder:

Tekniske forsyninger og belysning som beskrevet oven for i pkt. 7.

Belægninger (over kælder ned til overside af membran)

Beplantninger

Renholdelse

Udstyr i form af bænke, skilte o.lign.

Vig

**Udførelse:**

Grundejerforeningen foranlediger, at der etableres en vig og en strand, der anlægges i overensstemmelse med den nye lokalplan og i overensstemmelse med et af Københavns Kommune godkendt projekt. Grundejerforeningen forestår bortskaffelse af fyldjord, idet den enkelte ejer forestår bortskaffelse af kildeforurenet jord på egen grund i et omfang svarende til opnåelse af frigivelse til boligformål. Det vil sige, at den enkelte grundejer skal bekoste fjernelse af forurening, som skulle være fjernet fra grundarealet, såfremt der skulle opføres boliger.

Vigen etableres med en dybde på 2 m med vandudskiftningsteknik, der sikrer god vandkvalitet. Der opsættes livredningsudstyr på stranden. Endvidere etableres toiletbygning. Det tilstræbes, at adgangsforhold m.v. etableres med god tilgængelighed for kørestole, barnevogne og lignende.

**Grundejerforeningens drift:**

Det påhviler Grundejerforeningen at varetage alle driftsopgaver på det oven for nævnte driftsareal, herunder:

Tekniske forsyninger og belysning, som beskrevet ovenfor i pkt. 7

Stranden og tilhørende omgivelser m.v.

Vedligeholde og om fornødent udskifte redningsudstyr

Rengøring af toiletbygning

Renholdelse af strand, herunder sikring af sandkvalitet, periodisk rengøring

Kontrol af vandkvalitet samt drift og vedligeholdelse m.v. af pumpeanlæg

Bolværk

Forankring

Stier, beplantninger, hegn og mure, udstyr, skilte o.lign.

Andet udstyr med tilhørende installationer



Grundejerforeningen udarbejder i samråd med Københavns Kommune ordensregulativ for benyttelse af fællesfaciliteterne, herunder strand, vandareal, lejeplads, boldspilsarealer m.v. Regulativet skal endvidere indeholde regler for lovlig sejlads og benyttelse af vigen som øvelsesområde for kajakker og kanoer og lignende mindre ikke motordrevne fartøjer.

Københavns Kommune foranlediger, hvis det skønnes nødvendigt, livredderkapacitet stillet vederlagsfrit til rådighed for området.

#### Generelt om byggefasen

Ved byggeri på arealerne inden for deklarationsområdet skal byggepladsdriften tilrettelægges på en sådan måde, at den tager rimeligt hensyn til brugerne af allerede ibrugtagne ejendomme.

Den ansvarlige for byggepladsdriften er forpligtet til at afholde møde med grundejerforeningen eller en rådgiver udpeget af grundejerforeningen mindst én gang i kvartalet i den periode, hvor byggeriet pågår. Mødet har til formål at orientere grundejerforeningen om igangværende og kommende aktiviteter for på denne måde at kunne håndtere eventuelle problemer bedst muligt.

Den ansvarlige for byggepladsdriften har pligt til at sørge for følgende:

Transport af materiel og materialer til byggepladsen skal ske til mindst mulig gene for brugerne af allerede ibrugtagne ejendomme. Ventende lastbiler med motor i tomgang ud for de enkelte ibrugtagne ejendomme kan således ikke accepteres.

Byggepladsdriften skal tilrettelægges således, at støvudvikling i området, herunder sand og jordflugt minimeres. Allerede anlagte veje, som hører under grundejerforeningens driftsforpligtelse, skal dagligt rengøres for eventuel jord eller andet affald, der stammer fra byggepladsdriften.

Den ansvarlige for byggepladsdriften skal sikre, at fællesarealer samt de dertil grænsende vandarealer holdes fri for byggepladsaffald og øvrigt materiel og materialer, som kan henføres til byggepladsens drift.

For eventuelle byggeskader på naboers ejendomme hæfter de ansvarlige efter dansk rets almindelige regler.

#### Parkeringsforhold

Parkeringsdækningen bliver efter den nye lokalplan 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Den nye lokalplan forudsætter, at 75% af parkeringsbehovet etableres i konstruktionerne.

Parkeringspladser etableret på vejudlæg er ikke forbeholdt enkelte ejere. Det samlede antal parkeringspladser på vejudlægsarealer – fordeles forholdsmæssigt på de enkelte ejendomme efter den enkelte ejendoms byggeret efter BR95 og kan således indgå – fratrækkes – fra det antal parkeringspladser, den enkelte ejer skal etablere, jfr. pkt. 14.1. Husbådsejerne indgår ikke i denne fordeling, idet disse medlemmer særskilt har betalt for etablering af det for dem nødvendige antal parkeringspladser med placering i henhold

til Bilag \*\*\*. Fremtidig vedligeholdelse og fornyelse af parkeringspladser i henhold til nærværende indgår i grundejerforeningens drift.

Parkeringsdækningen skal opfyldes for det enkelte byggeri inden for egen grund. I det omfang den enkelte grundejer ikke kan opfylde parkeringskravet på terrænen inden for egen grund, må den pågældende grundejer indrette og etablere de resterende parkeringspladser i konstruktionen.

De grundejere, der ikke kan opfylde parkeringskravet på eget grundareal eller ønsker en større parkeringsdækning, kan anlægge og i fællesskab uden for grundejerforeningens økonomiske rammer drive de pågældende parkeringshuse, idet bestemmelsen om parkeringsdækning i lokalplanen ikke vil være til hinder for, at der etableres flere parkeringspladser, end hvad der svarer til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Udstykning m.m.

Når deklarationsområdet videreudstykes, skal en udstykningsplan for området eller dele heraf udarbejdes med den nye lokalplan for deklarationsområdet som grundlag.

Bebyggelsens anvendelse

Lokalplanen og andre på ejendommene lyste servitutter indeholder bestemmelser for deklarationsarealets anvendelse.

Grundejerforeningen udarbejder og vedligeholder en designguide gældende for hele deklarationsområdet. Guiden skal indeholde bestemmelser om:

**Beplantning**

**Hegning**

**Materialevalg til beplantninger, lysinstallationer m.v.**

**Skiltning og reklamer**

Campingvogne, både og lignende må ikke parkeres på arealerne, efter at udstykning er sket, ligesom der ikke langs bebyggelsen eller på andre arealer må ske nogen form for oplagring. Bestemmelsen omhandler ikke sædvanligt byggepladsmateriel i forbindelse med byggeri, jfr. endvidere bestemmelserne herom – pkt. 14.

Når ansøgning om skiltning, anbringelse af master m.m. søges i kommunen, efter at bygningsområderne er udbyggede, skal kopi af denne ansøgning samtidig tilsendes grundejerforeningen, der herefter tager stilling til, om den vil kommentere sagen over for kommunen. Kommunen har i alle tilfælde den endelige afgørelse ved sagens behandling.

Byggeretter

Ifølge den nye lokalplan vil bebyggelsesprocenten for området ikke kunne overstige 110, beregnet for området under ét, idet de to ejendomme, henholdsvis matr.nr. 121 og 128 Eksercerpladsen, København dog ikke indgår i denne beregning, idet disse to ejendomme allerede er bebygget med en højere procent.

Den enkelte grundejer er alene berettiget til at udnytte en byggeret på 110 procent af sit eget areal eller det højere procenttal, som ejeren enten har erhvervet til det pågældende areal eller har overført til arealet i forbindelse med, at ejeren har overført byggeret fra et andet af ham ejet areal – eksempelvis i forbindelse med at dette areal er overgået til Vigen, vejareal eller anden anvendelse uden byggeret i henhold til den nye lokalplan. Eventuel uudnyttet byggeret kan videreoverdrages til andre arealer.

**Opstår der på noget tidspunkt ret for et eller flere medlemmer af grundejerforeningen eller for grundejerforeningen til opfyldning i havnen, kan en sådan ret alene udnyttes helt eller delvist efter tilladelse fra grundejerforeningen og efter særskilt, forudgående aftale med Københavns Havn A/S, herunder om grundpris og opfyldningernes udformning.**

#### Friarealer

**Friarealer på grundejerforeningens arealer samt friarealet hidrørende fra vigen fordeles efter nærmere aftale.**

#### Påtaleret

**Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er grundejerforeningen, Husbådelauget Islands Brygge Syd og de enkelte grundejere samt Københavns Kommune.**

#### Tinglysning

**Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr. nr. 72, 75, 82, 83, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 128, 132, 133, 134, 135, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 164, 165, 166, 169, 179, 184 samt del af matr. nr. 1 aa, alt Eksercerpladsen, København, idet der med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til de enkelte ejendommers blade i tingbogen.**

**Nærværende deklaration tinglyses ikke i Skibsregisteret for så vidt angår husbådene under forudsætning af, at Husbådelauget Islands Brygge Syd påtager sig at indestå som selvskyldnerkautionist for bådlaugets medlemmers betaling og sikkerhedsstillelse i henhold til nærværende deklaration.**

#### Voldgift

**Alle tvister mellem grundejerforeningen og medlemmerne og medlemmerne indbyrdes vedrørende nærværende deklaration skal endeligt afklares ved voldgift i overensstemmelse med "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut". Hver af tvistens parter udpeger en voldgiftsmand, mens voldgiftsrettens formand udpeges af Det Danske Voldgiftsinstitut.**

København, den 2005

Som ejer af deklaraionsområdet matr.nr. 120, 169 samt del af matr. nr. 1 aa Eksercerpladsen, København

.....  
Københavns Kommune

København, den 2005

Som ejer af deklaraionsområdet matr.nr. 72, 82, 83, 111, 117 og 118 Eksercerpladsen, København

.....  
Københavns Havn A/S

København, den 2005

Som ejer af deklaraionsområdet matr.nr. 116 Eksercerpladsen, København

.....

Nordkranen A/S

København, den 2005

Som ejer af deklarationsområdet matr.nr. 75, 121 og 128 Eksercerpladsen, København

.....

A-Huset Invest A/S

København, den 2005

Som ejer af deklarationsområdet matr.nr. 114 Eksercerpladsen, København

.....

City Trafik A/S

København, den 2005

Som ejer af deklarationsområdet matr.nr. 115 Eksercerpladsen, København

.....

Ejendomsselskabet matr. nr. 115 Eks

København, den 2005

Som ejer af deklarationsområdet matr.nr. (119,) 148, 149, 150, 179 og 184 Eksercerpladsen, København

.....

NCC Property Development A/S

København, den 2005

Som ejer af deklarationsområdet matr.nr. 132, 133, 135, 151, 152, 153, 154, 155 og 166 Eksercerpladsen, København

.....

Ejd.selskabet Artillerigården ApS

København, den 2005

Som ejer af deklarationsområdet matr.nr. 164 Eksercerpladsen, København

.....

Diamant Crom & F. Lange A/S

København, den 2005

Som ejer af deklarationsområdet matr.nr. 165 Eksercerpladsen, København

.....  
KFUM Ejendomsselskab ApS

København, den 2005

.....  
”Husbådelaug Islands Brygge Syd”

Underskrevne Islands Brygges Vejlaug tiltræder som tinglyst adkomsthaver af matr.nr. \*\*\*, Kgs. Enghave, København, at deklarationen tinglyses på Vejlaugets del af deklarationsområdet, idet det meddeles, at vejlaugets har besluttet, at vejlaugets nedlægges/ophæves alene betinget af, at grundejerforeningen tager endeligt skøde på vejarealerne og i øvrigt overtager vejlaugets samlede aktiver mod at grundejerforeningen overtager forpligtelsen i henhold til vejlaugets vedtægter, jfr. pkt. 4 i nærværende deklaration og som ejer af deklarationsområdet matr.nr. 134 Eksercerpladsen, København.

.....  
Islands Brygges Vejlaug