

VEDTÆGTER

FOR GRUNDEJERFORENINGEN ÅRHUSGADEKVARTERET

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
1 Navn og hjemsted	3
2 Baggrund	3
3 Område	3
4 Medlemskab	4
5 Formål og stiftelse.....	5
6 Grundejerforeningens opgaver.....	6
7 Kanal- og vandanlæg	8
8 Medlemsforpligtelser	8
9 Hæftelse	9
10 Fordelingsnøgle	9
11 Medlemsbidrag	13
12 Midlertidig administrationsordning	13
13 Grundfond	15
14 Restancer	15
15 Generalforsamling	15
16 Dagsorden for ordinær generalforsamling	16
17 Generalforsamlingsprocedure, herunder stemmeret m.v.....	16
18 Bestyrelse	18
19 Bestyrelsens opgaver	20
20 Tegningsregel	21
21 Regnskab, Årsrapport og Revision	22
22 Voldgift.....	22
23 Tinglysning – Påtaleberettiget – Pant	22
24 Bilag	24

1. NAVN OG HJEMSTED

- 1.1 Foreningens navn er "Grundejerforeningen Århusgadekvarteret", herefter kaldet "Grundejerforeningen".
- 1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

2. BAGGRUND

- 2.1 Udgangspunktet for byudviklingen af Nordhavn er aftale mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune af 2. december 2005. Aftalen omfatter et geografisk område på ca. 60 ha med mulighed for opførelse af minimum 600.000 etagemeter (herefter "em²") bolig og erhverv i Indre Nordhavn.
- 2.2 Grundejerforeningens areal omfatter 1. etape af byudviklingen i Nordhavn. Til varetagelse af de fælles interesser, som grundejerne i Nordhavns senere etaper vil have, planlægges der etableret et endnu uvist antal yderligere grundejerforeninger.
- 2.3 Arealet på stiftelsestidspunktet er omfattet af lokalplan nr. 463, Århusgadekvarteret i Nordhavn vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011 (herefter "Lokalplanen").

3. OMRÅDE

- 3.1 Grundejerforeningens område er lokalplansområdet i Lokalplanen. Herudover kan Grundejerforeningen efter godkendelse af Københavns Kommune optage ejendomme uden for lokalplanområdet.

Grænserne for Grundejerforeningens område kan ændres ved beslutning på en generalforsamling. Forslag om områdeændring skal inden behandlingen på generalforsamlingen være tiltrådt af ejerne af de arealer, der enten inddrages under eller fragår Grundejerforeningens område. Når dette er opfyldt, kan generalforsamlingen vedtage forslaget med mindst halvdel af de stemmeberettigede efter antal og fordelingstal. Forslaget skal herefter godkendes af Københavns Kommune. Kommunalt påbud om områdeændring skal dog umiddelbart efterkommes uden forelæggelse for generalforsamlingen.

Grundejerforeningens område på stiftelsestidspunktet er lokalplansområdet i Lokalplanen, men umiddelbart følgende stiftelsen er området udvidet. Grundejerforeningens område omfatter det på vedhæftede kortbilag udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 og dateret 15. januar 2020, **bilag 1**, angivne område, som erstatter tidligere kortbilag af 28. maj 2013.

- 3.2 Grundejerforeningens område omfatter endvidere de vandarealer/kanaler, som er og vil blive etableret inden for Grundejerforeningens område, samt broer, brygger, bolværker, kajer og andre anlæg/installationer etableret i forbindelse med etablering af faciliteter til lystbåde og husbåde i det omfang, hvor disse overdrages til eller etableres af Grundejerforeningen.

4. MEDLEMSKAB

- 4.1 Enhver ejer af en ejendom inden for Grundejerforeningens område har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.
- 4.2 Pligtige medlemmer er i øvrigt bebyggelse på søterritoriet inden for Lokalplanens område f.eks. husbåde. Husbådsejere er forpligtet til at organisere sig i et "husbådelaug", og ejerne af husbåde kan i forhold til Grundejerforeningen kun udnytte sine medlemsrettigheder under ét gennem dette husbådelaug.
- 4.3 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes ejendommen i forhold til Grundejerforeningen som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening.
- 4.4 Ejere af ejendomme placeret inden for matr. nr. 2f, 2u, 2c, Frihavskvarteret, København, som de var matrikuleret pr. 30. august 2013, samt efterfølgende udstykninger heraf er pligtige medlemmer af lokale grundejerforeninger. De lokale grundejerforeningers områder skal ikke følge grundgrænserne for de nævnte ejendomme, men derimod følge områderne angivet på bilag 1. Ejerne skal i forhold til Grundejerforeningen kun kunne udnytte sine medlemsrettigheder under ét gennem sin lokale grundejerforening, da den lokale grundejerforening i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen skal betragtes som ét medlem.
- 4.5 Ved 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. 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 OG STIFTELSE

5.1 Grundejerforeningens formål er

- a. at forestå drift, renholdelse, snerydning, vedligeholdelse samt fornyelse af fællesarealer, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger inden for Grundejerforeningens område,
- b. at forestå de opgaver der i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen,
- c. at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at repræsentere medlemmerne overfor 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,
- d. at medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig kvalitet og sikre rekreative værdier i området, herunder i henseende til æstetik, arkitektur og byliv,
- e. at sikre offentligheden færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i området, som drives af Grundejerforeningen,
- f. at medvirke til at fremme muligheden for rekreativ anvendelse af vandarealer ved indgåelse af aftale om leje af vandarealer med henblik på videreudlejning til lystbåde m.v. Omkostninger til leje af vandarealer fordeles blandt Grundejerforeningens medlemmer i

henhold til fordelingstal uanset om medlemmets ejendom har direkte vandadgang eller ej, og

- g. at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver.

5.2 Grundejerforeningen, der stiftes af Udviklingselskabet By & Havn I/S ("By & Havn"), skal senest være stiftet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse inden for Grundejerforeningens område.

5.3 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

6. GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER

6.1 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg beskrevet i Lokalplanens § 14, stk. 1 samt etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg beskrevet i Lokalplanens § 14, stk. 2, samt forestå drift og vedligeholdelse af øvrige fælles anlæg og arealer. 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.

6.2 Grundejerforeningens fællesarealer omfatter bl.a. veje, trafikindretninger, bolværker samt pladser, stier, promenader og grønne områder. Fællesarealerne kan bestå af:

- a. arealer inden for Grundejerforeningens område, der af By & Havn er blevet overdraget til Grundejerforeningen, jf. pkt. 6.4, og
- b. arealer inden for Grundejerforeningens område over hvilke, Grundejerforeningen er tillagt en permanent eller midlertidig brugsret, men uden at disse arealer er tilskødet Grundejerforeningen. Grundejerforeningens brugsret til et sådant areal kan af By & Havn bringes til ophør uden angivelse af grund og med 6 måneders forudgående varsel.

6.3 Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af Tromsøgade, omfattende vejarealet og eventuelle cykelstier samt de hertil knyttede anlæg, udstyr og andre installationer mod, at den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 2915 Udenbys Klædebo Kvarter, København, som er beliggende op til Tromsøgade, betaler halvdelen af udgifterne

hertil til Grundejerforeningen. Drifts- og betalingsforpligtelsen indtræder, når Tromsøgade er ibrugtaget.

Grundejerforeningens drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsespligt mv. omfatter ikke fortove og opholdspladser o. lign., som er etableret i tilknytning til de byggerier, som grænser op til Tromsøgade uanset, at hele Tromsøgade er markeret som fællesareal på **kortbilag 1**.

Omfanget af drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsespligten følger af vedtægternes pkt. 5.1.a. og skal foretages i et sådan omfang, at Tromsøgade til enhver tid er i god og velvedligeholdt stand. Grundejerforeningen er endvidere forpligtet til at tegne sædvanlig ansvarsforsikring for Tromsøgade, idet ejeren af matr. nr. 2915 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ligeledes er forpligtet til at refundere halvdelen af udgiften hertil til Grundejerforeningen.

Som følge af fordelingen af udgiften til drift, vedligeholdelse, fornyelse og forsikring af Tromsøgade er Grundejerforeningen forpligtet til at opføre alle udgifter hertil særskilt i forhold til de øvrige udgifter, som Grundejerforeningen måtte have til drift, vedligeholdelse og fornyelse mv. af de øvrige fællesarealer inden for Grundejerforeningen. Grundejerforeningen opkræver betaling kvartalsvis forud. Såfremt ejeren af matr. nr. 2915 Udenbys Klædebo Kvarter, København, måtte finde udgifterne urimelige, har ejeren ret til at indhente supplerende tilbud vedr. drift, vedligeholdelse og fornyelse, som beskrevet ovenfor, hvorefter Grundejerforeningen er forpligtet til efter drøftelse parterne imellem at vælge det mest fordelagtige tilbud.

- 6.4 Grundejerforeningen er forpligtet til at modtage de arealer inden for Grundejerforeningens område, som By & Havn pålægger Grundejerforeningen at modtage, under forudsætning af at købesummen for arealerne udgør kr. 0,00. På tilsvarende vis er Grundejerforeningen forpligtet til at overtage fælles anlæg og fælles udstyr.
- 6.5 By & Havn kan pålægge Grundejerforeningen at forestå enhver drift, vedligeholdelse og fornyelse af anlæg og udstyr etableret på arealer beliggende inden for Grundejerforeningens område, uanset at adkomst til arealet ikke overdrages. I disse tilfælde fastlægges særlige vilkår for drift og anlægsarbejder i forbindelse med overdragelsen.

- 6.6 Grundejerforeningen er efter påkrav forpligtet til at acceptere overdragelse af arealer og anlæg fra By & Havn, uanset om eventuelle anlæg er nyetable-rede eller allerede har været i brug i kortere eller længere tid.
- 6.7 Overdragelse sker i takt med, at de enkelte anlæg, områder eller delområder heraf afleveres til By & Havn af de udførende entreprenører eller på et af By & Havn senere fastsat tidspunkt.
- 6.8 Grundejerforeningens modtagelse af fællesanlæg og fællesarealer i henhold til pkt. 6.4 sker vederlagsfrit. Sker overdragelse i forbindelse med aflevering fra udførende entreprenør til By & Havn, skal Grundejerforeningen modtage fællesanlæg og fællesarealer, medmindre der ved aflevering er påvist væsentlige mangler jf. AB92/ABT93, § 28. Sker overtagelsen på et senere tidspunkt, skal fællesanlæg og fællesarealer på overdragelsestidspunktet være i velvedligeholdet stand med fradrag for almindeligt slid og ælde.
- 6.9 By & Havn hæfter for fejl og mangler ved det overdragne i det omfang, at disse fejl og mangler kan gøres gældende af By & Havn over for den udførende entreprenør, og i det omfang at mangeludbedring kan dækkes af den udførende entreprenørs sikkerhedsstillelse. By & Havn er forpligtet til at indgå entreprisekontrakter med udførende entreprenører på almindelige AB92/ABT93 vilkår.
- 6.10 Ved overdragelse af ældre anlæg, hvorved der forstås anlæg, hvor ansvarsperioden i henhold til AB92/ABT93 er udløbet, overdrages disse, som de er og forefindes, men i betragtning af slid og ælde i god og vedligeholdet stand.
- 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 opkræver hos medlemmerne bidrag, der er nødvendige for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver. Grundejerforeningen kan - med den hæftelse, der er anført i pkt. 9 og 10 - optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til f.eks. fornyelse af anlæg.

7. KANAL- OG VANDANLÆG

- 7.1 Grundejerforeningen er forpligtet til at varetage drift af kommende kanaler markeret med mørkeblå farve på bilag 1. Dette driftsansvar omfatter blandt andet fjernelse af affald, opfiskning af henkastede genstande, tangfiskning, opretholdelse af vanddybder m.m.
- 7.2 Uanset ovenstående bevarer By & Havn det myndighedsmæssige ansvar og retten til at oppebære vandarealleje, skibs- og vareafgifter m.m.

8. MEDLEMSFORPLIGTELSER

- 8.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende vedtægter og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid hermed.
- 8.2 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.
- 8.3 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan en voldgiftsret 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. Voldgiftsretten kan endvidere beslutte, at et medlem er forpligtet til at refundere allerede betalte beløb til arbejder, der var uopsættelige.

9. HÆFTELSE

- 9.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser.
- 9.2 Medlemmerne hæfter pro rata efter fordelingsnøglen i pkt. 10 for Grundejerforeningens forpligtelser.

10. FORDELINGSNØGLE

- 10.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges rettigheder og forpligtelser på baggrund af en fordelingsnøgle svarende til det antal em², der kan opføres eller er opført på det enkelte medlems ejendom (Tælleren), jf. pkt.

10.2 – 10.6, i forhold til det samlede maksimale antal em², der kan opføres inden for Grundejerforeningens område (Nævneren), jf. pkt. 10.7.

Fordelingsnøglen opdateres i overensstemmelse med denne bestemmelse én gang om året på den ordinære generalforsamling.

- 10.2 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 og aftalegrundlaget for det af medlemmet erhvervede antal byggerettigheder. Når medlemmets ejendom er fuldt bebygget i henhold til Lokalplanen og aftalegrundlag, fastlægges fordelingsstallet på den efterfølgende ordinære generalforsamling for den enkelte ejendom på baggrund af det faktisk opførte antal em².
- 10.3 Ved eventuelle tillæg til Lokalplanen, dispensationer eller tilladelser til fravigelse af Lokalplanen eller nye lokalplaner omfattende Grundejerforeningens arealer, der forøger eller reducerer en konkret ejendoms byggemuligheder, skal fordelingsnøglen for denne ejendom på førstkommende ordinære generalforsamling revideres, således at den svarer til de til enhver tid værende byggemuligheder.
- 10.4 Måtte der senere ske en matrikulær forandring for en ejendom inden for Grundejerforeningens område, skal fordelingsnøglen på den førstkommende ordinære generalforsamling ændres således, at fordelingsnøglen baseres på den byggeret, som er knyttet til de nydannede ejendomme.
- 10.5 En række ejendomme er i Lokalplanen udpeget som bygninger, der skal opretholdes, men hvor der gives en mulighed for at udvide bebyggelsen af de enkelte ejendomme. Ved Grundejerforeningens stiftelse optages disse ejendomme med deres faktiske etageareal af opført bebyggelse opgjort iht. BR10. Ved eventuel yderligere bebyggelse skal disse ejendommers ejere straks efter modtagelse af ibrugtagningstilladelse orientere Grundejerforeningen om de enkelte ejendommers ændrede bebyggelse. I forbindelse med førstkommende ordinære generalforsamling efter udstedelse af ibrugtagningstilladelse optages det øgede etageareal i fordelingsnøglen.
- 10.6 For de eventuelle ombyggede og bevarede siloer gælder, at der kun beregnes bidrag for etagearealer, som benyttes til ejendommens primære formål, mens etagearealer, som på grund af siloernes særlige konstruktion ikke kan anvendes eller alene kan anvendes til tekniske formål eller lig-

nende, ikke medregnes i fordelingsnøglen. For cementsiloerne, beliggende "Silo Plads", er der ud fra disse retningslinjer fastsat et fordelingstal på 11.200 em².

- 10.7 Nævneren: Ved Grundejerforeningens stiftelse beregnes det samlede maksimale antal em², der kan opføres inden for Grundejerforeningens område på følgende måde:

Ejendomme ejet af By & Havn: Antal em² af allerede eksisterende ejendomme inden for Grundejerforeningens område, som er eller søges udlejet af By & Havn, dvs. ikke-solgte ubebyggede ejendomme, jf. pkt. 10.13, og ikke-aktive eksisterende ejendomme ikke medregnes.

+

Ejendomme ejet af øvrige medlemmer: Antal em² opgjort i henhold til pkt. 10.2 – 10.6.

+

Ejendomme helt eller delvist ejet af By & Havn: Antal em² opgjort i henhold til pkt. 10.2 – 10.6, såfremt der er indgået endelig aftale om udvikling af ejendommen i henhold til Lokalplanen.

=

det samlede maksimale antal em² (Nævneren)

Fordelingsnøglen gældende ved Grundejerforeningens stiftelse er vedlagt som **bilag 2**.

Det samlede maksimale antal em², der kan opføres inden for Grundejerforeningens område, reguleres efterfølgende hvert år på den ordinære generalforsamling for ændringer i eksisterende ejendomme, der er eller søges udlejet af By & Havn, og ændringer i øvrige medlemmers areal opgjort i henhold til pkt. 10.2 – 10.6.

Når betingelserne i pkt. 10.13 er opfyldt (By & Havns salg af 80 % af de ubebyggede arealer), skal det besluttes på den følgende ordinære generalforsamling, at det samlede maksimale antal em² herefter skal opgøres som det antal em², der maksimalt er tilladt at bebygge på Grundejerforeningens område i overensstemmelse med Lokalplanen med evt. efterfølgende ændringer, jf. herunder pkt. 10.8 – 10.12.

- 10.8 Fælles: Fælles parkeringsanlæg (uanset ejerskab), fællesanlæg jf. pkt. 6.2, anlæg til kollektiv transport, anlæg til rekreative formål på Grundejerfor-

eningens arealer og tilsvarende fælles anlæg er uanset ejerforhold ikke bidragspligtige og optages ikke i fordelingsnøglen.

- 10.9 Lokalplanens underområde I er ikke tildelt byggeret, og de skitserede byggefeltter forudsætter supplerende planlægning. Når der er vedtaget supplerende byggeretsgivende lokalplanlægning, som fortsat forudsætter, at underområde I fortsat skal indgå i Grundejerforeningens område, medtages arealer i fordelingsnøglen, som er solgt til nye eller øvrige medlemmer, jf. pkt. 10.2 – 10.6 og pkt. 10.7 i det samlede maksimale antal em². Ikke-solgte byggerettigheder medtages i det samlede maksimale antal em² ved beregningen af, om By & Havns betalingspligt for ubebyggede ejendomme er indtruffet, jf. pkt. 10.13.
- 10.10 Underområde IV, "Redmolen", rummer ifølge Lokalplanen op til 59.000 em² bebyggelse. Heraf kan 25.000 em² først opføres efter vedtagelse af supplerende lokalplanlægning. Når der er vedtaget supplerende byggeretsgivende lokalplanlægning, medtages arealer i fordelingsnøglen, som er solgt til nye eller øvrige medlemmer, jf. pkt. 10.2 – 10.6 og pkt. 10.7 i det samlede maksimale antal em². Ikke-solgte byggerettigheder medtages i det samlede maksimale antal em² ved beregningen af, om By & Havns betalingspligt for ubebyggede ejendomme er indtruffet, jf. pkt. 10.13. I underområdet er på tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse opført en ejendom, som anvendes til havneorienterede formål efter de regler, som var gældende forud for den nuværende lokalplanlægning. Denne ejendom optages i fordelingsnøglen med sit faktiske etageareal. Ved nedrivning, væsentlig tilbygning eller anden måde, hvor ejendommen tages i brug efter bestemmelserne i Lokalplanen for området optages underområdet – bortset fra ovennævnte 25.000 em² – med Lokalplanens maksimale byggemulighed.
- 10.11 Lokalplanens område VI, "Kronløbsøen", er endnu ikke etableret. Når øen er opfyldt, medtages arealer i fordelingsnøglen, som er solgt til nye eller øvrige medlemmer, jf. pkt. 10.2 – 10.6 og pkt. 10.7 i det samlede maksimale antal em². Ikke-solgte byggerettigheder medtages i det samlede maksimale antal em² ved beregningen af, om By & Havns betalingspligt for ubebyggede ejendomme er indtruffet, jf. pkt. 10.13. På samme måde gælder for de potentielle byggemuligheder anført i § 5, stk. 11, c) og f).
- 10.12 Lokalplanen giver mulighed for etablering af husbåde i forbindelse med "Kronløbsøen". Ved udnyttelse af denne mulighed er husbådsejerne forpligtet til at organisere sig i et "husbådelaug", som repræsenterer alle

husbådsejere over for Grundejerforeningen. Årligt forud for den ordinære generalforsamling skal "husbådelauget" orientere Grundejerforeningen om ændringer i det samlede etageareal opført på samtlige husbåde inden for "husbådelaugets" areal. Fordelingsnøglen bliver herefter reguleret i overensstemmelse med denne ændring. Uanset det faktiske areal bidrager "husbådelauget" med et fordelingsstal svarende til minimum 100 em² pr. husbåd.

10.13 På den ordinære generalforsamling følgende det tidspunkt, hvor By & Havn har solgt arealer inden for Grundejerforeningens område, hvorpå der kan opføres mindst 80 % af det antal em², der maksimalt er tilladt at bebygge på Grundejerforeningens område i overensstemmelse med Lokalplanen med evt. efterfølgende ændringer, jf. bl.a. pkt. 10.9 – 10.12, indtræder bidragspligt for By & Havn til Grundejerforeningen for ubebyggede og uudlejede ejendomme, jf. ændring af fordelingsnøglen i pkt. 10.7, sidste afsnit. Med "solgt" menes, at der er indgået endelig aftale om salg, og overtagelsesdagen er indtruffet.

10.14 Bestemmelserne i pkt. 10 kan ikke ændres ved vedtægtsændring uden samtykke fra By & Havn og medlemmer, hvis forpligtelser forøges i medfør af vedtægtsændringen.

10.15 Alle etagearealer opgøres i henhold til BR 10.

11. MEDLEMSBIDRAG

11.1 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. Bidragspligtige medlemmer skal betale medlemsbidrag på baggrund af deres fordelingsnøgle, jf. pkt. 10.

11.2 Det årlige medlemsbidrag forfalder til betaling efter bestyrelsens valg årligt, kvartals- eller månedsvis forud.

11.3 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.

11.4 Når generalforsamlingen skal godkende årsrapporten for Grundejerforeningen, skal generalforsamlingen tillige vedtage, om årets overskud skal udbeta-

les, eller årets underskud skal opkræves hos medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.

12. MIDLERTIDIG ADMINISTRATIONSORDNING

12.1 Grundejerforeningen administreres af By & Havn, indtil der er solgt arealer inden for Grundejerforeningens område, hvorpå der kan opføres 80 % af det antal em², der maksimalt er mulighed for at bebygge inden for Grundejerforeningens område, jf. pkt. 10.13. By & Havn er dog berettiget til at lade administrationen overgå til Grundejerforeningen på et tidligere tidspunkt.

12.2 By & Havn giver straks meddelelse til Grundejerforeningen, når der er indgået endelig aftale om salg af en ubebygget ejendom med oplysning om overtagelsestidspunkt, ligesom By & Havn straks giver meddelelse om overdragelse af bebyggede ejendomme, herunder om der på bebyggede ejendomme måtte være opført yderligere bebyggelse. På førstkommende ordinære generalforsamling revideres fordelingsnøglen, således at de solgte ubebyggede ejendomme bliver betalingspligtige, og bebyggede ejendomme med merbebyggelse bliver reguleret.

12.3 Så længe By & Havn administrerer Grundejerforeningen betaler By & Havn for omkostningerne forbundet med administrationen af Grundejerforeningen. By & Havn garanterer, at det årlige medlemsbidrag under administrationsordningen til opfyldelse af Grundejerforeningens forpligtelser i henhold til denne vedtægt og Lokalplanen, jf. pkt. 12.1, maksimalt udgør kr. 14,00 ekskl. moms pr. em² (1. april 2014 niveau). Beløbet indeksreguleres årligt 1. januar i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset for oktober måned i det forudgående år. Første regulering finder sted 1. januar 2015 med udviklingen i nettoprisindekset fra april 2014 til oktober 2014.

Garantien er gældende, indtil der er solgt arealer, hvorpå der kan opføres 80 % af det antal em², der maksimalt er mulighed for at bebygge inden for Grundejerforeningens område, uanset om By & Havn måtte vælge at lade administrationen overgå til Grundejerforeningen før dette tidspunkt, jf. pkt. 12.1. Ejendomme ejet af By & Havn, som er eller søges udlejet af By & Havn, samt ejendomme helt eller delvist ejet af By & Havn, hvorom der er indgået endelig aftale om udvikling af ejendommen i henhold til Lokalplanen, medregnes som "solgte arealer". Såfremt garantien én gang er ophørt, kan den ikke genopstå uanset at opgørelsen af solgte arealer efter-

følgende måtte falde til under 80 % af det antal em², der maksimalt er mulighed for at bebygge inden for Grundejerforeningens område, f.eks. ved vedtagelse af supplerende byggeretsgivende lokalplan.

Såfremt By & Havn måtte vælge at lade administrationen overgå til Grundejerforeningen på et tidligere tidspunkt, betaler By & Havn således efter påkrav fra Grundejerforeningen eventuelle omkostninger, der overstiger det ovenfor fastsatte beløb på kr. 14,00 ekskl. moms pr. em² (1. april 2014 niveau), indtil det tidspunkt, hvor der er solgt arealer, hvorpå der kan opføres 80 % af det antal em², der maksimalt er mulighed for at bebygge inden for Grundejerforeningens område.

- 12.4 I perioden indtil den midlertidige administrationsordning er ophørt, kan Grundejerforeningens generalforsamling eller bestyrelse ikke træffe beslutninger om forhold, der er omfattet af administrationsordningen eller har økonomisk betydning for Grundejerforeningen, medmindre By & Havn tiltræder dette.

By & Havn er dog forpligtet til at tiltræde beslutninger vedrørende administrationsordningen, herunder valg af operatør, eller forhold af økonomisk betydning for Grundejerforeningen, når minimum halvdelen af de øvrige medlemmer af Grundejerforeningen ("solgte arealer") efter antal eller fordelingstal har vedtaget sådanne forhold på en generalforsamling og det vedtagne forhold er nødvendigt for opfyldelsen af Grundejerforeningens pligt til etablering af fællesarealer- og anlæg eller er nødvendigt for opretholdelse af en god og forsvarlig drift og vedligeholdelsesstand af fællesanlæg, jf. pkt. 6. Evt. tvistigheder herom afgøres ved voldgift, jf. pkt. 22.

13. GRUNDFOND

- 13.1 Generalsamlingen kan med kvalificeret flertal i henhold til pkt. 17.8.a 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 op til 0.1 % af ejendomsværdien for medlemmets ejendom, ophører medlemmet forpligtelse til at bidrage til henlæggelse af midler.

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 marts måned afholdes ordinær generalforsamling.
- 15.4 Generalforsamlingen indkaldes med mindst 2 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Sammen med indkaldelsen skal følge dagsorden, udkast til den reviderede årsrapport samt forslag til budget for det efterfølgende regnskabsår.
- 15.5 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen og være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen således, at de pågældende forslag sammen med bestyrelsens eventuelle forslag kan udsendes til medlemmerne senest 5 dage inden generalforsamlingen.
- 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 med 7 dages varsel.
- 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 budget til godkendelse
5. Fastsættelse af fordelingsnøgle og det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Evt. indkomne forslag fra medlemmerne.
10. Eventuelt.

17. GENERALFORSAMLINGSPROCEDURE, HERUNDER STEMMERET M.V.

- 17.1 Enhver generalforsamling ledes af en valgt dirigent, der ikke må være medlem af bestyrelsen, revisor eller lignende. 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 kræver dette, eller dirigenten træffer bestemmelse herom.
- 17.3 Hvert medlem, der ejer en bidragspligtig ejendom, har et antal stemmer, der svarer til fordelingsstallet iht. den fordelingsnøgle, der danner grundlag for

opkrævning af bidrag. Ejere af ikke-bidragspligtige ejendomme iht. pkt. 10.8 er således ikke tillagt nogen stemmeret. By & Havn har som oprindelig grundejer stemmeret i Grundejerforeningen i forhold til det antal em², der kan opføres på By & Havns ikke solgte ubebyggede ejendomme i forhold til det totale antal em², der kan opføres indenfor Grundejerforeningens område, uanset at By & Havn ikke betaler bidrag til Grundejerforeningen for usolgte ejendomme, jf. pkt. 10.13. By & Havn har endvidere stemmeret for bebyggede ejendomme inden for Grundejerforeningens område i forhold til de faktisk opførte em² på disse, i forhold til det antal em², der kan opføres inden for Grundejerforeningens område.

- 17.4 Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.
- 17.5 Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling i henhold til pkt. 17.9 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 efter fordelingsnøglen med de ændringer, der måtte følge af pkt. 17.3, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.
- 17.8 Til vedtagelse af beslutning
- a. om etablering af grundfond, jf. pkt. 13.1, eller
 - b. om vedtægtsændringer,
- kræves 2/3 af de stemmeberettigede, såvel efter antal som efter fordelings-tal med de ændringer, der måtte følge af pkt. 17.3, stemmer for forslaget.
- 17.9 Såfremt der er flertal for et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, jf. pkt. 17.8, men forslaget ikke opnår tilslutning af mindst 2/3 af de

stemmeberettigede efter antal og efter fordelingstal, eller hvis ikke alle medlemmer har været til stede eller repræsenteret, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, hvor forslaget uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal med de ændringer, der måtte følge af pkt. 17.3.

Uanset ovennævnte kan bestemmelserne i pkt. 10 ikke ændres uden samtykke fra By & Havn og medlemmer, hvis forpligtelser forøges i medfør af vedtægtsændringen.

- 17.10 En beslutning om ændring af vedtægterne, jf. pkt. 17.8 eller pkt. 17.9, eller ændring af Grundejerforeningens område, jf. pkt. 3.1 kan kun træde kraft, såfremt ændringen godkendes af Københavns Kommune.
- 17.11 Så længe By & Havn ejer grunde inden for Grundejerforeningens område, hvor der kan opføres mindst 20 % af det samlede antal em2, der i henhold til Lokalplanen kan opføres inden for Grundejerforeningens område, er By & Havn berettiget til at udpege mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer, herunder formanden. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af de øvrige medlemmer af Grundejerforeningen.
- 17.12 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 af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 - 7 medlemmer, jf. dog pkt. 17.11. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen således at halvdelen (2-4 medlemmer) afgår i lige årstal og halvdelen (1-3 medlemmer) afgår i ulige årstal. Ved første generalforsamling, hvor ordningen træder i kraft, aftales hvilke af bestyrelsesmedlemmerne der skal afgå på førstkommende ordinære generalforsamling. Kan der ikke opnås enighed blandt bestyrelsesmedlemmerne, afgøres det ved lodtrækning. Genvalg kan finde sted.
- 18.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Grundejerforeningen.

Ved et medlems salg af en ejendom, hvor overtagelsesdagen ligger mere end 6 måneder forud i tid, er køberen af medlemmets ejendom berettiget til at deltage i bestyrelsesmøder mv. med observatørstatus, hvis det pågældende medlem er repræsenteret i bestyrelsen. Observatører har ikke stemmeret i bestyrelsen, jf. pkt. 18.9, men har ret til at give sin mening om de i bestyrelsen drøftede forhold til kende.

- 18.3 Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Grundejerforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal han af egen drift udtræde af bestyrelsen.

Hvis et bestyrelsesmedlems udtræden af bestyrelsen skyldes, at bestyrelsesmedlemmet repræsenterer et medlem af Grundejerforeningen, der har solgt sin ejendom, er køberen af ejendommen, såfremt denne hidtil har deltaget i bestyrelsesmøder mv. med observatørstatus, jf. pkt. 18.2 berettiget til at indtræde i bestyrelsen i stedet for det udtrædende bestyrelsesmedlem og sidde indtil næste valg, jf. pkt. 18.1.

- 18.4 Der vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Indtil Grundejerforeningen har mindst 10 medlemmer, kan en generalforsamling beslutte ikke at håndhæve nærværende bestemmelse.
- 18.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden.
- 18.6 Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand, næstformand og eventuelt kasserer, der vælges for et år ad gangen, jf. dog pkt. 18.12.
- 18.7 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. Et bestyrelsesmedlem kan ikke give møde ved fuldmagt. Der kan dog gives møde via videokonference og lignede.
- 18.8 Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller et flertal af bestyrelsens medlemmer finder det nødvendigt, dog minimum 2 gange årligt.

- 18.9 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær – næstformandens stemme udslagsgivende.
- 18.10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 18.11 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.
- 18.12 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand. I tilfælde hvor generalforsamling vælger at lønne formand og eventuelt næstformand, 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.

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. 15. Budgettet for det kommende regnskabsår skal udsendes til Grundejerforeningens medlemmer hvert år senest den 1. december, således at medlemmerne har lejlighed til at kommentere på budgetforslaget inden afholdelse af den årlige generalforsamling. Budgettet drøftes og vedtages i øvrigt af generalforsam-

lingen, som anført i pkt. 17. Bestyrelsen er berettiget til at opkræve a conto medlemsbidrag, som anført ovenfor i pkt. 11.

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.

19.3

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

Foreningens likvider placeres på bankkonto med bedst mulig forrentning. Bestyrelsen er dog bemyndiget til at placere foreningens midler i danske stats- eller realkreditobligationer med lav risiko, hvis der er behov for langsigtet opsparing. Bestyrelsen skal dog sikre, at der er tilstrækkelige frie likvider svarende til 6 måneders driftsudgifter. Løbetiden på obligationerne skal desuden tilpasses det forventede behov for likvider til større vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen i Grundejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

19.4 Grundejerforeningens bestyrelse kan antage en administrator til varetagelse af Grundejerforeningens anliggender, ligesom Grundejerforeningens bestyrelse kan beslutte at udbyde nogle eller alle opgaver vedrørende drift og vedligeholdelse i entreprise. Bestyrelsen skal såfremt der antages en administrator påse, at administrator fører en forsigtig og betryggende administration af Grundejerforeningens anliggender.

19.5 Antager Grundejerforeningen en administrator bortset fra By & Havn, er dette betinget af, at administrator dokumenterer over for Grundejerforeningens bestyrelse, at have tegnet og i hele administrationsperioden opretholder sædvanlig underslæbsforsikring med klausul om, at ved manglende præmiebetaling eller opsigelse fra administrators eller garantistillers side, skal Grundejerforeningens bestyrelsesformand omgående orienteres.

20. TEGNINGSREGEL

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

21. REGNSKABSÅR, ÅRSRAPPORT OG REVISION

21.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter perioden fra stiftelsestidspunktet til 31. december 2013.

21.2 Årsrapporten skal revideres af en statsautoriseret eller registreret 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. VOLDGIFT

22.1 Enhver tvist, der måtte opstå mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningens medlemmer, afgøres endeligt af Det Danske Voldgiftsinstitut (Danish Arbitration) efter de for denne voldgiftsret til enhver tid gældende regler om behandling af voldgiftssager.

22.2 Voldgiftsretten består af tre medlemmer, medmindre parterne aftaler andet. Hver af parterne udpeger en voldgiftsmand, der i fællesskab skal udpege voldgiftsrettens formand. Voldgiftsmænd skal være udpeget senest 30 dage efter, at der er rejst krav om voldgift. Har en part ikke udpeget en voldgiftsmand inden for denne frist, eller kan parterne ikke enes om udpeging af voldgiftsrettens formand, foretager Det Danske Voldgiftsinstitut (Danish Arbitration) udpegingen heraf.

23. TINGLYSNING – PÅTALEBERETTIGET – PANT

23.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen, matr.nr. 2, Frihavskvarteret, København, inden for hvilken matrikel, Grundejerforeningens samlede område er beliggende samt alle ejendomme udstykket herfra. Vedtægterne respekterer alene servitut vedrørende betaling af Tillægskøbesum (Metroservitut). Respekten gælder ligeledes såfremt denne servitut tinglyses pantstiftende på ejendommen, jf. pkt. 23.3 og 23.4.

- 23.2 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse og Københavns Kommune. Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 2915a og 2915b Udenbys Klædebo Kvarter, København, er påtaleberettigede for så vidt angår vedtægternes pkt. 6.3.
- 23.3 Til sikkerhed for de enkelte medlemmers økonomiske forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder betaling af kontingent, m.v., skal nærværende vedtægt tinglyses pantstiftende i samtlige bidragspligtige ejendomme i Grundejerforeningens område alene med respekt for en evt. pantstiftende tinglysning af servitut vedrørende betaling af Tillægskøbesum (Metroservitut). Vedtægterne skal tinglyses pantstiftende for et beløb svarende til to års bidrag, dvs. i alt kr. 28,00 pr. em² (2012) multipliceret med det areal, som ejendommen maksimalt kan bebygges/er bebygget i forhold til Lokalplanen med evt. efterfølgende ændringer, jf. herunder pkt. 10.9 – 10.12 og oprundet til nærmeste hele tusinde kr. I ejerlejlighedsejendomme fordeles beløbet på de enkelte ejerlejligheder efter tinglyst areal. Det pantstiftende beløb reguleres hvert år d. 1. januar på baggrund af ændringen i det af Danmarks Statistik pr. 1. kvartal beregnede "Byggeomkostningsindeks for boliger i alt" og med udgangspunkt i året 2012.
- 23.4 Imidlertid er det på stiftelsestidspunktet ikke muligt i det digitale tinglysningssystem efter udstykning/opdeling af en ejendom/ejerlejlighed at foretage en afgiftsfri forholdsmæssig nedlysning fra den samlede pantehæftelse til den enkelte ejendoms/ejerlejligheds hæftelsesniveau i henhold til pkt. 23.3. I perioden fra Grundejerforeningens stiftelse til det måtte blive teknisk muligt at foretage en sådan forholdsmæssig nedskrivning, skal vedtægterne derfor først tinglyses pantstiftende i de enkelte ejendomme/ejerlejligheder, når endelig udstykning/opdeling er gennemført. Det er dog en betingelse for denne udskyldelse af tinglysning af pantehæftelsen, at køber senest ved sin overtagelse af ejendommen fra By & Havn stiller tilfredsstillende, tidsubegrænset og uigenkaldelig sikkerhed på det beregnede beløb til Grundejerforeningen, f.eks. ved bank- og/eller forsikringsgaranti i en af By & Havn godkendt bank eller et af By & Havn godkendt forsikringsselskab. Sikkerheden frigives først af Grundejerforeningen, når endelig udstykning/opdeling af ejendommen er sket, og vedtægterne er lyst pantstiftende i de enkelte ejendomme/ejerlejligheder på de beregnede beløb og med den rette prioritet. Sikkerheden kan frigives gradvist i takt med endelig udstykning/opdeling og behørig tinglysning af pantehæftelserne. Grundejerforeningen er bemyndiget af køber og ethvert andet medlem, som indtræder i Grundejerforeningen ved køb af udstykkede ejendomme eller ejerlejligheder, til uden købers eller medlemmets underskrift og uden yderligere generalforsamlings-

beslutning at tinglyse vedtægterne pantstiftende med et beløb beregnet i henhold til pkt. 23.3 med respekt alene af førnævnte servitut om Tillægskøbesum (Metroservitut).

Såfremt køberen ikke stiller sikkerhed til Grundejerforeningen i overensstemmelse med ovenstående, tinglyses vedtægterne derimod pantstiftende af Grundejerforeningen i den købte ejendom med respekt alene af førnævnte servitut om Tillægskøbesum (Metroservitut) senest på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen fra By & Havn for et beregnet beløb svarende til en maksimal tilladt bebyggelse af ejendommen, uanset at køber efterfølgende skal foretage udstykning og/eller opdeling i ejerlejligheder. Tinglysning foretages af By & Havns advokat i forbindelse med tinglysning af overdragelsesdokument.

Når det bliver teknisk muligt i tinglysningsmæssig henseende at foretage en forholdsmæssig afgiftsfri nedskrivning af pant på udstykkede ejendomme/ejerlejligheder, tinglyses vedtægterne pantstiftende af Grundejerforeningen i den købte ejendom senest på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen fra By & Havn for et beregnet beløb svarende til en maksimal tilladt bebyggelse af ejendommen med respekt alene af førnævnte servitut om Tillægskøbesum (Metroservitut). Tinglysning foretages af By & Havns advokat i forbindelse med tinglysning af overdragelsesdokument.

23.5 Omkostninger forbundet med tinglysning af vedtægternes pantstiftede del, betales af ejeren af den pågældende købte ejendom.

24. BILAG

Bilag 1: Kort udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34, dateret 15. januar 2020, med angivelse af Grundejerforeningens område.

Bilag 2: Fordelingsnøgle

Således ændret på ekstraordinær generalforsamling den 11. marts 2020

København, den - 2020

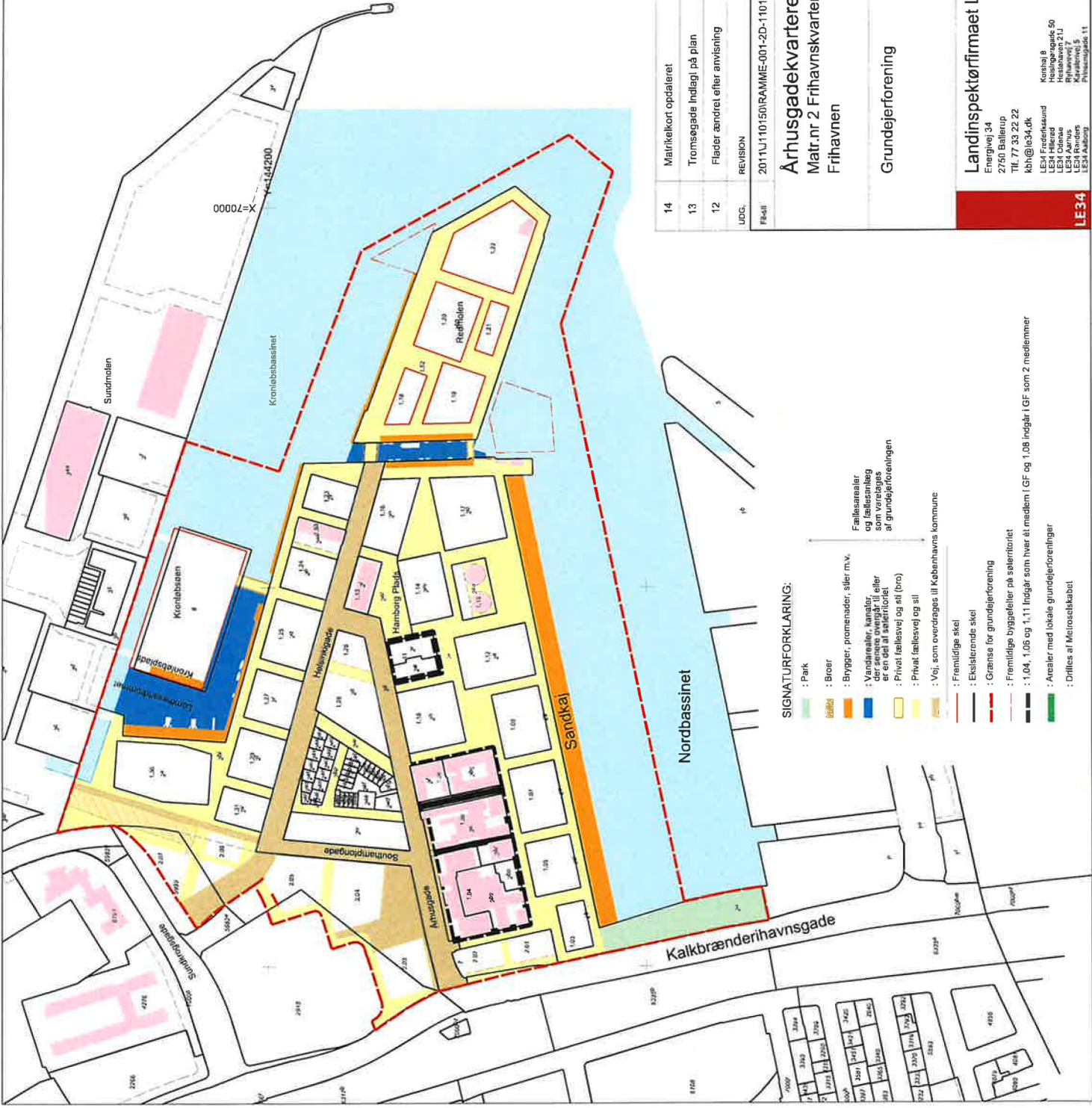
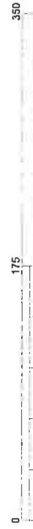
Dirigent, Allan Toft

Nærværende vedtægter er godkendt af Københavns Kommune:

København K, den - 2020



1: 3500



- SIGNATURFORKLARING:**
- █ : Park
 - █ : Broer
 - █ : Fællesarealer og fællesanlæg
 - █ : Vandkanaler, kanaler, der senere overgår til eller er en del af selvtilløb
 - █ : Privat fællesvej og sti (bro)
 - █ : Vej, som overdrages til Københavns kommune
 - █ : Fremtidige skel
 - █ : Eksisterende skel
 - █ : Grænse for grundejerforening
 - █ : Fremtidige byggelejer på selvtilløb
 - █ : 1,04, 1,06 og 1,11 indgår som hver ét medlem i GF og 1,08 indgår i GF som 2 medlemmer
 - █ : Arealer med lokale grundejerforeninger
 - █ : Driftes af Meiroselskabet

14	Matrikelkort opdaleret	JAP	09.06.2022	LVC
13	Tromsøgade indlagt på plan	LVC	30.10.2020	LVC
12	Flader ændret efter anvisning	JAP	15.01.2020	LVC
UDS.	REVISION	UDFØRT AF	DATE	GODKENDT
FR-41	2011U1101501RAMME-001-2D-110150.dgn	MÅLFORHOLD	1:3500	
Arhusgadekvarteret Matr.nr 2 Frihavskvarteret, København Frihavnen Grundejerforening		KOORDINATSYSTEM	S94S	
		KOTESYSTEM	Inlet	
		PROJEKTNUMMER	110150	
		UDFØRT AF	JVJ	
		DATE	01.05.2013	
		TEGNING	UDGAVE	
		110150-001	14	
		GODKENDT		

Landinspektørfirmaet LE34 København

Energivej 34
2750 Ballerup
TIL 77 33 22 22
kbr@le34.dk

3800 Frederiksund
Helligsøvej 50
S280 Odense S
Rydalsvej 7
8410 Århus V
8800 Randers NB
6550 Ålborg

TIL 77 33 22 86
TIL 77 33 22 89
TIL 77 33 22 91
TIL 86 15 00 11
TIL 85 42 39 44
TIL 77 33 22 11

fr@le34.dk
ad@le34.dk
ar@le34.dk
rand@le34.dk
alb@le34.dk

LE34

Påtegning



Dokument som påtegnes:

Dato/løbenummer:

13.07.2022-1014080506

Dokumenttype:

Vedtægter

Påtegning om ny påtaleberettiget

Påtegning

Andet:

Ikke kategoriseret

Servitut tekst:

PÅTEGNING TIL VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ÅRHUSGADEKVARTERET

Følgende vedtægtsændringer er vedtaget på ordinær generalforsamling den 11. marts 2020:

Pkt. 3.1

Grundejerforeningens område er lokalplansområdet i Lokalplanen. Herudover kan Grundejerforeningen efter godkendelse af Københavns Kommune optage ejendomme uden for lokalplanområdet.

Grænserne for Grundejerforeningens område kan ændres ved beslutning på en generalforsamling. Forslag om områdeændring skal inden behandlingen på generalforsamlingen være tiltrådt af ejerne af de arealer, der enten inddrages under eller fragår Grundejerforeningens område. Når dette er opfyldt, kan generalforsamlingen vedtage forslaget med mindst halvdelen af de stemmeberettigede efter antal og fordelingstal. Forslaget skal herefter godkendes af Københavns Kommune. Kommunalt påbud om områdeændring skal dog umiddelbart efterkommes uden forelæggelse for generalforsamlingen.

Grundejerforeningens område på stiftelsestidspunktet er lokalplansområdet i Lokalplanen, men umiddelbart følgende stiftelsen er området udvidet. Grundejerforeningens område omfatter det på vedhæftede kortbilag udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 og dateret 15. januar 2020, bilag

1, angivne område, som erstatter tidligere kortbilag af 28. maj 2013.

Nyt pkt. 6.3

Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af Tromsøgade, omfattende vejarealet og eventuelle cykelstier samt de hertil knyttede anlæg, udstyr og andre installationer mod, at den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 2915a og 2915b Udenbys Klædebo Kvarter, København, som er beliggende op til Tromsøgade, betaler halvdelen af udgifterne hertil til Grundejerforeningen. Drifts og betalingsforpligtelsen indtræder, når Tromsøgade er ibrugtaget.

Grundejerforeningens drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsespligt mv. omfatter ikke fortove og opholdspladser o. lign., som er etableret i tilknytning til de byggerier, som grænser op til Tromsøgade uanset, at hele Tromsøgade er markeret som fællesareal på kortbilag 1.

Omfanget af drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsespligten følger af vedtægternes pkt. 5.1.a. og skal foretages i et sådan omfang, at Tromsøgade til enhver tid er i god og velvedligeholdt stand. Grundejerforeningen er endvidere forpligtet til at tegne sædvanlig ansvarsforsikring for Tromsøgade, idet ejeren af matr. nr. 2915 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ligeledes er forpligtet til at refundere halvdelen af udgiften hertil til Grundejerforeningen.

Som følge af fordelingen af udgiften til drift, vedligeholdelse, fornyelse og forsikring af Tromsøgade er Grundejerforeningen forpligtet til at opføre alle udgifter hertil særskilt i forhold til de øvrige udgifter, som Grundejerforeningen måtte have til drift, vedligeholdelse og fornyelse mv. af de øvrige fællesarealer inden for Grundejerforeningen. Grundejerforeningen opkræver betaling kvartalsvis forud. Såfremt ejeren af matr. nr. 2915 Udenbys Klædebo Kvarter, København, måtte finde udgifterne urimelige, har ejeren ret til at indhente supplerende tilbud vedr. drift, vedligeholdelse og fornyelse, som beskrevet ovenfor, hvorefter Grundejerforeningen er forpligtet til efter drøftelse parterne imellem at vælge det mest fordelagtige tilbud.

Pkt. 23.2

Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse og Københavns Kommune. Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 2915a og 2915b Udenbys Klædebo Kvarter, København, er påtaleberettiget for så vidt angår vedtægternes pkt. 6.3.

Følgende vedtægtsændringer blev vedtaget på ordinær generalforsamling den 27. marts 2023:

Pkt. 6.13 og 19.5 udgår af vedtægterne.

Følgende vedtægtsændringer blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 27. marts 2023 og endeligt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 22. maj 2023:

Pkt. 19.3

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

Foreningens likvider placeres på bankkonto med bedst mulig forretning. Bestyrelsen er dog bemyndiget til at placere foreningens midler i danske stats- eller realkreditobligationer med lav risiko, hvis der er behov for langsigtet opsparing. Bestyrelsen skal dog sikre, at der er tilstrækkelige frie likvider svarende til 6 måneders driftsudgifter. Løbetiden på obligationerne skal desuden tilpasses det forventede behov for likvider til større vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen i Grundejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Der henvises til de konsoliderede vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret vedlagt som bilag til nærværende påtegning.

Påtaleberettiget:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer:	2915a
Landsejerlav:	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer:	2915b

Herskende ejendom: Nej

Påtaleberettiget:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer:	2915a

Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer: 2915b

Herskende ejendom: Nej

Anmoder:

Navn: Punct Advokater P/S
Hauser Plads 20
1127 København K
Cvr-nr.: 43738216

Ejer:

Navn: PFA DK Ejendomme Lav A/S
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Cvr-nr.: 20653280

Påtaleberettiget:

Navn: Grundejerforeningen Århusgadekvarteret
Meldahlsgade 5
1613 København V
Cvr-nr.: 35173234

Påtaleberettiget:

Navn: Københavns Kommune
Borups Allé 177
2400 København NV
Cvr-nr.: 64942212

Bilag:

Bilagsreference: 3eb4af09-f268-4b4d-a539-ccd535f3fe16
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Bilag 1 - Kort udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 af 15. januar 2020

Bilagsreference: 28e83450-4afd-47cc-bfd7-240244b4cbb9
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Referat af ordinær generalforsamling 26.02.2020 - Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Bilagsreference: ecd44063-e79a-4f9f-8f2d-0fd4744ec1fa
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Referat fra ekstraordinær generalforsamling 2020 - Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Bilagsreference: 91c3383b-6441-4359-840f-67ac49eef469
Bilag referencekode: Andet.

Beskrivelse af bilag: Referat af ordinær generalforsamling 16.03.2021 -
Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Bilagsreference: 96fe34e7-21fb-4ab6-8fbf-b783b1116aae
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Referat af ordinær generalforsamling 27.03.2023 -
Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Bilagsreference: ceed1b35-c7da-4360-be65-510253948869
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Referat af ekstraordinær generalforsamling 22.05.2023 -
Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Bilagsreference: 4648c788-3e4d-42eb-a7b6-0260497babd8
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Referat af ordinær generalforsamling 04.03.2024 -
Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Bilagsreference: 6643d5ea-9697-418a-9307-ef92da5e23df
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Konsoliderede vedtægter for Grundejerforeningen
Århusgadekvarteret

Bilagsreference: b6e7d2c9-0d72-46e7-8ef0-e756b8cf531a
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Følgeskrivelse - Påtegning til vedtægter for
Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

.....

Anmelder: Punct Advokater P/S
Hauser Plads 20
1127 København K

Cvr-nr.: 43738216

Kontaktoplysninger: Mikkel Seligmann Dinesen,
50482343
md@punct.dk

Anmelders sagsnummer: 14303

.....

Tinglysningsafgift:
Afgift: 1.850 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Storkundenummer:

43738216

Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:

Dunkerquegade 21

2150 Nordhavn

Ejendomstype:

Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

Landsejerlav:

Frihavnskvarteret, København

Matrikelnummer:

0008

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

05.02.2025 15:48:12

Dokumenttype:

Påtegning om ny påtaleberettiget

Dato/løbenummer:

13.07.2022-1014080506

Ejendom:

Adresse:

Dunkerquegade 21

2150 Nordhavn

Ejendomstype:

Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

Landsejerlav:

Frihavnskvarteret, København

Matrikelnummer:

0008

Status:

Tinglyst

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ove Halfdan Adriaan Dahl Kristensen

Næstformand

Serienummer: 642bacdc-f85b-42b9-9ac1-308af3d3c052

IP: 83.92.xxx.xxx

2025-03-05 12:49:44 UTC



Bente Hyldahl Fogh

Bestyrelsesformand

På vegne af: G/F Århusgadekvarteret

Serienummer: 9289327a-8ebd-428f-857e-469633b44a79

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-03-06 11:09:40 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter