

VEDTÆGTER

FOR GRUNDEJERFORENINGEN ENGHAVE BRYGGE

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

1. NAVN OG HJEMSTED

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

2. BAGGRUND

- 2.1. Grundejerforeningens område, jf. pkt. 3, er på stiftelsestidspunktet omfattet af lokalplan nr. 494, Enghave Brygge vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. november 2014 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 36 samt tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 494 Enghave Brygge vedtaget 24. november 2016, herefter samlet kaldet "Lokalplanen".
- 2.2. På stiftelsestidspunktet er området et havne- og industriområde ved H.C. Ørstedværket, der skal omdannes til et moderne, blandet bolig- og erhvervsområde. Der kan efter Lokalplanen realiseres et samlet etageareal på ca. 292.000 etagekvadratmeter ("em²"). Arealerne vil rumme boliger samt erhverv og visse servicefunktioner.
- 2.3. Grundejerforeningen skal i henhold til Lokalplanen forestå etablering af bl.a. fælles hovedkanal, fælles havn og fælles hovedvej. De enkelte grundejere er i henhold til Lokalplanen via Grundejerforeningen forpligtet til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Grundejerne har på stiftelsestidspunktet indgået en samarbejdsaftale om fælles byggemodning af 28. oktober 2016 om etablering af fælles hovedkanal, fælles havn og fælles hovedvej, som efter etablering overdrages vederlagsfrit til Grundejerforeningen.
- 2.4. Grundejerne skal herudover selv varetage øvrig byggemodning inden for deres respektive ejendomme, herunder etablering af kanaler, øer og broer. Grundejerne er berettigede til at overdrage ejerskabet af og/eller driftsansvaret for fællesarealer og -udstyr til Grundejerforeningen.
- 2.5. På stiftelsestidspunktet er områdets veje med dertilhørende anlæg af enhver art ejet af Enghave Brygges Vejlaug. Grundejerforeningen skal ved en efterfølgende nedlæggelse af Enghave Brygges Vejlaug modtage veje med dertilhørende anlæg af enhver art vederlagsfrit i den stand, som de er og forefindes. Grundejerne skal renovere veje med dertilhørende anlæg i overensstemmelse med vilkårene i samarbejdsaftalen nævnt i pkt. 2.3. Grundejerforeningen skal arbejde for, at områdets fælles hovedvej overdrages til Københavns Kommune. Grundejerforeningen kan særskilt opkræve bidrag til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af vejene hos ejendomsejere samt brugere af vejene, der ikke er medlem af Grundejerforeningen jf. pkt. 12.7 **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.**, eller anmode Køben-

havns Kommune om at opkræve bidrag fra de pågældende brugere eller ejendomsjere efter reglerne i lov om private fællesveje eller andre vejregler.

- 2.6. Gennem Grundejerforeningens område anlægges en Metrobane og Metrostation. Såvel Metro-banen og -stationen som ejeren heraf betegnes herefter som "Metro" eller "Metroen". Det forudsættes på stiftelsestidspunktet, at Københavns Kommune overtager driften af hele eller dele af Metroforpladsen. Såfremt det mod forventning ikke bliver tilfældet, skal Grundejerforeningen overtage ejerskab af og/eller driftsansvar herfor.

3. OMRÅDE

- 3.1. Grundejerforeningens område er Lokalplanens område, jf. dog pkt. 3.2. Grundejerforeningens område er angivet på bilag 3.1.
- 3.2. Lokalplanens delområde VI, der omfatter H. C. Ørstedværket og tilstødende arealer samt museum, vil på sigt helt eller delvist kunne byudvikles, det vil sige at delområdets anvendelse gradvist kan ændres fra et område til tekniske anlæg til et blandet bolig- og/eller erhvervsområde. I dette tilfælde skal Grundejerforeningen arbejde for, at grænserne for Grundejerforeningens område udvides med nye udviklingsområder inden for Lokalplanens delområde VI. Fra stiftelsestidspunktet indgår dog den del af Elværksvej (del af matr. nr. 1520 Udenbys Vester Kvarter, København), som er placeret inden for delområde VI, jf. bilag 3.1, i Grundejerforeningens område.
- 3.3. Grundejerforeningens område omfatter endvidere ikke matr. nr. 1503 og 1646 begge Udenbys Vester Kvarter, København. Såfremt matr. nr. 1503 Udenbys Vester Kvarter, København overdrages til en grundejer, som allerede er medlem af Grundejerforeningen, skal denne ejendom automatisk omfattes af Grundejerforeningens område uden afholdelse af generalforsamling.
- 3.4. Endvidere omfatter Grundejerforeningens område de vandarealer/kanaler, som er og vil blive etableret inden for Grundejerforeningens område, inkl. sti- og vejbroer, bolværker, fælles anløbspladser, promenader og andre anlæg/installationer etableret i forbindelse med husbåde, hvortil der er offentlig adgang.
- 3.5. Vedtægterne er godkendt af Københavns Kommune.
- 3.6. 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 2/3 af de stemmeberettigede, jf. pkt. 17.9. Generalforsamlingens beslutning kræver Københavns Kommunes godkendelse.

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 beboelsesbygninger i form af enfamiliehuse, herunder helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse (dobbelthuse, rækkehuse, klynge- eller gruppehuse eller lignende), som er selvstændigt udstykket, er pligtige medlemmer af en lokal grundejerforening eller gårdlaug, og ejerne af disse ejendomme skal i forhold til Grundejerforeningen kun kunne udnytte sine medlemsrettigheder under ét gennem den pågældende lokale grundejerforening eller gårdlaug, som i ethvert forhold til Grundejerforeningen skal betragtes som ét medlem. Tilsvarende gælder for eventuelle andre former for foreninger samt laug.
- 4.5. Såfremt en ejer af en ejendom, der ellers er berettiget til at udnytte sine medlemsrettigheder alene, jf. pkt. 4.1, eller sammen med andre, f.eks. via en ejerforening eller husbådelaug, jf. pkt. 4.2 og 4.3, er medlem af en lokal grundejerforening eller gårdlaug, og denne lokale grundejerforening eller dette gårdlaug repræsenterer sine medlemmer i forhold til Grundejerforeningen, jf. f.eks. pkt. 4.4, kan en sådan ejer kun udnytte sine medlemsrettigheder gennem den pågældende lokale grundejerforening eller gårdlaug, så længe den pågældende ejer er medlem. Den pågældende lokale grundejerforening eller gårdlaug skal i ethvert forhold til Grundejerforeningen betragtes som ét medlem.
- 4.6. Metroen er ikke medlem af Grundejerforeningen ligesom Københavns Kommune heller ikke er medlem af Grundejerforeningen, når Københavns Kommune måtte have overtaget ejerskabet af Metroforpladsen. Dette fritager dog ikke Københavns Kommune for medlemskab, hvis Københavns Kommune erhverver en anden ejendom inden for Grundejerforeningens område.
- 4.7. I det omfang Udviklingsselskabet By & Havn I/S alene udlejer vandarealer til Grundejerforeningen og ikke tillige er grundejer inden for Grundejerforeningens område, er Udviklingsselskabet By & Havn I/S ikke medlem af Grundejerforeningen.

- 4.8. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagesdag. 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.
- 4.9. Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom eller på noget andet tidspunkt gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.
- 4.10. Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til Grundejerforeningen påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse samt den tidligere ejers nye adresse.

5. FORMÅL

5.1. Grundejerforeningens formål er

- a. at forestå drift, renholdelse, snerydning, vedligeholdelse samt fornyelse af fællesarealer, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger inden for Grundejerforeningens område,
- b. at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at repræsentere medlemmerne over for offentlighed, myndigheder og andre grundejerforeninger i sager, som angår Grundejerforeningen, dog således at det enkelte medlem også har ret til at varetage sine interesser som grundejer,
- c. at medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig kvalitet og sikre rekreative værdier i området, herunder i henseende til æstetik, arkitektur og byliv, og påse overholdelse af den til enhver tid gældende Designmanual for Enghave Brygge, ved Grundejerforeningens stiftelse Designmanual af 14.05.2013, jf. bilag 5.1.c,
- d. at sikre offentligheden færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i området, som drives af Grundejerforeningen,
- e. at arbejde for og medvirke til, at driften og/eller ejeskabet af Metroforpladsen, fælles hovedveje, herunder Bertha von Suttners Vej og Nelson Mandelas Allé, overdrages til Københavns Kommune,
- f. at arbejde for og medvirke til at fremme muligheden for rekreativ anvendelse af vandarealer ved indgåelse af aftale om leje af vandarealer fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S eller andre, som disse vandarealer senere måtte blive overdraget til, med henblik på videreudlejning til fælles lystbådehavn/-pladser, offentligt tilgængelige, flydende og faste træbrygger m.v. Omkostninger til leje af vandarealer for-

deles blandt Grundejerforeningens medlemmer i henhold til fordelingstal uanset om medlemmets ejendom har direkte vandadgang eller ej,

- g. at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver, og
- h. at forestå de opgaver der i medfør af lovgivningen henlægges til Grundejerforeningen.

5.2. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

6. GRUNDEJERFORENINGENS OPGAVER

6.1. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse samt fornyelse af fællesarealer og -anlæg inden for Grundejerforeningens område, herunder de i Lokalplanens § 4 beskrevne veje, stier og broer samt de i Lokalplanens § 12 beskrevne særlige fællesanlæg. 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 forpligtelser gælder for fællesarealer og -anlæg placeret på og over terræn, hvilket også omfatter veje, stier, brofæster, bolværker, bede, beplantninger mv. Nedgravede ledninger, kloakering, afløb, brønde mv. skal imidlertid ikke vedligeholdelse og fornyes af Grundejerforeningen, men derimod af de respektive grundejere.

6.3. Grundejerforeningens fællesarealer og ansvarsområder omfatter bl.a. private fællesveje og -stier, belysning og andet inventar, promenader, broer, kanaler, havnebassiner, bolværker, kajsider, anløbspladser, flydende og faste træbrygger, trafikindretninger, pladser, grønne områder, træer m.v., som er offentligt tilgængelige. Fællesarealerne kan bestå af:

- a. fællesarealer inden for Grundejerforeningens område, der af en grundejer eller Enghave Brygge Vejlaug er blevet overdraget til Grundejerforeningen, jf. pkt. 7, og
- b. offentligt tilgængelige fællesarealer inden for Grundejerforeningens område over hvilke, Grundejerforeningen er tillagt en permanent eller midlertidig brugsret, men uden at adkomsten til disse arealer er tilskødet Grundejerforeningen, som er nærmere angivet på bilag 3.1.

6.4. Byrum, promenader samt træbrygger med adgang fra promenader og fælles bådebroer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Indre gårdrum er som udgangspunkt forbeholdt bygningens beboere.

- 6.5. 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. Grundejerne har indgået samarbejdsaftale, jf. pkt. 2.3, om bl.a. renovering af veje m.m., som Grundejerforeningen skal overtage fra Enghave Brygges Vejlaug.
- 6.6. Grundejerforeningen kan indgå aftale med Udviklingsselskabet By & Havn I/S eller andre, som disse vandarealer senere måtte blive overdraget til, med henblik på leje af vandarealer til lystbådehavne i overensstemmelse med Lokalplanen, dog med undtagelse af arealet til lystbådehavn på ø A nord for "Uniscrap-bygningen", jf. pkt. 6.7. Grundejerforeningen kan selv etablere og drive lystbådehavne på de lejede vandarealer eller overlade dette til tredjepart, f.eks. et bådlaug, så længe at lystbådehavnene fortrinsvist er tilgængelige for beboere i Grundejerforeningens område.
- 6.7. Bådpladserne i lystbådehavnen på ø A nord skal være forbeholdt K/S Kærholm, CVR-nr. 36 44 33 83, eller den som K/S Kærholm måtte have overdraget sin brugsret til. K/S Kærholm indgår aftale direkte med By & Havn om leje af vandarealer til lystbådehavnen. Lystbådehavnen etableres således, at lystbåde ligger ved broer i havnebassinet og ikke langs kajkanten. Der skal være offentlig adgang til kajarealerne, og Grundejerforeningen skal være ansvarlig for drift og vedligeholdelse af promenader, bolværker, installationer til promenaden m.v., men ikke af installationer, som alene vedrører eller forsyner lystbådehavn og heller ikke installationer i havnebassinet, f.eks. fortøjnings- og anløbsbroer pontoner, flydebroer m.v. Etablering, drift og vedligeholdelse af sådanne installationer er Grundejerforeningen uvedkommende.
- 6.8. Lokalplanen giver mulighed for etablering af husbåde. Husbådsejerne skal organisere sig i et eller flere "husbådelaug", der indgår lejeaftale om vandarealerne med Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Grundejerforeningen er ikke ansvarlig for etablering af eller forpligtet til at afholde udgifter til forsyning, kloakering m.v. til husbåde. Ejere af husbåde er pligtige medlemmer af Grundejerforeningen, jf. pkt. 4.2 og 11.7.
- 6.9. Grundejerforeningen opkræver hos medlemmerne bidrag, der er nødvendige for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver. Grundejerforeningen kan - med den hæftelse, der er anført i pkt. 10 og 11 - optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter f.eks. til fornyelse af anlæg.

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

- 7.1. Det enkelte medlem anlægger selv, i relevant omfang, bolværk, spuns, hammer, træbrygge, promenader, broer, veje og kanaler m.v. inden for det pågældende medlems ejendom.

- 7.2. Efter anlæg overdrages driften, herunder ren- og vedligeholdelse samt fornyelse, af anlægget til Grundejerforeningen, men ejendomsretten til anlægget og ejendommen, hvorpå dette ligger, forbliver hos det pågældende medlem. Ejendomsretten til bolværker, når der ikke er en grundejer samt til fælles hovedveje, fortov og lignende, kan overdrages til Grundejerforeningen.
- 7.3. Efter anlægs etablering indkaldes Grundejerforeningens bestyrelse til en overdragelsesforretning, efter hvilken Grundejerforeningen er forpligtet til at drifte, ren- og vedligeholde samt forny de nævnte anlæg.
- 7.4. Grundejerforeningen er forpligtet til at acceptere at modtage arealer, anlæg og udstyr fra grundejerne, uanset om eventuelle anlæg er nyetablerede eller allerede har været i brug i kortere eller længere tid. Sker overtagelsen på et senere tidspunkt end etableringstidspunktet, skal fællesanlæg og fællesarealer på overdragelsestidspunktet være i velvedligeholdt stand med fradrag for almindeligt slid og ælde.
- 7.5. Der udarbejdes i den forbindelse en afleveringsprotokol, som underskrives af begge parter.
- 7.6. Eventuelle fejl og mangler ved anlægget, der ikke hindrer anlæggets forskriftsmæssige benyttelse og drift, anføres på afleveringsprotokollen. Fejl og mangler skal udbedres af det pågældende medlem snarest muligt og inden 8 uger efter overdragelsesforretningen at regne, medmindre der indgås anden aftale.
- 7.7. Ved aflevering overdrages driften til Grundejerforeningen, herunder i afhjælpningsperioden.
- 7.8. Overdragelse af anlæg fra et medlem til Grundejerforeningen sker vederlagsfrit, ligesom der ikke opkræves særskilt vederlag for driften hos medlemmet. Driften betales således via Grundejerforeningens sædvanlige virksomhed.
- 7.9. Anlæg, der skal overdrages til Grundejerforeningen, skal være etableret forskrifts- og fagmæssigt korrekt i overensstemmelse med gældende standarder, tekniske normer og vejledninger, lovgivningen, myndighedskrav og god håndværksmæssig skik samt i henhold til Lokalplanen og den til enhver tid gældende Designmanual for Enghave Brygge på stiftelsestidspunktet Designmanual af 14. maj 2013, bilag 5.1.c. For så vidt angår bolværker, skal disse være etableret i overensstemmelse med reglerne herom og være forsynet med redningsudstyr og i øvrigt i overensstemmelse med krav stillet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S.
- 7.10. Medlemmer skal som udgangspunkt først etablere samtlige fællesarealer og – anlæg inden for sin ejendom, inden ansvaret for disse samlet overdrages til Grundejerforeningen. Ansvaret for drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer og – anlæg på en ø (med en "ø" menes ø A, B, C, E, F, G, J, K, L, M og O, jf. Lokalplanens

tegning nr. 5) overdrages først, når den ydre ramme er etableret med spuns (men ikke nødvendigvis friholderværk) og samtlige fællesarealer og -anlæg er etableret på øen.

- 7.11. Et medlem kan dog overdrage ansvaret for fællesanlæg til Grundejerforeningen, hvor der udestår udførelse af visse arbejder ved de overdragne fællesanlæg, såfremt de overdragne fællesanlæg på trods af de udestående arbejder er fuldt funktionsdygtige og lever op til lovgivning og myndighedskrav, og færdiggørelse af fællesanlægget udskydes som følge af naturlig byggetakt og -logistik. Såfremt et anlæg med udestående arbejder modtages af Grundejerforeningen, er Grundejerforeningen berettiget til samtidig at kræve sikkerhedsstillelse fra medlemmet i form af kontant deponering eller anfordringsgaranti fra et af Grundejerforeningen godkendt pengeinstitut for et beløb svarende til anlægssummen i henhold til tilbud + 30 % tillæg. Sikkerhedsstillelsen kan henholdsvis frigives eller nedskrives i takt med arbejdernes færdiggørelse. Arbejderne skal udføres af medlemmet i forbindelse med områdets udvikling og sædvanlig byggetakt, ellers er Grundejerforeningen berettiget til selv at lade arbejderne udføre og søge sig fyldestgjort i sikkerhedsstillelsen for omkostningerne.
- 7.12. Medlemmer er forpligtet til at indgå entrepriseaftale med sine entreprenører på vilkår svarende til sædvanlige AB92 eller ABT93 vilkår.
- 7.13. Såfremt et afleverende medlem og Grundejerforeningens bestyrelse er uenige om, hvorvidt et konkret anlæg er i en sådan stand, at anlægget kan overdrages til Grundejerforeningens drift m.m., kan en af parterne anmode Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed om at udpege en egnet syns- og skønsmand til at træffe afgørelse i sagen. Skønsmandens afgørelse er bindende for parterne. Da det afleverende medlem evt. ønsker at videreføre et mangelkrav mod sine entreprenører, er Grundejerforeningen forpligtet til at acceptere, at der udmeldes samme skønsmand i sagen mellem det afleverende medlem og Grundejerforeningen som i sagen mellem det afleverende medlem og dennes entreprenør, medmindre Grundejerforeningen kan fremsætte konkrete habilitetsindsigelser mod skønsmanden.

Såfremt Grundejerforeningen måtte få medhold i, at det pågældende anlæg ikke er i en sådan stand, at det kan overdrages til Grundejerforeningen, er Grundejerforeningen berettiget til at lade de i henhold til afgørelsen nødvendige arbejder udføre for det afleverende medlems regning, såfremt medlemmet ikke selv iværksætter de nødvendige arbejder iht. voldgiftsnævnets afgørelse inden 8 uger efter afgørelsens afsigelse med mulighed for tidsfristforlængelse i henhold til bestemmelserne i ABT 93, § 24, stk. 1, nr. 1 – 6 eller tilsvarende bestemmelser, der måtte erstatte disse. Skønsmanden fastsætter sagens omkostninger ved skønsforretningen og fordelingen af sagens omkostninger under hensyntagen til det endelige resultat.

- 7.14. De medlemmer, som har grunde, der henligger helt eller delvist ubebygget, er forpligtet til at påse, at grundene i al væsentlighed fremtræder pæne og ryddeliggjorte. Grunde med eksisterende bygninger, der er planlagt til nedrivning, betragtes som ubebygget. Ren- og vedligeholdelse skal være på et så højt niveau, at de relevante arealer fremtræder pæne, ryddet for affald og i øvrigt velvedligeholdte.
- 7.15. Hvis et medlem misligholder sine forpligtelser, kan Grundejerforeningens administrator respektive bestyrelse meddele påkrav til det pågældende medlem om at rette op på den eventuelt manglende ren- og vedligeholdelse. Hvis medlemmet ikke herefter inden for en af administrator respektive bestyrelsen meddelt frist lader foretage de fornødne arbejder, er Grundejerforeningen berettiget til at iværksætte de relevante tiltag for det pågældende medlems regning.

8. KANAL- OG VANDANLÆG

- 8.1. Grundejerforeningen er forpligtet til at varetage drift af eksisterende og kommende kanaler og havnebassiner inden for Grundejerforeningens område, dog ikke Tømmergraven, Belvederekanalen og Frederiksholmløbet. Dette driftsansvar omfatter blandt andet fjernelse af affald, opfiskning af henkastede genstande, tangfiskning, opretholdelse af vanddybder m.m.
- 8.2. Da nye kanaler og havnebassiner ved udgravningen bliver en del af søterritoriet bevarer By & Havn det myndighedsmæssige ansvar og retten til at oppebære vandarealleje, skibs- og vareafgifter, anløbsret m.m.

9. MEDLEMSFORPLIGTELSE

- 9.1. Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende vedtægter og Lokalplanen og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid hermed.
- 9.2. Det enkelte medlem anlægger selv, i relevant omfang, bolværk, træbrygge, promenader, broer, veje og kanaler m.v. inden for det pågældende medlems ejendom.
- 9.3. 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 velvedligeholdt stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand.
- 9.4. Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan fogedretten i København i henhold til pkt. 22 afsige kendelse om påbud eller forbud i relation til det pågældende medlem samt bestemme, at foranstaltninger kan udføres af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

10. HÆFTELSE

- 10.1. Grundejerforeningen hæfter over for tredjemand alene med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser.

11. FORDELINGSTAL

- 11.1. Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges rettigheder og forpligtelser på baggrund af et fordelingstal svarende til det etagearealer, dvs. antal em², der kan opføres eller er opført på det enkelte medlems ejendom (tælleren) i forhold til det samlede maksimale antal em², der kan opføres inden for Grundejerforeningens område (nævneren) i henhold til Lokalplanen.
- 11.2. Tælleren: Indtil medlemmets ejendom er bebygget, fastlægges medlemmets fordelingstal 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 bebygget i henhold til Lokalplanen og aftalegrundlag, fastlægges fordelingstallet for den enkelte ejendom på baggrund af det faktisk opførte antal em², jf. pkt. 11.8.
- 11.3. Nævneren: Det samlede maksimale antal em², der kan opføres inden for Grundejerforeningens område, reguleres med evt. fravigelser fra Lokalplanen og husbådelaug, jf. pkt. 11.5 og 11.7. Såfremt det konstateres, f.eks. når Grundejerforeningens område er fuldt ud bebygget, at det samlede antal faktisk opførte em² afviger fra det samlede maksimale antal em², der kan opføres i henhold til Lokalplanen, og at differencen ikke kan ændres af en grundejer på et senere tidspunkt, skal nævneren justeres med dette antal em². Formålet er at sikre, at nævneren ikke afviger fra det samlede antal em², der er eller kan opføres inden for Grundejerforeningens område.
- 11.4. Parkering i konstruktion medregnes ikke i beregningen af fordelingstallet.
- 11.5. 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 fordelingstallet for denne ejendom revideres, således at den svarer til de til enhver tid værende byggemuligheder.
- 11.6. Måtte der senere ske en matrikulær forandring for en ejendom inden for Grundejerforeningens område, skal fordelingstallet ændres således, at fordelingsnøglen baseres på den byggeret, som er knyttet til de nydannede ejendomme.
- 11.7. Lokalplanen giver mulighed for etablering af husbåde. Ved udnyttelse af denne mulighed er husbådsejerne forpligtet til at organisere sig i et eller flere "husbådelaug", som repræsenterer alle husbådsejere over for Grundejerforeningen. Hvert hus-

bådelaug skal hver den 1. januar orientere Grundejerforeningen om ændringer i det samlede etageareal opført på samtlige husbåde inden for husbådelaugets areal. Fordelingstallet bliver herefter reguleret i overensstemmelse med denne ændring. Husbådelaugets fordelingstal beregnes på grundlag af det faktiske antal em2 på husbåden, der benyttes til beboelse, dog som minimum svarende til 100 em2 pr. husbåd. Arealer til tekniske anlæg, tanke ol. medregnes ikke.

- 11.8. Fordelingsnøglen opdateres i overensstemmelse med denne bestemmelse én gang om året den 1. januar. Em2 anses for opført, når der er udstedt midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse. Et medlem har pligt til at give Grundejerforeningen alle relevante oplysninger til brug for opdatering af fordelingstal, herunder pligt til at fremsende ibrugtagningstilladelse, så snart denne er udstedt. Etagearealerne defineres i øvrigt i overensstemmelse med Lokalplanen. Der skal foreligge arealopgørelse attesteret af landinspektør.

12. MEDLEMSBIDRAG

- 12.1. Generalforsamlingen fastsætter hvert år på den ordinære generalforsamling størrelsen af det bidrag, der samlet skal opkræves for det kommende regnskabsår, på baggrund af et af generalforsamlingen godkendt budget. Bidragspligtige medlemmer skal betale medlemsbidrag pr. em2 på baggrund af deres fordelingstal.
- 12.2. Bidragspligt påhviler medlemmerne fra tidspunktet for Grundejerforeningens stiftelse. Indtil medlemmets ejendom er helt eller delvist bebygget, fastlægges medlemmets bidragspligt i henhold til et administrativt fordelingstal, som skal føre til, at bidragspligten beløbsmæssigt skal svare til 50 % af det bidragspligtige beløb pr. em2, jf. pkt. 12.1 for den ubebyggede ejendom eller for den andel af ejendommen, hvor der ikke er udstedt midlertidig- eller endelig ibrugtagningstilladelse. Når medlemmets ejendom er fuldt udbygget, betaler medlemmet fuldt bidrag til Grundejerforeningen fra den måned, hvor midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse meddeles af Københavns Kommune. Fordelingstal er på stiftelsestidspunktet fastsat som angivet i bilag 12.2.
- 12.3. Det årlige medlemsbidrag forfalder til betaling efter bestyrelsens valg årligt, kvartals- eller månedsvis forud.
- 12.4. Metroarealer er ikke bidragspligtige, jf. pkt. 2.6 og 4.6.
- 12.5. Bestyrelsen er bemyndiget til - dog kun én gang om året - at opkræve et ekstraordinært bidrag svarende til højst 15 % af det sidst vedtagne årlige medlemsbidrag uden at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
- 12.6. Når generalforsamlingen skal godkende årsrapporten for Grundejerforeningen, skal generalforsamlingen tillige vedtage, om årets overskud skal udbetales, eller

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

- 12.7. Såfremt Enghave Brygges Vejlaug nedlægges, og veje m.v. overdrages til Grundejerforeningen, er Grundejerforeningen - ud over opkrævning af medlemsbidrag - berettiget til at opkræve særskilt bidrag til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af vejene. I forholdet mellem tidligere medlemmer af Enghave Brygges Vejlaug og ikke-tidligere-medlemmer af Enghave Brygges Vejlaug skal udgifterne fordeles i overensstemmelse med lov om private fællesveje. Bidraget for tidligere medlemmer af Enghave Brygges Vejlaug beregnes internt blandt disse medlemmer som udgangspunkt på samme måde som for Enghave Brygges Vejlaug, dvs. udgifterne til veje, administration m.v. skal fordeles forholdsmæssigt mellem hver enkelt parceller til enhver tid værende facadelængde og areal, og således at arealet vægtes dobbelt i forhold til facadelængden ($\text{Areal i \%} \times 2/3 + \text{facadelængde i \%} \times 1/3 = \text{bidragsfordelingsnøgle}$). For så vidt angår ejendomme og brugere af vejene, der ikke tidligere har været medlem af Enghave Brygges Vejlaug, er disse ikke efter nærværende vedtægter fritaget for den vedligeholdelses- og bidragspligt, der følger efter lov om private fællesveje, og Grundejerforeningen kan opkræve bidrag fra disse - eller anmode Kommune om at opkræve bidrag fra disse - i overensstemmelse med lov om private fællesveje. Ligeledes fritager nærværende vedtægter ikke bidragspligten for ikke-tilgrænsende ejendomme brug af Grundejerforeningens veje.

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 33,33 % af det til enhver tid gældende ordinære bidrag. Hvis der akkumuleres et beløb i grundfonden, som udgør ét budgetårs samlede udgifter (beregnet som et gennemsnit af de sidste tre års budgetter), ophører medlemmernes forpligtelse til at bidrage til henlæggelse af midler. Forpligtelsen til at indbetale til grundfonden genindtræder, såfremt grundfonden helt eller delvist anvendes til de angivne formål, og grundfonden dermed reduceres til et lavere beløb end angivet ovenfor.

14. RESTANCER

- 14.1. Såfremt et medlem er i restance over for Grundejerforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.

- 14.2. Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, kan ikke stemme på generalforsamlingen eller bestride eller vælges til hverv i Grundejerforeningen, hvilket også gælder for repræsentanter for et medlem i restance.

15. GENERALFORSAMLING

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

17. GENERALFORSAMLINGSPROCEDURE

- 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 har et antal stemmer, der svarer til fordelingstallet, jf. pkt. 11.
- 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. 17.8 til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.
- 17.6. Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse. Et medlem kan medbringe skriftlig fuldmagt fra 2 andre medlemmer.
- 17.7. På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.
- 17.8. Til vedtagelse af beslutning
 - a. om etablering af grundfond, jf. pkt. 13, eller
 - b. om vedtægtsændringer, eller
 - c. likvidation af Grundejerforeningen

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

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

Grundejerforeningen kan ikke nedlægges uden Københavns kommunes godkendelse.

- 17.9. En beslutning om ændring af vedtægterne, jf. pkt. 17.8, eller ændring af Grundejerforeningens område, jf. pkt. 3.1 kan kun træde i kraft, såfremt ændringen godkendes af Københavns Kommune.
- 17.10. Over det på generalforsamlingen passerende, 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 på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5 - 7 medlemmer, der vælges for en etårig periode. 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.
- 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.
- 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. Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden.
- 18.5. Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med en formand.
- 18.6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer faktisk er til stede. Beslutninger må dog ikke træffes, uden så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling. Et bestyrelsesmedlem kan ikke give møde ved fuldmagt. Der kan dog gives møde via telefon- eller videokonference og lignede.

- 18.7. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller et flertal af bestyrelsens medlemmer finder det nødvendigt, dog minimum 2 gange årligt.
- 18.8. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.
- 18.9. Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 18.10. Over det på bestyrelsesmøderne passerende føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 18.11. Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand. I tilfælde hvor generalforsamling vælger at lønne formand, kan generalforsamlingen træffe beslutning om at udpege formand og næstformand direkte på generalforsamlingen.

19. BESTYRELSENS OPGAVER

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

- 19.4. Bestyrelsen er berettiget og forpligtet til at føre en medlemsfortegnelse, der til enhver tid skal angive det korrekte fordelingstal for de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen.
- 19.5. Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende og fuldt betryggende måde, og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.
- 19.6. Bestyrelsen i Grundejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.
- 19.7. Grundejerforeningens bestyrelse skal 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 forsvarlig og betryggende administration af Grundejerforeningens anliggender.
- 19.8. Administrator skal have tegnet og i hele administrationsperioden opretholde sædvanlig underslæbsforsikring med klausul om, at ved manglende præmiebetaling eller opsigelse fra administrators eller garantistillers side, skal Grundejerforeningens bestyrelsesformand omgående orienteres.

20. TEGNINGSREGEL

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

21. REGNSKABSÅR, ÅRSRAPPORT OG REVISION

- 21.1. Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter perioden fra stiftelsestidspunktet til 31. december 2018.
- 21.2. Årsrapporten skal revideres af en autoriseret 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 fordre enhver oplysning, som revisor finder er af betydning for udførelsen af sit hverv.

22. TVISTER

- 22.1. Enhver tvist, der måtte opstå mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningens medlemmer, afgøres af de almindelige domstole, dog med undtagelse af den i pkt. 7.13 beskrevne situation.

23. TINGLYSNING

- 23.1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene beliggende inden for Grundejerforeningens område samt alle ejendomme udstykket herfra. Vedtægterne respekterer alene servitutter tinglyst på anmeldelsestidspunktet samt servitut vedrørende byggemodning, deklaration vedrørende aftale om bro og By & Havns servitut om tillægskøbesum for Metronære ejendomme. Sidstnævnte tinglyses kun By & Havns ejendomme, og kan således ikke pålægges eksisterende ejendomme i Grundejerforeningens område som ikke på tidspunktet for vedtagelse er ejet af By og Havn.
- 23.2. Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse og Københavns Kommune.
- 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 byggemodning, evt. deklaration om aftale om bro og By & Havns servitut om tillægskøbesum for Metronære ejendomme. Sidstnævnte tinglyses kun pantstiftende på By & Havns ejendomme.
- 23.4. Vedtægterne skal tinglyses pantstiftende for et beløb svarende kr. 12,00, med tillæg af moms, pr. em2 (2018), i alt kr. 15,00 pr. em2 (2018), multipliceret med det antal em2, der kan opføres eller er opført på det enkelte medlems ejendom i henhold til Lokalplanen.
- 23.5. Det pantstiftende beløb pr. em2, jf. pkt. 23.4, reguleres hvert år den 1. januar med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2018, på følgende måde: Det forud for reguleringen gældende pantstiftende beløb pr. em2 reguleres med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Den årlige regulering beregnes således efter følgende formel:
- $$\frac{\text{Gældende pantstiftende beløb pr. em2} \times \text{nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}}$$
- Pristalsregulering kan ikke ske i nedadgående retning.
- 23.6. Pantehæftelsen skal som udgangspunkt justeres for den enkelte ejendom ved ejerskifte, jf. pkt. 23.3 og 23.4. Bestyrelsen er dog herudover berettiget til at kræve pantehæftelsen justeret i medlemmets ejertid, såfremt pantehæftelsen ikke længere er tilstrækkelig sikkerhed for medlemmets økonomiske forpligtelse over for

Grundejerforeningen sammenlignet med ét års bidragspligt. Medlemmet afholder alle omkostninger i forbindelse med en justering af pantehæftelsen, herunder tinglysningsafgift.

- 23.7. For ejendomme, der efterfølgende udstykkes, er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse forpligtet til at medvirke til, at pantet fordeles på de enkelte ejendomme, således at det pantesikrede beløb efter opdeling i alt udgør det indekserede beløb på udstykningstidspunktet, jf. pkt. 23.3 og 23.4. Grundejerforeningen afgør, hvorledes pantet fordeles. Ejeren af ejendommen afholder alle udgifter forbundet med at fordele pantet, herunder tinglysningsafgift.
- 23.8. Ved ejerlejlighedsopdeling fordeles Grundejerforeningens sikkerhed som udgangspunkt på de enkelte ejerlejligheder efter fordelingstal i ejerforeningen. Bestyrelsen er dog bemyndiget til at acceptere en ligelig opdeling af pantet på antallet af ejerlejligheder. Grundejerforeningsvedtægten tinglyses pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed således, at der samlet er tinglyst pant for minimum det oprindelige beløb indekseret til opdelingstidspunktet. Grundejerforeningen er forpligtet til først at søge sit krav gennemført over for ejerforeningen. Ejeren af ejendommen afholder alle udgifter forbundet med at fordele pantet, herunder tinglysningsafgift.
- 23.9. Bestyrelsen er bemyndiget til at lade vedtægternes pantstiftende tinglysning, jf. pkt. 23.3, afløse af de pågældende ejendomme, såfremt tilsvarende pantesikkerhed senest samtidig tinglyses på ejendommene, f.eks. ved ejerpantebrev. Den nye pantesikkerhed skal opfylde de beløbsmæssige krav, der fremgår af pkt. 23.3, og skal tillige indekseres i henhold til pkt. 23.4.
- 23.10. Grundejerforeningens medlemmer har ret til at bestemme, at pantesikkerhed i ejerlejlighedsforeninger, jf. pkt. 4.3, eller i lokale grundejerforeninger jf. pkt. 4.4, etableres som sekundær panteret inden for det pant, som den enkelte ejerlejligheds- eller grundejer etablerer til fordel for ejerlejlighedsforeningen eller den lokale grundejerforening ved pantstiftende tinglysning af denne forenings vedtægter. Disse vedtægter skal i så fald indeholde bestemmelse om, at de for Grundejerforeningen relevante bestemmelser i vedtægten ikke kan ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Grundejerforeningen, og at Grundejerforeningen derfor er tillagt påtaleret i forhold hertil.

24. BILAG

Bilag 3.1: Grundejerforeningens område

Bilag 5.1.c: Designmanual for Enghave Brygge af 14.05.2013

Bilag 12.2: Fordelingstal på stiftelsestidspunktet

Således vedtaget på stiftende generalforsamling den 31. maj 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Plomgaard', is written over a horizontal line. The signature is stylized, with the first letter 'S' being large and the last letter 'd' having a long, sweeping tail that extends to the right.

Advokat Søren Plomgaard
Dirigent

BILAG 3.1

KLAR Advokater



Signaturforklaring

- Eksisterende skel tilgrænsende ejendomme
- - - Eksisterende skel / vejudlæg som bortfalder
- Kystlinje for opfyld og udgravning
- Forventet nyt skel omkring byggefelt-ejendom
- Forventet fodaftryk
- Afgrænsning af grundejerforeningens areal
- Arealer der vedligeholdes af grundejerforening

Grundejerformingsvedtægter, bilag 3.1

Grundejerformingen Enghave Brygge

Jr.nr.: 2013-0094

Målforhold: 1:2500 (A3)

Date: 30. april 2018

Init.: mmm/bad

Fil: 2013-0094-GF-vedtægt-Bilag 3.1-20170619

Mads Møller Madsen
Landsinspektør

CK-Landsinspektørerne
Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S
Toftebakken 17 • Box 11 • 3460 Birkerød
Tlf 45810735 • Fax 45820735 • ck@ckland.dk

ENGHAVE BRYGGE

DESIGNMANUAL 14.05.2013

nordicom



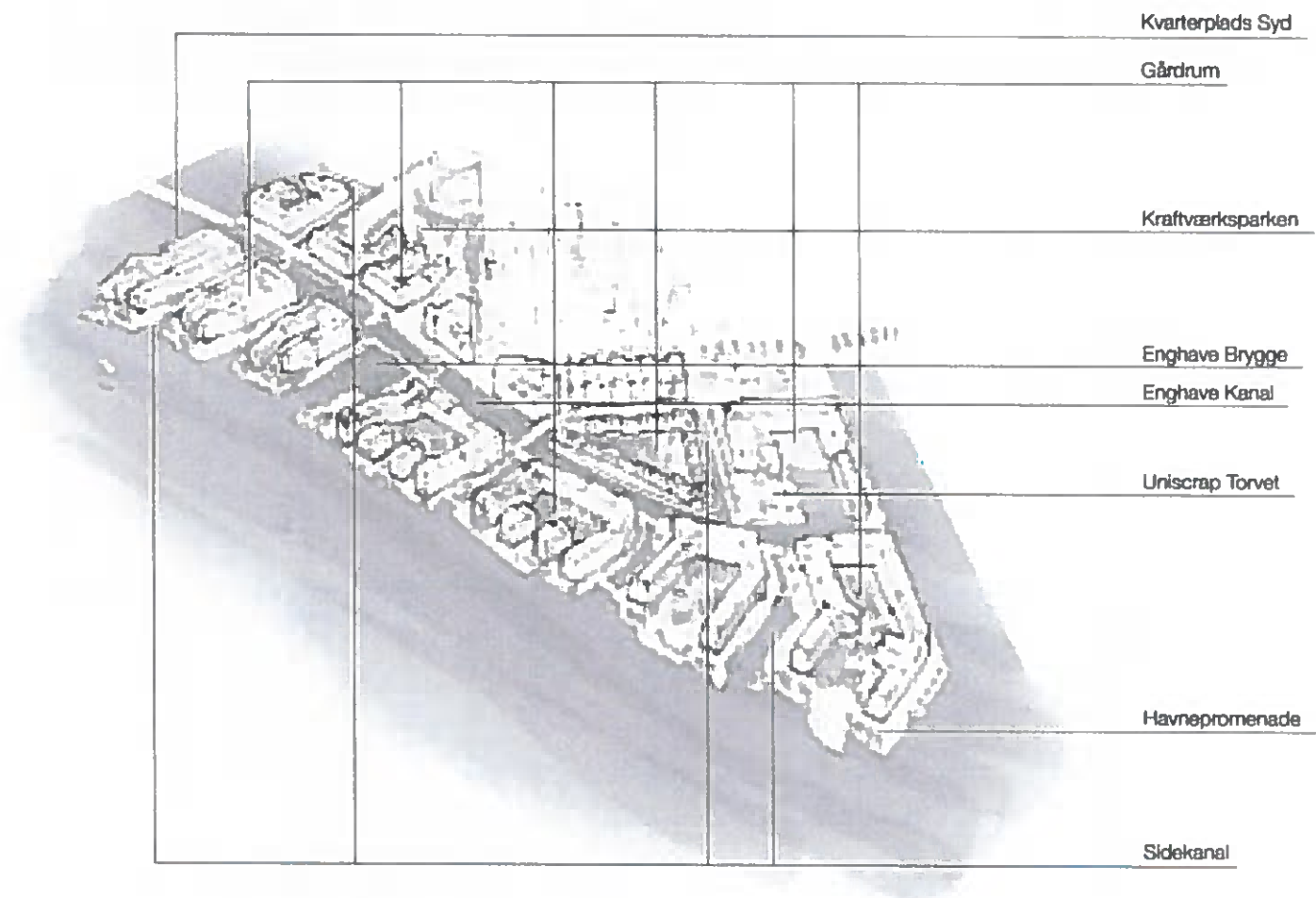
danielsenarchitecture

BY&HAVN

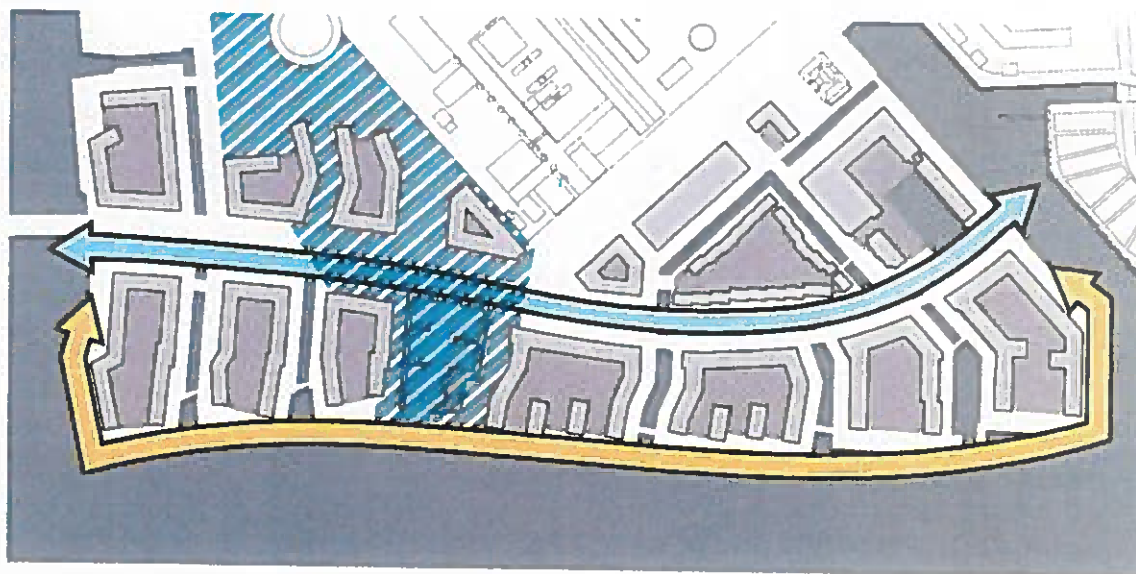
JUUL | FROST
ARKITEKTER

INDHOLD

1. HOVEDSTRUKTUR
2. BYRUMSHIERARKI
3. HAVNEPROMENADEN
4. HOVEDKANALEN
5. SIDEKANALER
6. GÅRDRUM
7. OVERGANGEN MELLEM GÅRDRUM OG HAVNEPROMENADE
8. ADGANG TIL VANDET
9. MØDET MELLEM GAVLE OG PROMENADE
10. ANKOMST TIL BYDELEN
11. TEKNIK PÅ TAGENE
12. ALTANER

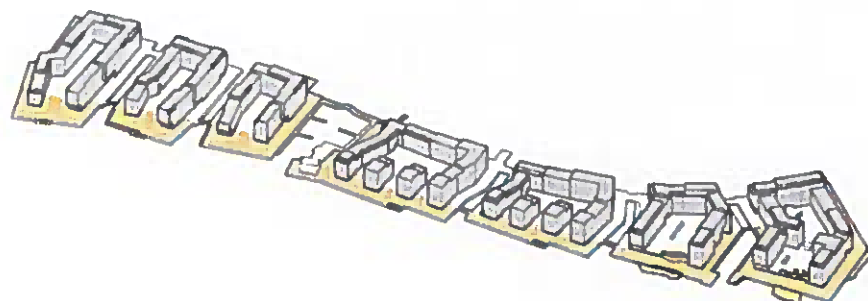


1. HOVEDSTRUKTUR - OVERORDNEDE PRINCIPPER



- Hovedkanal plus sidekanaler skal udgøre et varieret system af kanaler, der definerer en kanalby med varierede bebyggelsesstrukturer og oplevelsesrige byrum og vandrum.
- Marina og grønt område skal skabe en koncentration af rekreative opholdsmuligheder centralt i området. De to anlæg skal indrettes og designes således, at visuelle og fysiske forbindelser mellem de to anlæg understøttes og således, at der skabes en synergi mellem de to anlæg, der understøtter Københavns Kommunes ambition om at få københavnere til at opholde sig mere i byens rum.

1. HOVEDSTRUKTUR - OVERORDNEDE PRINCIPPER



- Kajarealerne langs Havneløbet skal indrettes som et sammenhængende promenadeforløb, - der forbindes af 7 gang- og cykelbroer.
- Promenader og broer, der prioriterer de bløde trafikanter, skal tilsammen øge den rekreative værdi af kajarealerne og dermed understøtte Københavns Kommunes ambition om at øge fodgængertrafikken.

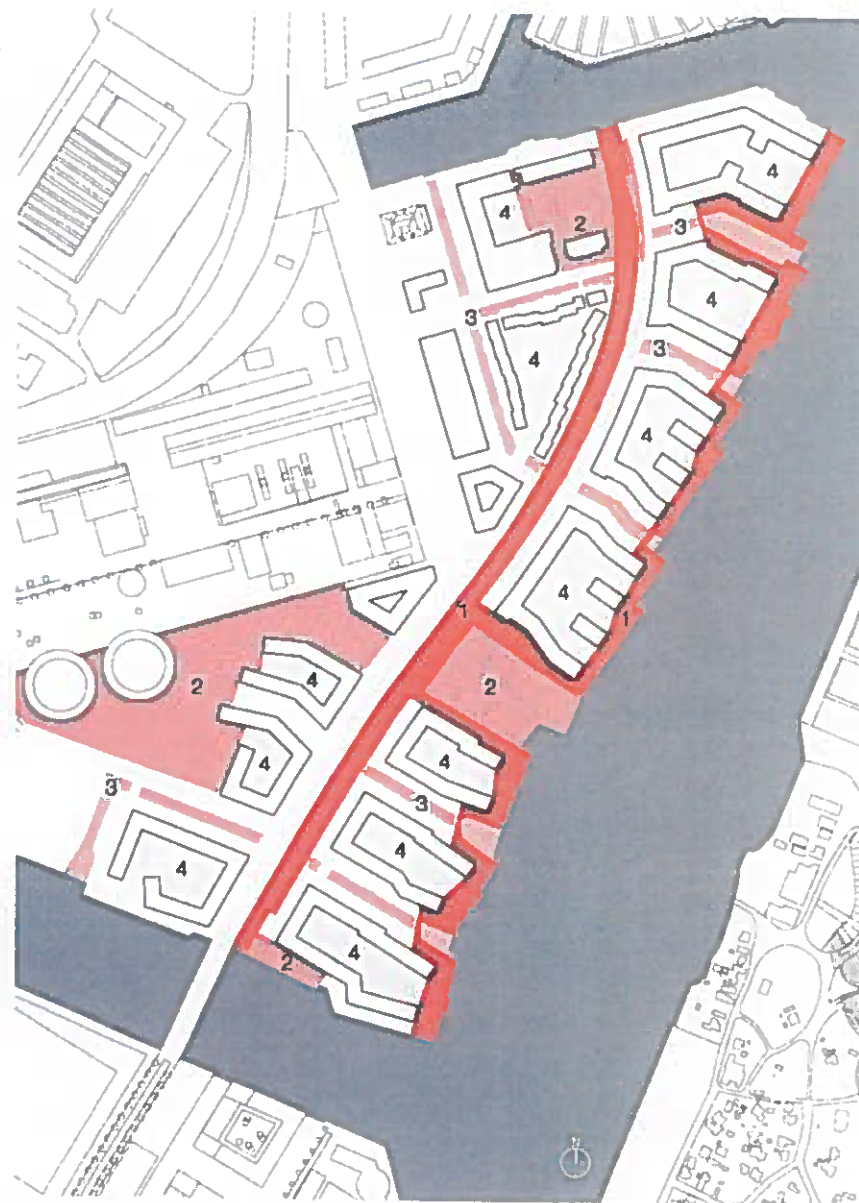


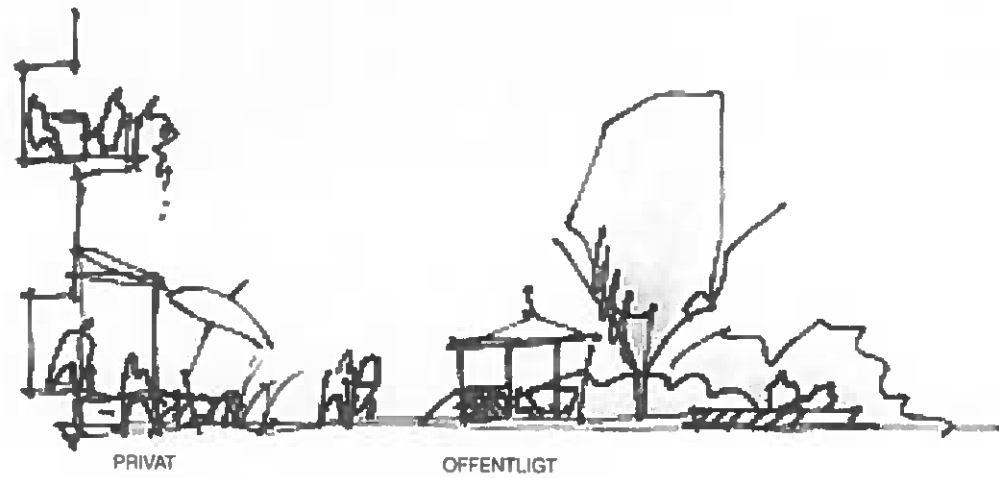
- Bebyggelsen skal udformes som karreer, der åbner op mod de omgivende byrum.
- Bebyggelsesstrukturen skal – med henholdsvis sammenhængende facader og åbninger ind til gårdum - udgøre forskelligartede rammer om et hierarki af offentlige byrum, der udgør meget forskellige og intense mødesteder, og som dermed understøtter Københavns Kommunes ambition om at kunne tilbyde københavnere et mangfoldigt byliv.

2. BYRUMSHIERARKI - MANGFOLDIGT BYLIV TIL FLERE

Byrumshierarkiet skal udadtil definere en samlende karakter for Enghave Brygge og indadtil skabe en varieret og oplevelsesrig bydel.

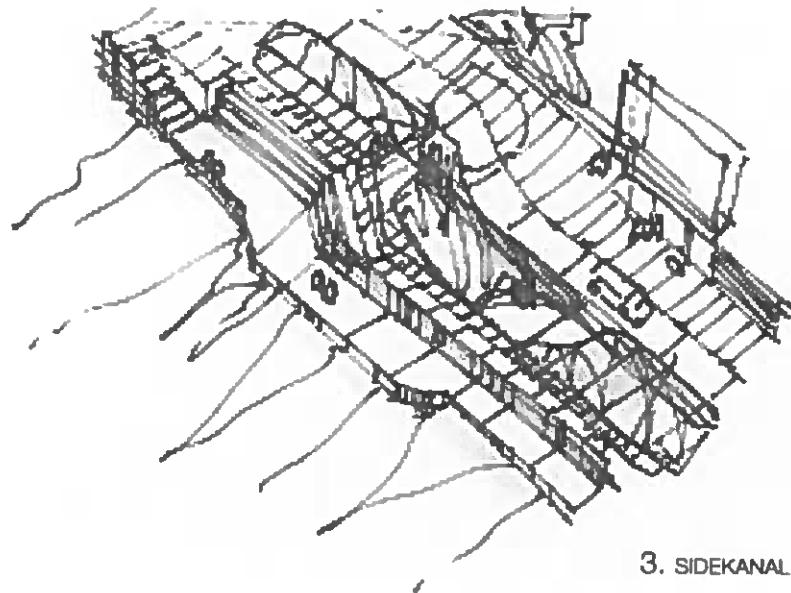
1. Gennemgående byrumstræk,
Hovedkanalen & Havnepromenaden.
Samler området som en kanalby og definerer en særlig karakter for Enghave Brygge.
- Se designmanual pkt. 3 & 5
2. Kvarterpladser,
Enghave brygge, Kraftværksparken, Uniscrap Torvet & Kvarterplads Syd.
Etablerer fire særlige byrum fordelt på Enghave Brygge og dækker hverdagens behov for mødesteder, legepladser, opholdspladser, bevægelse, uformel idræt mm.
- Se lokalplan § 8
3. Lokal byrum tilknyttet boligene,
Sidekanaler + kantzoner.
Ved at etablere en række forskellige sidekanaler/ sidegader opnås en stor variation af lokale byrum mellem karréerne, der er med til at skabe en oplevelsesrig bydel.
- Se designmanual pkt. 5
4. Lokale opholdsrum afgrænset af boliger,
Gårdrum.
Etablering af semioffentlige og private uderum i tilknytning til boligene. Forskellige temaer for beplantning i hver gård skal bidrage til individuelle og varierede oplevelser i forløbet gennem Enghave Brygge.
- Se designmanual pkt. 6



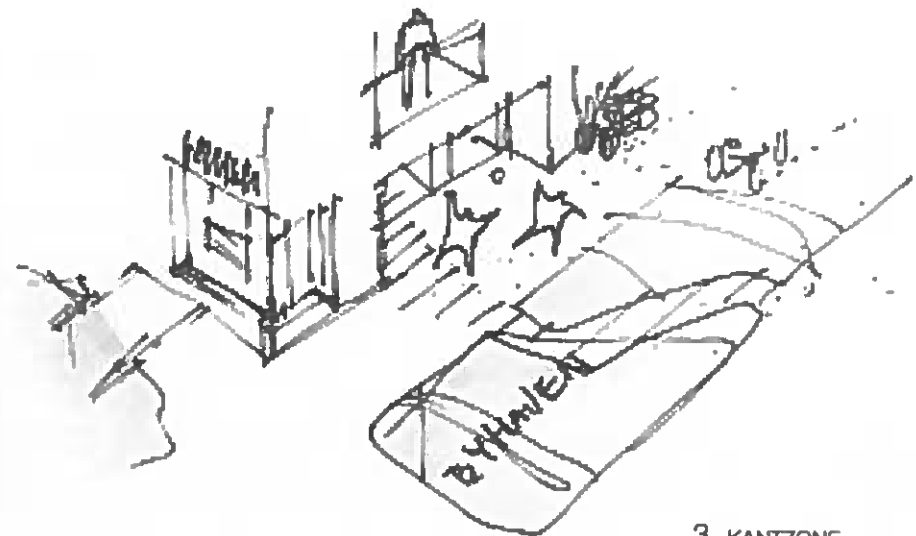


mit Gård rum

4. GÅRDRUM

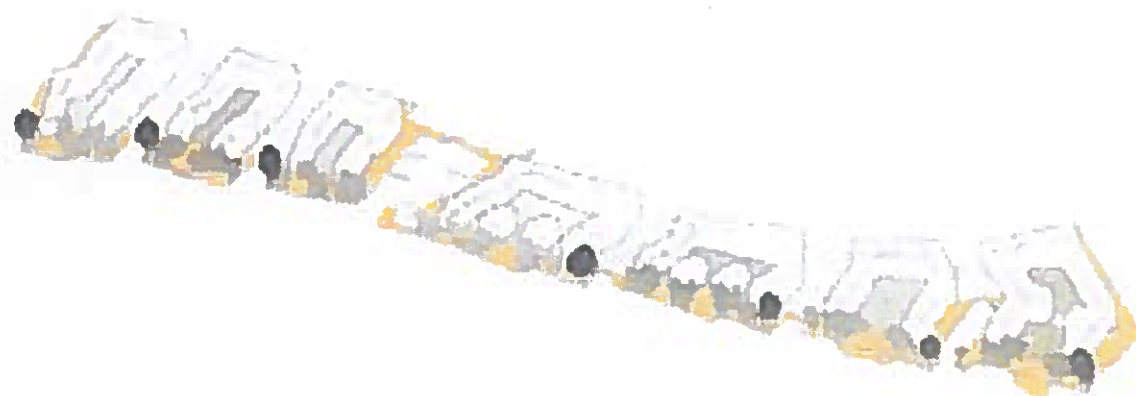
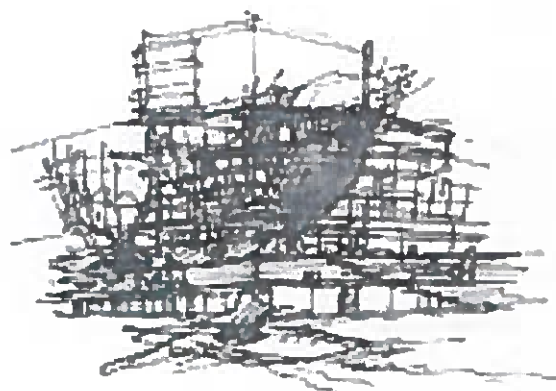


3. SIDEKANAL



3. KANTZONE

3. HAVNEPROMENADEN



BEREGNINGS DEF.:

Havnepromenadens afgrænsning udgøres af kajkanten og bygningsgavlene.

FLERE GÅR MERE

- Bortset fra færdselsarealer samt opholdsarealer, hvor sol og frit udsyn prioriteres, indrettes promenaden med træer og bundbeplantning. Begrønningen skal udgøre 20 m² pr. 100 m² havnepromenade. Træbeplantning består af store og mellemstore trætyper, såsom pil og andre modstandsdygtige arter i forhold til saltvandspåvirkning og vind. Beplantningen vil medvirke til at promenaden altid vil opleves indbydende, foruden at den vil være lægivende og skærpe sanserne.
- Der skal etableres to bevægelses systemer. En mere direkte færdselsåre samt en svungen eventyrsti. Herved kan man både hurtigt komme fra A til B eller vælge at gå på opdagelse ned gennem promenade rummet.
- Beplantningstemaet fra gårdrummet trækkes med ud til promenaden og man vil hermed kunne gå en tur gennem syv forskellige have temaer. Der skal desuden plantes et signaltræ på det mest fremtrædende hjørne på hver ø, det skaber på én gang sammenhæng øerne imellem og accentuerer den enkelt ø.

3. HAVNEPROMENADEN

SIGNALTRÆ / TRÆER

PROMENADE BEPLANTNING

GÅRDRUMS HAVE

PROMENADENS GRØNNE OMRÅDER

PROMENADEN

ØER



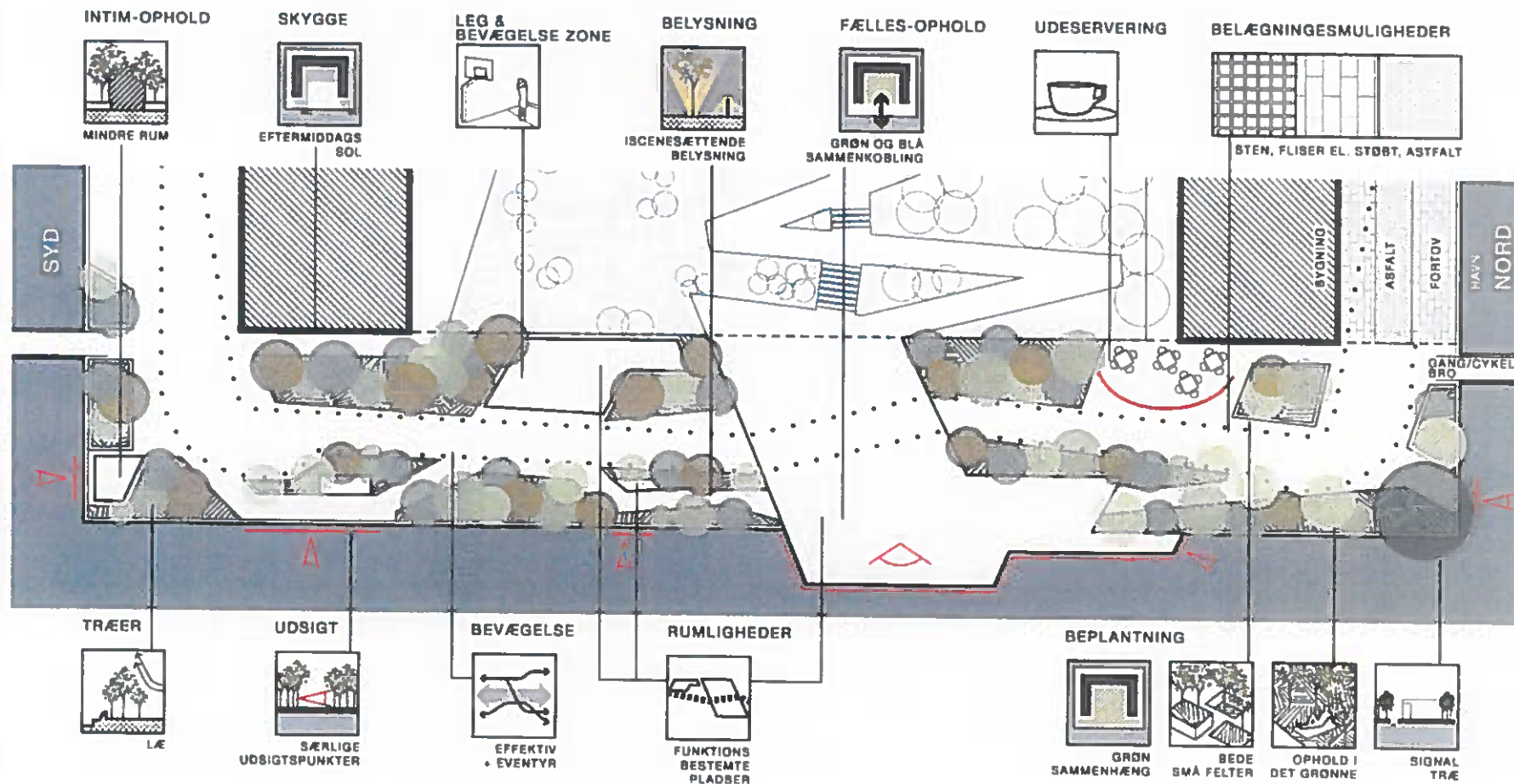
3. HAVNEPROMENADEN



FLERE BLIVER LÆNGERE

- Belægningen med fliser og/eller sten, der signalere 'plads' skal understøtte, at promenaden er et opholdsrum frem for et trafikrum. Belægningen skal adskille sig fra belægningen på de tilstødende veje. Tydelig markering af køreareal, hvor biler kan passere, og gangareal, hvor biler ikke er tilladt, skal gøre færdsel tryk.
- Der må ikke etableres længere lige kørearealer, her skal indarbejdes forsætning i strækningen, for at nedsætte hastigheden på biler på promenaden.
- Traditionelle bænke og andre siddemøbler understøtter længerevarende ophold på promenaden.
- På hver ø skal der etableres to typer af ophold, mindre intime opholdssteder og et større fællesopholdssted. Begge typer ophold skal placeres under hensynstagen til skygge fra bygninger, samt læ skabt af beplantningen. Fællesopholdsstedet kan med fordel placeres sammen med trappe, brygge eller andet tiltag, der skaber en stærk forbindelse til vandet, se Tegning nr. 6 Lokalplanen. Fællesopholdsstedet kan også udgøre det indgreb der skaber forbindelse mellem promenaden og gårdmiljøet.
- Længs fodgængerforløbet skal der etableres nogle udsigtspunkter, særligt i forbindelse med de intime opholdssteder skal der skabes en åbning i beplantningen, der tilbyder et flot kig til vandet.
- Områder nær facaden for ude servering skal tage højde for skygge og læ, mens de skal kunne have udsigt til hhv. vandet og livet på promenaden.
- De grønne områder langs promenaden er ikke bare til at kigge på, de skal også kunne indtages af borgerne, her kan man læse en bog i skyggen fra et pile træ, finde en lille plet og sole sig eller bare sidde i naturen og opleve gennem sanserne.
- På hver strækning af promenaden skal der være mindst ét opholdsområde, der inviterer til spontan leg og bevægelse i kombination med autoriseret siddemulighed. Området skal placeres mellem bygningerne og kørebanen af hensyn til sikkerhed ved vandet.
- Belysning skaber tryk, men det er også vigtigt at den er med til at iscenesætte promenaden så aftenuren bliver en særlig oplevelse.

3. HAVNEPROMENADEN



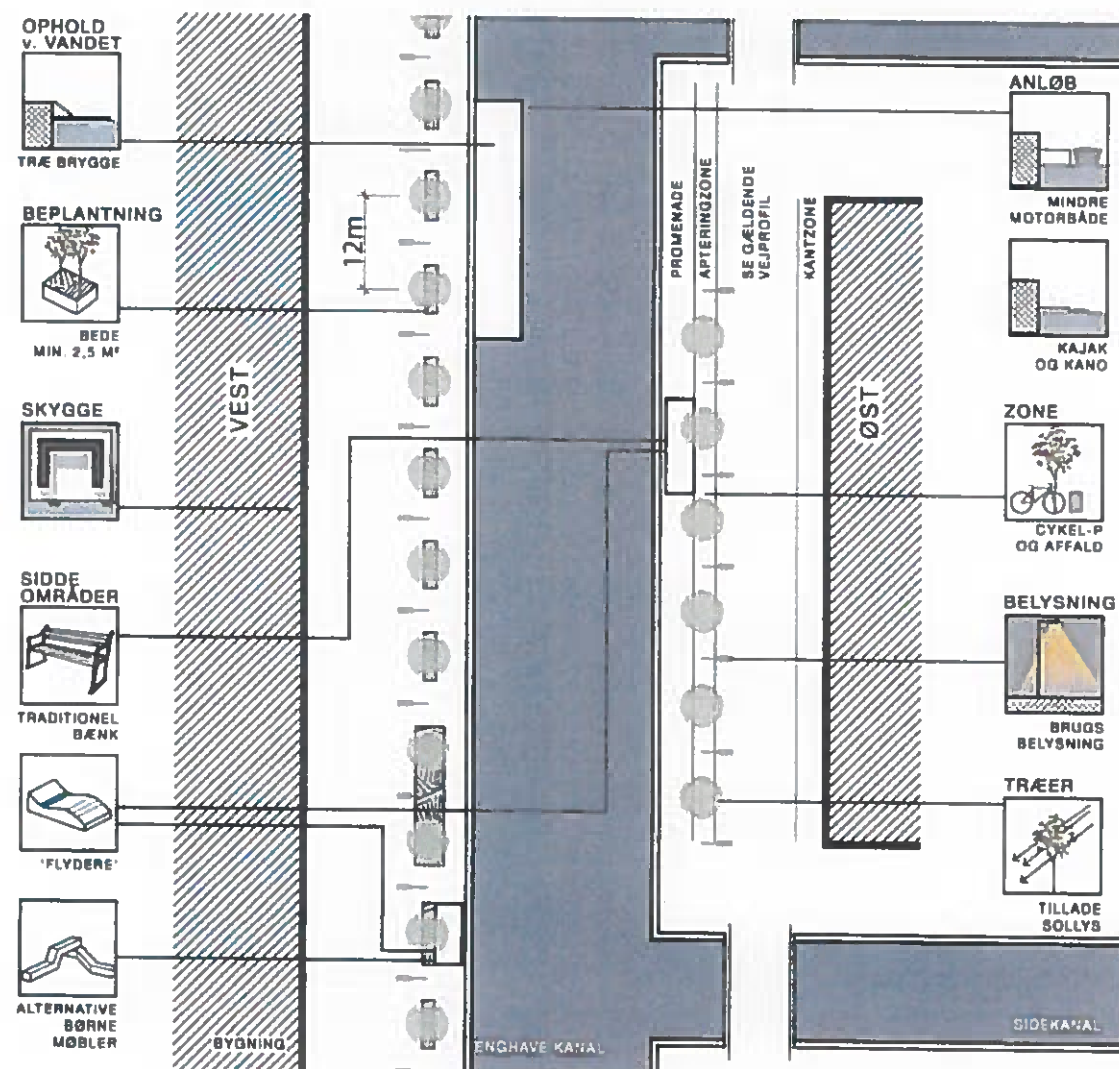
4. HOVEDKANALEN



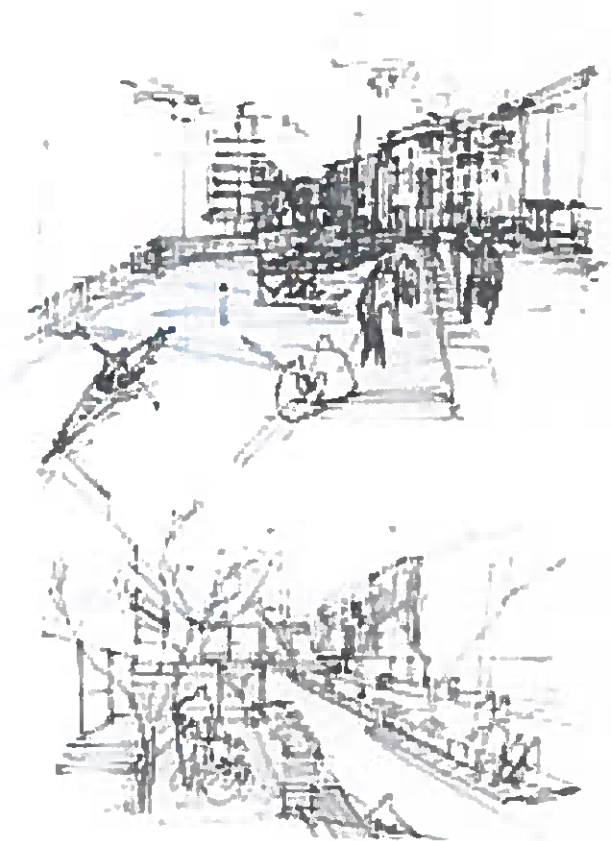
Enghave Kanal er øverst i områdets hierarki og blander de forskelligartede delområder sammen

- Til hovedkanalen skal etableres brygger og trapper med adgang til vandet iht. Lokalplanstegning 6. Se desuden designmanual pkt. 8. Størrelserne skal varieres mellem mulighed for fællesophold og intime opholdsområder.
- Brygger og trapper skal i rimeligt omfang tage hensyn til tilgængelighed for alle. Intime opholdsområder kan ikke forventes at opfylde normale tilgængelighedskrav.
- Der skal etableres 1 siddeområde pr. kærre, under hensynstagen til lokale forhold. Dette er dog ikke gældende for ø G.
- Ca. 1/3 af siddemulighederne skal være deciderede bænke med arm- og ryglæn
- Ca. 1/3 af siddemulighederne skal være "flydere", der inviterer til f.eks. solbadning eller "komsammen"
- Ca. 1/3 af siddemulighederne skal primært være rettet mod børn og skal have siddehøjder, der er tilpasset børn, og design, der inspirerer til "alternative måder at sidde på".
- Der skal vælges træarter, som visuelt fylder meget, men som fysisk lader lys slippe igennem.
- Træerne plantes med faste indbyrdes mellemrum på 12 m +/- 1 m.

4. HOVEDKANALEN



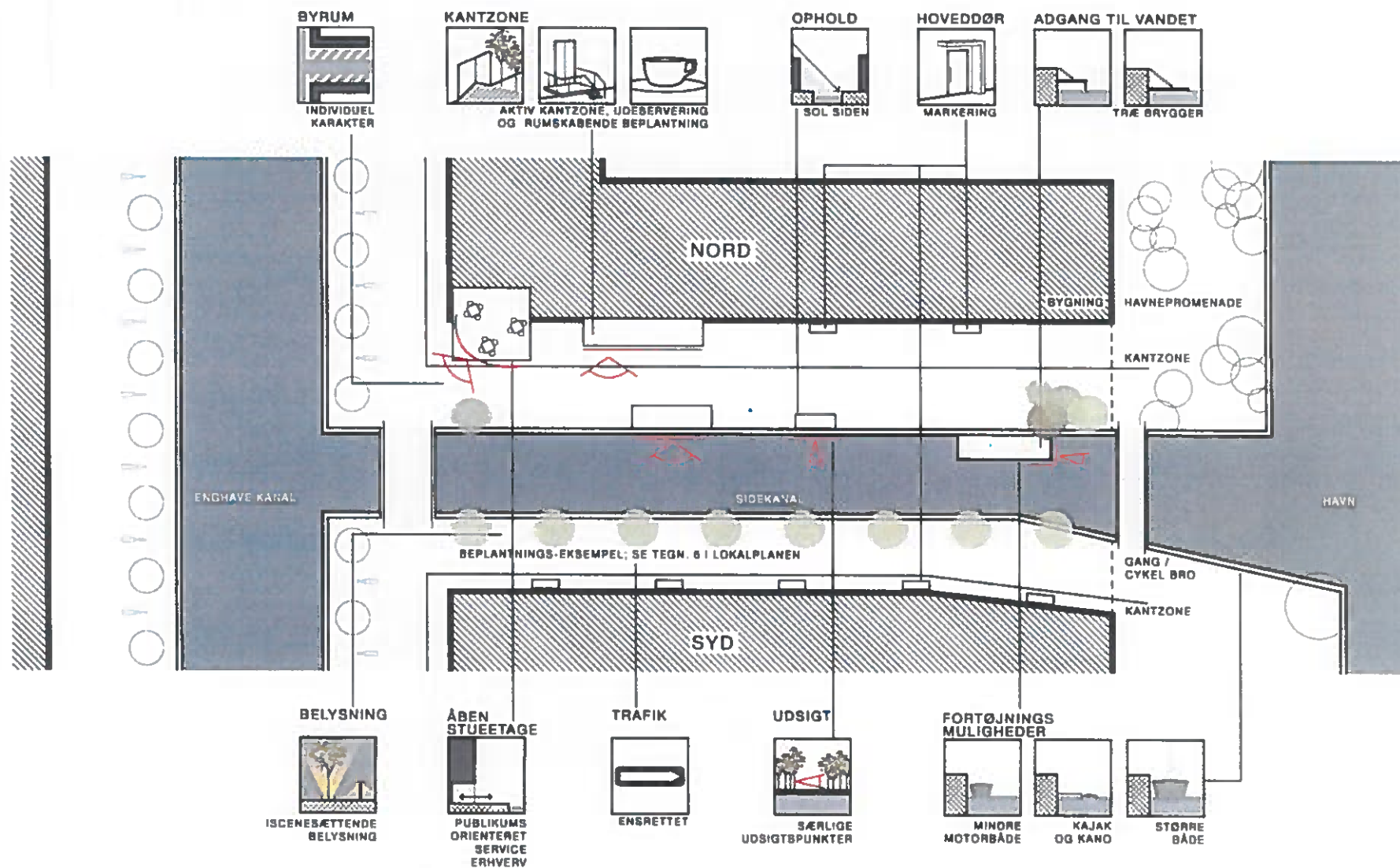
5. SIDEKANALER



- Der skal skabes mindre intime byrum, særlig rettet mod beboerne.
- Ved hver sidekanal skal der etableres punktvis adgang til vandet, med mulighed for fortojning af mindre både og kano/kajaker.
- Beplantningen skal tage højde for sol / skygge, og være læ givende. Den kan etableres som et lille stykke allé, som ved Enghave Kanal eller grupperes som på havnepromenaden. Det vigtigste er at der er konsekvens i valget.
- Korearealet skal etableres som ensrettet vej.
- Sidekanalerne skal markere sig med individuelle udformede byrum, fx. etablering af individuel belysning, beplantning, inventar etc
- Etableringen af en række forskellige sidekanaler/ sidegader giver en stor variation af lokale byrum mellem karréerne, der er med til at skabe en oplevelsesrig bydel.
- Der skal skabes variation i stueetagen, ved at give en særlig behandling til kantzonen, med vægt på dørpartier og publikums orienterede service erhverv.
- Der skal skabes forbindelse mellem Enghave Kanal og havnepromenaden.

Placeringer af publikumsorienteret erhverv, adgang til vand etc. se tegning nr. 6 i Lokalplanen

5. SIDEKANALER

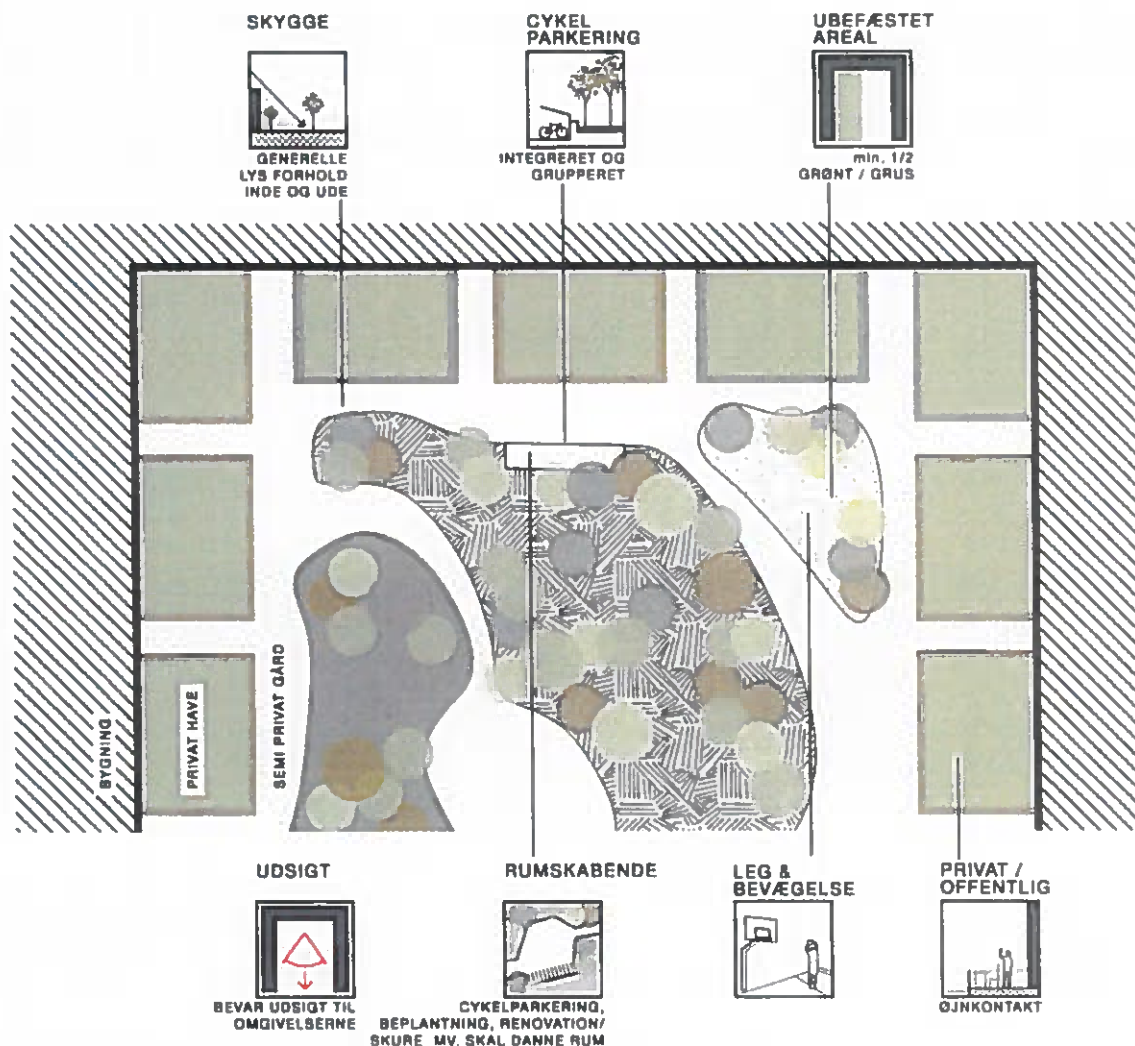


6. GÅRDRUM

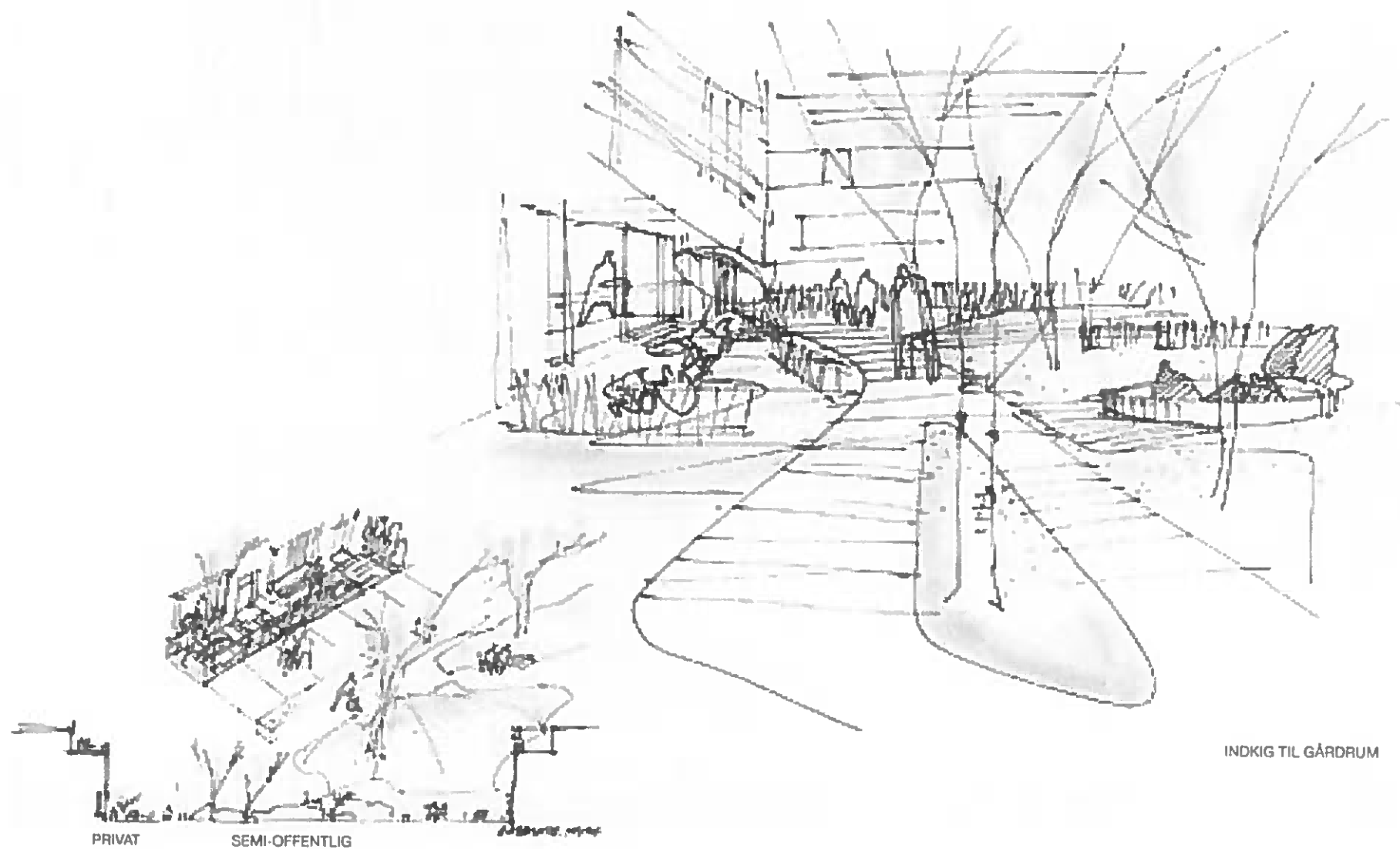
- Mindst halvdelen af hvert gårdrum skal indrettes med ubefæstede arealer med græs/grus, beplantning og opholdsmuligheder.
- Beplantning skal placeres under hensyn til de generelle lysforhold i gården såvel som i lejlighederne.
- Cykelparkering i gårdrum skal indrettes i grupper således, at de komprimeres mest muligt og ikke får hele gården til at ligne en cykelparkering.
- Organiseringen af cykelparkering skal skabe et mere visuelt roligt gårdrum.
- Beplantning, cykelparkering, renovation mv. skal placeres således, at de virker rundannende.
- Private haver må gerne være skærmmede men ikke afskåret fra det semi-offentlige. Hegning af private for haver og terrasser langs facaderne må maksimalt have en højde på 1,2 m målt "udefra".
- Gårdrummet skal opleves som en åben del af byrummet.
- Beplantningsprincip markerer sig ved farveholdning, beplantningstype eller blomstring.

BEREGNINGS DEF:

Gårdrummetsareal afgrænses af facaderne og overgangs-zonens indre grænse, se designmanualen punkt 7; desuden udgår arealet til cykelparkering og renovation.



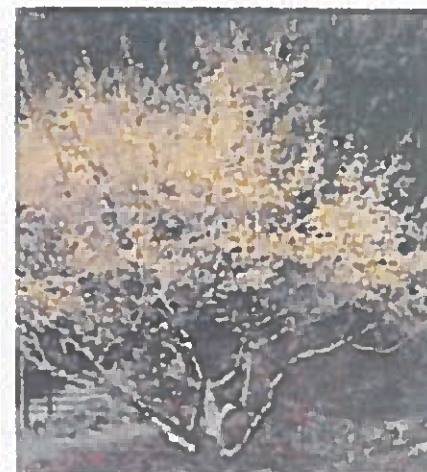
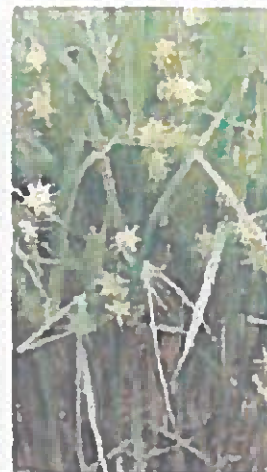
6. GÅRDRUM



6. GÅRDRUM - BEPLANTNINGSEKSEMPLER

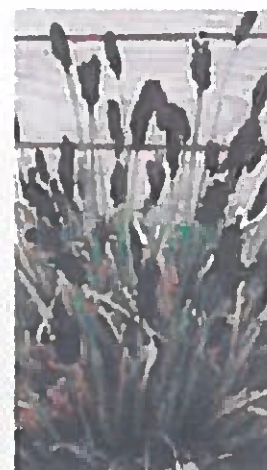
1: GRØN

EXEMPLEN PÅ BUSE
OG FLINDEBUSE



2: HVID

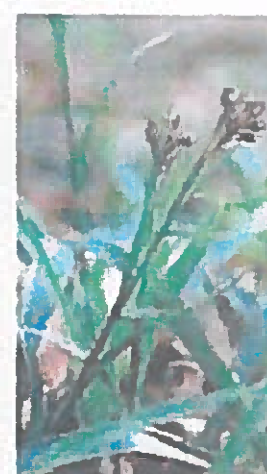
THE UNIVERSITY OF CHICAGO
CHICAGO, ILLINOIS



6. GÅRDRUM - BEPLANTNINGSEKSEMPLER

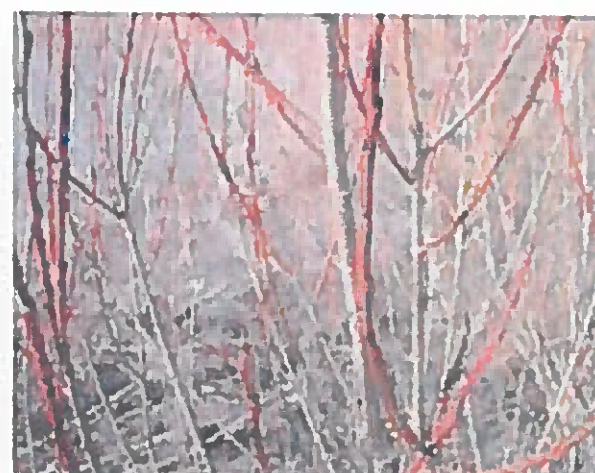
3: MØRKEGRØN

EKSEMPLER PÅ BÅRE
OG BUNDDEKKE



4: GRÅ

EKSEMPLER PÅ BÅRE
OG BUNDDEKKE

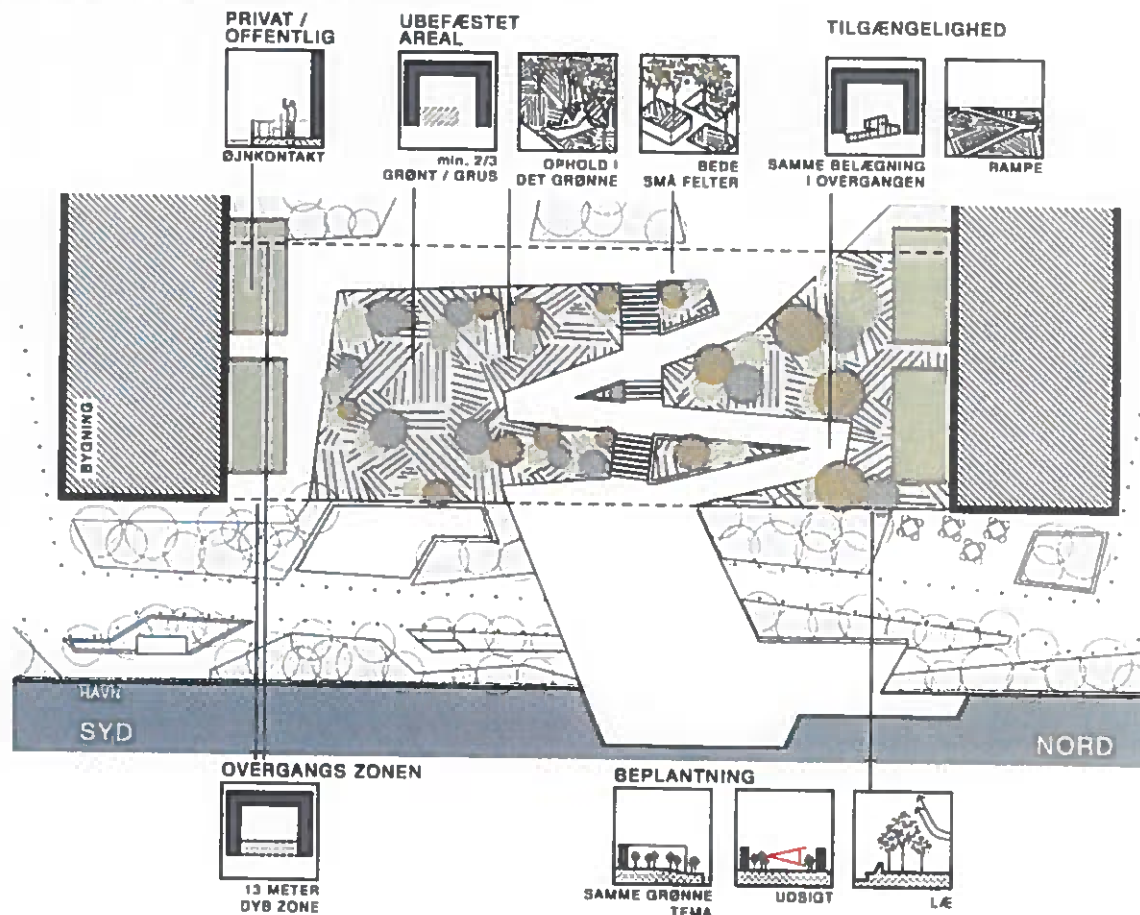


1012000 0000/20.06.2013



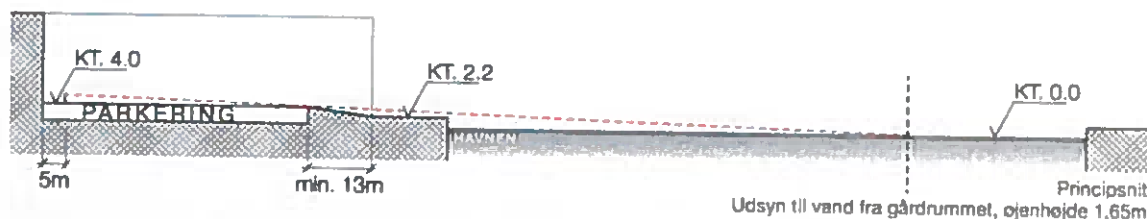
7. OVERGANG MELLEM GÅRDRUM OG HAVNEPROMENADE

- Ubefæstede arealer med græs/grus og beplantning skal udgøre mindst 2/3 af arealet i overgangen mellem gårdrum og promenade.
- Belægning på promenaden fortsættes op til "kronen" på "overgangen".
- Samme beplantning som på promenaden anvendes på "overgangen". Eventuelt sammen med andre typer beplantning, men i et omfang, så sammenhængen er tydeligt afleselig.
- Træbeplantning i "overgangen" placeres ved den nordlige gavl, hvor der ifølge vindanalyse er behov for lægivende tiltag.
- Træbeplantning på "overgangen" må højst fylde 1/3 af åbningen således, at der vil være frit udsyn til havneløbet.
- Lav beplantning i form af eksempelvis buske og græsser må anvendes massivt på "overgangen" til at afskærme og til at signalere semiprivat gårdrum. Men der må ikke etableres hegn/havelåger, der forhindrer at man går op i gårdrummet.
- Gårdrummet skal opleves som en integreret del af byrummet, der kan benyttes til offentlig gennemgang.
- Rampen skal overholde gældende lovgivning.
- Max. 13 m dyb overgangs-zone, af hensyn til parkeringskrav i konstruktionen.
- Beplantnings-strategierne skal skabe identitet til de individuelle øer.



BEREGNINGS DEF:

Overgangszonen er afgrænset af en linie mellem gavlens og en parallel linie liggende min. 13 meter inde i gårdrummet.



[illegible]

8. ADGANG TIL VAND

- Brygger og trappeanlæg skal udføres med udgangspunkt i en af de viste principielle udformning A – G.
- For hvert punkt, skal kun vælges en af de principielle udformninger.
- Ved brygger og trappeanlæg skal synlige overflader udføres i sten, beton og/eller hårdt træ.
- Fortøjningsmulighed skal altid indgå.
- For at opnå forskelligartet kontakt til vandet, skal der benyttes en række forskellige typer [A - G] i hvert delområde.
- Der skal etableres både større fællesophold ved vandet samt mindre og intime opholdssteder.
- Der skal i hele området tilbydes forskellige måder at ankomme fra vandet.
- De forskellige typer [A- G] indbyder til forskelligartet aktivitet på vandet, hvilket er meget ønskværdigt.

For uddybende tegning henvises der til lokalplanen, tegning nr. 6.

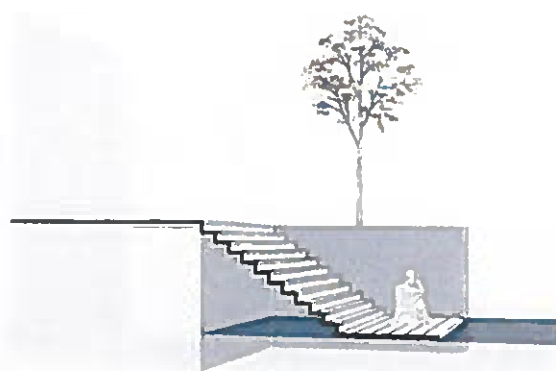


8. ADGANG TIL VAND



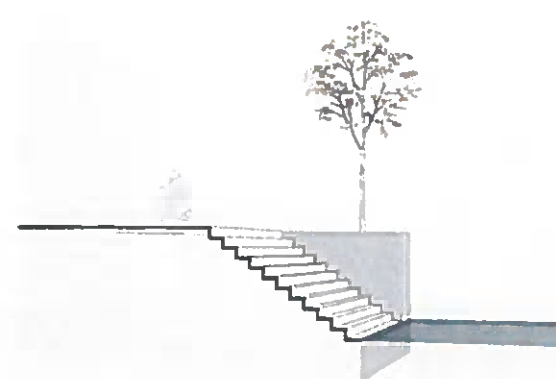
TYPE A

Kajkant i sten. Niveauet sænkes mod vandet ved hjælp af en trappe eller rampe og opretholder en bastand kant mod eksempelvis havneløbet.



TYPE B

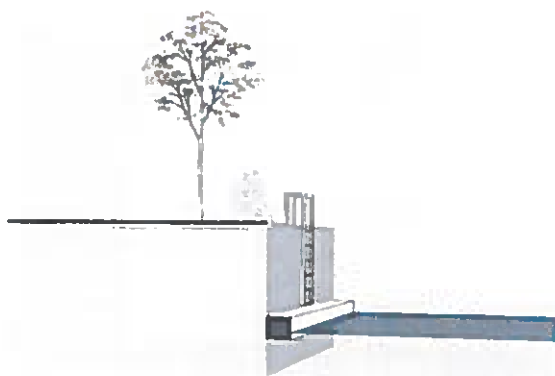
Forsænket træbrygge som udgør mindre opholdsområder og anløb for både. Placeres i forbindelse med særlige aktiviteter eksempelvis mindre solplads med café eller mindre havn.



TYPE C

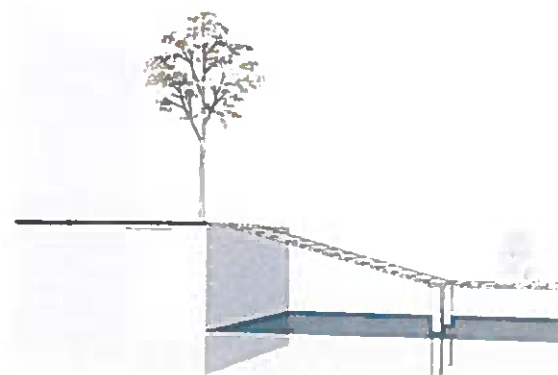
Kano og kajakkers placering tæt på vandspejlet stiller særlige krav. Trappen går helt ned til vandet.

8. ADGANG TIL VAND



TYPE D

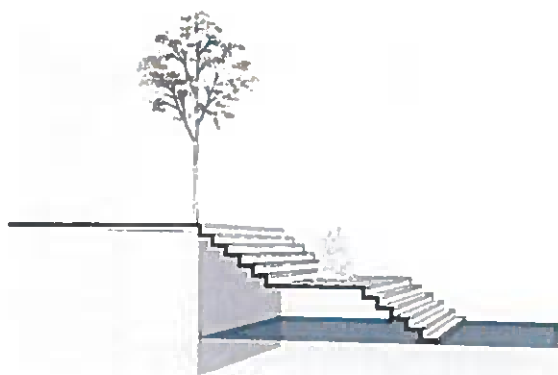
Enkelt steder med "trinbræt". Dette sikrer op- og nedstigning upåagtet vandstand og bådens størrelse.



TYPE E

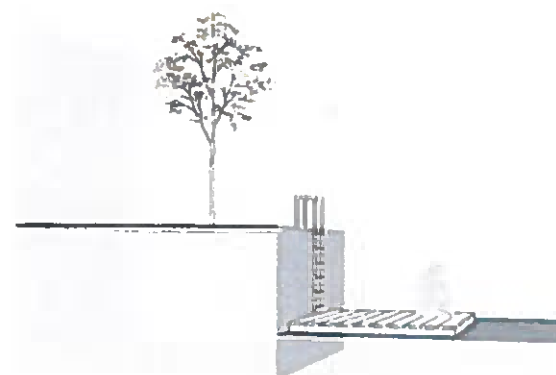
Bro til joller og sejlbåde med rampe. Traditionel bådebro, kan eksempelvis placeres ved den centrale havn i midten af bebyggelsen samt ud til landingsplads for oileskib.

8. ADGANG TIL VAND



TYPE F

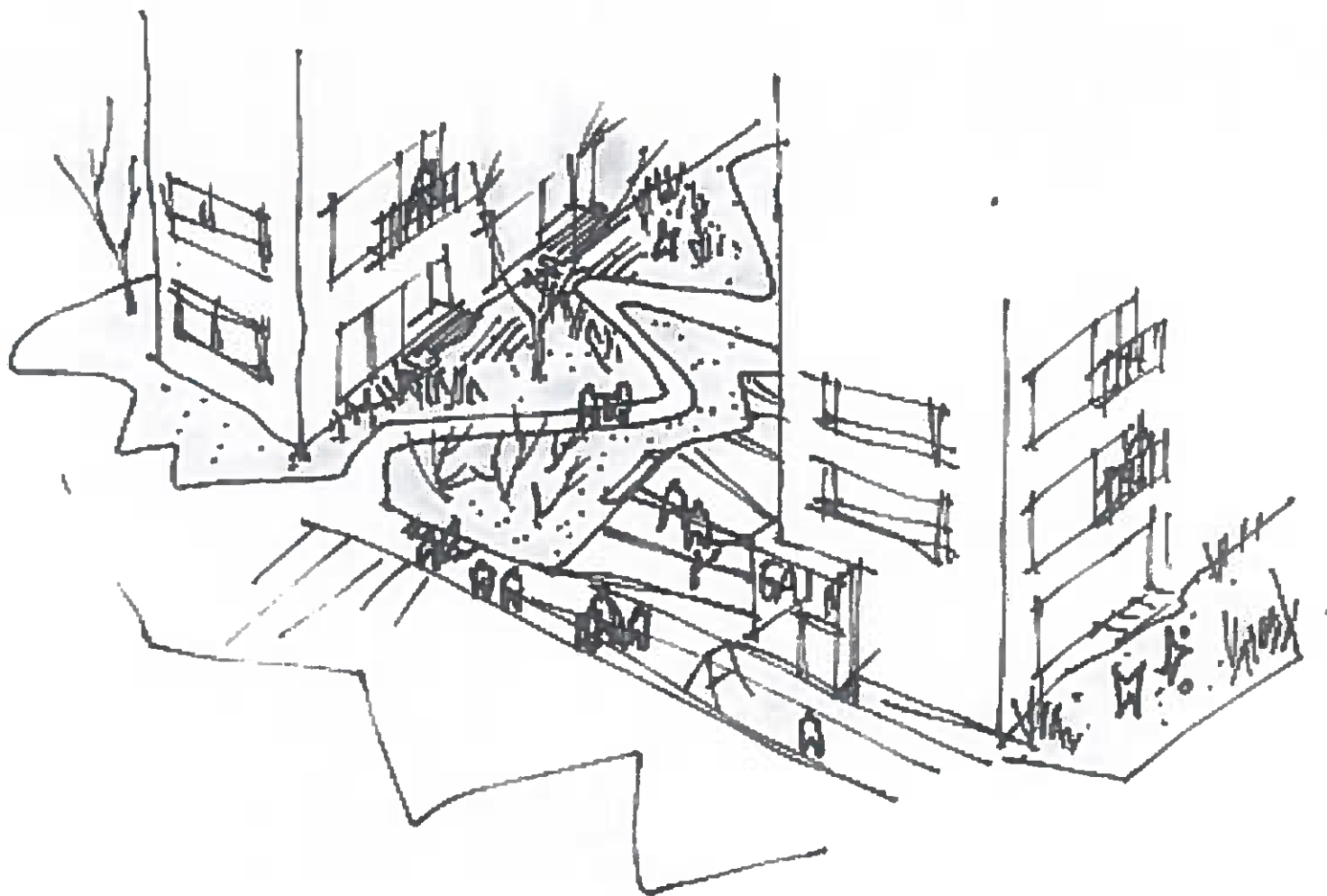
Træbrygge til opholds område tæt på vandet. Udføres delvist med rampe.



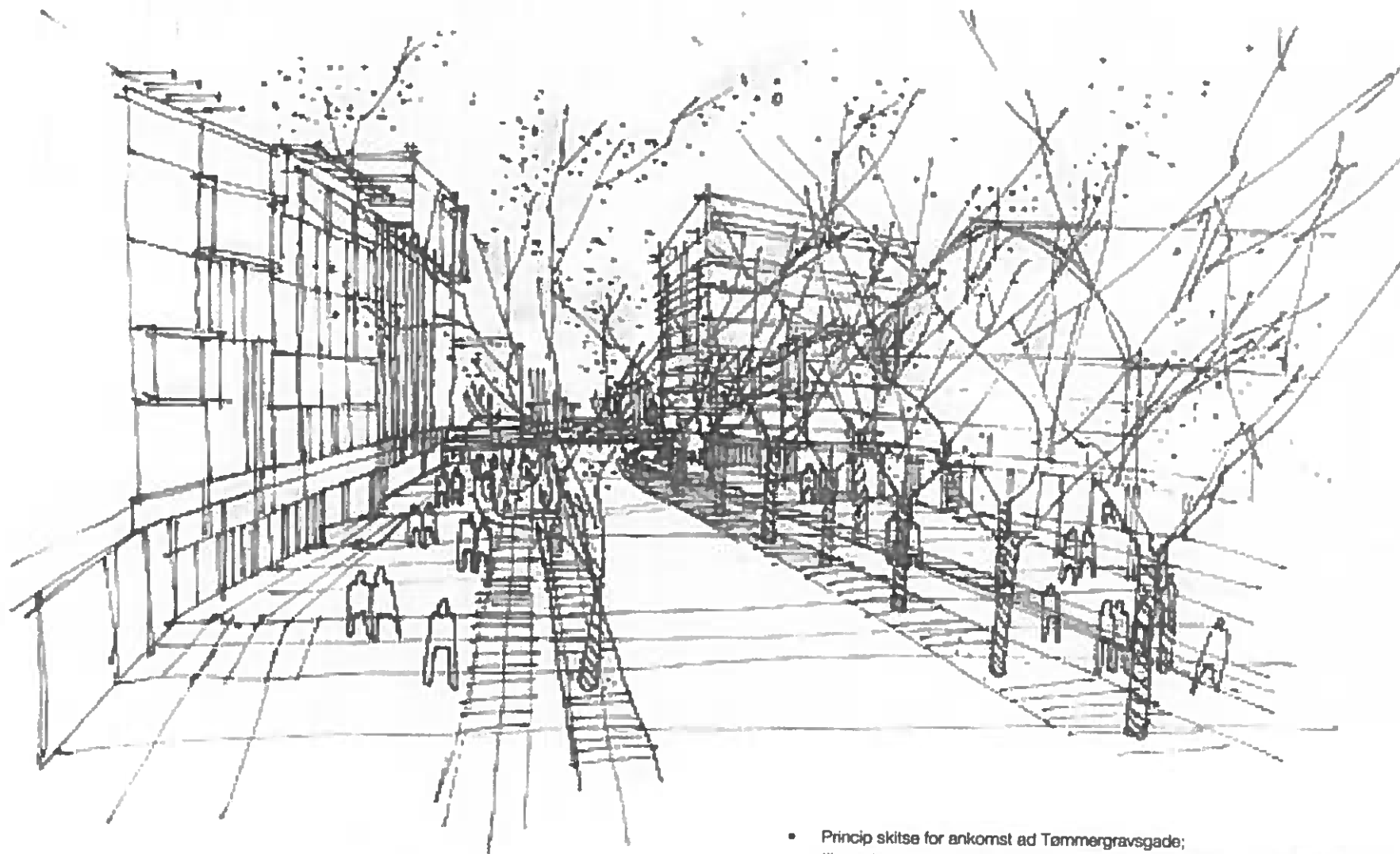
Type G

Ponton til opholds område tæt på vandet. Adgang via stige.

9. MØDET MELLEM GAVLE OG PROMENADE



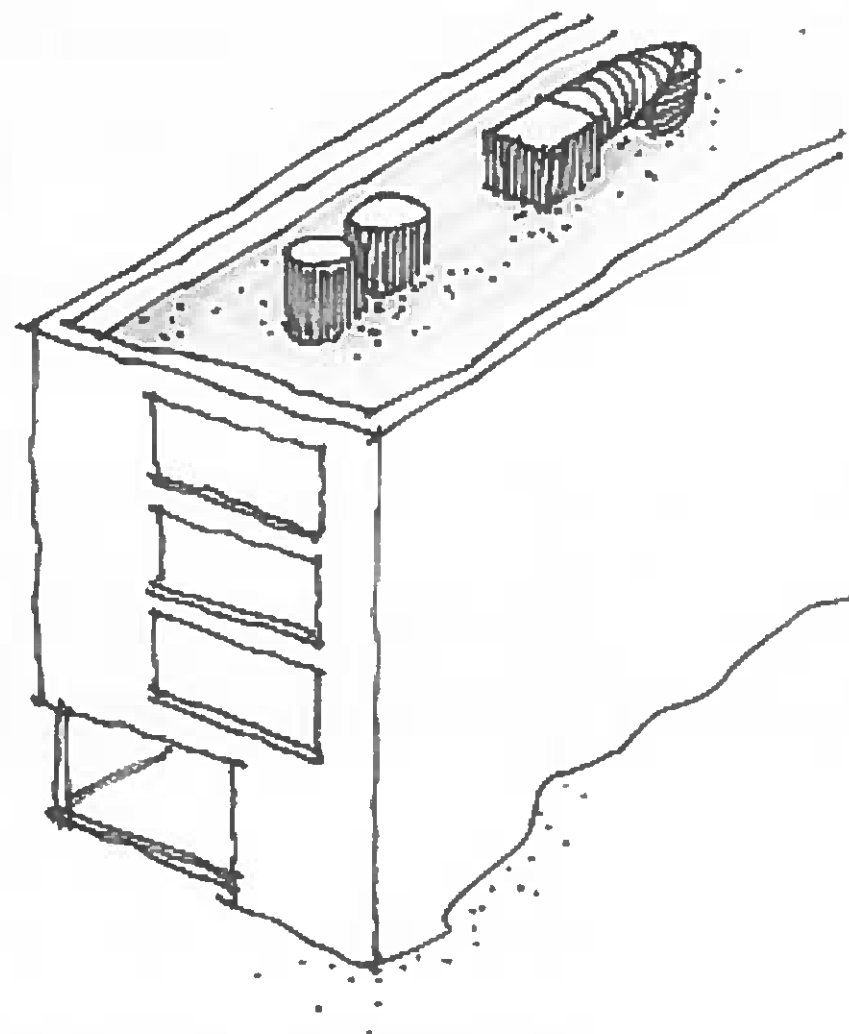
10. ANKOMST TIL BYDELEN



- Princip skitse for ankomst ad Tømmergravsgade; til venstre ses erhvervsbyggeri og på højre side stikker H.C. Ørsted sin gavl frem.

11. TEKNIK PÅ TAGENE

- Sort malet installationer placeret på taget.
- Placeres min. 2 m fra facaden, for at skjule installationerne så de ikke ødelægger det visuelle indtryk.



12. ALTANER

- Der skal opnåes variation i værn fra bygning til bygning, for at undgå ens værn på to tilstødende bygninger.



BILAG 12.2

KLAR Advokater

					Stemmefordeling, jf. pkt 11.1	Forventet udvikling i administrative fordelingsstal for fordeling af udgifter, jf. pkt. 12.2																	
Byggefelt	Kaldenavn	Ejer	Adresse	Matr.nr.	Endelige fordelingsstal	2018		2019		2019		2020		2020		2021		2022		2023		2024	
						Opførte m2	Andel af udgifter	Opførte m2	Andel af udgifter	Opførte m2	Opførte m2	Opførte m2	Opførte m2	Opførte m2	Opførte m2	Opførte m2	Opførte m2	Opførte m2	Opførte m2	Opførte m2			
A	Tangholm	K/S Engholmene	Fiskerhavnsvej 3	1633	21.238	10.619	7%	10.619	6%	21.238	21.238	21.238	21.238	21.238	21.238	21.238	21.238	21.238	21.238	21.238	21.238	7%	
Uniscrap	Uniscrap	K/S Kærholm	Fiskerhavnsvej 6	udstykes fra 1633	1.485	743	0%	743	0%	1.485	1.485	1.485	1.485	1.485	1.485	1.485	1.485	1.485	1.485	1.485	1.485	1%	
B	Klitholm	K/S Kærholm	Fiskerhavnsvej 8	1493b+1504	29.122	14.561	9%	14.561	8%	14.561	29.122	29.122	29.122	29.122	29.122	29.122	29.122	29.122	29.122	29.122	29.122	10%	
C	Kærholm	E/F Kærholm	Fiskerhavnsvej 6- 8	1493a	23.215	23.215	15%	23.215	13%	23.215	23.215	23.215	23.215	23.215	23.215	23.215	23.215	23.215	23.215	23.215	23.215	8%	
D	Erhverv	Enghave Brygge D ApS	Fiskerhavnsvej 2-4	1519a	7.000	3.500	2%	3.500	2%	3.500	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	2%	
E	Myrholm	Enghave Brygge E ApS		1441d	20.942	10.471	7%	20.942	12%	20.942	20.942	20.942	20.942	20.942	20.942	20.942	20.942	20.942	20.942	20.942	20.942	7%	
F	Lyngholm	Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS		1441b	22.297	11.149	7%	11.149	6%	22.297	22.297	22.297	22.297	22.297	22.297	22.297	22.297	22.297	22.297	22.297	22.297	8%	
G	Sivholm	Enghave Brygge G ApS		1441a	7.261	3.631	2%	7.261	4%	7.261	7.261	7.261	7.261	7.261	7.261	7.261	7.261	7.261	7.261	7.261	7.261	2%	
H	Erhverv	Enghave Brygge H ApS	Tjærgade 5, Tømmergravsgade 17-19	1610	16.100	8.050	5%	8.050	5%	8.050	16.100	16.100	16.100	16.100	16.100	16.100	16.100	16.100	16.100	16.100	16.100	6%	
I	Erhverv	Enghave Brygge I ApS		1441c	11.900	5.950	4%	5.950	3%	5.950	11.900	11.900	11.900	11.900	11.900	11.900	11.900	11.900	11.900	11.900	11.900	4%	
J	Bolig	Udviklingselskabet By & Havn I/S	Landvindingsgade u/nr	1562	18.000	9.000	6%	9.000	5%	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	18.000	18.000	6%	
K	Bolig	Udviklingselskabet By & Havn I/S	Landvindingsgade u/nr	1562	18.000	9.000	6%	9.000	5%	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	18.000	18.000	6%	
L	Bolig	Udviklingselskabet By & Havn I/S	Landvindingsgade u/nr, 16, 18, Tømmergravsgade 6	1563,1605,1602, umatr.	20.500	10.250	6%	10.250	6%	10.250	10.250	10.250	10.250	10.250	10.250	10.250	10.250	10.250	10.250	20.500	20.500	7%	
N1	Erhverv	Udviklingselskabet By & Havn I/S	Tømmergravsgade 6	umatr.	12.200	6.100	4%	6.100	4%	6.100	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	4%	
N2	Bolig	Udviklingselskabet By & Havn I/S			14.000	7.000	4%	7.000	4%	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	14.000	14.000	5%	
N3	Bolig	Udviklingselskabet By & Havn I/S			14.000	7.000	4%	7.000	4%	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	14.000	14.000	5%	
M	Bolig	Udviklingselskabet By & Havn I/S	Elvæksvej 5, 9	1601, 1611	14.700	7.350	5%	7.350	4%	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	14.700	14.700	5%	
O	Bolig	NRE Danmark A/S		1600	17.000	8.500	5%	8.500	5%	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	6%	
P	Roklubben	Udviklingselskabet By & Havn I/S	Tømmergravsgade 13	1518	2.900	2.900	2%	2.900	2%	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	1%	
Evt.	Husbåde																					0%	
		Udviklingselskabet By & Havn I/S	Landvindingsgade 4	1634		0		0														0%	
KK	Parken	Københavns kommune		umatr.				0														0%	
					291.860	158.988	100%	173.089	100%	204.098	242.260	242.260	242.260	242.260	242.260	291.860	291.860	291.860	291.860	291.860	291.860	100%	

Lokalplanens arealer, jf. §6 side 52		Udvikler	
ABC	NPV		75.060
EFG	NPV		50.500
DHI	NPV		35.000
JKL	By & Havn		56.500
M_N2_N3	By & Havn		42.700
N1	NPV		12.200
O	NRE		17.000
P	By & Havn		2.900
			291.860

	100% betaling, 100% stemmeret
	50% betaling, 100% stemmeret