

UDKAST – 17. Februar 2020

STRICTLY CONFIDENTIAL - LEGAL PRIVILEGE

VEDTÆGTER

FOR EJERFORENINGEN VERBENA HUS

CVR-NR.: [●]

INDHOLDSFORTEGNELSE

VEDTÆGTER.....	1
1 NAVN	4
2 HJEMSTED	4
3 EJERFORENINGENS OMRÅDE	4
4 UDVIKLINGEN AF GRØNTTORVET	5
5 EJENDOMMEN.....	6
6 OPFØRELSE AF BYGGERIET PÅ DEL II OG DEL III.....	7
7 BOLIGERVHERVSEJERLEJLIGHEDEN - EJERLEJLIGHED NR. 25	8
8 FORMÅL:.....	8
9 MEDLEMSKAB	9
10 FORDELINGSTAL.....	10
11 HÆFTELSE.....	11
12 MEDLEMSBIDRAG	11
13 FÆLLESAREALER	12
14 HUSORDEN.....	13
15 GRØNNE OMRÅDER, VÆKSTHUSE, FÆLLES TAGTERRASSE	13
16 SOLCELLEANLÆG	13
17 SÆRLIGE INSTALLATIONER/ANLÆG	14
18 AFFALDSHÅNDTERING	14
19 MEDLEMSFORPLIGTELSE	15
20 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TAGTERRASSER	15
21 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TERRÆNAREALER	16
22 PARKERINGSKÆLDEREJERLEJLIGHEDEN	16
23 UDLEJNING.....	17
24 HUSDYR.....	17
25 GENERALFORSAMLING	17
26 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING.....	18
27 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING.....	18
28 STEMMERET M.V.....	18
29 FORHANDLINGSPROTOKOL.....	19
30 BESTYRELSE	19
31 BESTYRELSENS OPGAVER.....	20
32 TEGNINGSREGEL	21
33 ADMINISTRATION	21
34 REGNSKABSÅR.....	21

35	ÅRSRAPPORT OG REVISION.....	21
36	TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR EJERFORENINGEN	22
37	GRUNDEJERFORENINGEN GRØNTTORVETS PANT	22
38	SPRINKLERLAUGET GRØNTTORVETS PANT	23
39	TINGLYSNING AF SERVITUTTER	23
40	OPLØSNING	23
41	BILAGSFORTEGNELSE	23

VEDTÆGTER

Ejerforeningen Verbena Hus

CVR-nr.: 

1 NAVN

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Verbena Hus ("**Ejerforeningen**").

2 HJEMSTED

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 EJERFORENINGENS OMRÅDE

- 3.1 Ejerforeningens område omfatter på stiftelsestidspunktet ejerlejlighed nr.  af matr.nr. 2062cc, Valby, København beliggende Paradisæblevej 18-22, Jernæblevej 2-6, Ingrid Marievej 60-66 og Brøndæblevej 1-7, 2500 Valby ("**Ejendommen**").

- 3.2 Ejendommens grund omfatter et areal på 4103 m², hvoraf 0 m² udgør vej. Ejendommen vil efter endt udvikling, jf. straks nedenfor, udgøre i alt 186 ejerlejligheder til beboelse, erhverv og parkeringskælder ("**Ejerlejlighederne**").

- 3.3 På tidspunktet for Ejerforeningens stiftelse er byggeriet på Ejendommen ikke fuldt opført, idet byggeriet forventes færdiggjort forskudt i tre tempi, således at første del benævnes ("**Del I**") bestående af 46 ejerlejligheder (ejerlejlighed 1-36 og 38-47), anden del, benævnt ("**Del II**") bestående af 86 ejerlejligheder (ejerlejlighed 48-131, 185 og 186), og tredje del, benævnt ("**Del III**") bestående af 54 ejerlejligheder (ejerlejlighed 132-184 og 187). Byggeriet vil bestå af en karré ("**Verbena Hus Karrén**") samt et tårn ("**Verbena Hus Tårnet**").

- 3.4 Når Ejendommen er fuldt udviklet vil den forventeligt bestå af 186 ejerlejligheder, hvoraf 182 ejerlejligheder (nr. 1-24, 26-36, 38,-184), vil blive anvendt til beboelse ("**Boligejerlejlighederne**"), 1 ejerlejlighed (nr. 25) vil blive anvendt til enten blandet beboelse/erhverv eller alene til erhverv ("**Boligerhvervsejerlejligheden**"), to ejerlejligheder (nr. 185 og 186) vil blive anvendt til fælleslokale ("**Fællesejerlejlighederne**") og 1 ejerlejlighed (nr. 187) vil blive anvendt til parkeringskælder ("**Parkeringskælderejerlejligheden**"). Samlet kaldes Boligejerlejlighederne og Boligerhvervsejerlejligheden hvoraf ejerlejlighed nr. 1-36, 38-57 og 132-184 er beliggende i Verbena Hus Karrén mens ejerlejlighed nr. 58-131 er beliggende i Verbena Hus Tårnet, Fællesejerlejlighederne og Parkeringskælderejerlejligheden herefter for "**Ejerlejlighederne**".

Del I vil som anført bestå af 46 ejerlejligheder hvoraf ejerlejlighed nr. 201 ("**Byggeretsejerlejligheden**") vil omfatte restbyggeriet til Del II og Del III.

Fællesejerlejlighederne skal anvendes til fælleslokale for medlemmerne af Grundejerforeningen Grønttorvet, jf. nedenfor under punkt 13.7.

- 3.5 Ejerforeningens område omfatter således på stiftelsestidspunktet hele Ejendommen men således, at ejerne af de på Del II og Del III opførte ejerlejligheder først vil udgøre en del af medlemskredsen af Ejerforeningen, når Ejerlejlighederne på Del II og Del III er afleveret og ibrugtaget (evt. i form af færdigmelding eller midlertidig ibrugtagningstilladelse, hvis endelig ibrugtagningstilladelse ikke kan udstedets på dette tidspunkt, så længe Ejerlejlighederne på Del II og Del III kan ibrugtages til de ovenfor anførte formål), hvilket automatisk sker fra dette tidspunkt. Ejerforeningen etableres således i tre dele.

- 3.6 Vedtægterne skal læses og forstås ud fra den forudsætning, at vedtægterne efter opførelsen af byggeriet på Del I, Del II og Del III kommer til at omfatte alle Ejerlejlighederne hvilket vil sige de i Del I der eksisterer på etableringstidspunktet og de i Del II og Del III opførte ejerlejligheder, uden at dette udtrykkeligt nævnes i vedtægterne. Når betegnelsen "Ejerlejlighederne" derfor anvendes i vedtægterne, skal det derfor forstås som de til enhver tid værende ejerlejligheder omfattet af Ejerforeningen, ligesom begreber som "**Udendørs Fællesarealer**" og "**Øvrige Fællesarealer**" også omfatter sådanne arealer på Del II og

Del III samt de i Del II og Del III opførte ejerlejligheder. Det samme gælder alle andre begreber, der naturligt vedrører fælles bestanddele på disse, der skal læses ud fra denne forudsætning, således at alle rettigheder og forpligtelser i henhold til disse vedtægter også kommer til at vedrøre Del II og Del III.

- 3.7 Byggeretsejerlejligheden, der på stiftelsestidspunktet vil være ejet af NVU 9 ApS vil blive placeret i en et lokale i kælderplan og skal alene anvendes til placering af de restbyggeretter, der vedrører opførelsen af Del II og Del III, samt de for Byggeretsejerlejligheden tillagte fordelingstal, jf. nærmere i punkt 10.
- 3.8 Den til enhver tid værende ejer af Byggeretsejerlejligheden er herefter berettiget til at lade byggeriet på Del II og Del III opføre ved udnyttelse af restbyggeretten, som er parkeret i Byggeretsejerlejligheden, samt lade byggeriet på Del II og Del III opdele i ejerlejligheder og indgå i Ejerforeningen. De til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne er følgelig forpligtet til at respektere, at den til enhver tid værende ejer af Byggeretsejerlejligheden er tillagt denne ret og er forpligtet til at medvirke positivt til udnyttelsen heraf i enhver henseende.
- 3.9 Når opførelsen af byggeriet på Del II og Del III er gennemført kan Byggeretsejerlejligheden registreres med sit endelige areal i det samlede byggeri. Byggeretsejerlejligheden er under byggeriet udlagt til parkeringskælder i henhold til den gældende lokalplan for Ejendommen.
- 3.10 De til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne er forpligtede til at sikre, at eventuelle panthavere, der ønsker deres pant tinglyst i Ejerlejlighederne, respekterer retten for ejeren af Byggeretsejerlejligheden til at bebygge Ejerlejlighederne nr. 48-187 og videreopdelingen af Byggeretsejerlejligheden (nr. 201), jf. punkt 3.4, i deres endelige form på Del II og Del III på fællesareal, herunder retten for ejeren af Byggeretsejerlejligheden til at udnytte den dertilhørende byggeret samt videreopdele Byggeretsejerlejligheden i Ejerlejlighederne nr. 48-187 i deres endelig form, jf. særskilt deklaration herom, der vedlægges som Bilag 3.10.

4 UDVIKLINGEN AF GRØNTTORVET

- 4.1 Ejendommen udgør en del af et større område som angivet i henhold til det som Bilag 4.1 vedlagte kortbilag, benævnt "**Grønttorvet**". Ny Valby Udvikling A/S, CVR-nr. 37 43 89 79 ("**NVU**") har erhvervet størstedelen af Grønttorvet med henblik på NVU's samlede udvikling af Grønttorvet. Kortbilaget (Bilag 4.1) viser en opdeling af Grønttorvet i de byggefelt, NVU har ansvaret for at udvikle, der herefter samlet er benævnt "**Byggefelterne**" og hver for sig generisk et "**Byggefelt**".
- 4.2 Det er NVU's hensigt at udstykke og udvikle Byggefelterne etapevis, således at hvert Byggefelt omfatter en etape (herefter samlet benævnt "**Etaperne**" og hver for sig generisk en "**Etape**"), idet udviklingen af Etaperne vil ske via dertil oprettede ejendomsselskaber for hvert af Byggefelterne (herefter samlet benævnt "**Ejendomsselskaberne**" og hver for sig generisk et "**Ejendomsselskab**").
- 4.3 Når der således henvises til en Etape eller et Byggefelt i vedtægterne, vedrører det alene de dele af Grønttorvet, NVU har erhvervet. På samme måde skal definitionen af Grønttorvet også læses og forstås ud fra den forudsætning, at hvor der er tale om forhold, NVU har ret eller pligt til, vedrører det kun de dele af Grønttorvet, NVU har erhvervet i henhold til ovenstående.
- 4.4 Når der har fundet overdragelse af et Byggefelt til et Ejendomsselskab sted, og der i vedtægterne refereres til NVU, skal det forstås sådan, at Ejendomsselskaberne har samme beføjelser vedrørende et Byggefelt, som NVU har i henhold til vedtægterne. Dette gælder uanset om Ejendomsselskaberne er et af NVU helejet datterselskab, eller om NVU har overdraget anparterne i Ejendomsselskaberne til tredjemand.
- 4.5 NVU har stiftet NVU 9 ApS, CVR-nr. 37 87 03 66 og NVU 9T ApS, CVR-nr. 40 87 84 83 ("**Ejendomsselskaberne**") med det formål at udvikle Ejendommen som en del af den samlede projektudvikling af Grønttorvet. NVU har overdraget Ejendommen til Ejendomsselskaberne, hvorved Karéen og Tårnet er afleveret til henholdsvis NVU 9 ApS og NVU 9T ApS, således at det reelt er Ejendomsselskaberne, der gennemfører udviklingen af Ejendommen.

- 4.6 NVU er berettiget til diskretionært at træffe enhver beslutning, der relaterer sig til udviklingen af Grønttorvet, herunder (men ikke begrænset til) udbygningstakt og størrelse af Byggefelter, fællesområder, udformningen heraf, anvendelsesforhold, parkeringsforhold samt ethvert andet tænkeligt forhold, der relaterer sig til udviklingen af Grønttorvet såvel som individuelle forhold på Byggefelterne eller fællesarealer. Udviklingen af Grønttorvet, og herunder den præcise udstrækning af området omfattet af Grundejerforeningen Grønttorvet, sker således løbende, i takt med NVU's udvikling af de enkelte Byggefelter, og i samarbejde med de øvrige grundejere, der i henhold til Lokalplanen naturligt er eller skal være en del af Grundejerforeningen Grønttorvet. NVU har udarbejdet en såkaldt "**Pixiebog**" med angivelse af den forventede udvikling og udbygningstakt af Grønttorvet herunder også (midlertidige) adgangsforhold og øvrige midlertidige forhold, idet der dog er tale om en foreløbig oversigt, som skal tjene som vejledende for den forventede udvikling af Grønttorvet. Pixiebogen er derfor alene udtryk for en beskrivelse af den udvikling, NVU forventer - men omvendt ikke er forpligtet til - at gennemføre på Grønttorvet. NVU fremsender løbende Pixiebogen med opdaterede oplysninger til bestyrelsen for Grundejerforeningen Grønttorvet. Medlemmerne af Grundejerforeningen Grønttorvet kan ved henvendelse til bestyrelsen få adgang til Pixiebogen.

Når der i disse vedtægter refereres til, at NVU har en ret eller pligt, der skal gælde indtil det tidspunkt, hvor Grønttorvet er fuldt udviklet, skal dette tidspunkt opfattes som det tidspunkt, hvor NVU har udviklet alle Etaperne, alle fællesarealer og fællesinstallationer indenfor Grundejerforeningen Grønttorvets område er færdiganlagt og afleveret til de respektive foreninger, og NVU har opnået endelig ibrugtagningstilladelse til alle byggerier indenfor Grønttorvets område.

Som følge af den etapevise udvikling af Grønttorvet, respekterer alle nuværende såvel som kommende medlemmer af Ejerforeningen de gener, der måtte være forbundet med at færdes på et område under udvikling både i forhold til støj, støv, adgangsforhold, kørsel med tung trafik, parkering m.v. Ligeledes accepteres det af alle nuværende såvel som kommende ejere af Ejerlejlighederne, at NVU som led i udviklingen af Grønttorvet har ret til at tinglyse de i forbindelse med udviklingen af Grønttorvet relevante servitutter og påtegninger, herunder men ikke begrænset til servitutter om udvidelse af området for Grundejerforeningen Grønttorvet, servitutter vedrørende fordeling af byggeretter, servitutter om byggeforbud på fællesarealer omfattet af Grundejerforeningen Grønttorvet mv., og at den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen gives fuldmagt til på ejernes vegne at tiltræde tinglysningen af sådanne servitutter og påtegninger. Der henvises i øvrigt til de på Ejendommen tinglyste vedtægter for Grundejerforeningen Grønttorvet herom.

5 EJENDOMMEN

- 5.1 Ejendommen er omfattet af Københavns Kommunes lokalplan nr. 462 med tillæg Grønttorvsområdet ("**Lokalplanen**").

Ejerforeningens område omfatter alle fælles udendørs arealer ("**Udendørs E/F-Fællesarealer**"), som angivet på [Bilag 5.1A](#), hvilket dækker alle udendørs fællesarealer på Ejendommen udenfor de på Ejendommen opførte bygninger/bygningskroppe. I forhold til de Udendørs E/F-Fællesarealer afgrænses den samlede konstruktion til brug for Parkeringskælderejerlejligheden således, at Parkeringskælderejerlejligheden omfatter de til Parkeringskælderejerlejligheden grænsende vægge og lofter med tilhørende vandtæt membran etableret oven på betondæk over Parkeringskælderejerlejligheden på faldopbygningslag.

Derudover vil Ejerforeningens område også omfatte alle øvrige fællesarealer på Ejendommen, hvilket dækker alle fællesarealer på Ejendommen indenfor den på Ejendommen opførte bygning, samt den på [Bilag 5.1B](#) angivne rampe til Parkeringskælderejerlejligheden (det vil sige alt andet end Ejerlejlighederne og de Udendørs E/F-Fællesarealer), hvilket herefter benævnes "**Øvrige E/F-Fællesarealer**".

- 5.2 Ejerforeningen bevarer ejerskabet til de Udendørs E/F-Fællesarealer, dog således at enhver drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer, der er beliggende i kantzone (mellem soklen på byggeriet og matrikelgrænsen), overdrages til den for Grønttorvet stiftede grundejerforening, Grundejerforeningen Grønttorvet, som Ejerforeningen er pligtigt medlem af, jf. dog punkt 5.3. Grundejerforeningen Grønttorvet er således forpligtet til at drive, renholde,

vedligeholde og forny sådanne dele af de Udendørs E/F-fællesarealer, og der henvises til de på Ejendommen tinglyste vedtægter for Grundejerforeningen Grønttorvet herom.

- 5.3 Undtaget fra den i punkt 5.2 anførte overdragelse af ansvaret for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de Udendørs E/F-Fællesarealer til Grundejerforeningen Grønttorvet er dog de arealer, hvortil enkelte medlemmer i henhold til punkt 21 er tillagt eksklusiv brugsret, samt eventuelt opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign. i skillelinjen til sådanne arealer, i hvilken situation den pågældende rettighedshaver er forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny den del af de Udendørs E/F-Fællesarealer, som der haves eksklusiv brugsret til inklusiv sådanne opsatte hegn, træer, buske stakitter eller lign. Som Bilag 5.3A vedlægges et kortbilag, som med skravering angiver de dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer, hvor Grundejerforeningen Grønttorvet overtager forpligtelsen til at drive, renholde, vedligeholde og forny i henhold til punkt 5.3. Som Bilag 5.3B vedlægges et grænsefladenotat ("**Grænsefladenotatet**") om den nærmere ansvarsfordeling mellem Grundejerforeningen Grønttorvet, Grundejerforeningen Grønttorvets medlemmer og personer med eksklusiv brugsret.
- 5.4 Såfremt den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderejerlejligheden har behov for at gennembryde de Udendørs E/F-Fællesarealer omkransende Parkeringskælderejerlejligheden og de Øvrige E/F-Fællesarealer (rampen) i forbindelse med dennes vedligeholdelse og fornyelse af Parkeringskælderejerlejligheden, er den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderejerlejligheden for egen regning og risiko berettiget hertil mod et forudgående rimeligt varsel til bestyrelsen for Ejerforeningen og mod efterfølgende retablering af forholdene på de involverede dele af de Øvrige E/F-Fællesarealer samt de Udendørs E/F-Fællesarealer. Gennembrydningsarbejdet skal udføres efter forudgående koordinering med Ejerforeningens bestyrelse, og den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderejerlejligheden afholder samtlige udgifter forbundet hermed, herunder eventuelle omkostninger der påføres Ejerforeningen som følge af arbejderne.

Den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderejerlejligheden er påtaleberettiget i forhold til denne bestemmelse (punkt 5.4).

6 OPFØRELSE AF BYGGERIET PÅ DEL II OG DEL III

- 6.1 Medlemmerne af Ejerforeningen er forpligtede til at medvirke positivt til i enhver henseende, at byggeriet på Del II og Del III kan opføres, og at der sker inddragelse af Udendørs E/F-Fællesarealer og eventuelt Øvrige E/F-Fællesarealer i forbindelse med byggeriet, herunder at de tegningsberettigede for Ejerforeningen er både berettigede og forpligtede til at underskrive/tiltræde ethvert dokument, der måtte være nødvendigt til gennemførelsen heraf.
- 6.2 Ejerforeningen og de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne tillægger således NVU ret til at foretage alle nødvendige arbejder på Ejerforeningens ejendom i enhver henseende med henblik på opførelsen af byggeriet på Ejerforeningens ejendom, og Ejerforeningens medlemmer er forpligtet til at respektere ethvert arbejde forbundet hermed.
- 6.3 NVU har herunder ret til at foretage følgende arbejder på Ejerforeningens ejendom mod afholdelse af udgifterne forbundet hermed:
- (1) At foretage byggemodning
 - (2) At foranledige, at terræn-, anlægs- og belægningsarbejder udføres, herunder også etablering af tilkørsels-/vejforhold både midlertidigt og permanent.
 - (3) At inddrage Ejerforeningens arealer til brug for byggeplads til gennemførelsen af byggeriet, her under kørsel med tung trafik og opmagasinering af materiel til brug for byggeriet mv.
 - (4) At foretage ethvert andet arbejde på Ejerforeningens ejendom, som NVU finder nødvendigt i forhold til gennemførelse af byggeriet på Del III.
- 6.4 Ejerforeningen og de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne giver fuldmagt til og er forpligtet til at underskrive eventuelle dokumenter til brug for, at NVU kan indsende eventuelle byggeandragender og andre nødvendige dokumenter til myndighedsbehandling af ovennævnte byggeri.

- 6.5 Medlemmerne af Ejerforeningen og de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne skal positivt medvirke til, at NVU kan gennemføre de nævnte arbejder med byggeriet og skal medvirke til at stille de arealer til rådighed, NVU forlanger. Medlemmerne af Ejerforeningen og de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne skal tåle enhver gene - uden mulighed for kompensation eller andet - der måtte være forbundet med opførelsen af byggeriet på Del II og Del III og færdiggørelsen af Del II og Del III i øvrigt, herunder en eventuel midlertidig hindring eller reduktion i tilkørselsforholdene til Ejerlejlighederne.
- 6.6 NVU er omvendt forpligtet til at retablere ethvert forhold på Ejerforeningens ejendom som følge af gennemførelsen af byggeriet.

7 BOLIGERVHERVSEJERLEJLIGHEDEN - EJERLEJLIGHED NR. 25

- 7.1 På tidspunktet for Ejerforeningens stiftelse skal Boligerhervsejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 25) anvendes til blandet beboelse/erhverv. Den til enhver tid værende ejer af Boligerhervsejerlejligheden er dog berettiget til diskretionært på ethvert tidspunkt at træffe beslutning om at ændre anvendelse af Boligerhervsejerlejligheden til enten rent erhverv eller blandet beboelse/erhverv.

8 FORMÅL:

- 8.1 Ejerforeningens formål er

- at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Øvrige E/F-Fællesarealer og de Udendørs E/F-Fællesarealer, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til Grundejerforeningen Grønttorvet eller tredjemand,
- at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen Grønttorvet vedrørende Grundejerforeningen Grønttorvets administration, drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af visse fællesarealer indenfor grundejerforeningens område,
- at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Sprinklerlauget Grønttorvet,
- at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt
- at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.

- 8.2 Ejerforeningen skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Øvrige E/F-Fællesarealer og de Udendørs E/F-Fællesarealer, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til Grundejerforeningen Grønttorvet eller tredjemand. Disse aktiviteter skal foretages i overensstemmelse med disse vedtægter, gældende lovgivning, lokalplan eller tinglyste servitutter, samt i det omfang hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Ejerforeningens formål.
- 8.3 Ejerforeningen er forpligtet til at overtage ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Udendørs E/F-Fællesarealer, når disse er anlagt, og i øvrigt når NVU træffer beslutning herom. NVU er berettiget til at forlange, at Ejerforeningen skal overtage denne forpligtelse vedrørende de Udendørs E/F-Fællesarealer successivt i takt med færdiggørelsen heraf.
- 8.4 Det til enhver tid værende tidspunkt for Ejerforeningens overtagelse af ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Udendørs E/F-Fællesarealer som ovenfor beskrevet samt det til enhver tid værende tidspunkt for Ejerforeningens overtagelse af ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Øvrige E/F-Fællesarealer som beskrevet i punkt 8.6 benævnes herefter "**Driftstidspunktet**".
- 8.5 Den på Driftstidspunktet for overdragelse af de Udendørs E/F-Fællesarealer til enhver tid siddende bestyrelse i Ejerforeningen (jf. dog punkt 30.5) er berettiget såvel som forpligtet til at indgå aftale med en af de i Bilag 8.5 nævnte professionelle byggetekniske rådgivere, som skal være bemyndiget til på vegne Ejerforeningen at gennemgå de Udendørs E/F-Fællesarealer sammen med NVU, når Driftstidspunktet

indtræder, på hvilket tidspunkt Ejerforeningen omvendt er forpligtet til at overtage de Udendørs E/F-Fællesarealer, selv om Grundejerforeningen Grønttorvet samtidig med afleveringen af de Udendørs E/F-Fællesarealer til Ejerforeningen overtager forpligtelsen til at drive, renholde, vedligeholde og forny dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer, idet Ejerforeningen fortsat er ejer af de Udendørs E/F-Fællesarealer. Det vil sige for hver (del)aflevering af de Udendørs E/F-Fællesarealer der finder sted, skal ovenstående finde anvendelse.

- 8.6 Ejerforeningen er ligeledes forpligtet til at overtage ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Øvrige E/F-Fællesarealer, når disse er etableret, og i øvrigt når NVU træffer beslutning herom (Driftstidspunktet, jf. punkt 8.4). NVU er berettiget til at forlange, at Ejerforeningen skal overtage de Øvrige E/F-Fællesarealer successivt i takt med færdiggørelsen heraf.
- 8.7 Den på Driftstidspunktet for overdragelse af de Øvrige E/F-Fællesarealer til enhver tid siddende bestyrelse i Ejerforeningen (jf. dog punkt 30.5) er berettiget såvel som forpligtet til at indgå aftale med en af de i Bilag 8.5 nævnte professionelle byggetekniske rådgivere, som skal være bemyndiget til på vegne Ejerforeningen at gennemgå de Øvrige E/F-Fællesarealer sammen med NVU, når Driftstidspunktet indtræder, på hvilket tidspunkt Ejerforeningen omvendt er forpligtet til at overtage de Øvrige E/F-Fællesarealer, herunder ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Øvrige E/F-Fællesarealer. Det vil sige for hver (del)aflevering af de Øvrige E/F-Fællesarealer der finder sted, skal ovenstående finde anvendelse.
- 8.8 NVU er frigjort for alle forpligtelser vedrørende den del af de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Øvrige E/F-Fællesarealer, der er overdraget i henhold til punkt 8.3-8.7, pr. Driftstidspunktet, og Ejerforeningen overtager derefter pligten til at betale omkostninger forbundet med ejerskabet, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Øvrige E/F-Fællesarealer.

Det præciseres i den sammenhæng, at øvrige udgifter, medlemmerne af Ejerforeningen via deres medlemskab er forpligtet til at betale ud over omkostninger forbundet med selve ejerskabet, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Øvrige E/F-Fællesarealer, herunder bidrag til Grundejerforeningen Grønttorvet, er de enkelte medlemmer af Ejerforeningen forpligtet til at bidrage til fra overtagelsesdagen af deres ejerlejlighed.
- 8.9 Det er en betingelse for Ejerforeningens overtagelse af de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Øvrige E/F-Fællesarealer, at overdragelsessummen udgør kr. 0,00.
- 8.10 Ejerforeningen skal sikre rekreative værdier indenfor Ejerforeningens område samt efterleve de målsætninger for Ejerforeningens område i relation til ydre og arkitektonisk fremtræden, der fremgår af Lokalplanen og af de udarbejdede landskabs-, beplantnings- og plejeplaner.
- 8.11 Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Grønttorvet.
- 8.12 Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål.
- 8.13 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre foreninger indenfor Grønttorvet om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen. Ejerforeningen skal dog have godkendelse til at indgå sådanne aftaler af NVU, indtil alle dele af de Øvrige E/F-Fællesarealer og de Udendørs E/F-Fællesarealer er overdraget til Ejerforeningen.

9 MEDLEMSKAB

- 9.1 Alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder på Ejendommen er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Ejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til en ejerlejlighed inden for Ejerforeningens område stedse skal være samhørende.
- 9.2 Som følge af den etapevise opførelse indtræder medlemskabet tillige etapevis. Ejerne af de på Del I opførte ejerlejligheder indtræder ved stiftelsen af Ejerforeningen.

Ejerne af de på Del II og Del III opførte ejerlejligheder er dog først berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Ejerforeningen, når Ejerlejlighederne på den samlede del (af henholdsvis Del II og Del III)

er afleveret og ibrugtaget (evt. i form af færdigmelding eller midlertidig ibrugtagningstilladelse, hvis endelig ibrugtagningstilladelse ikke kan udstedes på dette tidspunkt, så længe Ejerlejlighederne på henholdsvis Del II og Del III kan ibrugtages til de påtænkte formål), hvilket medlemskab sker automatisk på dette tidspunkt.

- 9.3 Hvor der er tale om ejerlejligheder indenfor Ejerforeningens område (f.eks. Parkeringskælderejerlejligheden hvis denne er organiseret i et parkeringslaug), som ejes af foreninger eller selskaber er den pågældende forening/selskab ved dennes bestyrelse/ledelse berettiget og forpligtet til at være medlem af Ejerforeningen fra det tidspunkt, foreningen/selskabet er stiftet.

En forening herunder Parkeringslauget, kan kun udnytte foreningens medlemmers medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem, herunder i relation til stemmeantal, jf. punkt 28. **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet..**

- 9.4 NVU er - så længe NVU ejer ejerlejligheder i Ejerforeningen - medlem af Ejerforeningen via sit ejerskab til disse ejerlejligheder. NVU er dog først forpligtet til at bidrage til Ejerforeningen fra det tidspunkt hvor der i øvrigt er sket aflevering af den Del, hvor de af NVU ejede ejerlejligheder er beliggende, jf. 9.2.

Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

- 9.5 Medlemspligt og -ret indtræder på overtagelsesdagen. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejerlejlighedens forpligtelser over for Ejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Ejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejerlejligheden. Refusionsopgørelsen, mellem den tidligere ejer og den nye ejer, er Ejerforeningen uvedkommende.

- 9.6 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af Ejerforeningens formue. Andele af Ejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.

- 9.7 Anmeldelse af ejerskifte skal ske til Ejerforeningen senest 14 dage før fraflytning, hvilken forpligtelse påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn, adresse og e-mailadresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

- 9.8 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse, herunder også i det omfang, Ejerlejlighederne er udlejet til tredjemand.

Listen skal indeholde oplysninger om e-mailadresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med Ejerforeningens medlemmer sker via e-mail eller via et eventuelt intranet. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere fra dette krav, såfremt et medlem grundet alder, helbred eller andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail, i hvilket tilfælde kommunikationsformen med det pågældende medlem konkret aftales og angives i listen.

Et medlem har pligt til at meddele bestyrelsen, hvilken e-mailadresse der ønskes benyttet, idet et medlem anses for at have modtaget meddelelser i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste e-mailadresse eller såfremt meddelelsen er publiceret på Ejerforeningens eventuelle intranet. Det er det pågældende medlems eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen.

Bestyrelsen behandler medlemmernes personoplysninger som beskrevet i Ejerforeningens persondatapolitik, tilgængelig på www.groenttorvet.dk eller ved henvendelse til administrator for Ejerforeningen.

10 FORDELINGSTAL

- 10.1 Ejerforeningen etableres i tre tempi, som beskrevet ovenfor i punkt 3.3.

- 10.2 Eftersom byggeriet på Del II og Del III ikke er færdigopført ved stiftelsen af Ejerforeningen, medfører det, at fordelingstallet for ejerlejlighederne omfattet af Del II og Del III på stiftelsestidspunktet for Ejerforeningen er beliggende i Byggeretsejerlejligheden, og at det endelige fordelingstal først kan opgøres på det tidspunkt, hvor Del III er færdigopført og opdelt.
- 10.3 Fordelingstallet vil således blive ændret i forbindelse med byggeriets færdiggørelse, se hertil Bilag 10.3A (Ejerlejlighedsfortegnelse nr. 1 - Aflevering af Del I/Stiftelsestidspunktet), Bilag 10.3B (Ejerlejlighedsfortegnelse nr. 2 - Aflevering af Del II), og Bilag 10.3C (Ejerlejlighedsfortegnelse nr. 3/Endelig Ejerlejlighedsfortegnelse - Aflevering af Del III).
- 10.4 I perioden frem til det tidspunkt, hvor byggeriet på Del III er færdigopført, bidrager ejeren af Byggeretsejerlejligheden ikke til Ejerforeningens drift - bortset fra ejendomsskatter - mv. og ejeren er således alene passivt medlem af Ejerforeningen, i hvilken periode, der derfor gælder et administrativt fordelingstal for medlemmerne af Ejerforeningen.
- 10.5
- 10.6 Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne, jf. således punkt 28.1 vedrørende stemmeret.
- 10.7 Så længe NVU ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, kan der ikke uden NVU's samtykke ske ændringer i fordelingstallene.
- 10.8 Parkeringskælderejerlejligheden (Ejerlejlighed nr. 187) indgår med fordelingstal 0.

11 HÆFTELSE

- 11.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. For Ejerforeningens forpligtelser i forhold til tredjemand hæfter medlemmerne personligt (med hele sin formue), pro rata (med den andpart, medlemmet efter fordelingstal også i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem er pligtig at bære) og subsidært (således at søgsmål mod Ejerforeningen skal gennemføres først inden søgsmål mod medlemmerne). Samme hæftelsesforhold skal også gælde for tab, som Ejerforeningen har på de enkelte medlemmer, således at Ejerforeningen kan rette et krav mod de øvrige medlemmer i henhold til denne bestemmelse for tab, Ejerforeningen måtte lide som følge af et (eller flere) medlemmers manglende betaling.
- 11.2 Medlemmerne hæfter dog solidarisk for Ejerforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen Grønttorvet. Såfremt Grundejerforeningen Grønttorvet gør krav gældende mod et eller flere medlemmer af Ejerforeningen i henhold til den tinglyste sikkerhed, hæfter de resterende medlemmer af Ejerforeningen solidarisk for dette krav.
- 11.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 36.

12 MEDLEMSBIDRAG

- 12.1 Alle medlemmer af Ejerforeningen skal betale et kvartalsvis a conto beløb til dækning af fællesudgifter til Ejerforeningens administration og øvrige udgifter, jf. dog punkt 10.4 for så vidt angår Byggeretsejerlejlighedens betaling til Ejerforeningen. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale medlemsbidraget via BS eller anden automatisk betalingsordning.
- 12.2 Medlemsbidraget skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- (1) Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
 - (2) Udgifter til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de Øvrige E/F-Fællesarealer og de Udendørs E/F-Fællesarealer (hvor forpligtelsen hertil ikke er overdraget til Grundejerforeningen Grønttorvet eller tredjemand) samt disses forsyning med el samt afledning, herunder kloakering og skybrudsledning,
 - (3) Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,

- (4) Udgifter til drift af intranet,
 - (5) Forsikringsudgifter,
 - (6) Bidrag til Grundejerforeningen Grønttorvet, som Ejerforeningen er pligtig at være medlem af,
 - (7) Bidrag til Sprinklerlauget Grønttorvet,
 - (8) Udgifter til revisor.
- 12.3 Det årlige medlemsbidrag fastsættes på grundlag af budget for Ejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling.
- 12.4 Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til Ejerforeningens konto, idet det dog forudsættes at ske via BS eller anden automatisk betalingsordning, jf. punkt 12.1.
- 12.5 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed medlemsbidragsopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt. Så længe NVU fortsat er ejer af en eller flere af Ejerlejlighederne, er bestyrelsen ikke berettiget til at ændre poster på budgettet uden samtykke fra NVU.
- 12.6 Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver. En sådan beslutning kan ikke, så længe NVU ejer ejendomme i Ejerforeningen, gyldigt vedtages uden forud indhentet skriftligt samtykke fra NVU.
- 12.7 Medlemsbidraget afkræves Ejerlejlighederne i henhold til fordelingstal, jf. punkt 10
- 12.8 Medlemsbidraget forfalder til betaling kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Ved for sent indbetalt medlemsbidrag pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr for restancen i henhold til rentelovens bestemmelser. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.
- 12.9 Når generalforsamlingen har godkendt årsrapporten, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales til - henholdsvis opkræves af - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.
- 12.10 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert enkelt medlem. Eventuel tilbagebetaling af for meget erlagt á conto betaling finder sted inden for samme tidsterminer.
- 13 FÆLLESAREALER**
- 13.1 Det påhviler Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at de Øvrige E/F-Fællesarealer og de Udendørs E/F-Fællesarealer (hvor pligten til at drive, renholde, vedligeholde og forny ikke er overdraget til Grundejerforeningen Grønttorvet eller påhviler tredjemand) stedse fremtræder i god renholdt og vel vedligeholdt stand.
- 13.2 Pligten til at drive, renholde vedligeholde og forny dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer er samtidig med Ejerforeningens overtagelse af de Udendørs E/F-Fællesarealer overdraget til Grundejerforeningen Grønttorvet, jf. punkt 8.3-8.5.
- 13.3 Ethvert medlem er pligtig at give de af Ejerforeningen og/eller Grundejerforeningen Grønttorvet anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Ejerforeningen henholdsvis Grundejerforeningen Grønttorvet forestår drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.
- 13.4 Ejerforeningen er som følge af den etapevise udvikling af Grønttorvet forpligtet til at tåle, at NVU udfører arbejder på de Udendørs E/F-Fællesarealer såvel som på de Øvrige E/F-Fællesarealer selv om Ejerforeningen har overtaget driften af disse, indtil Grønttorvet er fuldt udviklet. NVU er således berettiget til at udføre arbejder på Grønttorvet, uanset at Ejerforeningen måtte have overtaget ejerskabet eller

driftsansvaret for (dele af) de Udendørs E/F-Fællesarealer og/eller de Øvrige E/F-Fællesarealer, der er omfattet eller berørt af de pågældende arbejder.

- 13.5 Ejerforeningen er også pligtig at tåle, at NVU anvender dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer til byggeaktivitet for de resterende dele af byggeriet på Grønttorvet, herunder ved opsætning af stilladser, opbevaring af byggematerialer, transportvej til byggematerialer, kranaktiviteter m.v., idet NVU er forpligtet til at renholde disse dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer samt at genoprette eventuelle skader, der måtte blive påført de Udendørs E/F-Fællesarealer som følge af byggeaktiviteten.
- 13.6 Brugsretten til de i Øvrige E/F-Fællesarealer etablerede pulterrum er fordelt mellem Ejerlejlighederne som angivet på det som Bilag 13.6 vedlagte kortbilag. Brugsretten er eksklusiv og tidsbegrænset.
- 13.7 De til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne respekterer, at de til enhver tid værende medlemmer af Grundejerforeningen Grønttorvet har ret til at opnå uhindret og fri adgang til Fællesejerlejlighederne via de Udendørs E/F-Fællesarealer, jf. de på Bilag 5.1A skraverede arealer. Påtaleberettiget er Grundejerforeningen Grønttorvet ved dennes bestyrelse.

14 HUSORDEN

- 14.1 Ethvert medlem samt brugere af Ejendommen i øvrigt (herunder lejere og Grundejerforeningen Grønttorvets medlemmer for så vidt angår Fællesejerlejlighederne) er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden, som udarbejdes af bestyrelsen for Ejerforeningen. Ethvert medlem er ved udlån eller udlejning af medlemmets ejerlejlighed forpligtet til at sikre, at brugerne af medlemmets ejerlejlighed er bekendt med husordenen og forpligtes til at overholde denne. Husordenen vedlægges som Bilag 14.1.
- 14.2 Fællesejerlejlighederne kan alene anvendes i overensstemmelse med de i husordenen fastlagte retningslinjer for brugen heraf.
- 14.3 Beslutninger, der vedrører ændringer af de bestemmelser i husordenen, der relaterer sig til brugen af Fællesejerlejligheden, kræver samtykke fra den til enhver tid værende ejer af Fællesejerlejligheden.

15 GRØNNE OMRÅDER, VÆKSTHUSE, FÆLLES TAGTERRASSE

- 15.1 Ejerforeningen er berettiget såvel som forpligtet til at opretholde de grønne facader, porte, indgange, væksthuse, nyttehaver og andre grønne områder på Ejendommen som anført i de på Ejendommen tinglyste vedtægter for Grundejerforeningen Grønttorvet punkt 4.10.2, hvortil der henvises.
- 15.2 NVU udarbejder som Bilag 15.2 et dokument hvoraf fremgår det udtryk, de grønne facader på Ejendommen skal opretholdes i. Bilaget vil blive uploadet på Grønttorvets hjemmeside www.groenttorvet.dk når bilaget er udarbejdet.
- 15.3 Ejerforeningens bestyrelse fastsætter i Husordenen de nærmere retningslinjer for brugen af de på Ejendommen etablerede væksthuse, nyttehaver og fælles tagterrasse for Ejerforeningens medlemmer.
- 15.4 Alle Beboelsesejerlejlighederne har fri og uhindret adgang til den på Bilag 15.4A viste fælles tagterrasse og det på Bilag 15.4B viste væksthuse.

16 SOLCELLEANLÆG

- 16.1 Ejerforeningen skal opnå ejerskab til det på Ejendommen af NVU opførte solcelleanlæg, som har til formål at forsyne de Øvrige E/F-Fællesarealer med strøm. Eventuel overproduktion af strøm fra solcelleanlæggene på Ejendommen sælges til el-nettet.
- 16.2 De til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne respekterer, at solcelleanlægget opføres på Ejendommen uanset placeringen heraf.
- 16.3 Enhver indtægt ved overproduktion af strøm fra solcelleanlæggene på Ejendommen, som bliver solgt til el-nettet, tilfalder Ejerforeningen og indgår i regnskabet herfor.

17 SÆRLIGE INSTALLATIONER/ANLÆG

- 17.1 Medlemmerne skal tåle, at der over Ejendommen i forbindelse med udførelsen af byggeriet på Ejendommen etableres forsynings- og afløbsledninger, herunder kloak-, skybruds, vand-, el-, fjernvarme, gadebelysning, ladestandere, affaldssug, sprinkleranlæg, telefonledninger samt antennesignal eller antennefiber. Medlemmerne af Ejerforeningen skal respektere og i enhver henseende medvirke til, at der på Ejendommen såvel som på Ejerlejlighederne tinglyses de nødvendige deklarationer til sikring af de på Ejendommen etablerede installationer/anlæg.
- 17.2 Ejerskabet til alle forsyningsledninger på Ejendommen overdrages til forsyningsselskabet. Undtaget herfra er dog centralsuganlægget og vandrensningsanlægget, som overdrages til Grundejerforeningen Grønttorvet, og sprinkleranlægget, inklusiv vandreservoir, som overdrages til Sprinklerlauget Grønttorvet. For så vidt angår kloakledninger (regn- og spildevandsledninger) og skybrudsledninger bestræber NVU sig på at opfylde de kravspecifikationer, HOFOR opstiller for at kunne få overdraget forsyningsledningerne til HOFOR. NVU kan dog diskretionært vælge i stedet at lade disse forsyningsledninger overdrage successivt til Grundejerforeningen Grønttorvet og dermed alene opfylde de kravspecifikationer, HOFOR opstiller som forudsætning herfor. Vejbrøde og stikledninger overdrages til Grundejerforeningen, der har vedligeholdelsespligten.
- 17.3 Såfremt NVU har givet meddelelse til Ejerforeningen om, at Driftstidspunktet er indtrådt for en del af de Udendørs E/F-Fællesarealer, jf. punkt 8.3, men der på Driftstidspunktet fortsat udestår enten (færdig)anlæg af forsyningsledninger eller overdragelse heraf til de respektive forsyningsselskaber, Grundejerforeningen Grønttorvet eller Sprinklerlauget Grønttorvet på det pågældende areal, der overdrages til Ejerforeningen, er NVU forpligtet til at sikre, at forsyningsledningerne anlægges og overdrages som foreskrevet og samtidig sørge for at retablere forholdene på det areal, der er overdraget til Ejerforeningen.
- Ejerforeningen er omvendt forpligtet til at medvirke til, at NVU, forsyningsselskaberne, Grundejerforeningen Grønttorvet og Sprinklerlauget Grønttorvet får uhindret adgang til den del af de Udendørs E/F-Fællesarealer, der er overdraget til Ejerforeningen, indtil arbejderne er udført.
- 17.4 Medlemmerne skal tåle de gener, der kan være forbundet med reparation, udskiftning m.v. af anlæggene.
- 17.5 Ligeledes kan medlemmerne ikke stille sig hindrende i vejen for mindre udvidelser af eksisterende anlæg, medmindre sådanne udvidelser er til væsentlig gene for medlemmerne.

18 AFFALDSHÅNDTERING

- 18.1 Der etableres i takt med udviklingen af Grønttorvet affaldshåndtering for dagrenovation som centralsuganlæg, dvs. et antal indkast placeret på terræn i området til brug for rækkehusbebyggelserne samt affaldsindkast i/ved etagebyggerierne, som alle er forbundet med et underjordisk system af tanke og rørforbindelser, der munder ud i et centralt suge-/tømningssted.
- 18.2 NVU er dog ikke på tidspunktet for udarbejdelsen af vedtægterne bekendt med den endelige projektering af centralsuganlægget, herunder placering.
- 18.3 Centralsuganlægget overdrages successivt til Grundejerforeningen Grønttorvet i takt med udbygningen, og Grundejerforeningen Grønttorvet overtager således både ejerskabet og vedligeholdelses- og fornyelsespligten til anlægget - også indenfor Ejerforeningens område.
- 18.4 Grundejerforeningen Grønttorvet har ret til uhindret adgang i forbindelse med besigtigelse og udførelse af arbejder på centralsuganlægget indenfor Ejerforeningens ejendom efter meddelelse herom til Ejerforeningens bestyrelse. Ejerforeningen har således pligt til at sikre, at Ejerforeningens medlemmer giver Grundejerforeningen Grønttorvet (herunder håndværkere) uhindret adgang til at besigtige og udføre arbejder på centralsuganlægget indenfor Ejerforeningens ejendom, herunder adgang til de enkelte medlemmers ejerlejligheder.
- Grundejerforeningen Grønttorvet ved dennes bestyrelse er påtaleberettiget i henhold til denne bestemmelse.

- 18.5 Grundejerforeningen Grønttorvet er omvendt forpligtet til at udføre de nødvendige vedligeholdelsesarbejder på centralsuganlægget indenfor Ejerforeningens ejendom samt at sikre retablering af forholdene efter arbejdernes udførelse.
- 18.6 Der vil - som følge af den etapevise udvikling af Grønttorvet - blive etableret et midlertidigt udtag for centralsuganlægget, hvilken midlertidige placering dog ikke ligger fast på tidspunktet for udarbejdelsen af vedtægterne. Ejerforeningen accepterer, at NVU suverænt træffer enhver beslutning omkring den fælles affaldshåndtering på Grønttorvet. NVU kan således træffe beslutning om placering af centralsug såvel som storskraldrum og miljøstationer både midlertidigt og endeligt.
- 18.7 Ejerforeningen skal også acceptere en eventuel midlertidig ordning i form af opstilling af dagrenovationscontainere på de Udendørs E/F-Fællesarealer eller andre områder indenfor Grønttorvet efter NVU's nærmere anvisninger, indtil centralsuganlægget er tilkoblet Ejendommen.
- Ejerforeningen er forpligtet til at overtage en eventuel midlertidig ordning for Ejendommen og videreføre den indtil det tidspunkt, hvor det på Ejendommen etablerede centralsuganlæg er blevet tilkoblet det overordnede centralsuganlæg, og Ejerforeningen respekterer ethvert arbejde, NVU udfører på Grønttorvet i forbindelse med tilkoblingen af anlægget på Ejendommen til det overordnede centralsuganlæg, herunder midlertidig inddragelse af de Udendørs E/F-Fællesarealer, støj m.v.
- 18.8 NVU forventer derudover, at der etableres kildesortering på Ejendommen samt storskraldrum og miljøstation et eller flere steder på Grønttorvet til fælles benyttelse for hele Grønttorvet.
- 18.9 Såfremt Boligerhvervsejerlejligheden alene anvendes til erhverv, er denne ikke berettiget til at anvende det etablerede centralsuganlæg, idet affald fra Boligerhvervsejerlejligheden i så fald skal håndteres ved separate affaldscontainere i det til Boligerhvervsejerlejligheden tilhørende affaldsrum beliggende i stueetagen, jf. det på kortbilag **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.** skrevarede areal. Den til enhver tid v ærende ejer af Boligerhvervsejerlejligheden er i så fald også forpligtet til at afholde samtlige omkostninger forbundet med afhentning af affald, der således er Ejerforeningen uvedkommende.

19 MEDLEMSFORPLIGTELSE

- 19.1 Ethvert medlem af Ejerforeningen skal overholde disse vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.
- 19.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde og forny ejerlejligheden (herunder også altaner og tagterrasser i tilknytning hertil) tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejerlejligheden altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand og i øvrigt opretholdes i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand samt i øvrigt at overholde medlemmets forpligtelser til at vedligeholde og forny fællesbestanddele i henhold til Grænsefladenotatet.
- 19.3 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Ejerforeningens bestyrelse gyldigt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Ejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

20 EKSCLUSIV BRUGSRET TIL TAGTERRASSER

- 20.1 Ejerlejlighed nr. 123, 126 og 129 har alle eksklusiv brugsret til de på Bilag 20.1 angivne arealer (private tagterrasser), der udgør en del af de Øvrige E/F-Fællesarealer. Brugsretten er tidsbegrænset.
- 20.2 Hver af ejerne til de i punkt 20.1 nævnte ejerlejligheder har forpligtelsen til at vedligeholde de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, inklusiv opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lignende i skillelinjen til de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret.
- 20.3 Hver af ejerne til de i punkt 20.1 nævnte ejerlejligheder er forpligtet til at give Ejerforeningen ved dennes håndværkere adgang til det på Bilag 20.1 angivne teknikrum via deres private tagterrasser, jf. de på bilag 20.1 markerede færdselsret.

- 20.4 Påtaleretten i henhold til punkt 20.1 tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 123, 126 og 129 af matr.nr. 2062cc Valby, København.

21 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TERRÆNAREALER

- 21.1 Ejerlejlighed nr. 1, 2, 13, 24, 38, 39, 48, 49, 58, 141, 142, 153, 154, 161, 162, 169, 170, 177 og 178 har i stueplan eksklusiv brugsret til de på Bilag 21.1 med grønt angivne arealer på terræn. Brugsretten kan opsiges med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 21.2 Ejeren af ejerlejlighed nr. 1, 2, 13, 24, 38, 39, 48, 49, 58, 141, 142, 153, 154, 161, 162, 169, 170, 177 og 178 har forpligtelsen til at vedligeholde de på Bilag 21.1 skraverede arealer, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret. De skraverede arealer skal vedligeholdes i overensstemmelse med Lokalplanen - herunder Lokalplanens krav til 40% beplantning- hvilket medfører at det på Bilag 21.2 anviste fliseareal ikke må udvides.
- 21.3 Beslutninger, der indskrænker den i punkt 21.1 nævnte ejers ret til at råde over det i henhold til Bilag 21.1 anførte fællesareal på terræn, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 28.4. En sådan beslutning kan endvidere kun træffes med virkning for samtlige de på Bilag 21.1 skraverede arealer under ét og således, at beslutningen indskrænker råderetten ligeligt for samtlige skraverede arealer. Sådanne beslutninger betragtes som hel eller delvis opsigelse af brugsretten for det enkelte areal. Beslutningen skal meddeles ejeren af ejerlejlighed nr. 1, 2, 13, 24, 38, 39, 48, 49, 58, 141, 142, 153, 154, 161, 162, 169, 170, 177 og 178 med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 21.4 Ejeren af Boligerhervsejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 25) har i stueplan eksklusiv brugsret til det på Bilag 21.4 skraverede areal, (der udgør en del af de Udendørs E/F-Fællesarealer og er beliggende i kantzonen, jf. punkt 5.2, og som må anvendes til begrænsede former for ophold mv. i overensstemmelse med de af Ejerforeningen fastsatte retningslinjer herfor, jf. punkt 14.1. Brugsretten kan opsiges med 30 års skriftligt varsel til den 1. i en måned.
- 21.5 Ejeren af Boligerhervsejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 25, har forpligtelsen til at vedligeholde det på Bilag 21.4 skraverede areal, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret.
- 21.6 Beslutninger, der indskrænker den i punkt 21.4 nævnte ejers ret til at råde over det i henhold til bilag 21.4 anførte fællesareal på terræn, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 28.4. Sådanne beslutninger betragtes som hel eller delvis opsigelse af brugsretten. Beslutningen skal meddeles ejerlejlighedsejeren med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 21.7 Påtaleretten i henhold til punkt 21.1 og 21.3 tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 1, 2, 13, 24, 38, 39, 48, 49, 58, 141, 142, 153, 154, 161, 162, 169, 170, 177 og 178 af matr.nr. 2062cc Valby, København. Påtaleretten i henhold til punkt 21.4 og 21.6 tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 25 af matr.nr. 2062cc Valby, København.

22 PARKERINGSKÆLDEREJERLEJLIGHEDEN

- 22.1 Parkeringskælderejerlejlighedens område afgrænses overfor rampen til Parkeringskælderejerlejligheden, der indgår i de Øvrige E/F-Fællesarealer, jf. pkt., således at Parkeringskælderejerlejligheden omfatter de til Parkeringskælderejerlejligheden grænsende vægge og lofter med tilhørende vandtæt membran etableret oven på betondæk over Parkeringskælderejerlejligheden.
- 22.2 Det er hensigten, at ejerskabet til Parkeringskælderejerlejligheden skal overgå til Parkeringslauget Verbena Hus ("**Parkeringslauget**"), der således er forpligtet til at overtage vedligeholdelsen, fornyelsen, administrationen og driften af Parkeringskælderejerlejligheden, idet Sælger dog bevarer retten til at sælge de usolgte brugsrettigheder til parkeringspladser og oppebærer købesummen herfor også efter overdragelsen af Parkeringskælderens til Parkeringslauget. Med "solgt" menes, at Sælger har indgået en endelig og ubetinget aftale med en bruger om køb af parkeringspladsen, og at købesummen herfor er frigivet til Sælger ("**Førstegangssalg**").

- 22.3 Den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderejerlejligheden og de til Parkeringskælderejerlejligheden tilknyttede brugere er berettiget til at benytte rampen (som vist på Bilag 5.1B) som adgangsvej til Parkeringskælderejerlejligheden.

Den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderejerlejligheden er påtaleberettiget i henhold til denne bestemmelse.

- 22.4 Som angivet på Bilag 22.4, er der etableret cykelparkering til brug for Ejerforeningens medlemmer i kælderplan på de Øvrige E/F-Fællesarealer. På de Øvrige E/F-Fællesarealer beliggende i kælderplan, er endvidere etableret trappekerner, cykelparkering depot- og affaldsrum.

De til enhver tid værende medlemmer af Ejerforeningen er berettiget adgang og færdselsret til og fra de Øvrige E/F-Fællesarealer også selv om dette måtte foregå gennem Parkeringskælderejerlejligheden - samt brugsret til cykelparkeringen anlagt på de Øvrige E/F-Fællesarealer, som angivet på Bilag 22.4. Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er påtaleberettiget i henhold til denne bestemmelse.

- 22.5 NVU foranlediger og afholder samtlige omkostninger til tinglysning af en servitut på Ejerlejlighed nr. 187 der tilsvarende giver adgangsvej og færdselsret for Ejerforeningens medlemmer i overensstemmelse med dette punkt 22.4.

23 UDLEJNING

- 23.1 Ejerne af Ejerlejlighederne har ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand. Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger.

- 23.2 Ejerne af Ejerlejlighederne har dog ikke ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand på dagsbasis som hotellejlighed. Kortidsudlejning gennem udbydere som Air BnB eller lign. må ikke samlet overstige 5 uger årligt, og således få karakter eller omfang af erhvervsmæssig udlejning, og medlemmerne skal uagtet til stadighed opretholde folkeregisteradresse i Ejerlejlighederne. Det er ejerens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på Ejendommen.

24 HUSDYR

- 24.1 Det er tilladt at holde mindre husdyr såsom katte, mindre hunde, fugle i bur m.v. i Ejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke. Krybdyr og større husdyr kræver bestyrelsens forudgående samtykke.

25 GENERALFORSAMLING

- 25.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.

- 25.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned.

- 25.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved e-mail eller på foreningens intranet til medlemmerne. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsrapporten samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.

- 25.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest 8 kalenderdage før den ordinære generalforsamling. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre medlemmer kort refereres. Forslag, der indleveres inden for ovennævnte frist, men efter udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamling, skal formanden snarest og senest 5 dage før generalforsamlingen foranledige udsendt til samtlige medlemmer, hvilket i givet fald skal anses som rettidig udsendelse af dagsordenspunkter. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning.

- 25.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne - enten efter antal eller efter stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i punkt 25.3.

26 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

- 26.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent.
 2. Valg af referent.
 3. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
 4. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af Ejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
 5. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
 6. Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt.

27 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING

- 27.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.
- 27.2 Kun Ejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen. Hvor et medlem består af en forening, repræsenterer foreningens bestyrelse foreningens medlemmer, således at de enkelte medlemmer af foreningerne ikke har adgang.
- 27.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

28 STEMMERET M.V.

- 28.1 Medlemmerne har hver én stemme. Ejer et medlem mere end én ejerlejlighed i Ejerforeningen, stemmer det pågældende medlem med det samlede antal stemmer for disse ejerlejligheder, idet ethvert medlem dog maksimalt kan have i alt 15 stemmer, uanset antallet af ejerlejligheder ejet af samme medlem.
- 28.2 Så længe NVU ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, kan der ikke uden NVU's samtykke ske ændring i stemmeregten.
- 28.3 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.

28.4 Til vedtagelse af beslutning

- (i) af meget væsentlig økonomisk betydning for Ejerforeningen, hvorved forstås et beløb større end to gange det foregående års budget for Ejerforeningen, eller
- (ii) om vedtægtsændringer
- (iii) beslutninger vedrørende medlemsbidrag i henhold til vedtægternes punkt 12.3
- (iv) beslutninger i henhold til ekstraordinære medlemsbidrag i henhold til vedtægternes punkt 12.5
- (v) beslutninger vedrørende brugsret til den fælles tagterrasse i henhold til Vedtægternes punkt 15.4
- (vi) beslutninger vedrørende eksklusive brugsrettigheder på terræn i henhold til vedtægternes punkt 21.
- (vii) beslutninger vedrørende udlejning i henhold til vedtægternes punkt 23.
- (viii) beslutninger vedrørende husdyr i henhold til vedtægternes punkt 24.
- (ix) valg af administrator i henhold til vedtægternes punkt 33.
- (x) valg af revisor i henhold til vedtægternes punkt 34.

kræves dog, at mindst 75 % af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal).

28.5 Til vedtagelse af beslutning

- (i) beslutninger vedrørende eksklusive brugsrettigheder til tagterrasser i henhold til vedtægternes punkt 20.1

kræves enstemmighed.

28.6 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

28.7 En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke, så længe NVU ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, gyldigt vedtages uden forud indhentet skriftligt samtykke fra NVU.

28.8 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

29 FORHANDLINGSPROTOKOL

29.1 Over det på en generalforsamling passerende udarbejdes et referat, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.

29.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerende udsendes snarest muligt og senest inden 14 dage til Ejerforeningens medlemmer.

30 BESTYRELSE

30.1 Ejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer, der vælges for en to-årig periode. Genvalg kan finde sted. Første gang, der afholdes bestyrelsesvalg, vælges 1 af bestyrelsesmedlemmerne for en et-årig periode og 2 af bestyrelsesmedlemmerne for en to-årig periode. Derefter er alle på valg hvert andet år men forskudt således, at 1 af medlemmerne er på valg det ene år og de resterende 2 medlemmer er på valg det næste år.

30.2 Indtil Ejerforeningen har sammensat en bestyrelse på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er ibrugtaget, fungerer bestyrelsen med følgende af NVU udpegede bestyrelsesmedlemmer:

- (i) Hans-Bo Hyldig, c/o NVU 9 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby (formand)
 - (ii) Stig Nørnberg, c/o NVU 9 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby (næstformand)
 - (iii) Carsten Bjørneboe, c/o NVU 9 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby
- 30.3 På den første ordinære generalforsamling er beboerne i Tårnet berettiget til at udpege 1 medlem til bestyrelsen.
- 30.4 Efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er ibrugtaget, og frem til det tidspunkt, hvor NVU ikke længere er ejer af en eller flere af Ejerlejlighederne, er NVU berettiget til at udpege ét medlem til bestyrelsen, som skal fungere som formand for bestyrelsen.
- 30.5 Såfremt afstemninger i bestyrelsen vedrører de i punkt 8.5 eller 8.7 nævnte forhold omkring valg af byggeteknisk rådgiver til gennemgang af de Udendørs E/F-Fællesarealer eller de Øvrige E/F-Fællesarealer, har NVU ingen stemmeret og ingen indflydelse på, hvilke opgaver den byggetekniske rådgiver skal udføre, idet den byggetekniske rådgiver dog skal gennemgå de Udendørs E/F-Fællesarealer og de Øvrige E/F-Fællesarealer i forbindelse med afleveringsforretningen på vegne af Ejerforeningen. NVU har således som bestyrelsesmedlem ingen beslutningskompetence i denne forbindelse.
- 30.6 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Ejerforeningen.
- 30.7 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 30.8 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 30.9 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand.
- 30.10 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes fravær af næstformanden.
- 30.11 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 30.12 I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær næstformandens – stemme udslagsgivende.
- 30.13 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 30.14 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.
- 30.15 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 30.16 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

31 BESTYRELSENS OPGAVER

- 31.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Ejerforeningens anliggender.
- 31.2 Ejerforeningen er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Grønttorvet. Bestyrelsen repræsenterer Ejerforeningen på Grundejerforeningen Grønttorvets generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Ejerforeningen vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Grundejerforeningen Grønttorvet.

- 31.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.
- 31.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 31.5 Hvor Ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 31.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de Øvrige E/F-Fællesarealer og de Udendørs E/F-Fællesarealer, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til Grundejerforeningen Grønttorvet eller tredjemand.
- 31.7 Bestyrelsen kan overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 33.

32 TEGNINGSREGEL

- 32.1 Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller i formandens fravær af bestyrelsens næstformand i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

33 ADMINISTRATION

- 33.1 Ejerforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Ejerforeningens drift – enten helt eller delvis – i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.
- 33.2 Indtil Ejerforeningen har valgt administrator på den første ordinære generalforsamling i [2022] vælger NVU en administrator. Indtil dette tidspunkt kan administrationsaftalen ikke opsiges uden NVU's samtykke.

34 REGNSKABSÅR

- 34.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Ejerforeningens stiftelse – 31. december [2022].

35 ÅRSRAPPORT OG REVISION

- 35.1 Ejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 35.2 Årsrapporten revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 35.3 Indtil Ejerforeningen har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er ibrugtaget, vælger NVU en revisor. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden NVU's samtykke.
- 35.4 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 35.5 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 35.6 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

- 35.7 Når indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

36 TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR EJERFORENINGEN

- 36.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og Ejerlejlighederne.
- 36.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dens bestyrelse samt NVU, så længe NVU ejer en eller flere af Ejerlejlighederne.

Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 25 af matr.nr. 2062cc Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 21.7.

Grundejerforeningen Grønttorvet er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 13.7, 18.4 og punkt 35.2.

De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 17, 18 og 19 af matr.nr. 2062cc, Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 20.4.

De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 1, 2, 13, 24, 25, 38, 39, 48, 49, 58, 141, 142, 153, 154, 161, 162, 169, 170, 177 og 178 af matr.nr. 2062cc Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 21.7.

Den til enhver tid værende ejer af Parkeringskæderejerlejligheden, ejerlejlighed nr. 187 af matr.nr. 2062cc Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 5.4 og 22.3.

- 36.3 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende på Ejerlejlighederne med de respektive beløb, der følger af Bilag 10.3C (den Endelige Ejerlejlighedsfortegnelse). Undtaget herfra er dog Fællesejerlejlighederne.

- 36.4 Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2022 i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

$$\frac{\text{nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{aktuelt pantsætningsbeløb}}{\text{nettoprisindekset oktober måned to år tidligere}} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$

- 36.5 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.

- 36.6 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Ejendommen og Ejerlejlighederne påhvilende servitutter, hvorom henvises til Ejendommens/Ejerlejlighedernes blade i tingbogen samt servitutter som i øvrigt skal tinglyses på Ejendommen og Ejerlejlighederne i forbindelse med udstykning af Ejendommen og opdelingen i ejerlejligheder.

- 36.7 Omkostningerne til Ejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af NVU.

37 GRUNDEJERFORENINGEN GRØNTTORVETS PANT

- 37.1 Til sikkerhed for Grundejerforeningen Grønttorvets krav over for Ejerforeningens medlemmer tillægges Grundejerforeningen Grønttorvet sekundær pant i hver af Ejerforeningens medlemmers ejerlejligheder eller primært underpant på alle Ejerlejlighederne indenfor det pant, de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne etablerer til fordel for Ejerforeningen ved den pantstiftende tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen, jf. punkt 36.3. Se hertil Grundejerforeningen Grønttorvets vedtægters punkt 29.9 og 29.11. Undtaget herfra er dog Fællesejerlejlighederne.

- 37.2 Vedtægternes pkt. 37.1 kan ikke ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Grundejerforeningen Grønttorvet, som derfor tillægges påtaleret ved vedtægternes tinglysning.

38 SPRINKLERLAUGET GRØNTTORVETS PANT

- 38.1 Til sikkerhed for Sprinklerlauget Grønttorvets krav over for Ejerforeningens medlemmer tillægges Sprinklerlauget Grønttorvet tertiær panteret i hver af Ejerforeningens medlemmers ejerlejligheder eller sekundært underpant på alle Ejerlejlighederne indenfor det pant, de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne etablerer til fordel for Ejerforeningen ved den pantstiftende tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen, jf. punkt 36.3.
- 38.2 Vedtægternes punkt. 38.1 kan ikke ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Sprinklerlauget Grønttorvet, som derfor tillægges påtaleret ved vedtægternes tinglysning.

39 TINGLYSNING AF SERVITUTTER

- 39.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af private servitutter relateret til udviklingen af Grønttorvet samt offentlige vilkårsdeklarationer, herunder med pantstiftende sikkerhed i Ejerlejlighederne. Bestyrelsen - og Ejerforeningen - er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af sådanne servitutter og deklarationer.

40 OPLØSNING

- 40.1 Ejerforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af Ejerforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. punkt 28.4, dog med respekt af vedtægterne for Grundejerforeningen Grønttorvet.

41 BILAGSFORTEGNELSE

- Bilag 3.10: Deklaration - Byggeretsejerlejligheden
- Bilag 4.1: Kort over Grønttorvet
- Bilag 5.1A: Kort - hvor alle de Udendørs E/F-Fællesarealer fremgår
- Bilag 5.1B: Kort - rampe til Parkeringskælderejerlejligheden
- Bilag 5.3A: Kort - hvor de dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer, Grundejerforeningen Grønttorvet skal drive, fremgår
- Bilag 5.3B: Grænsefladenotatet
- Bilag 8.5: Liste over byggetekniske sagkyndige
- Bilag 10.3A-C: Oversigt over fordelingstal- etapevis, samt pantstiftende beløb for Ejerlejlighederne
- Bilag 13.6: Oversigt - pulterum i Øvrige E/F-Fællesarealer
- Bilag 14.1: Husorden for Ejerforeningen
- Bilag 15.2: Dokument hvoraf fremgår det udtryk, de grønne facader på Ejendommen skal opretholdes i [følger]
- Bilag 15.4A: Fælles tagterrasse
- Bilag 15.4B: Grønne områder og væksthuse
- Bilag 20.1: Kort - Øvrige E/F-Fællesarealer - private tagterrasser, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret
- Bilag 21.1: Kort - Udendørs E/F-Fællesarealer - terrasser, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret
- Bilag 21.4: Kort - Udendørs E/F- Fællesarealer - arealer, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret for Boligerhvervsejerlejligheden

Bilag 22.4 Kort - Parkeringskælderejerlejligheden samt de Øvrige E/F-Fællesarealer i kælderplan

- 0 -

Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Ejerforeningen den [●]

Som dirigent:

Lise Grothen

VEDTÆGTER

FOR

PARKERINGSLAUGET VERBENA HUS

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	NAVN.....	3
2	HJEMSTED	3
3	PARKERINGSLAUGETS OMRÅDE.....	3
4	FORMÅL	3
5	MEDLEMSKAB.....	4
6	FORDELINGSTAL	5
7	HÆFTELSE	5
8	MEDLEMSBIDRAG.....	6
9	PARKERINGSKÆLDEREJERLEJLIGHEDEN	7
10	ANVENDELSE	7
11	OVERDRAGELSE	7
12	MEDLEMSFORPLIGTELSE.....	8
13	PARKERINGSKONTROL.....	8
14	GENERALFORSAMLING.....	8
15	DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING	8
16	GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING	9
17	STEMMERET M.V.	9
18	FORHANDLINGSPROTOKOL	10
19	BESTYRELSE.....	10
20	BESTYRELSENS OPGAVER	11
21	TEGNINGSREGEL	11
22	ADMINISTRATION	11
23	REGNSKABSÅR	11
24	ÅRSRAPPORT OG REVISION	11
25	TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR PARKERINGSLAUGET.....	12
26	PERSONDATA.....	12
27	OPLØSNING.....	12
28	BILAG	12

VEDTÆGTER

PARKERINGSLAUGET VERBENA HUS

(CVR-nr.: [•])

1 NAVN

- 1.1 Parkeringslaugets navn er "Parkeringslauget Verbena Hus" ("**Parkeringslauget**").

2 HJEMSTED

- 2.1 Parkeringslaugets hjemsted er Københavns Kommune.

3 PARKERINGSLAUGETS OMRÅDE

- 3.1 Parkeringslaugets område omfatter ejerlejlighed nr. 187 af matr.nr. 2062cc Valby, København beliggende Paradisæblevej, Jernæblevej, Ingrid Marievej og Brøndæblevej, 2500 Valby ("**Parkeringskælderejerlejligheden**"). Parkeringskælderejerlejlighedens område afgrænses overfor rampen til Parkeringskælderejerlejligheden, der indgår i de Øvrige E/F-Fællesarealer, som defineret i E/F vedtægterne, således at Parkeringskælderejerlejligheden omfatter de til Parkeringskælderejerlejligheden grænsende vægge og lofter med tilhørende vandtæt membran etableret oven på betondæk over Parkeringskælderejerlejligheden som vist på Bilag 3.1.
- 3.2 Parkeringskælderejerlejligheden udgør 59 separate parkeringspladser (herefter samlet benævnt "**P-pladserne**") og hver for sig en "**P-plads**" eller "**P-Pladsen**"), jf. det som Bilag 3.2 vedlagte oversigtskort over P-pladserne, og anvendes af Parkeringslaugets medlemmer. Hver enkelt P-plads er særskilt nummereret, hvilket også fremgår af bilag 3.2.
- 3.3 Der er for Ejendommen etableret en ejerforening, Ejerforeningen Verbena Hus ("**Ejerforeningen**") som Ejerlejligheden, og dermed Parkeringslauget som ejer heraf, er pligtmæssigt medlem af, jf. de for Ejerforeningen gældende vedtægter ("**E/F Vedtægterne**").

4 FORMÅL

- 4.1 Parkeringslaugets formål er
- at erhverve og eje Parkeringskælderejerlejligheden,
 - at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Parkeringskælderejerlejligheden, for så vidt pligten hertil påhviler Parkeringslauget som et fælles anliggende og ikke er overdraget til tredjemand,
 - at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Ejerforeningen,
 - at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Parkeringslauget, samt
 - at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.
- 4.2 Parkeringslauget skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Parkeringskælderejerlejligheden.
- 4.3 Den på tidspunktet for overdragelsen af Parkeringskælderejerlejligheden til enhver tid siddende bestyrelse i Parkeringslauget er berettiget såvel som forpligtet til at indgå aftale med en af de i bilag 4.3 nævnte professionelle byggetekniske rådgivere, som skal være bemyndiget til på vegne af Parkeringslauget at gennemgå Parkeringskælderejerlejligheden sammen med NVU 9 ApS, CVR-nr. 37 87 03 66 ("**NVU 9**"), når Parkeringskælderejerlejligheden afleveres til Parkeringslauget. Parkeringslauget overtager ejerskabet til Parkeringskælderejerlejligheden når afleveringsforretningen er gennemført, og NVU 9 er herefter

frigjort for alle sine forpligtelser, herunder for pligten til at betale omkostninger forbundet med driften, dog undtaget i det omfang NVU 9 i øvrigt ejer p-andele af Parkeringslauget.

- 4.4 NVU 9 er berettiget til diskretionært at fastlægge tidspunktet for overdragelsen af Parkeringskælderejerlejligheden til Parkeringslauget.
- 4.5 Det er en betingelse for Parkeringslaugets overtagelse af Parkeringskælderejerlejligheden, at overdragelsessummen udgør kr. 0,00.
- 4.6 Parkeringslauget ved dennes bestyrelse er pligtig at være medlem af Ejerforeningen.
- 4.7 Parkeringslauget er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Parkeringslaugets formål.
- 4.8 Parkeringslauget kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre foreninger inden for Grønttorvet om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Parkeringslauget.

5 MEDLEMSKAB

- 5.1 Som medlem af Parkeringslauget kan optages enhver person, såvel fysisk som juridisk. Medlemskab forudsætter ikke medlemskab af Ejerforeningen. Medlemmer af Ejerforeningen har dog fortrinsret til medlemskab af Parkeringslauget. Medlemskab forudsætter dog erhvervelse af en p-andel (hver for sig benævnt en "**P-Andel**" eller "**P-Andelen**" og samlet generisk benævnt "**P-Andelene**") af Parkeringslauget, til hvilken P-Andel der er knyttet en eksklusiv brugsret til en nærmere angivet P-parkeringsplads (hver for sig benævnt en "**P-plads**" eller "**P-pladsen**" og samlet generisk benævnt "**P-pladserne**") beliggende i Parkeringskælderejerlejligheden. Placering af P-pladserne fremgår af det som bilag 3.2 vedlagte oversigtskort.
- 5.2 En eksklusiv brugsret til en P-plads i Parkeringslauget, som er tilknyttet en P-Andel, vedrører en bestemt, nummereret P-plads og kan alene udnyttes ved brug af denne P-plads.
- 5.3 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse, hvor mange P-Andele medlemmerne hver især ejer og hvilket indregistreringsnummer, der er tilknyttet den pågældende P-Andel og P-Plads.
- 5.4 Såfremt en P-Andel ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Parkeringslauget blive betragtet som ét medlem.
- 5.5 Medlemspligt og -ret indtræder på overtagelsesdagen i henhold til overdragelsesaftalen om overdragelse af en P-Andel. Ved ejerskifte af en P-Andel indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Parkeringslauget. Den til enhver tid værende ejer af en P-Andel hæfter for alle forpligtelser relateret til P-Andelen over for Parkeringslauget, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Parkeringslauget at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af P-Andelen. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye ejer er Parkeringslauget uvedkommende.
- 5.6 Et medlem kan ikke ved salg af sin P-Andel gøre krav på udbetaling af nogen andel af Parkeringslaugets formue. Andele af Parkeringslaugets formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 5.7 Anmeldelse af ejerskifte til en P-Andel skal ske til Parkeringslaugets bestyrelse senest 14 dage før overdragelsen til en ny ejer, hvilken forpligtelse 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. Bestyrelsen for Parkeringslauget vil efter modtagelsen af meddelelse om ejerskifte til en P-Andel udstede et (nyt) p-andelsbevis til erhververen af P-Andelen.
- 5.8 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse, herunder også i det omfang, P-pladserne er udlejet til tredjemand, jf. punkt 10.8.

Listen skal indeholde oplysninger om e-mailadresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med Parkeringslaugets medlemmer sker via e-mail eller via et eventuelt intranet. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere fra dette krav, såfremt et medlem grundet alder, helbred eller andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail, i hvilket tilfælde kommunikationsformen med det pågældende medlem konkret aftales og angives i listen.

Et medlem har pligt til at meddele bestyrelsen, hvilken e-mailadresse der ønskes benyttet, idet et medlem anses for at have modtaget meddelelser i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste e-mailadresse eller såfremt meddelelsen er publiceret på Parkeringslaugets eventuelle intranet. Det er det pågældende medlems eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen.

Parkeringslauget behandler oplysningerne i henhold til Parkeringslauget persondatapolitik, jf. punkt 26.1.

6 FORDELINGSTAL

- 6.1 Parkeringslauget omfatter 59 selvstændige medlemmer svarende til det antal P-Andele, der er udstedt på tidspunktet for stiftelsen af Parkeringslauget og svarende til det antal P-pladser, Parkeringskælder-ejerlejligheden omfatter.
- 6.2 Fordelingstallet for det enkelte medlem af Parkeringslauget opgøres på baggrund af det antal P-Andele, et medlem ejer ud af det samlede antal P-Andele i Parkeringslauget, det vil sige at én P-Andel har et fordelingstal svarende til 1/59. Ejer et medlem flere p-andele, akkumuleres medlemmets fordelingstal per P-Andel, medlemmet ejer.
- 6.3 Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne.
- 6.4 Indtil det tidspunkt, hvor Grønttorvet er fuldt udviklet kan der ikke uden NVU 9's samtykke ske ændringer i fordelingstallene.

7 HÆFTELSE

- 7.1 Parkeringslauget hæfter med sin formue for Parkeringslaugets forpligtelser. For Parkeringslaugets forpligtelser i forhold til tredjemand hæfter medlemmerne begrænset (dvs. alene med deres indskud), pro rata (med den andel, medlemmet efter fordelingstallet også i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem er pligtig at bære) og subsidiært (således at søgsmål mod Parkeringslauget skal gennemføres først inden søgsmål mod medlemmerne). Samme hæftelsesforhold skal også gælde for tab, som Parkeringslauget har på de enkelte medlemmer, således at Parkeringslauget kan rette et krav mod de øvrige medlemmer i henhold til denne bestemmelse for tab, Parkeringslauget måtte lide som følge af et (eller flere) medlemmers manglende betaling.
- 7.2 Medlemmerne hæfter dog solidarisk for Parkeringslaugets forpligtelser over for Ejerforeningen.
- 7.3 Såfremt et medlem ikke betaler sin andel af driftsudgifterne eller andre ydelser til Parkeringslauget, kan bestyrelsen, efter at have fremsat skriftligt påkrav til det pågældende medlem med en betalingsfrist på 5 hverdage, ekskludere medlemmet og overdrage medlemmets P-Andel(e) med tilhørende brugsret til en P-plads til et nyt medlem på vilkår som er opnåelige i markedet. Købesummen for P-andel(ene) afregnes overfor det udtrådte medlem, idet bestyrelsen efter fradrag af Parkeringslaugets tilgodehavender afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til det udtrådte medlem.
- 7.4 Et udtrædende medlem eller medlemmets bo hæfter for forpligtelsen efter punkt 7.3, indtil et nyt godkendt medlem har overtaget P-Andelen(e).
- 7.5 Medlemmets andel i Parkeringslaugets formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution fra medlemmets kreditorer.

- 7.6 Medlemmets P-Andel kan stilles til sikkerhed i forbindelse med belåning ved tinglysning af underpant i løssøre i Personbogen.

8 MEDLEMSBIDRAG

- 8.1 Alle medlemmer af Parkeringslauget skal betale et kvartalsvist a conto medlemsbidrag forud til Parkeringslaugets udgifter. Medlemmerne af Parkeringslauget er pligtige at indbetale medlemsbidraget via PBS eller anden automatisk betalingsordning.
- 8.2 Medlemsbidraget skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- (1) Administration af Parkeringslauget, herunder administrationshonorar,
 - (2) Eventuelle skatter og afgifter,
 - (3) Drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Parkeringskælderejerlejligheden, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til tredjemand,
 - (4) Parkeringskælderejerlejlighedens forsyning med el og vand,
 - (5) Eventuel vicevært og teknisk bistand,
 - (6) Drift af intranet,
 - (7) Forsikringsudgifter,
 - (8) Betaling af bidrag til Sprinklerlauget Grønttorvet,
 - (9) Revision.
- 8.3 Det årlige medlemsbidrag fastsættes på grundlag af budget for Parkeringslauget, der vedtages af den ordinære generalforsamling.
- 8.4 Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til Parkeringslaugets konto, idet det dog forudsættes at ske via PBS eller anden automatisk betalingsordning, jf. punkt 8.1.
- 8.5 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed medlemsbidragsopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt. Indtil det tidspunkt, hvor Grønttorvet er fuldt udviklet, er bestyrelsen ikke berettiget til at ændre poster på budgettet uden NVU 9's samtykke.
- 8.6 Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver. Indtil det tidspunkt, hvor Grønttorvet er fuldt udviklet, kan en sådan beslutning ikke gyldigt vedtages uden forud indhentet skriftligt samtykke fra NVU 9.
- 8.7 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet i punkt 6.
- 8.8 Medlemsbidraget forfalder til betaling kvartalsvist forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Ved for sent indbetalt medlemsbidrag pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr for restancen i henhold til rentelovens bestemmelser. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.
- 8.9 Når generalforsamlingen har godkendt årsrapporten, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales til - henholdsvis opkræves af - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.
- 8.10 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert enkelt medlem. Eventuel tilbagebetaling af for meget erlagt á conto betaling finder sted inden for samme tids-terminer.

9 PARKERINGSKÆLDEREJERLEJLIGHEDEN

- 9.1 Det påhviler Parkeringslauget, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at Parkeringskælderlejligheden, hvor pligten til at drive, renholde, vedligeholde og forny ikke er overdraget til tredje-mand, stedse fremtræder i god renholdt og vel vedligeholdt stand.
- 9.2 Der henvises i øvrigt til vedtægterne for Ejerforeningen i forhold til en nærmere beskrivelse af grænse-fladerne mellem Parkeringskælderlejligheden og Ejerforeningen og de forpligtelser, der i den forbindelse påhviler henholdsvis Parkeringslauget og Ejerforeningen.

10 ANVENDELSE

- 10.1 P-pladsen må ikke bruges til andet end parkeringsplads for personbiler og varebiler under 3.500 kg. Det er ikke tilladt at anvende P-pladsen til opmagasinering af dæk, cykler, flyttekasser, barnevogne m.v. og ej heller til parkering af trailere eller ikke-indregistrerede motorkøretøjer.
- 10.2 Person- og varebiler skal være indregistreret i et medlems navn eller med medlemmet som registreret bruger eller indregistreret i navnet på en person, som tilhører medlemmets husstand eller med husstandsmedlemmet som registreret bruger.
- 10.3 Registreringskravet i punkt 10.2 kan fraviges såfremt medlemmet benytter firmabil som delebil og dermed ikke kan opfylde registreringskravet. Fravigelse af punkt 10.2 ovenfor kan alene ske midlertidigt og er alene gældende så længe medlemmet - på forespørgsel fra Parkeringslauget - kan fremvise dokumentation for, at der er tale om en firmabil benyttet som delebil.
- 10.4 Parkering må alene finde sted indenfor den afmærkede og nummererede P-plads og i øvrigt i overensstemmelse med de til enhver tid for Parkeringslauget gældende ordensforskrifter.
- 10.5 Medlemmerne må ikke foretage forandringer af P-pladsen, herunder male eller lade opsætte skilte.
- 10.6 Medlemmerne har ret til parkering hele døgnet i alle ugens 7 dage.
- 10.7 Medlemmerne må ikke overlade brugen af P-pladsen til andre end medlemmer af sin husstand, ligesom medlemmerne ikke er berettiget til at overdrage retten til at parkere til tredjemand.
- 10.8 Medlemmerne er dog berettiget til at overlade brugen af P-pladsen til eventuelle lejere eller brugere med arbejdsmæssig tilknytning indenfor Grønttorvets område.
- 10.9 Anvendelse af en P-plads skal ske under hensyntagen til øvrige brugere, hvilket herunder også medfører en pligt for hver bruger til at ryddeligholde P-pladsen.
- 10.10 Der må på intet tidspunkt opbevares benzin eller andre kemikalier i Parkeringskælderlejligheden.
- 10.11 Køretøjer må ikke henstilles således, at de generer ind- og udkørsel for andre.
- 10.12 Signalthorn må ikke benyttes, medmindre dette sker i forbindelse med eller for at undgå farlige færdsels-situationer.

11 OVERDRAGELSE

- 11.1 Overdragelse af P-Andele i Parkeringslauget kan ske til enhver person, der kan være medlem af Parkeringslauget, jf. punkt 5.1. Pris og vilkår i øvrigt ved overdragelsen af P-Andele (P-pladser) er ikke underlagt begrænsninger, jf. dog punkt 11.2.
- 11.2 Uanset punkt 11.1 kan den til enhver tid værende bestyrelse for Parkeringslauget dog træffe beslutning om, at ejere/andelshavere af boliger og/eller erhvervsejerlejligheder på Grønttorvet samt personer med fast arbejdssted på Grønttorvet skal tillægges fortrinsret ved køb af P-andele i Parkeringslauget.
- 11.3 Et udtrædende medlem er forpligtet til ved overdragelse af en P-Andel at aflevere eventuelt udleverede parkeringskort/-chip mv. til Parkeringskælderlejligheden til det indtrædende medlem. Bortkomne parkeringskort/-chip mv. skal anmeldes til bestyrelsen/administrator. Udstedelse af erstatningskort/-chip sker mod betaling, som opkræves hos det pågældende medlem.

12 MEDLEMSFORPLIGTELSE

- 12.1 Ethvert medlem af Parkeringslauget skal overholde disse vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.
- 12.2 Et medlem bærer risikoen for hændelige skader på P-pladsen, herunder for spild af olie og benzin.
- 12.3 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Parkeringslaugets bestyrelse gyldigt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Parkeringslaugets bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.
- 12.4 De til enhver tid værende medlemmer af Parkeringslauget er ansvarlig for behørig forsikring af de effekter, der befinder sig på den P-plads, som det pågældende medlem har opnået eksklusiv brugsret til.

13 PARKERINGSKONTROL

- 13.1 Medlemmerne er ansvarlige for at følge de til enhver tid anviste p-pladsregler.
- 13.2 Parkeringslauget er berettiget til at overdrage retten og pligten til håndhævelse af p-pladsreglerne til et anerkendt parkeringsselskab. Medlemmerne og brugere af Parkeringskælderejerlejligheden er i så fald forpligtet til at følge dennes anvisninger.

14 GENERALFORSAMLING

- 14.1 Generalforsamlingen er Parkeringslaugets højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 14.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned.
- 14.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved e-mail eller på foreningens intranet til medlemmerne. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsrapporten samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 14.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. maj. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre medlemmer kort refereres. Forslag, der indleveres inden for ovennævnte frist, men efter udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamling, skal formanden snarest og senest 5 dage før generalforsamlingen foranledige udsendt til samtlige medlemmer, hvilket i givet fald skal anses som rettidig udsendelse af dagsordenspunkter. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning.
- 14.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne - enten efter antal eller efter stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i punkt 14.3.

15 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

- 15.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
- (1) Valg af dirigent.
 - (2) Valg af referent.
 - (3) Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
 - (4) Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af Parkeringslaugets revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.

- (5) Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
- (6) Behandling af indkomne forslag fra Parkeringslaugets bestyrelse og medlemmer.
- (7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- (8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- (9) Valg af revisor.
- (10) Eventuelt.

16 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING

- 16.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.
- 16.2 Kun Parkeringslaugets medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen. Hvor et medlem består af en forening, repræsenterer foreningens bestyrelse foreningens medlemmer, således at de enkelte medlemmer af foreningerne ikke har adgang.
- 16.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

17 STEMMERET M.V.

- 17.1 Hvert medlem stemmer i henhold til deres fordelingstal - det vil sige med én stemme per P-Andel, et medlem ejer. Ejer et medlem mere end én P-Andel i Parkeringslauget, stemmer det pågældende medlem med den samlede stemmевægt for disse P-Andele.
- 17.2 Indtil det tidspunkt, hvor Grønttorvet er fuldt udviklet kan der ikke uden NVU 9's samtykke ske ændring i metoden til opgørelse af stemmевægt.
- 17.3 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter antal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 17.4 Til vedtagelse af beslutning
 - (1) af meget væsentlig økonomisk betydning for Parkeringslauget, hvorved forstås et beløb større end to gange det foregående års budget for Parkeringslauget, eller
 - (2) om vedtægtsændringer,kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal).
- 17.5 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 17.6 En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke, indtil det tidspunkt, hvor Grønttorvet er fuldt udviklet gyldigt vedtages uden forud indhentet skriftligt samtykke fra NVU 9.
- 17.7 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

18 FORHANDLINGSPROTOKOL

- 18.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beregning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 18.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og senest inden 14 dage til Parkeringslaugets medlemmer.

19 BESTYRELSE

- 19.1 Parkeringslauget ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer, der vælges for en to-årig periode. Genvalg kan finde sted.
- 19.2 Indtil det tidspunkt, hvor Grønttorvet er fuldt udviklet, har NVU 9 ret til at udpege op til 2 medlemmer af bestyrelsen - hvoraf disse medlemmer skal fungere som henholdsvis formand og næstformand for bestyrelsen - således at der maksimalt kan være 1 medlem til bestyrelsen på valg i forbindelse med afholdelse af en generalforsamling.
- 19.3 Såfremt afstemninger i bestyrelsen vedrører de i pkt. 4.3 nævnte forhold omkring valg af byggeteknisk rådgiver til gennemgang af Parkeringskælderejerlejligheden har NVU 9 ingen stemmeret og ingen indflydelse på, hvilke opgaver den byggetekniske rådgiver skal udføre, idet den byggetekniske rådgiver dog skal gennemgå Parkeringskælderejerlejligheden i forbindelse med afleveringsforretningen på vegne af Parkeringslauget. NVU 9 har således som bestyrelsesmedlem ingen beslutningskompetence i denne forbindelse.
- 19.4 Første gang der afholdes bestyrelsesvalg efter det tidspunkt, hvor Grønttorvet er fuldt udviklet - og hvor NVU 9 således ikke længere har ret til at udpege medlemmer til bestyrelsen i henhold til pkt. 19.2 - vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for en et-årig periode og 1 bestyrelsesmedlem for en to-årig periode. Derefter er alle på valg hvert andet år men forskudt således, at 2 af medlemmerne er på valg det ene år og 1 medlem på valg det næste år.
- 19.5 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Parkeringslauget samt personer, som repræsenterer et medlem over for Parkeringslauget.
- 19.6 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 19.7 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 19.8 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand.
- 19.9 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes fravær af næstformanden.
- 19.10 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 19.11 I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær næstformandens – stemme udslagsgivende.
- 19.12 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 19.13 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.
- 19.14 Bestyrelseseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.

- 19.15 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

20 BESTYRELSENS OPGAVER

- 20.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Parkeringslaugets anliggender.
- 20.2 Bestyrelsen repræsenterer Parkeringslauget på Ejerforeningens generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Parkeringslauget vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Ejerforeningen.
- 20.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Parkeringslaugets forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Parkeringslauget.
- 20.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 20.5 Hvor Parkeringslauget skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på at Parkeringslaugets formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 20.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Parkeringslaugets opgaver, herunder drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Parkeringskælderejerlejligheden, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til tredjemand.
- 20.7 Bestyrelsen kan overlade Parkeringslaugets administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 22.

21 TEGNINGSREGEL

- 21.1 Parkeringslauget tegnes af bestyrelsens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller i formandens fravær af bestyrelsens næstformand i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

22 ADMINISTRATION

- 22.1 Parkeringslaugets bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Parkeringslaugets drift – enten helt eller delvis – i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.
- 22.2 Indtil det i punkt 19.4 anførte tidspunkt udpeges administrator af NVU 9.

23 REGNSKABSÅR

- 23.1 Parkeringslaugets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Parkeringslaugets stiftelse – 31. december [året efter stiftelsen].

24 ÅRSRAPPORT OG REVISION

- 24.1 Parkeringslaugets regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 24.2 Årsrapporten revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 24.3 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 24.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 24.5 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 24.6 Når indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

25 TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR PARKERINGSLAUGET

- 25.1 Vedtægterne for Parkeringslauget tinglyses servitutstiftende på Parkeringskælderejerlejligheden.
- 25.2 Påtaleberettiget er Parkeringslauget ved dens bestyrelse. NVU 9 er tillagt begrænset påtaleret for så vidt angår punkt 6.4, 8.5, 8.6, 17.2 og 17.6.
- 25.3 Vedtægterne respekterer vedtægter for (i) Grundejerforeningen og (ii) Ejerforeningen, der skal tinglyses på Parkeringskælderejerlejligheden både servitut- og pantstiftende.
- 25.4 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Parkeringskælderejerlejligheden påhvilende servitutter, hvorom henvises til Parkeringskælderejerlejlighedens blad i tingbogen samt servitutter, som i øvrigt skal tinglyses på Hovedejendommen/Parkeringskælderejerlejligheden i forbindelse med udstykning af Hovedejendommen og opdeling af byggeriet i ejerlejligheder.
- 25.5 Omkostningerne til Parkeringslaugets stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af NVU 9.

26 PERSONDATA

- 26.1 Parkeringslauget behandler medlemmernes personoplysninger som beskrevet i Ejerforeningens persondatapolitik, der er vedlagt som Bilag 26.1. Eventuelle fremtidige opdateringer til persondatapolitikken fremsendes af administrator via e-mail til den af medlemmerne oplyste e-mail adresse, jf. punkt 5.8.

27 OPLØSNING

- 27.1 Parkeringslaugets opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af Parkeringslaugets medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. punkt 17.4, dog med respekt af vedtægterne for Grundejerforeningen og Ejerforeningen.
- 27.2 Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 27.3 Efter realisation af Parkeringslaugets aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til hver tid værende medlemmer i forhold til deres andel i Parkeringslauget.

28 BILAG

- Bilag 3.1: Kort - Parkeringskælderejerlejlighedens område
- Bilag 3.2: Kort - P-Pladser i Parkeringskælderejerlejligheden
- Bilag 4.3: Liste over byggetekniske sagkyndige
- Bilag 26.1: Parkeringslaugets persondatapolitik

- 0 -

Således vedtaget på Parkeringslaugets stiftende generalforsamling den [●].

Lise Grothen

Ejerforeningen Verbena Hus

Budget 1. driftsår (12 måneder) B2021
version af 28.01.2020

Grønttorvet - E/F Verbena Hus

Nøgletal	kr./m2		bolig	fælles lokale	p-kælder	
kvm. Ejendom BBR i alt		19.287 m2	17.299	200	1.788	19.287
74 ejerboliger i Tårnet; 109 ejerboliger (udlejning) i Karreen; 2 fælleslokaler og 1 p-kælder		187				
Fordelingstal i alt (anslået som BBR m2)		17.299	17.299	-	0	17.299
Ejerforeningsbidrag pr. fordelingstal		202				
Ejerforeningsbidrag pr. kvm BBR		182				

Indtægter		B2021					
	Fællesudgifter, opkrævet	203	3.511.697	3.511.697	-	-	
	Indtægter fælles faciliteter						
	Indtægter i alt		3.511.697	3.511.697	-	-	
Udgifter							
Driftsudgifter	Renovation	20	345.980	345.980	-	-	
	Elforbrug	35	605.465	605.465	-	-	
	Ejendomsforsikring	15	259.485	259.485	-	-	
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	5	86.495	86.495	-	-	
	Grundejerforeningen Grønttorvet (kr. 25,85 i 2019-priser)	26	447.179	447.179	-	-	
	Andre driftsudgifter	0	-	-	-	-	
	Fælles varme	1	17.299	17.299	-	-	
	Sprinklerlauget Grønttorvet (kr. 6,14/m2 i 2019-priser)	6	118.422	107.444	-	10.978	betales af P-laug
	Drift og tilsyn anlæg (sprinkler, elevator mv)	20	345.980	345.980	-	-	
	Driftsudgifter i alt	128	2.214.099	2.214.099	-	-	
Renholdelse	Vicevært, incl. pasning af gårdrum	20	345.980	345.980	-	-	
	Rengøring trappeopgange og tagterrasser mv jfr. bilag	20	345.980	345.980	-	-	
	Drift ventilation	0	-	-	-	-	
	Anden renholdelse (måtteservice mv)	0	-	-	-	-	
	Pasning udearealer udenfor ejendommen - varetages af GF Grønttorvet	0	-	-	-	-	
	Snerydning udenfor ejendommen - varetages af GF Grønttorvet	0	-	-	-	-	
	Renholdelse i alt	40	691.960	691.960	-	-	
Udv. Vedligeholdelse	Løbende vedligeholdelse	12	207.588	207.588	-	-	
	Vedligeholdelse i alt	12	207.588	207.588	-	-	
Adm. Omkostninger	Porto/kopiering/Fragt	1	17.299	17.299	-	-	
	Generalforsamlinger og møder	1	17.299	17.299	-	-	
	Administrationshonorar	12	207.588	207.588	-	-	
	Revision	2	34.598	34.598	-	-	
	Forbrugsregnskaber (vand, varme)	4	69.196	69.196	-	-	
	Rådgivning (opstart og modtagelse af ejd.)	0	-	-	-	-	
	Gebyr (bank og Nets mv)	3	43.248	43.248	-	-	
	Administrationsomkostninger i alt	23	389.228	389.228	-	-	
Udgifter i alt til opkrævning		202	3.502.875	3.502.875	-	-	3.502.875

Driftsresultat: 8.822

Bemærk:
Driftsbudget for første driftsår (12 måneder) er opstillet baseret på erfaringstal fra lignende byggefelter på Grønttorvet.
Området er fortsat under udvikling hvorfor der kan komme ændringer - herunder kan erfaring fra første driftsår betyde ændringer i det fremtidige omkostningsniveau.
For områdets udearealer skal de udarbejdede pleje- og vedligeholdelsesbeskrivelser følges, idet sælger i relation til planter og buske følger havemiljøerne det første år.
Omkostninger til Sprinkling af Parkeringskælderarealet viderefaktureres til Parkeringslauget Verbena Hus.
Omkostninger til Grundejerforeninge Grønttorvet og Sprinklerlauget Grønttorvet indeksreguleres årligt.

Bilag 1 udkast til budget første fulde driftsår (12 mdr) 2020/2021 for Parkeringslauget Verbena Hus

version 02.03.2020

Antal pladser		59	
Bidrag pr. år pr. plads	kr.	2.400	kr. 200 pr. måned
Samlet areal		1.788	m2

1.4.2020 - 31.3.2021

Indtægter

Medlemsbidrag	kr.	141.600
---------------	-----	---------

Udgifter

Grundskyld, skatter, afgifter	kr.	-
Vand (efter særskilte målere)	kr.	8.000
Sprinklerlaug	kr.	11.500
El, drænpumpningsanlæg og rampe	kr.	10.000

Brandalarmeringsanlæg	kr.	10.000
Drift og vedligehold af adgangskontrolanlæg	kr.	8.000
Administrationshonorar & revision	kr.	15.000
Bygningsforsikring p-kælder	kr.	10.000
Ejerforeningsbidrag	kr.	-
Service/vedligeholdelse/fornyelse tekniske installationer	kr.	12.000
Vedligeholdelse af søjler, vægge, stribning, slidbaner mv.	kr.	8.000
Skiltning	kr.	10.000
Vicevært/varmemester	kr.	30.000
Diverse	kr.	8.000

Udgifter i alt	kr.	140.500
----------------	-----	---------

Budgetteret resultat	kr.	1.100
----------------------	-----	-------

Note:

Budgettet forudsætter indtægter fra 59 p-pladser.

Budgettet tager ikke højde for overtagelsestidspunkt men er lavet som helårsbudget

Angivne poster er incl. moms, hvor moms er indeholdt.

Budgettet er alene anslået og uden ansvar og baseret på overslag