

3. marts 2020

ACCURA

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN ASTRANTIA HUS

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

34	TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR EJERFORENINGEN	21
35	GRUNDEJERFORENINGEN GRØNTTORVETS PANT	22
36	TINGLYSNING AF SERVITUTTER.....	22
37	OPLØSNING	22
38	BILAGSFORTEGNELSE.....	22

VEDTÆGTER**EJERFORENINGEN ASTRANTIA HUS**

CVR-nr.: 41 21 11 05

1 NAVN

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

2 HJEMSTED

- 2.1 Ejersforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 EJERFORENINGENS OMRÅDE

- 3.1 Ejersforeningens område omfatter 126 ejerlejligheder, ejerlejlighed nr. 1-44 og nr. 46-127 af matr.nr. 2062 bø, Valby, København beliggende Kongeæblevej, Paradisæblevej, Brøndæblevej og Ingrid Marievej, 2500 Valby ("**Ejendommen**").
- 3.2 Ejendommens grund omfatter et areal på 4.845 m², hvoraf 0 m² udgør vej. Ejendommen vil efter endt udvikling, jf. straks nedenfor, udgøre i alt 126 ejerlejligheder til beboelse, erhverv og parkeringskælder ("**Ejerlejlighederne**").
- 3.3 På tidspunktet for Ejersforeningens stiftelse er byggeriet på Ejendommen ikke fuldt opført, idet byggeriet færdiggøres i tre etaper:
- (i) Ejerlejlighed nr. 33-44, nr. 46-69 og nr. 127 ("**Del I**") forventes afleveret til de individuelle købere den 1. april 2020,
 - (ii) Ejerlejlighed nr. 70-126 ("**Del II**") forventes afleveret til de individuelle købere den 1. maj 2020,
 - (iii) Ejerlejlighed nr. 1-32 ("**Del III**") forventes afleveret til de individuelle købere den 1. juni 2020.
- 3.4 Når Ejendommen er fuldt udviklet vil den bestå af 126 ejerlejligheder, hvoraf 124 ejerlejligheder (nr. 1-33, nr. 35-44 og 46-126), vil blive anvendt til beboelse ("**Boligejerlejlighederne**") 1 ejerlejlighed (nr. 34) vil blive anvendt til enten blandet beboelse/erhverv eller alene til erhverv ("**Boligerhvervsejerlejligheden**") og 1 ejerlejlighed (nr. 127) vil blive anvendt til parkeringskælder ("**Parkeringskælderejerlejligheden**"). Samlet kaldes Boligejerlejlighederne, Boligerhvervsejerlejligheden og Parkeringskælderejerlejligheden herefter for "**Ejerlejlighederne**".
- 3.5 Ejersforeningens 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 Ejersforeningen, 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 udstedes 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. Ejersforeningen etableres således i tre dele.

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, hvilket område herefter samlet er 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. Af det som Bilag 4.1 vedlagte kortbilag over Grønttorvets område følger en opdeling af Grønttorvet i de byggefelter, 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 Grønttorvet i Byggefelterne, således at hvert Byggefelt vil omfatte én etape af projektudviklingen af Grønttorvet (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 Ejendomsselskabet har samme beføjelser vedrørende et Byggefelt, som NVU har i henhold til vedtægterne. Dette gælder uanset om Ejendomsselskabet er et af NVU helejet datterselskab, eller om NVU har overdraget anparterne i Ejendomsselskabet til tredjemand.
- 4.5 NVU har stiftet NVU 10 ApS, CVR-nr. 37 87 03 82 ("**Ejendomsselskabet**") med det formål at udvikle Ejendommen som en del af den samlede projektudvikling af Grønttorvet. NVU har overdraget Ejendommen til Ejendomsselskabet, således at det reelt er Ejendomsselskabet, 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, placering og størrelse af Byggefelter, fællesområder, udformningen heraf, anvendelsesforhold, parkeringsforhold, forsyningsforhold samt ethvert andet tænkeligt forhold, der relaterer sig til både den generelle udvikling af Grønttorvet såvel som individuelle forhold på Byggefelterne eller fællesarealer. Udviklingen af Grønttorvet, og herunder udstrækningen 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 beliggende i tilknytning til Grønttorvet, der i henhold til den gældende lokalplan 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 alene skal tjene som vejledende for den forventede udvikling af Grønttorvet. Pixiebogen er derfor alene udtryk for en foreløbig 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**").
- 5.2 Ejerforeningens område omfatter alle fælles udendørs arealer ("**Udendørs E/F-Fællesarealer**"), som angivet på Bilag 5.2, hvilket dækker alle udendørs fællesarealer på Ejendommen udenfor den på Ejendommen opførte bygning/bygningskroppen. Derudover vil Ejerforeningens område også omfatte alle øvrige fællesarealer på Ejendommen, hvilket dækker alle fællesarealer på Ejendommen indenfor den på Ejendommen opførte bygning, herunder den fælles tagterrasse, nyttehave, væksthuse/drivhus samt klimaskærmen, samt den på Bilag 22.4 angivne rampe til Parkeringskælderlejligheden (det vil sige alt andet end Ejendommen og de Udendørs E/F-Fællesarealer), hvilket herefter benævnes "**Øvrige E/F-Fællesarealer**". Der henvises i øvrigt til Grænsefladenotatet (Bilag 5.4B) om den nærmere ansvarsfordeling mellem Grundejerforeningen Grønttorvet, Ejerforeningen og medlemmer med eksklusiv brugsret.
- 5.3 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 5.4. 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.
- 5.4 Undtaget fra den i punkt 5.3 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 5.4A 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 5.4B vedlægges et grænsefladenotat ("Grænsefladenotatet") om den nærmere ansvarsfordeling mellem Grundejerforeningen Grønttorvet, Grundejerforeningen Grønttorvets medlemmer og personer med eksklusiv brugsret.

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 Ejendommen tillægger således NVU ret til at foretage alle nødvendige arbejder på Ejendommen i enhver henseende med henblik på opførelsen af byggeriet på Ejendommen, og Ejerforeningens medlemmer er forpligtet til at respektere ethvert arbejde forbundet hermed.
- 6.3 NVU har herunder ret til at foretage følgende arbejder på Ejendommen mod afholdelse af udgifterne forbundet hermed:
- (A) At foretage byggemodning
 - (B) At foranledige, at terræn-, anlægs- og belægningsarbejder udføres, herunder også etablering af tilkørsels-/vejforhold både midlertidigt og permanent.

- (C) 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.
 - (D) 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. 34**

- 7.1 På tidspunktet for Ejerforeningens stiftelse skal Boligerhvervsejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 34) anvendes til blandet beboelse/erhverv. Den til enhver tid værende ejer af Boligerhvervsejerlejligheden er dog berettiget til diskretionært på ethvert tidspunkt at træffe beslutning om at ændre anvendelse af Boligerhvervsejerlejligheden 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 servitutur, 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 30.4) 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 30.4) 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, 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/et selskab kan kun udnytte foreningens/selskabets medlemmers medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

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.
- 9.4 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.
- 9.5 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.
- 9.6 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.
- 9.7 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 persondata-politik, tilgængelig på www.groenttorvet.dk eller ved henvendelse til administrator for Ejerforeningen.

10 FORDELINGSTAL

- 10.1 Ejerlejlighedernes fordelingstal fremgår af Bilag 10.1.
- 10.2 I perioden frem til det tidspunkt, hvor byggeriet på henholdsvis Del II og Del III er færdigopført, bidrager NVU ikke til Ejerforeningens drift - bortset fra ejendomsskatter - mv.
- 10.3 Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne, jf. således punkt 28.1 vedrørende stemmeret.
- 10.4 Så længe NVU ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, kan der ikke uden NVU's samtykke ske ændringer i fordelingstallene.

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 and~~part, medlæmmet~~ efter fordelingstallet 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 10.2 for så vidt angår NVU's betaling til Ejerforeningen. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale medlemsbidraget via PBS 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,
 - (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 PBS 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 besluttet, 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 fordelingstallet i 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 påhvillende 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.
- 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 Boligerhervsejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 34) har så længe Boligerhervsejerlejligheden udelukkende anvendes til erhverv brugsret til det i Øvrige E/F-Fællesarealer etablerede affaldsrum beliggende i stueetagen, som angivet på det som Bilag 13.7 vedlagte kortbilag. Brugsretten er, eksklusiv og tidsbegrænset.
- Påtaleretten i henhold til dette punkt 13.7 tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 34 af matr.nr. 2062bø, Valby, København.
- 13.8 Såfremt Boligerhervsejerlejligheden anvendes til blandet beboelse/erhverv, bortfalder punkt 13.7, og dermed Boligerhervsejerlejlighedens eksklusive brugsret til det i stueetagen etablerede affaldsrum i stueetagen, jf. det på Bilag 13.7 skraverede areal. Håndteringen af affald fra Boligerhervsejerlejligheden skal i dette tilfælde håndteres i overensstemmelse med det i punkt 18.8 angivne.
- 13.9 Såfremt Boligerhervsejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 34) alene anvendes til erhverv har Boligerhervsejerlejligheden, for så vidt angår de Øvrige E/F-Fællesarealer, alene adgang til de skraverede arealer på det som Bilag 13.9 vedlagte kortbilag.

14 HUSORDEN

- 14.1 Ethvert medlem samt brugere af Ejendommen i øvrigt (herunder lejere) 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.

Den i Ejendommen beliggende Boligerhervsejerlejlighed skal for så vidt angår erhvervsandelen benyttes i overensstemmelse med Lokalplanens bestemmelser til eksempelvis galleri, administration, liberale erhverv eller lignende aktiviteter.

15 GRØNNE OMRÅDER, VÆKSTHUSE, NYTTEHAVER, 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 fremsendt af NVU til bestyrelsen for Ejerforeningen, når det er udarbejdet.

15.3 Ejerforeningens bestyrelse fastsætter de nærmere retningslinjer for brugen af de på Ejendommen etablerede væksthuse, nyttehaver og fælles tagterasse for Ejerforeningens medlemmer.

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 vandrensingsanlægget, 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 tilkøbt 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 tilkøbt 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 kort Bilag 13.7 skraverede areal. Den til enhver tid værende 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 vedligeholdet 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 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TAGTERRASSER

- 20.1 Ejerlejlighed nr. 7, 8, 15, 16, 23, 24, 31, 32, 46, 57 og nr. 70-81 har alle eksklusiv brugsret til de på Bilag 20.1 skraverede 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 Påtaleretten i henhold til punkt 20.1 tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 7, 8, 15, 16, 23, 24, 31, 32, 46, 57 og nr. 70-81 af matr.nr. 2062bø, Valby, København.

21 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TERRÆNAREALER

- 21.1 Ejerlejlighed nr. 1, 2, 9, 10, 17, 18, 25, 26, 33, 34, 47, 58, 59, 70-81, 82, 83, 108, 117 og 118 har i stueplan eksklusiv brugsret til de på Bilag 21.1 skraverede arealer på terræn. Brugsretten er tidsbegrænset, dog således at den kan opsiges med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 21.2 Ejeren af ejerlejlighed nr. 1, 2, 9, 10, 17, 18, 25, 26, 33, 34, 47, 58, 59, 70-81, 82, 83, 108, 117 og 118 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, 9, 10, 17, 18, 25, 26, 33, 34, 47, 58, 59, 70-81, 82, 83, 108, 117 og 118 med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 21.4 Ejeren af Boligerhvervsejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 34) 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 5.3), og som må anvendes til begrænsede former for ophold mv. i overensstemmelse med de af Ejerforeningen fastsatte retningslinjer herfor, jf. punkt 14.1. Brugsretten er tidsbegrænset, dog således at den kan opsiges med 30 års skriftligt varsel til den 1. i en måned.
- 21.5 Ejeren af Boligerhvervsejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 34), 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, 9, 10, 17, 18, 25, 26, 33, 34, 47, 58, 59, 70-81, 82, 83, 108, 117 og 118 af matr.nr. 2062bø, Valby, København. Påtaleretten i henhold til punkt 21.4 og 21.6 tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 34 af matr.nr. 2062bø, Valby, København.

22 PARKERINGSKÆLDEREJERLEJLIGHEDEN

- 22.1 Parkeringskælderejerlejlighedens område afgrænses overfor rampen til Parkeringskælderejerlejligheden, der indgår i de Øvrige E/F-Fællesarealer, jf. pkt. 5.2, 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 Astrantia 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 Parkeringskælderen 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 5.2) 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 i et område af Parkeringskælderejerlejligheden etableret cykelparkering til brug for Ejerforeningens medlemmer. 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 i Parkeringskælderejerlejligheden, 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. 127 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 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 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 stemmevægten.
- 28.3 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 28.4 Til vedtagelse af beslutning
1. af meget væsentlig økonomisk betydning for Ejerforeningen, hvorved forstås et beløb større end to gange det foregående års budget for Ejerforeningen, eller
 2. om vedtægtsændringer
- kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal).
- 28.5 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 28.6 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.
- 28.7 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.

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:
1. Hans-Bo Hyldig, c/o NVU 10 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby (formand)
 2. Stig Nørnberg, c/o NVU 10 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby (næstformand)
 3. Carsten Bjørneboe, c/o NVU 10 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby
- 30.3 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.
- 30.4 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.
- 30.5 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Ejerforeningen.
- 30.6 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 30.7 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 30.8 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand.
- 30.9 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes fravær af næstformanden.
- 30.10 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 30.11 I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær næstformandens – stemme udslagsgivende.
- 30.12 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 30.13 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.
- 30.14 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 30.15 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 2021.

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 indførelse 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.

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. 34 af matr.nr. 2062bø, Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 13.7.
- Grundejerforeningen Grønttorvet er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 18.4 og punkt 35.2.
- De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 7, 8, 15, 16, 23, 24, 31, 32, 46, 57 og nr. 70-81 af matr.nr. 2062bø, Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 20.3.
- De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 1, 2, 9, 10, 17, 18, 25, 26, 33, 34, 47, 58, 59, 70-81, 82, 83, 108, 117 og 118 af matr.nr. 2062bø, Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 21.7.
- Den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderejerlejligheden, ejerlejlighed nr. 127 af matr.nr. 2062bø, Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 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 10.1:
- 36.4 Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2021 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 primær 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.
- 37.2 Vedtægternes pkt. 37.1 kan ikke ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Grundejerforeningen Grønttorvet, som derfor tillægges påtaleret ved vedtægternes tinglysning.

38 TINGLYSNING AF SERVITUTTER

- 38.1 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 vilkårsdeklarerer, herunder med pantstiftende sikkerhed i Ejerlejlighederne. Bestyrelsen - og Ejerforeningen - er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af sådanne servitutter og deklarerer.

39 OPLØSNING

- 39.1 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.

40 BILAGSFORTEGNELSE

- | | |
|-------------|--|
| Bilag 4.1: | Kort over Grønttorvet |
| Bilag 5.2: | Kort - hvor alle de Udendørs E/F-Fællesarealer fremgår |
| Bilag 5.4A: | Kort - hvor de dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer, Grundejerforeningen Grønttorvet skal drive, fremgår |
| Bilag 5.4B: | Grænsefladenotatet |
| Bilag 8.5: | Liste over byggetekniske sagkyndige |
| Bilag 10.1: | Oversigt over fordelingstal |
| Bilag 13.6: | Oversigt - pulterrum i Øvrige E/F-Fællesarealer |
| Bilag 13.7: | Oversigt - affaldsrum i Øvrige E/F-Fællesarealer til Boligerhervsejerlejligheden |
| Bilag 13.9: | Kort - Øvrige E/F-Fællesarealer - adgang for Boligerhervsejerlejligheden (hvis rent erhverv) |
| Bilag 14.1: | Husorden for Ejerforeningen |
| Bilag 15.2: | Dokument hvoraf fremgår det udtryk, de grønne facader på Ejendommen skal opretholdes i [følger] |
| 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 Boligerhervsejerlejligheden |

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 3. marts 2020.

Som dirigent:



Lise Grothen