

ENDELIG VERSION

VEDTÆGTER

FOR

UNDERGRUNDEJERFORENINGEN GERANIUM RÆKKERNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

VEDTÆGTER	3
1 NAVN	3
2 HJEMSTED.....	3
3 UNDERGRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE	3
4 UDVIKLINGEN AF GRØNTTORVET	3
5 BYGGEFELTET	4
6 FORMÅL	4
7 MEDLEMSKAB	4
8 FORDELINGSTAL.....	5
9 HÆFTELSE	5
10 MEDLEMSBIDRAG	6
11 MEDLEMSFORPLIGTELSE	7
12 GENERALFORSAMLING	7
13 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING	7
14 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING	8
15 STEMMERET M.V.....	8
16 FORHANDLINGSPROTOKOL	8
17 BESTYRELSE.....	8
18 BESTYRELSENS OPGAVER.....	9
19 TEGNINGSREGEL	10
20 ADMINISTRATION.....	10
21 REGNSKABSÅR.....	10
22 ÅRSRAPPORT OG REVISION.....	10
23 TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR UNDERGRUNDEJERFORENINGEN	10
24 GRUNDEJERFORENINGEN GRØNTTORVETS PANT.....	11
25 TINGLYSNING AF SERVITUTTER	11
26 OPLØSNING.....	11
27 BILAGSFORTEGNELSE	11

VEDTÆGTER**UNDERGRUNDEJERFORENINGEN GERANIUM RÆKKERNE**

CVR-nr.: 39716143

1 NAVN

- 1.1 Foreningens navn er Undergrundejerforeningen Geranium Rækkerne ("**Undergrundejerforeningen**").

2 HJEMSTED

- 2.1 Undergrundejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 UNDERGRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE

- 3.1 Undergrundejerforeningens område vil, når området er fuldt udviklet, omfatte det på bilag 3.1 skitserede område, som er under udstykning, svarende til del 1-59 af matr.nr. 2062A, Valby, København, beliggende Grønttorvet 1, 2500 Valby. ("**Ejendommen**").

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**". Undergrundejerforeningens område omfatter Byggefelt 18 ("**Byggefeltet**").

- 4.2 Det er hensigten, at NVU - gennem dertil oprettede ejendomsselskaber for hvert Byggefelt, der herefter samlet er benævnt "**Ejendomsselskaberne**" og hver for sig generisk et "**Ejendomsselskab**" - udstykker Grønttorvet i hver af Byggefelterne, således at hvert Byggefelt vil omfatte én etape af projektudviklingen af Grønttorvet, der herefter samlet er benævnt "**Etaperne**" og hver for sig generisk en "**Etape**".

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.

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.

- 4.3 Den endelige udstykningsplan og udviklingen af Grønttorvet er endnu ikke fastlagt, og 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. NVU har udarbejdet en såkaldt pixiebog ("**Pixiebogen**") 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 Undergrundejerforeningen 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. Der henvises i øvrigt til de på Ejendommen tinglyste vedtægter for Grundejerforeningen Grønttorvet herom.

5 BYGGEFELTET

- 5.1 Byggefeltet forventes udstykket i 59 selvstændigt matrikulerede rækkehuse til beboelse ("**Rækkehusene**" og hver for sig "Rækkehuset"). Rækkehusene færdiggøres etapevis, idet del I ("**Del I**"), indeholdende rækkehus nr. 1-14 afleveres den 1. september 2018, del II ("**Del II**") indeholdende rækkehus 15-24 og 36-47 afleveres den 1. november 2018 og del III ("**Del III**") indeholdende rækkehus nr. 25-35 og nr. 48-59 afleveres den 1. december 2018. Ejendommen og Byggefeltet er omfattet af Københavns Kommunes lokalplan nr. 462 med tillæg Grønttorvsområdet ("**Lokalplanen**").

6 FORMÅL

- 6.1 Undergrundejerforeningens formål er
- at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen Grønttorvet,
 - at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Undergrundejerforeningen, samt
 - at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.
- 6.2 Undergrundejerforeningen ved dennes bestyrelse er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Grønttorvet.
- 6.3 Undergrundejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Undergrundejerforeningens formål.
- 6.4 Undergrundejerforeningen 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 Undergrundejerforeningen.

7 MEDLEMSKAB

- 7.1 Alle nuværende og kommende ejere af Rækkehusene er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Undergrundejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til et rækkehus inden for Undergrundejerforeningens område stedse skal være samhørende.
- 7.2 Hvor der er tale om rækkehuse indenfor Undergrundejerforeningens område, som ejes af foreninger, er den pågældende forening ved dennes bestyrelse berettiget og forpligtet til at være medlem af Undergrundejerforeningen.
- En forening kan kun udnytte foreningens medlemmers medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Undergrundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 7.3 NVU er - så længe NVU ejer rækkehuse indenfor Undergrundejerforeningens område - medlem af Undergrundejerforeningen qua sit ejerskab til disse rækkehuse.
- 7.4 Såfremt et rækkehus ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Undergrundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

- 7.5 Medlemspligt og -ret indtræder på overtagelsesdagen. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Undergrundejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle rækkehusets forpligtelser over for Undergrundejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Undergrundejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af rækkehuset. Refusionsopgørelsen, mellem den tidligere ejer og den nye ejer, er Undergrundejerforeningen uvedkommende.
- 7.6 Et medlem kan ikke ved salg af sit rækkehus gøre krav på udbetaling af nogen andel af Undergrundejerforeningens formue. Andele af Undergrundejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 7.7 Anmeldelse af ejerskifte skal ske til Undergrundejerforeningen 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.
- 7.8 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse.
- 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 Undergrundejerforeningens 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 Undergrundejerforeningens 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.

8 FORDELINGSTAL

- 8.1 Undergrundejerforeningens medlemstal udbygges løbende i takt med afleveringen af Del I, Del II og Del III.
- 8.2 Fordelingstallet vil således blive ændret i takt med afleveringen af Rækkehusene, se hertil [bilag 8.2A](#) (Aflevering Del I / stiftelsestidspunktet), [bilag 8.2B](#) (Aflevering Del II / 1. november 2018) og [bilag 8.2C](#) (Aflevering Del III / 1. december 2018).
- 8.3 Fordelingstallene for det enkelte medlem beregnes på baggrund af etagemeterarealet for et medlems ejendom opgjort i henhold til Lovbekendtgørelse af 311 af 27. juni 1983 ("**Arealbekendtgørelsen**") ("**Etm2**"), jf. det af Landinspektørfirmaet LE34 som [bilag 8.3A-C](#) vedlagte bilag med en opgørelse/beregning af fordelingstallet for medlemmerne på afleveringstidspunktet.
- Fordelingstallet for et medlem beregnes således ud fra følgende formel: $[\text{medlemmets EMT2}]/[\text{sum EMT2}]$ (Fordelingstallet vil således løbende ændre sig i takt med at Byggefeltet udvikles).
- 8.4 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. punkt 15 om stemmeret.
- 8.5 Så længe NVU ejer en eller flere af Rækkehusene, kan der ikke uden NVU's samtykke ske ændringer i fordelingstallene.

9 HÆFTELSE

- 9.1 Undergrundejerforeningen hæfter med sin formue for Undergrundejerforeningens forpligtelser. For Undergrundejerforeningens forpligtelser i forhold til tredjemand hæfter medlemmerne personligt (med

hele sin formue), pro rata (med den anpart, medlemmet efter fordelingstallet også i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem er pligtig at bære) og subsidært (således at søgsmål mod Undergrundejerforeningen skal gennemføres først inden søgsmål mod medlemmerne). Samme hæftelsesforhold skal også gælde for tab, som Undergrundejerforeningen har på de enkelte medlemmer, således at Undergrundejerforeningen kan rette et krav mod de øvrige medlemmer i henhold til denne bestemmelse for tab, Undergrundejerforeningen måtte lide som følge af et (eller flere) medlemmers manglende betaling.

- 9.2 Medlemmerne hæfter dog solidarisk for Undergrundejerforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen Grønttorvet. Såfremt Grundejerforeningen Grønttorvet gør krav gældende mod et eller flere medlemmer af Undergrundejerforeningen i henhold til den tinglyste sikkerhed, hæfter de resterende medlemmer af Undergrundejerforeningen solidarisk for dette krav.

10 MEDLEMSBIDRAG

- 10.1 Alle medlemmer af Undergrundejerforeningen skal betale et kvartalsvis a conto beløb til dækning af fællesudgifter til Undergrundejerforeningens administration og øvrige udgifter. Medlemmerne af Undergrundejerforeningen er pligtige at indbetale medlemsbidraget via PBS eller anden automatisk betalingsordning.
- 10.2 Medlemsbidraget skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- (i) Administration af Undergrundejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
 - (ii) Bidrag til Grundejerforeningen Grønttorvet, som Undergrundejerforeningen er pligtig at være medlem af,
 - (iii) Udgifter til revisor.
- 10.3 Det årlige medlemsbidrag fastsættes på grundlag af budget for Undergrundejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling.
- 10.4 Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til Undergrundejerforeningens konto, idet det dog forudsættes at ske via PBS eller anden automatisk betalingsordning, jf. punkt 10.1.
- 10.5 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 Rækkehusene, er bestyrelsen ikke berettiget til at ændre poster på budgettet uden samtykke fra NVU.
- 10.6 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 rækkehuse i Undergrundejerforeningen, gyldigt vedtages uden samtykke fra NVU.
- 10.7 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet i punkt 8.
- 10.8 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.
- 10.9 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.
- 10.10 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 tidsterminer.

11 MEDLEMSFORPLIGTELSE

- 11.1 Ethvert medlem af Undergrundejerforeningen 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.
- 11.2 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Undergrundejerforeningens bestyrelse gyldigt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Undergrundejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

12 GENERALFORSAMLING

- 12.1 Generalforsamlingen er Undergrundejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 12.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned.
- 12.3 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.
- 12.4 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.
- 12.5 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 12.3.

13 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

- 13.1 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 Undergrundejerforeningens eksterne revisor, hvis en sådan er valgt) 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 Undergrundejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt.

14 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING

- 14.1 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.
- 14.2 Kun Undergrundejerforeningens 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.
- 14.3 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.

15 STEMMERET M.V.

- 15.1 Hvert medlem stemmer efter antal. Ejer et medlem mere end ét Rækkehus inden for Undergrundejerforeningens område, stemmer det pågældende medlem med det samlede fordelingstal for disse Rækkehuse.
- 15.2 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstallet, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 15.3 Til vedtagelse af beslutning
- (i) af meget væsentlig økonomisk betydning for Undergrundejerforeningen, hvorved forstås et beløb større end to gange det foregående års budget for Undergrundejerforeningen, eller
 - (ii) om vedtægtsændringer
- kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal).
- 15.4 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 15.5 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 Rækkehusene, gyldigt vedtages uden forud indhentet skriftligt samtykke fra NVU.
- 15.6 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.

16 FORHANDLINGSPROTOKOL

- 16.1 Over det på en generalforsamling passerende udarbejdes et referat, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 16.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerende udsendes snarest muligt og senest inden 14 dage til Undergrundejerforeningens medlemmer.

17 BESTYRELSE

- 17.1 Undergrundejerforeningen 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.

- 17.2 Indtil Undergrundejerforeningen har sammensat en bestyrelse på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Rækkehusene er ibrugtaget, fungerer bestyrelsen med følgende af NVU udpegede bestyrelsesmedlemmer:
- (i) Hans-Bo Hyldig, c/o NVU 18 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby (formand)
 - (ii) Stig Nørnberg, c/o NVU 18 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby (næstformand)
 - (iii) Carsten Bjørneboe, c/o NVU 18 ApS, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby
- 17.3 Efter det tidspunkt, hvor alle Rækkehusene er ibrugtaget, og frem til det tidspunkt, hvor NVU ikke længere er ejer af en eller flere af Rækkehusene, er NVU berettiget til at udpege ét medlem til bestyrelsen, som skal fungere som formand for bestyrelsen.
- 17.4 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Undergrundejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Undergrundejerforeningen.
- 17.5 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 17.6 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 17.7 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand.
- 17.8 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes længerevarende fravær af næstformanden.
- 17.9 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 17.10 I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes længerevarende fravær næstformandens – stemme udslagsgivende.
- 17.11 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 17.12 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.
- 17.13 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 17.14 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

18 BESTYRELSENS OPGAVER

- 18.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Undergrundejerforeningens anliggender.
- 18.2 Undergrundejerforeningen er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Grønttorvet. Bestyrelsen repræsenterer Undergrundejerforeningen på Grundejerforeningen Grønttorvets generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Undergrundejerforeningens vegne vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Grundejerforeningen Grønttorvet.
- 18.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Undergrundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Undergrundejerforeningen.
- 18.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.

- 18.5 Hvor Undergrundejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Undergrundejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 18.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Undergrundejerforeningens opgaver.
- 18.7 Bestyrelsen kan overlade Undergrundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 20.

19 TEGNINGSREGEL

- 19.1 Undergrundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller i formandens længerevarende fravær af bestyrelsens næstformand i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

20 ADMINISTRATION

- 20.1 Undergrundejerforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Undergrundejerforeningens drift – enten helt eller delvist – i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.
- 20.2 Indtil det tidspunkt hvor NVU ikke længere er ejer af et eller flere af Rækkehusene vælger NVU en administrator. Indtil dette tidspunkt kan administrationsaftalen ikke opsiges uden NVU's samtykke.

21 REGNSKABSÅR

- 21.1 Undergrundejerforeningen regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Undergrundejerforeningens stiftelse – 31. december 2019.

22 ÅRSRAPPORT OG REVISION

- 22.1 Undergrundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 22.2 Undergrundejerforeningen vælger på generalforsamlingen, hvorvidt årsrapporten skal revideres af en intern revisor (herunder administrator) eller en registreret eller statsautoriseret revisor. Revisor vælges for et år af gangen. Såfremt Undergrundejerforeningen vælger en registreret eller statsautoriseret revisor, finder punkt 22.3-22.6 anvendelse.
- 22.3 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 22.4 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.
- 22.5 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.
- 22.6 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.
- 22.7 Indtil Undergrundejerforeningen har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Rækkehusene er ibrugtaget og NVU ikke længere er ejer af en eller flere af Rækkehusene, vælger NVU revisor. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden NVU's samtykke.

23 TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR UNDERGRUNDEJERFORENINGEN

- 23.1 Vedtægterne for Undergrundejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Byggfelt 18 og Rækkehusene.
- 23.2 Påtaleberettiget er Undergrundejerforeningen ved dennes bestyrelse samt NVU, så længe NVU ejer en eller flere af Rækkehusene.
- 23.3 Grundejerforeningen Grønttorvet ved dennes bestyrelse er tillagt begrænset påtaleret i henhold til punkt 24.5.

23.4 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Byggefeltet og Rækkehusene påhvilende servitutter, hvorom henvises til Byggefeltets/Rækkehusenes blade i tingbogen samt servitutter som i øvrigt skal tinglyses på Byggefeltet og Rækkehusene i forbindelse med udstykning af Rækkehusene.

23.5 Omkostningerne til Undergrundejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af NVU.

24 GRUNDEJERFORENINGEN GRØNTTORVETS PANT

24.1 Til sikkerhed for Grundejerforeningen Grønttorvets krav over for Undergrundejerforeningens medlemmer tinglyses vedtægterne for Grundejerforeningen Grønttorvet pantstiftende på hver af Undergrundejerforeningens medlemmers ejendomme med følgende beløb:

Etm² x kr. 25 oprundet til nærmeste tusinde.

Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2018, i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

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

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

24.3 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Undergrundejerforeningens medlemmers ejendomme påhvilende servitutter, hvorom der henvises til ejendommenes blade i tingbogen samt servitutter som i øvrigt skal tinglyses på ejendommene i forbindelse med udstykning af disse.

24.4 Omkostningerne til tinglysningen af Grundejerforeningen Grønttorvets vedtægter afholdes af NVU.

24.5 Vedtægternes pkt. 24.1 kan ikke ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Grundejerforeningen Grønttorvet, som derfor tillægges påtaleret ved vedtægternes tinglysning.

25 TINGLYSNING AF SERVITUTTER

25.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Undergrundejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de offentlige vilkårsdeklarationer, herunder med pantstiftende sikkerhed i Rækkehusene. Bestyrelsen - og Undergrundejerforeningen - er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af disse deklarationer.

26 OPLØSNING

26.1 Undergrundejerforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af Undergrundejerforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. punkt 15.3, dog med respekt af vedtægterne for Grundejerforeningen Grønttorvet.

27 BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 3.1: Kortrids - Byggefelt 18 og Rækkehusene

Bilag 4.1: Kort over Grønttorvet

Bilag 8.3A: Oversigt over fordelingstal og pantstiftende beløb for Rækkehusene - Del I

Bilag 8.3B: Oversigt over fordelingstal og pantstiftende beløb for Rækkehusene - Del II

Bilag 8.3C: Oversigt over fordelingstal og pantstiftende beløb for Rækkehusene - Del III

Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Undergrundejerforeningen den 5. juli 2018.

Som dirigent:



Lise Grothen