

## **BILAG 5.7B**

### **Grænsefladenotat**

Grundejerforeningen Grønttorvet har en række grænseflader til de respektive medlemmer af Grundejerforeningen. Grænsefladerne er illustreret i bilag 3.1, som viser G/F-arealerne, som de forventes at se ud på stiftelsestidspunktet, samt de enkelte medlemmers respektive ejendomme.

Retningslinjerne i nærværende grænsefladenotat er udarbejdet inden NVU har færdiggjort den samlede detaljerede udviklingsplan for Grønttorvet. Grænsefladenotatet kan derfor under hensyn til hensigten og ånden i Lokalplanen for Grønttorvet og vedtægterne for Grundejerforeningen diskretionært tilpasses af NVU frem til den endelige udstykningsplan for og udvikling af Grønttorvet er tilendebragt.

Grænsefladenotat vedrørende ansvarsfordeling for drift og vedligeholdelse af fællesarealerne indenfor Grundejerforeningens område:

- 1) Grundejerforeningen er ansvarlig for 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) på en Ejerforenings ejendom samt det i tilknytning til Park-Parkeringskælderen beliggende vandrensningsanlæg (til rensning af sø i parken), dog undtaget de arealer, hvortil enkelte medlemmer i henhold til Ejerforeningernes vedtægter eller i øvrigt er tillagt eksklusiv brugsret samt eventuelt opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign. i skillelinjen til sådanne arealer. Undtaget fra denne forpligtelse er ligeledes porte og skove beliggende på Udendørs E/F-Fællesarealer samt det i tilknytning til Park-Parkeringskælderen beliggende sprinkleranlæg og de hertil knyttede to vandreservoirer (der udgør en del af sprinklerinstallationen), som Sprinklerlauget Grønttorvet har pligten til at vedligeholde m.v. i henhold til særskilt deklaration herom.

Eksempler på Grundejerforeningens ansvar for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sådanne kantzonearealer, hvor der ikke er eksklusiv brugsret:

- Plantebede mellem trapper (buske og bunddække)
- Afskærmning mellem terrasser (buske og bunddække)
- Hæk langs vej (afskærmning mellem privat ophold og vejareal)

Grænsefladen mellem arealer, hvor der er tillagt eksklusiv brugsret, og G/F-arealerne henholdsvis de dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer, som Grundejerforeningen har ansvaret for at drive, renholde, vedligeholde og forny, skal følge de anvisninger og retningslinjer, som bestyrelsen for Grundejerforeningen opstiller, herunder retningslinjer for tilplantning, tilskæring af træer og buske, klipning af hække og tilpasning af bunddække indeholdt i beplantningsplaner/beplantningsdesignguide for de respektive Ejerforeninger i det hele sådan at ånden og hensigten i den oprindelige beplantningsplan for Grønttorvet opretholdes.

I relation til Grundejerforeningens pleje af de respektive områder omfattet af dette grænsefladenotat udarbejdes 1) Plejebeskrivelse for Beplantning; 2) Plejebeskrivelse for Byrum; 3) Plejebeskrivelse for Veje og Stier og 4) Plejebeskrivelse for Parken. I relation til de enkelte Ejerforeningers, Undergrundejerforeningers, og andre selvstændige medlemmers pleje af ude- og fællesarealer udarbejdes 5) Plejebeskrivelse for Beplantning i Ejerforeningen / Guide for pleje af ude og fællesarealer. Plejebeskrivelserne fremsendes af NVU til bestyrelsen for Grundejerforeningen samt bestyrelsen for Ejerforeningerne henholdsvis Undergrundejerforeningerne eller andre selvstændige medlemmer, når de er udarbejdet af NVU.

- 2) Grundejerforeningen er ansvarlig for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af alle G/F-arealerne, herunder eksempelvis veje, fortove, p-pladser i terræn, vejbeplantning, byrum, Parken,

områder til affaldssug og miljøstationer samt centralsuganlægget beliggende både på G/F-arealerne som indenfor de enkelte medlemmers ejendomme. Undtaget fra Grundejerforeningens forpligtelse er forsyningsledninger, der er overdraget til tredjemand, samt sprinkleranlægget (hvor Sprinklerlauget Grønttorvet har ansvaret for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sprinkleranlægget).

- 3) Grundejerforeningen er ansvarlig for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de dele af de Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer, der er beliggende i kantzone (mellem soklen på byggeriet og matrikelgrænsen) ud mod G/F-arealerne på en Undergrundejerforenings område, dog undtaget de arealer, hvortil enkelte medlemmer i henhold til Undergrundejerforeningernes vedtægter eller i øvrigt er tillagt eksklusiv brugsret samt eventuelt opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign. i skillelinjen til sådanne arealer. Der henvises i øvrigt til punkt 1) ovenfor, hvor samme afgrænsning som mellem G/F-arealerne og Udendørs E/F-Fællesarealer finder anvendelse på afgrænsningen mellem G/F-arealerne og Udendørs Undergrundejerforenings-Fællesarealer.
- 4) En Ejerforening er ansvarlig for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af alle fællesarealer indenfor Ejerforeningens ejendom, dog undtaget de arealer, hvor Grundejerforeningen har overtaget forpligtelsen, samt de arealer hvortil enkelte medlemmer i henhold til Ejerforeningernes vedtægter eller i øvrigt er tillagt eksklusiv brugsret, herunder eventuelt opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign. i skillelinjen til sådanne arealer, jf. i øvrigt nærmere punkt 1). Ejerforeningens forpligtelse gælder herunder eksempelvis gårdrum, porte og skove. Der må på ingen arealer foretages foranstaltninger, der gennembryder tag- eller facadestrukturer, belægnings eller terrassegulve.
- 5) En Undergrundejerforening er ansvarlig for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af alle fællesarealer indenfor Undergrundejerforeningens område, dog undtaget de arealer, hvor Grundejerforeningen har overtaget forpligtelsen, samt de arealer hvortil enkelte medlemmer i henhold til Undergrundejerforeningernes vedtægter eller i øvrigt er tillagt eksklusiv brugsret, herunder eventuelt opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign. i skillelinjen til sådanne arealer. Undergrundejerforeningens forpligtelse gælder herunder eksempelvis interne gårdområder, veje, pladser, stræder og lign. Der må på ingen arealer foretages foranstaltninger, der gennembryder tag- eller facadestrukturer, belægnings eller terrassegulve.
- 6) Hvor et medlem eller tredjemand i øvrigt er tillagt eksklusiv brugsret til et areal indenfor Grundejerforeningens område, er den pågældende rettighedshaver forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny den del af arealet, som der haves eksklusiv brugsret til, inklusiv opsatte hegn, træer, buske stakitter eller lign. i skillelinjen til sådanne arealer. Der må på ingen arealer foretages foranstaltninger, der gennembryder tag- eller facadestrukturer, belægnings eller terrassegulve.
- 7) Såfremt et medlem af Grundejerforeningen eller tredjemand, der er tillagt eksklusiv brugsret, ikke har opfyldt sin forpligtelse til at drive, renholde, vedligeholde og forny et areal i overensstemmelse med vedtægterne for Grundejerforeningen henholdsvis vedtægterne for et medlem af Grundejerforeningen og nærværende Grænsefladenotat, kan bestyrelsen for den pågældende forening, hvis vedtægter krænktes, pålægge det pågældende medlem henholdsvis tredjemand at udføre det pågældende arbejde. Såfremt arbejdet ikke er udført senest 4 uger efter påbuddet, kan bestyrelsen for det pågældende medlems/tredjemands regning foranledige arbejdet udført og - hvor der er tale om, at den krænkende part udgør et medlem af en forening - om fornødent søge sig fyldestgjort i det respektive medlems pant.