

Vedtægter for

Ejerforeningen Grønnehavegaard

§ 1

§ 1. Navn og hjemsted

Foreningens navn er ejerforeningen "Grønnehavegaard".

Foreningens hjemsted er Frederiksberg kommune.

§ 2

Formål og medlemsskab

Nærværende vedtægter regulerer forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang forholdet ikke er reguleret i Lov om ejerlejligheder.

Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende tinglyste ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 5sl, Frederiksberg by, Godthåbs sogn, beliggende Godthåbsvej 131-137, Grøndalsvej 8-10 og Stockflethsvej 39.

Alle ejere har pligt til at være medlem af foreningen. Medlemsskabet har virkning fra erhvervelsen, men erhververe af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeret, når foreningens administrator har modtaget meddelelse om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser overfor ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige restancer pr. overtagelsesdagen er betalt og samtlige forpligtelser overfor ejerforeningen er opfyldt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

§ 3

Fordelingstal og hæftelse

Til hver lejlighed er knyttet et fordelingstal, der i henhold til Lov om ejerlejligheder er fastlagt som en brøkdel.

På grundlag af disse fordelingstal beregnes de enkelte ejerlejligheders forholdsmæssige andele i foreningens fælles rettigheder og forpligtelser.

Det fastsatte fordelingstal kan kun ændres ved samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

§ 4

Omfanget af de enkelte ejerlejligheder

En ejerlejlighed omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør, med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, jfr. i øvrigt ejerlejlighedskort.

Hver ejer af en beboelseslejlighed har herudover eneret til benyttelse af det til den pågældende lejlighed hørende pulterrum i loftetagen eller kælderen og eventuelt altanareal samt fælles cykelrum i kælderetagen.

Endvidere omfatter hver enkelt lejlighed alt, hvad der findes af ledninger og installationer og andet udstyr af hvilken som helst art i lejligheden, dog kun i det omfang, dette ikke er forbeholdt fællesskabet.

Endelig er der til hver lejlighed knyttet en andel af foreningens og ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser, jfr. §§ 3 og 5.

§ 5

Fælles aktiver

Fælles ejendomsret er foreningens formue samt ejendommens grund, herunder stiareal samt legeplads med legeredskaber, bygningens fundamenter, tage, ydermure, etageadskillelser og dertil hørende konstruktioner af enhver art, hoveddøre, trappegange med trapper, reposer, spidslofter overalt, kældergange og fællesrum i kældre, fælles vaskeri, elevatorer, centralvarmeanlæg, sådanne forsynings- og afløbsledninger samt stik og sanitære og andre tekniske installationer af enhver art (herunder el-, gas-, vand- og varmeinstallationer), som er beliggende uden for de enkelte ejerlejligheder, hegn samt eventuelle berettigende servitutter og andre rettigheder i naboforhold eller andre forhold.

Fælles i samme forhold er de dele af forsynings og afløbsledninger samt sanitære og andre tekniske installationer, herunder fællesantenneanlæg, som findes ikke blot i fælleslokaliteter men også indenfor hvert medlems særlige område, nemlig i det omfang sådanne ledninger og installationer tjener til brug ikke blot for den pågældende enkelte lejlighed, men for to, flere eller alle lejligheder.

§ 6

Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 6 uger og med mindst 14 dages varsel, og på denne kan forslaget — uanset antallet af repræsenterede — vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige stemmeberettigede.

§ 7

Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor, administrator og bestyrelse til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Indkomne forslag
- 6) Forelæggelse af årsbudget for det indeværende år til godkendelse.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Meddelelser fra bestyrelsen, herunder indkaldelser, kan ske ved, at bestyrelsen omdeler en rundskrivelse til de enkelte lejligheder. Sideløbende skal indkaldelsen uden eventuelle bilag hænges op på opslagstavle ved opgangen hoved- og bagindgange. Endvidere skal indkaldelse meddeles på foreningens hjemmeside, hvis den har en sådan.

Meddelelser til ejere, der ikke bebor lejligheden, og som har givet besked til bestyrelsen herom, skal udsendes med post eller til ejers mailadresse, såfremt ejeren har meddelt en sådan og pr. mail har bekræftet, at den kan benyttes til meddelelser til ejeren.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 8

Kommunikation

Bestyrelsen er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger (bortset fra påkrav) m.v. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på nettet.

Alle medlemmer skal om muligt, oplyse e-mail-adresse eller tilsvarende digital kommunikation til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen om ændringer i disse oplysninger.

Meddelelser og dokumenter afsendt til den af medlemmet oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/nettet skal anses for korrekt fremlagt/-sendt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/nettet.

Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter bliver bekendtgjort i opgangene ved opslag således, at beboere uden e-mail-adresse e.lign. kan rekvirere materialet via bestyrelse eller administrator.

Bestyrelsen er uanset ovenstående berettiget til at give meddelelser m.v. med alm. post.

§ 9

Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

§10

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 11

Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret. Hver ejerlejlighed har en stemme uanset antallet af tinglyste ejere og dermed medlemmer.

Ejere af garager (ejerlejligheder) har ikke stemmeret for så vidt angår garageejerlejligheder.

Bestyrelsen kan suspendere stemmeretten for medlemmer som er i restance til foreningen på afstemningstidspunktet.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever.

Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 12

Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemme afgivning og dennes resultater.

Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 13

Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 – 5 personer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Såfremt medlemmet er et selskab, kan et medlem af selskabets direktion eller bestyrelse vælges.

Bestyrelsen konstituerer sig selv. Konstitueringen er fri, idet der dog altid skal være en formand og næstformand.

Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år

Suppleanter afgår hvert år.

Genvalg kan finde sted.

Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen.

Kommer bestyrelsens antal ned under 3, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 14

Bestyrelsens opgaver

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Bestyrelsen eller administrator og/eller dennes stedfortræder er berettiget til, efter behørigt varsel og i nødvendigt omfang, at få adgang til medlemmernes lejligheder, pulterum og lignende af hensyn til fællesinstallationer eller andre forhold der vedrører fællesskabet herunder istandsættelse i henhold til § 19, afsnit 6. Medlemmerne og disses eventuelle lejere/brugere skal således tillade adgang for bestyrelsen disses repræsentanter herunder de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere med henblik på udførelse af reparationer, tilsyn, vurderinger eller andet. Såfremt medlemmerne ikke giver adgang efter behørigt varsel og i nødvendigt omfang, er det pågældende medlem pligtig at betale alle foreningens udgifter forbundet med adgangs nægtelsen, herunder ekstraudgifter til håndværkere som følge af forgæves fremmøde, forsinkelse af arbejder, samt udgifter til gennemtvingelse af adgang herunder udgifter til advokat, låsesmed, fogedret m.v. Foreningen kan søge fyldestgørelse for sit krav med renter og eventuelle omkostninger i det af medlemmet givne pant, jf. § 23 og er berettiget til at foretage umiddelbart udlæg, jf. Retsplejelovens § 478 stk. 1, nr. 6.

§ 15

Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen begge i forening med et medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator til at disponere på foreningens vegne.

§ 16

Administration

Ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Administrator er befuldmægtiget til at disponere på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift og kan således modtage foreningens indtægter, herunder medlemmernes ydelser til foreningen, indgå nødvendige eller sædvanlige forpligtelser på foreningens vegne og afholde de dermed forbundne udgifter.

§ 17

Ydelse til drift fra medlemmerne

Til dækning af udgifterne i henhold til budgettet betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en ordinær ydelse, hvis nærmere størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal.

Ydelsen erlægges månedsvis forud. I tilfælde af uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse.

Opgørelse over de endelige fællesudgifter ved ejendommens drift foretages af administrator og foreningens revisor og udsendes til medlemmerne i overensstemmelse med bestemmelsen om indvarsling af generalforsamlingen. Bilag til opgørelsen skal ligge til gennemsyn på administrators kontor.

Eventuelt restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 18

Foreningens ren- og vedligeholdelsespligt m.v.

Det påhviler foreningen at ren- og vedligeholde alt, hvad der er undergivet fælles ejendomsret, og hvad der anskaffes til fællesskabet.

Endvidere skal foreningen vedligeholde

- ydersiden af indgangsdøre til de enkelte lejligheder
- udvendig mur- og træværk

- udvendige vindues- og dørpartier, både fællesskabets og de enkelte medlemmers
- altaner

Alt det nævnte – fra indgangsdøre til altaner – skal holdes i ensartede farver efter bestyrelsens nærmere bestemmelse til enhver tid.

Ruderne i de enkelte lejligheder vedligeholdes dog af den enkelte ejerlejlighedsindehaver.

Ovennævnte vedligeholdelsespligt omfatter også nødvendige fornyelser.

Såfremt myndighederne fremsætter krav om forøget kapacitet af ejendommens installationer, skal samtlige anlægsomkostninger betales af fællesskabet.

Snerydningspligt og grusningspligt påhviler foreningen.

Bestyrelsen er pligtig at vedtage afholdelsen af udgifter til ejendommens – efter dens karakter og forholdene i øvrigt påkrævede – vedligeholdelse, også selv om de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for et enkelt medlem eller enkelte medlemmer, såfremt undladelse af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende medlems-/medlemmers ejerlejlighed(er) derved på mere end uvæsentlig måde vil forringes mere end for de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

Bestyrelsens afgørelser med hensyn til vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelig, dog at ethvert medlem kan indbringe bestyrelsens undladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende stykke for en generalforsamling, der træffer endelig afgørelse, hvilken afgørelse ikke kan indbringes for domstolene.

Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 50%, skal udgifter herudover dog af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, så vidt det overhovedet er muligt forinden påbegyndelsen af de pågældende arbejder.

Foreningen foranlediger og bekoster renovation med hensyn til almindeligt husholdningsaffald fra lejlighedernes beboere, med mindre udgifterne hertil opkræves særskilt f. eks. på skattebilletterne for de enkelte lejligheder. Det samme gælder affald fra håndværksarbejder, som foreningen lader udføre.

Såfremt der på ejendommen konstateres angreb af skadedyr er foreningens bestyrelse forpligtet til straks at foretage skridt til disses udryddelse.

§ 19

De enkelte medlemmers ren- og vedligeholdelsespligt

Ren- og vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed og af pulterrum og andre områder, der er undergivet det enkelte medlems eneret til benyttelse, påhviler alene den pågældende ejer.

Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige al form for vedligeholdelse samt fornyelse, såsom af gulve, træværk, murværk, ruder, sanitære og andre tekniske installationer, herunder radiatorer, i det omfang dette tilhører den enkelte eller er undergivet den enkeltes eneret.

Med hensyn til altaner og udvendigt mur- og træværk henvises til § 18. Ingen må foretage udvendig maling eller andet vedrørende det her nævnte.

Om varme- og varmtvandsanlægget henvises til § 21.

Når udvendig maling af ejendommens vinduer og døre finder sted, er det enkelte medlem pligtig at udskifte revnede ruder, kitte og male vinduer og altandøre indvendig, for så vidt dette efter bestyrelsens eller administrators skøn er påkrævet.

Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt forsømmes groft i en sådan grad, at det er til gene eller risiko for andre beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb med renter og eventuelle omkostninger i det til ejerforeningen håndpantssatte ejerpantebrev.

Hvert medlem foranlediger og bekoster bortskaffelse fra ejendommen af affald udover det i § 18 anførte, f. eks. affald fra håndværksarbejder, som medlemmet lader udføre i sin lejlighed. Butiksindehavere bekoster selv bortskaffelse af affald udover det der svarer til sædvanligt husholdningsaffald fra en husstand.

§ 20

Ændringer i lejlighedernes indretning m.v.

Ethvert medlem må foretage hvilken som helst ændring i den indre indretning af sin lejlighed, herunder flytte eller fjerne skillerum (dog ikke bærende vægge eller konstruktioner, jfr. nedenfor) i det omfang, dette sker i overensstemmelse med love og andre offentlige forskrifter – herunder såvel generelle som specielle påbud – og dette ikke medfører udgifter, gener eller risiko for andre medlemmer eller beboere af disses lejligheder.

Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende i andre lejligheder kan kun gennemføres med samtykke af de pågældende andre medlemmer. Dog kan en generalforsamling bestemme, at et medlem er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig eller varig gene, og kun for så vidt vægningen må anses for at være uden rimelig grund.

Forandringer, der vedrører ejendommens ydre, f. eks. etablering af nye eller ændrede vinduer eller bærende konstruktioner af enhver art, eller som er synlige i fælleslokaliteter, må kun ske efter en generalforsamlings forudgående godkendelse og i øvrigt under samme vilkår, som angivet i disse vedtægter.

Ejere af erhvervsejerlejligheder har ret til at omdanne (ombygge) disse til beboelse.

I de tilfælde, hvor særlig tilladelse fra bygningsmyndighederne eller andre myndigheder er påkrævet, er medlemmet forpligtet til – inden arbejderne påbegyndes – at tilstille administrator en fotokopi af byggetilladelse med tegning og eventuel beskrivelse, ligesom medlemmet efter arbejdernes fuldførelse skal sende administrator en kopi af bygningsattesten.

Alle arbejder der i henhold til gældende forskrifter kræver udførelse af autoriserede håndværkere skal udføres af sådanne. Alle arbejder skal endvidere udføres i god og håndværksmæssig forsvarlig kvalitet.

Merudgifter i forbindelse med arbejder der varetages af foreningen, eller andre udgifter som skyldes ændringer/arbejder som det pågældende medlem har ladet foretage i lejligheden – f.eks. i forbindelse med medlemmets etablering af skjulte installationer - skal betales af det pågældende medlem selv. Det samme gælder merudgifter til retablering efter eventuelle destruktive indgreb som er nødvendige for arbejderne gennemførelse.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af vand, varme, el og lignende, skal tilladelse – inden installationerne foretages – indhentes skriftligt fra administrator eller bestyrelsen, der skal meddele tilladelsen, hvis der ikke kan fremsættes berettiget indvending.

Hvis ændringer, som et medlem eller andre beboere af dennes lejlighed udfører eller lader udføre, medfører forøgelse af fællesudgifterne, f. eks. større forsikringspræmier, påhviler det det pågældende medlem at betale hele merudgiften.

Administrator og bestyrelse er til enhver tid berettiget til hos hvert medlem og hos bygningsmyndighederne og andre myndigheder at skaffe sig enhver ønsket oplysning om indretning og brug af lejligheden, såfremt der foreligger oplysninger, som tyder på, at der af det nuværende eller et tidligere medlem vedrørende den pågældende lejlighed er disponeret i strid med bestemmelserne i nærværende vedtægter.

§ 21

Varme- og varmtvandsanlæg

Varme- og varmtvandsanlæggets drift forestås af foreningen. Særskilt varmeregnskab opgøres hvert år. På varmeregnskabet medtages, foruden enhver udgift som ifølge lejelovgivningens til enhver tid gældende almindelige regler skal bæres af lejere, hvilke som helst øvrige udgifter til varme- og varmtvandsforsyningen, herunder til reparationer også med fornyelseskarakter samt fornyelser i øvrigt.

Vedligeholdelse, reparationer og fornyelser af sådanne dele af installationerne, som i henhold til § 4, jfr. § 5, alene tilhører hvert enkelt medlem, foranlediges og bekostes udført af dette medlem, ligesom hvert enkelt medlem sørger for maling og lignende af enhver del af installationerne, som befinder sig i lejligheden. Der må ikke uden forudgående skriftlig tilladelse fra administrator eller bestyrelsen opsættes flere eller ændrede radiatorer eller andet, som kan medføre et øget varme – eller varmtvandsforbrug i lejligheden.

Forbruget af varme fordeles efter bruttoareal og varmtvandsforbruget fordeles efter taphaneandele. Anden fordelingsmåde kan anvendes såfremt administrator efter forhandling med bestyrelsen bestemmer det. Fordelingsmåden skal i så fald altid ske i overensstemmelse med de i henhold til den til enhver tid værende lejelovgivning fastsatte principper for fordeling i udlejningsejendomme.

Med hensyn til a conto ydelser og eventuelle restbidrag fra medlemmerne til varme- og varmtvandsforsyningen gælder bestemmelserne i § 17 tilsvarende, idet det er bestyrelsen, der godkender administrators budget.

Eventuelle restbeløb skal indbetales af medlemmerne senest én måned efter varmeregnskabets udsendelse, inden hvilken frist eventuelle indsigelser mod regnskabet skal fremsættes skriftligt over for administrator, på hvis kontor alle bilag skal ligge til eftersyn.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Ændring af varmeforsyning skal beslutes på en generalforsamling.

§ 22

Ejerlejlighedernes benyttelse

Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et omfang så det samlede beboerantal i lejligheden bringes over antallet af værelser og kamre + én.

Udlejning herudover, herunder af hele lejligheden, kan kun ske efter forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Sådant tilladelse kan ikke nægtes, hvis der ikke kan fremsættes berettiget indvending mod den ønskede lejer eller medlemmer af dennes husstand, hvis antallet af beboere ikke vil komme til at overstige antallet af værelser og kamre + én, og hvis lejevilkårene lovligt er sådanne, at lejen under alle forhold vil være tilstrækkelig til at dække alle udgifter vedrørende lejligheden.

I tilfælde af udlejning – hvad enten det er en ejerlejlighed i dennes helhed eller et enkelt værelse har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, også i henhold til husordenen, jfr. § 24, som en ejer har over for en lejer, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, eventuelt sideordnet med medlemmet.

Hvor en ejerlejlighed udlejes i sin helhed, påhviler det det pågældende medlem at foranledige disse bestemmelser indføjet og fremhævet i lejekontrakten samt at forelægge bestyrelsen lejekontrakten til godkendelse.

Tilsidesættelse af ovenstående forskrifter samt sådan handlen eller undladen, der – hvis sådant er muligt – medfører en offentlig myndigheds tvangsmæssige anvisning af en lejer til lejligheden, skal anses for væsentlig misligholdelse såvel i forhold til ejerforeningen som i forhold til panthaverne.

§ 23

Foreningens sikkerhed for tilgodehavender hos medlemmerne

Til sikkerhed for de til enhver tid værende forpligtelser overfor foreningen begæres vedtægterne tinglyst pantstiftende som 1. prioritet i ejerlejlighederne 1-90 af matr. nr. 5 sl, Frederiksberg by, Godthåb Sogn for kr. 52.000,- i hver ejerlejlighed.

Såfremt der i en ejerlejlighed allerede er tinglyst ejerpantebreve i henhold til gældende vedtægter, forbliver disse indestående, indtil vedtægterne kan opnå 1. prioritet. Disse ejerpantebreve tjener tillige med de pantstiftende vedtægter til sikkerhed for medlemmernes til enhver tid værende forpligtelser overfor foreningen – uanset skyldgrund.

Den pantstiftende tinglysning respekterer allerede tinglyste byrder og servitutter, idet den pantstiftende bestemmelse vil have oprykkende prioritet, efterhånden som allerede tinglyste hæftelser indfries og aflyses.

Opnås der ved salg af en ejerlejlighed på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra bestyrelse eller administrator at lade vedtægterne tinglyse pantstiftende som anført ovenfor.

Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til Bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 6. Da det fastsatte beløb reguleres som anført i nævnte bekendtgørelse eller i medfør af den til enhver tid gældende lovgivning herom, kan Ejerforeningens generalforsamling med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Bortfalder reglerne i omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid tilsvarende gældende regler, skal bestyrelsen femsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringen gældende kvalificerede flertal, jf. nærværende vedtægt.

§ 24

Husorden, havestykker, p-pladser, husdyrhold, erhverv, skiltning m.v.

Samtlige medlemmer, disses husstande og eventuelle lejere, er forpligtet til at udøve benyttelsesadgangen på hensynsfuld måde over for de andre beboere i ejendommen og er forpligtede til at følge de bestemmelser, den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden fastsætter.

De nedenfor stuelejlighederne etablerede havestykker er en del af ejendommens fællesarealer. Ejere af ejerlejligheder med tilknytning/adgang til disse havestykker kan ved indgåelse af lejekontrakt med foreningen opnå eksklusiv brugsret til de respektive havestykker. Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår for disse lejemål, idet det bemærkes, at brugsretten i henhold til lejekontrakten kan overgå til en ny ejer af ejerlejligheden under forudsætning af at ny ejer indtræder i samtlige forpligtelser i henhold til lejekontrakten. Den eksklusive brugsret kan, jf. Udstykningslovens § 16 altid opsiges af foreningen med et varsel på 2 år.

De på ejendommen værende P-pladser kan lejes af foreningens medlemmer. Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår for leje af p-plads, idet det bemærkes at man skal være ejer eller bruger af et indregistreret køretøj for at kunne leje en p-plads, og at fremleje af p-pladser ikke er tilladt.

Husdyr må kun holdes efter forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen eller administrator på bestyrelsens vegne. Sådant tilladelse må kun meddeles, dersom det er bestyrelsens/administrators indtryk, at tilladelsen ikke vil medføre gener af nogen som helst art for nogen beboere i ejendommen uden for den pågældende lejlighed eller medføre beskadigelser eller uorden vedrørende ejendommens bebyggelse eller grund m.v.

En meddelt tilladelse kan når som helst med et varsel på mindst én måned tilbagekaldes af bestyrelsen, såfremt denne skønner, at tilladelsen har medført eller vil medføre gener for de omboende eller beskadigelse eller uorden som nævnt. En eenstemmig bestyrelsesbeslutning om tilbagekaldelse, kan ikke indbringes for en generalforsamling eller domstolene.

De enkelte medlemmer og andre beboere af disses lejligheder må ikke opsætte antenner eller andet på ejendommens loft, tag, altaner eller facader i øvrigt eller på ejendommens grund.

Ejendommen er forsynet med fællesantenneanlæg, der på ejers bekostning er fremført til den enkelte lejlighed.

I de ejerlejligheder, der har karakter af beboelseslejligheder, må der i relation til foreningen og andre medlemmer alene drives sådanne erhverv, som ikke forandrer ejendommens karakter af beboelsesejendom, og som ikke volder ejendommens øvrige beboere væsentlige gener og på betingelse af at medlemmet opnår alle nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder. Af tilladelig virksomhed kan eksempelvis nævnes virksomhed som arkitekt, assurandør, ingeniør, revisor, læge, damefrisør eller lignende.

Indehavere af ejerlejlighedsbutikker har ikke ret til at etablere – hverken direkte eller gennem udleje – brancher, der strider imod anden ejerlejlighedsbutikks branche eller branche der ér etableret i henhold til lejekontrakter med ejeren af de usolgte butikker.

Erhvervsmæssig utugt – herunder anvendelse af ejerlejligheden til "massageklinik" m.v. – er forbudt.

Ejere af erhvervsejerlejligheder samt disses lejere og forpagtere har ret til at foretage skiltning på ejendommens facade, døre og vinduer, der naturligt hører til butikken/lejligheden i det omfang det er sædvanligt efter foreningens og ejendommens art.

Udformningen og placeringen skal opfylde offentlige forskrifter og gældende vejledninger og må ikke være til gene for ejendommen, dens brugere, brugere af omliggende ejendomme eller øvrig skiltning på ejendommen.

Det skal tilstræbes, at bygningen fremtræder med et ensartet præg. Skiltningen skal i alle tilfælde på forhånd godkendes af foreningens bestyrelse, der kan modsætte sig skiltningen såfremt den har rimelig grund dertil. Såfremt bestyrelsens skriftlige godkendelse ikke foreligger kan bestyrelsen kræve skiltningen fjernet for medlemmets regning og risiko.

§ 25

Foreningens beføjelser ved et medlems misligholdelse

Hvis et medlem eller andre, der benytter den pågældende lejlighed gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f. eks. ved at komme i restance med pligtige pengeydelse til foreningen, ved ikke at efterkomme påbud, som bestyrelsen eller administrator på dennes vegne pålægger i medfør af nærværende vedtægter, ved krænkelse af husorden eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne eller andre beboere i ejendommen, kan bestyrelsen, når medlemmet trods opfordring i anbefalet brev med et varsel på mindst 14 dage ikke berigtiger forholdet forlange, at medlemmet, respektive anden misligholdende beboer i lejligheden, fraflytter denne med 3 måneders varsel til den første i en måned.

Bestyrelsens afgørelse kan af det pågældende medlem ved anbefalet brev til bestyrelsens formand inden 14 dage efter afsendelsen af nævnte anbefalede brev fra bestyrelsen eller administrator indankes for en generalforsamling.

Foreningen kan i øvrigt søge sine krav gennemført ved umiddelbar fogedforretning eller ved andre retsforfølgningsskridt af enhver art over for medlemmet for dettes regning.

Af enhver restance over for foreningen, uanset restancens art eller varighed, svares morarenter i henhold til gældende bestemmelser.

§ 26

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Foreningen kan oprette en grundfond, der skal tjene som likviditetsstøtte og til sikkerhed for uforudsete udgifter, der ikke kan afholdes over foreningens budget. Derudover kan grundfonden benyttes til henlæggelser til senere vedligeholdelse, hovedstandsættelser og planlagte forbedringer og moderniseringsarbejder på ejendommen.

Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Beslutning om indbetaling til grundfonden og dennes størrelse træffes inden for de forannævnte rammer af generalforsamlingen.

Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling.

§ 27

Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 28

Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 29

Garager

Den indvendige vedligeholdelse af garager samt den fuldstændige (indvendige og udvendige) vedligeholdelse af garageporte påhviler den enkelte garageejер. Udvendig maling af garageporten skal ske samtidig med, at ejendommens træværk males udvendig.

Farven på den udvendige side af garageporte skal holdes i den efter bestyrelsens bestemmelse valgte farve.

§ 30

Tinglysning, påtaleret

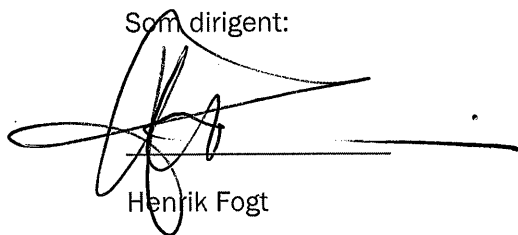
Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitut- og pantstiftende, jf. § 23 på matr. nr. 5 sl, Frederiksberg by, Godthaabs sogn og samtlige ejerlejligheder, hvori denne ejendom er opdelt med gensidig påtaleret for nuværende og de til enhver tid værende fremtidige ejere af matr. nr. 5 sl, Frederiksberg by, Godthaabs sogn og samtlige ejerlejligheder, hvori denne ejendom er opdelt.

Endvidere har ejerforeningen "Grønnehavegaard" ved foreningens bestyrelse påtaleret.

Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Således vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling mandag den 2. juni 2014.

Som dirigent:



Henrik Fogt

Ejerforeningen Grønnehavegaard:

I bestyrelsen:

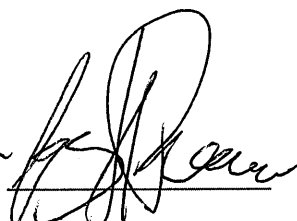


Anders Reinholdt

(Formand)



Christian Murmann



Jens Kristian Rasmusen



Morten Børkop



Daniel R. Rønne