

Matr.nr. 11 LC, 11 LE, 11 LF afgift kr.: 1.750,00
Frederiksberg

Anmelder:
Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2. tv.
2100 København Ø
Tlf. 35 35 43 00

Beliggende: Godthåbsvej 35-41 og
Aksel Møllers Have 2-30
2000 Frederiksberg

V E D T Æ G T E R

for foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen GODTHÅBS HAVE omfattende ejerlejlighederne:

- nr. 1-109, matr.nr. 11 LC, Frederiksberg, beliggende Godthåbsvej 35-41 og Aksel Møllers Have 2-4,
- nr. 1-164, matr.nr. 11 LE, Frederiksberg, beliggende Aksel Møllers Have 6-18,
- nr. 1-114, matr.nr. 11 LF, Frederiksberg, beliggende Aksel Møllers Have 20-30,

der træder i stedet for vedtægten af 6. juni 1995 tinglyst den 15. juli 1995.

§ 1. NAVN

Foreningens navn er "Ejerforeningen GODTHÅBS HAVE", benævnt EF GODTHÅBS HAVE.

§ 2. HJEMSTED OG VÆRNETING

1. EF GODTHÅBS HAVE har hjemsted i Frederiksberg kommune.
2. EF GODTHÅBS HAVEs værneting er Retten på Frederiksberg for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. EF GODTHÅBS HAVE ved dens bestyrelse er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§ 3. FORMÅL

1. EF GODTHÅBS HAVEs formål er at administrere ejendommen matr.nr. 11 LC, 11 LE og 11 LF, Godthåbsvej 35-41 og Aksel Møllers Have 2-30, Frederiksberg, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
2. EF GODTHÅBS HAVE er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

§ 4. MEDLEMSKREDS

1. Som medlemmer af EF GODTHÅBS HAVE kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.
2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til lysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden inden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.
3. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
4. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for EF GODTHÅBS HAVE ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt, og det er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
5. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under EF GODTHÅBS HAVE indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for EF GODTHÅBS HAVE og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til EF GODTHÅBS HAVE af enhver art og til enhver tid, herunder tillige varme og forbrugsrestancer.

§ 5. HÆFTELSESFORHOLD

1. EF GODTHÅBS HAVE som sådan hæfter for foreningens forpligtelser over for tredjepart. Medlemmerne hæfter subsidiært og pro rata i forhold til deres fordelingstal, for EF GODTHÅBS HAVEs forpligtelser over for tredjepart.
2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for EF GODTHÅBS HAVE i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

§ 6. GENERALFORSAMLING

1. EF GODTHÅBS HAVESs øverste myndighed er generalforsamlingen.
2. Afgørelser, som bestyrelsen har truffet, kan af ethvert medlem, som direkte berøres af afgørelsen, indbringes for generalforsamlingen.
3. EF GODTHÅBS HAVES generalforsamlinger afholdes i Frederiksberg kommune.
4. EF GODTHÅBS HAVES ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

§ 7. GENERALFORSAMLING, INDKALDELSE M.V.

1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 og højst 4 ugers varsel.
2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
3. Revideret regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år skal udsendes senest en uge inden generalforsamlingen.
4. Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet forslag behandlet på den ordinære generalforsamling.

Medlemsforlag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 1. marts.

5. Generalforsamlingen kan beslutte at give en eller flere repræsentanter for lejerne adgang til at overvære generalforsamlingen uden stemmeret.
6. Indkaldelse til generalforsamlinger udsendes til medlemmerne digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie. Det er medlemmets ansvar, at enten foreningens bestyrelse eller administrator har en løbende ajourført registrering af medlemmets e-mailadresse eller et andet fastlagt elektronisk medie.
7. Medlemmer som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 6 angivne kommunikationsform og dermed fortsat modtage indkaldelser mv via post.
8. Referater fra generalforsamlinger samt anden form for meddelelser fra bestyrelsen distribueres til medlemmerne efter de i stk. 6 og 7 nærmere fastsatte retningslinjer.
9. Medlemmer der efterfølgende måtte have behov for et papirudskift af de pågældende meddelelser kan rekvirere dette hos administrator mod betaling af et nærmere fastsat gebyr herfor.

§ 8. GENERALFORSAMLING, EKSTRAORDINÆR M.V.

1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes,
 - a. når bestyrelsen ønsker det,
 - b. når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst en sjettedel af forningens medlemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal, eller
 - c. når der foreligger generalforsamlingsbeslutning om det.
2. Senest 14 dage efter modtaget begæring om det, indkalder bestyrelsen skriftligt med højst to ugers varsel til ekstraordinær generalforsamling.
3. Det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling, skal følge med indkaldelsen.

§ 9. GENERALFORSAMLING, DAGSORDEN

1. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal mindst omfatte følgende punkter:
 - 1) Valg af dirigent og referent.
 - 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
 - 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
 - 4) Forelæggelse af budget til godkendelse.
 - 5) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
 - 6) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - 7) Valg af revisor.
 - 8) Valg af administrator.
 - 9) Behandling af forslag fra bestyrelsen.
 - 10) Behandling af indkomne forslag fra medlemmer.
 - 11) Eventuelt.

§ 10. GENERALFORSAMLING, DIRIGENT

1. Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål om sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

§ 11. GENERALFORSAMLING, AFSTEMNINGER M.V.

1. Samtlige medlemmer af EF GODTHÅBS HAVE har stemmeret efter fordelingstal på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til det.
2. Det tinglyste fordelingstal er 22.140; antallet af lejligheder er 333 + 44 garager + 10 diverse.
3. Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der hører til disse lejligheder.
4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, således at hver enhed i fordelingstallet giver én stemme.
5. Til vedtagelse af beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg og/eller pantsætning af disse kræves dog, at mindst 50% af stemmerne efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, samt at mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal, stemmer for forslaget.
6. Hvis forslag uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal, indkaldes inden 14 dage til ny generalforsamling. På denne nye generalforsamling kan forslag - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

§ 12. GENERALFORSAMLING, REFERAT

1. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

§ 13. BESTYRELSEN

1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af indtil 6 medlemmer samt formanden, der vælges særskilt.

- a. Valgperioden er to år. Hvert andet år i lige år afgår formanden, ligesom der hvert år afgår 3 medlemmer.

Genvalg kan finde sted.

- b. Kommer bestyrelsens medlemstal under 3 i en periode mellem to ordinære generalforsamlinger, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer.

2. Hvis formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

3. Valgbare er foreningens medlemmer.
4. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

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

§ 14. BESTYRELSEN, MØDEINDKALDELSE M.V.

1. Bestyrelsens formand indkalder til møde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det og med varsel efter aftale.
2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede efter at samtlige medlemmer har modtaget mødeindkaldelse.
3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
4. Bestyrelsen har den daglige ledelse af EF GODTHÅBS HAVEs anliggender, herunder de opgaver der påhviler funktionærerne og administrator.
5. EF GODTHÅBS HAVE forpligtes ved underskrift af formanden sammen med yderligere et medlem af bestyrelsen.

§ 15. ADMINISTRATOR

1. Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.
2. Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med tre måneders varsel til den 1. i en måned.
3. Opsigelse fra administrators side kan ske med tre måneders varsel til den 1. i en måned.
4. Administrator er udover det aftalte administrationshonorar berettiget til at opkræve sædvanlige og rimelige gebyrer, blandt andet i forbindelse med forsinket betaling af pligtige ydelser, besvarelse af ejendomsmægleroplysninger, registrering af ejerskifter m.v.

§ 16. DIV. ADMINISTRATIVE FORHOLD

1. Administrator har fuldmagt inden for rammer fastlagt af bestyrelsen til at handle på EF GODTHÅBS HAVEs vegne i forhold vedrørende ejendommens daglige drift.
2. Administrator fører et forsvarligt regnskab over de på EF GODTHÅBS HAVEs vegne administrerede indtægter og udgifter under bestyrelsens og revisors kontrol.
3. Administrationen opkræver medlemmernes bidrag til fællesudgifter beregnet efter fordelingstal kvartalsvis, evt. månedsvis; à conto varmebidrag opkræves samtidigt. Eventuelle restancer forrentes med en årlig rente i henhold til rentelovens regler.

§ 17. ÅRSREGNSKAB

1. EF GODTHÅBS HAVEs regnskabsår er kalenderåret.
2. Det af revisor fremlagte regnskab med påtegning skal godkendes og underskrives af bestyrelsen.

§ 18. REVISION

1. EF GODTHÅBS HAVEs regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor.
2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

3. Revisor har adgang til alt regnskabs- og bogføringsmateriale og kan fordrer enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
4. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge om forretningsgangen er betryggende.
5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet skal revisor oplyse, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.
6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 19. KAPITALFORHOLD

1. EF GODTHÅBS HAVE skal i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til foreningens udgifter hos medlemmerne, dog således at der kan tilvejebringes en passende egenkapital.
2. Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og anden istandsættelse, ligesom det på generalforsamlingen kan vedtages at foreningen optager lån.
3. EF GODTHÅBS HAVES kontante midler skal være anbragt i anerkendt pengeinstitut til højst mulige forrentning.

§ 20. BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG

1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
2. EF GODTHÅBS HAVES udgifter betales af medlemmerne efter de tinglyste fordelingstal. Beløbet fastsættes på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
3. Beløbet betales forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.
4. Beløbet justeres i forhold til nettoprisindekset, dog minimum en stigning på 2 % i forhold til forrige år.

5. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling overstige 10 % af de på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
6. Varme- samt kold- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler à conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.
7. Efter godkendelse af årsregnskabet skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales EF GODTHÅBS HAVE senest 14 dage efter administrators opkrævning.
8. Ved fremsættelse af skriftlig opkrævning som følge af for sen betaling af pligtige ydelser er EF GODTHÅBS HAVE berettiget til at opkræve et gebyr efter gældende regler.
9. Det skyldige beløb forrentes yderligere, uden særlig opkrævning, fra den førstkomende 1. i måneden efter forfaldsdagen med en årlig rentesats i overensstemmelse med rentelovens regler.

§ 21. PANTERET

1. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som EF GODTHÅBS HAVE måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse af sine økonomiske forpligtelser over for foreningen, ejerskifte m.v. udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen ved første salg af lejligheden. Ejerpantebrevet skal gives foreningen i håndpant.
2. Ejerpantebrevet skal til enhver tid have 1. prioritets retsstilling.
3. Ejerforeningen har i forbindelse med tidligere salg haft sikkerhed via skøder lyst pantstiftende. Denne panteret kan af bestyrelsen vælges opretholdt, således at ejerpantebrevet, der skal tinglyses ifølge nærværende § 21 stk. 1, reduceres med et beløb svarende til det pantstiftende skøde.
4. Ejerpantebrevet kan af foreningen frempantsettes til tredjepart.
5. Ejerpantebrevet kan ved ejerskifte yderligere af bestyrelsen kræves forhøjet til et beløb svarende til mindst det til enhver tid af Realkreditrådet eller af ledende realkreditinstitutter accepterede beløb som 1. prioritet, der pr. 1.1.2004 andrager 41.000,- kr.
6. Ejerpantebrevsforhøjelsen skal i forbindelse med ejerskifte tinglyses med bedst mulig prioritetsstilling.

§ 22. VEDLIGEHOVELSE OG MODERNISERING

1. **Den indvendige** vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.

Ved **indvendig** vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering, vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduesrammer, udskiftning af punkterede termoruder, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, samt sanitsinstallationer.

2. **Den udvendige** vedligeholdelse foranstalles af EF GODTHÅBS HAVE for dennes regning og afholdes som fællesudgift.

Udvendig vedligeholdelse omfatter udvendigt murværk, vinduesrammer, altaner og altandøre, hoveddøre, trappe- og kældergange, vaske- stryge- og tørrerum, elevatorer, samtaleanlæg, fællesantenneanlæg, bredbåndsanlæg, forgreningsrør ud til fælles faldstammer, faldstammer, aftrækskanaler, forsyningsledninger og rør til el- gas- og vandtilførsel, uanset om disse er ført gennem den enkelte ejerlejlighed. Desuden haveanlæg og -gange, tørrepladser, barnevognsskur, asfaltvej i gården, samt fjernvarmeanlæg, radiatorer og radiatorventiler, og diverse rum til inspektør- og vicevært-funktioner.

3. Hvis EF GODTHÅBS HAVE efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder udført, og det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejer forpligtet til at lade disse udføre.
4. Hvis en ejerlejlighed forsømmes groft eller forsømmes så det vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke indenfor den fastsatte frist af max. 1 måned, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerens regning og om nødvendigt søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til nærværende vedtægt.

Eventuelt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem flytter ud af lejligheden mens istandsættelsen foretages.

5. Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
6. Medlemmer har ret til at ændre, modernisere og forbedre deres ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillerum, i det omfang det ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.
7. Medlemmer der ønsker sådanne arbejder udført har pligt til at indhente samtlige nødvendige tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndighederne eller andre, og dokumentere dette over for EF GODTHÅBS HAVE ved bestyrelsen.

8. Ved modernisering af køkken og badeværelse skal ejeren indhente alle nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder. I tilfælde af modernisering der ændrer køkkenets og badeværelsets oprindelige areal, og/eller ændrer den oprindelige føring af vand- og afløbsinstallationer, skal moderniseringsplaner **altid** skriftligt forudgående forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan nægte godkendelse af modernisering, der udgør et væsentlig indgreb i ejendommen. Endvidere kan bestyrelsen nægte godkendelse af moderniseringer, der ikke udføres af autoriserede håndværkere.
9. Ved modernisering skal endvidere alle indgreb i ejendommens fællesanlæg (varme- og vandforsyning, bredbånd og el) forelægges bestyrelsen til godkendelse. Hvis et medlem undlader dette, kan bestyrelsen forlange forholdene reetableret for medlemets regning. Ejeren vil endvidere blive gjort fuldt økonomisk ansvarlig for enhver ekstra udgift foreningen eller andre måtte blive påført til udbedring af skader eller tilsvarende på fællesanlæg eller til genetablering af fællesanlæg.
10. Medlemmer må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer, eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner, parabler mv.
11. Alle inddækninger af rør og andre installationer, der går igennem væg eller etageadskillelse mellem to lejligheder, er private. Det er f.eks. inddækninger omkring faldstammer, gulv afløb, forsyningsrør til vand og gas samt el-installationer. Inddækninger er konstruktioner, der skjuler disse installationer, f.eks. forsænkede lofter, køkkenelementer eller "rørkasser"; mens egentlig rørisolering og isoleringskapper ikke er inddækning.
12. Hvis gennemgående rør eller installationer, som går gennem inddækning i andre lejligheder, skal repareres, f.eks. utæt gulv afløb i lejligheden oven over, skal ejeren af inddækningen lade denne fjerne for egen regning. Den ejer, der foranstalter reparationen, skal dog retablere murens pudslag og maling omkring rørgennemføringer.
13. Ønskes brug af installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal bestyrelsens tilladelse indhentes inden installation foretages. Bestyrelsen kan fastsætte en medlemsafgift på sådanne installationer.

§ 23. EJERLEJLIGHEDENS OMFANG

1. En ejerlejlighed omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur. og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, således som det er beskrevet, tegnet på det ved tinglysningen medfølgende kort og tinglyst, samt en andel af fællesrettigheder.
2. Ejerlejlighedsejeren har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret over sin ejerlejlighed, der, lige som dennes rettigheder og forpligtelser, kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag.

3. Enhver lejer af en ejerlejlighed skal gøres opmærksom på bestemmelsen i punkt 2 ved oplysning herom i lejekontrakten. Herudover skal oplysninger om udlejningen, dens længde og information om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i ejers kontaktoplysninger fremsendes til bestyrelsen forud for udlejningen.
4. Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og hvis udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

§ 24. UDLEJNING

1. Medlemmer må ikke udleje enkelte værelser eller hele ejerlejligheden på en måde, så der bor flere beboere i en beboelseslejlighed, end der er værelser i den, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.
2. Hvis en ejerlejlighed udlejes i sin helhed har EF GODTHÅBS HAVE samme beføjelser over for lejeren med hensyn til krænkelse af de forpligtelser der påhviler denne, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og EF GODTHÅBS HAVE kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.
3. Enhver lejer af en ejerlejlighed skal gøres opmærksom på bestemmelsen i punkt 2 ved oplysning herom i lejekontrakten. Herudover skal oplysninger om udlejningen, dens længde og information om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i ejers kontaktoplysninger fremsendes til bestyrelsen forud for udlejningen.
4. Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende kopi af lejekontrakten til bestyrelsen.
5. Korttidsudlejning begrænses op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår, Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

§ 25. HUSORDEN M.V.

1. Alle ejere og lejere er forpligtet til at overholde husordenen. Ejere og lejere er således forpligtet til uden ugrundet ophold at efterkomme vejledninger og henstillinger fra bestyrelsen.

Forsætlige skader eller skader, der udspringer af grov uagtsomhed mod ejendommen eller fællesarealerne, skal erstattes af den ejer/lejer, der forvolder skaden.

Hvis ejer eller lejer væsentligt misholder sine forpligtigelser i henhold til denne husorden, herunder ved gentagne grove krænkelse eller hensynsløs adfærd overfor de andre ejere og lejere, kan dette medføre eksklusion af ejer fra ejendommen efter gældende regler.

2. Medlemmer og de personer der opholder sig i medlemmers ejerlejligheder må nøje overholde de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte ordensregler. Hvor intet andet er vedtaget gælder den af Boligministeriet godkendte lejekontraktformular vedrørende ordensreglement og de i lejeloven fastsatte regler som berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.
3. Moderniseringsarbejder, hamren, banken, støj fra maskiner i bygningsdele, gulvslibning etc. må kun finde sted mandag – fredag mellem kl. 08.00 og 18.00 samt i begrænset omfang lørdag mellem kl. 10.00 og 13.00. Der må ikke finde støjende arbejder sted søndag og på helligdage.

Ejer er forpligtet til at orientere om forestående moderniseringsarbejder på mere end 3 dage samt dennes kontaktoplysninger ved opslag i opgangen + naboopgangene senest 1 uge før arbejdet igangsættes.

4. A. Beboer skal tage størst mulig hensyntagen til andre beboer.
 - B. Beboere må ikke generes af støjende adfærd navnlig efter kl. 20.00 søndag til torsdag og efter kl. 24.00 fredag og lørdag.
 - C. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der høres høj musik.
 - D. Der må ikke afspilles musik i fri luft på en sådan måde, at de omkringboende generes.
5. A. Vaskerier, tørre- og strygerum skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
 - B. Fejl ved maskine skal straks meddeles til ejendomsfunktionær.

6. A. Vaskemaskiner er tilladt i køkkener. Vaskemaskiner på badeværelser er ikke tilladt uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Såfremt ejere ønsker at installere private vaskemaskiner, skal disse installeres i de rum hvor der oprindeligt har været køkken eller bad.

B. Ophør med betaling af særafgift vedrørende resterende individuelt installerede vaskemaskiner til ikrafttræden pr. 01.01.2017.

C. Brandfarlig væsker, flaskegas og lign. må ikke opbevares i kælderrum.
7. Der må ikke stilles barnevogne, cykler, planter, flasker, møbler etc. på hovedtrapperne, køkkentrapperne eller i kældergangene, da disse er flugtveje. I øvrigt henvises til "ejendommens meddelelse om brandsikkerhed."
8. Tilkaldte håndværkere må ikke udføre arbejde, der griber ind i ejendommens fællesinstallationer, uden at funktionærerne forudgående er orienteret herom.
9. A. Husdyr og smådyr* (herefter kaldet husdyr) må holdes i mindre omfang og således, at det ikke til gene for ejendommen eller dens beboerne, hvilket husdyrejer er ansvarlig for.

B. Husdyr må ikke komme i kælderen eller i gårdhaven, hvilket husdyrejer er ansvarlig for.

C. Husdyr må kun komme i gården (ikke gårdhaven, jf. pkt. A), hvis det skal fra eller til en transport, f.eks. cykel eller bil.

D. Hunde og lignende skal holdes i snor til alle tider på tilladte fællesarealer, hvilket husdyrejer er ansvarlig for.

E. Husdyr må ikke forrette sin nødtørft på ejerforeningens fællesområder. Eventuelle efterladenskaber skal omgående fjernes samt rengøring foretages, hvilket husdyrejer er ansvarlig for.

F. Husdyrejer er ansvarlig for al reetablering af eventuelle skader på ejendommen eller fællesarealer, som følge af sit husdyrs adfærd.
10. Parkering på fællesarealer er ikke tilladt uden aftale med EF GODTHÅBS HAVES bestyrelse, som kan kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads. Parkering uden for båsene er ikke tilladt.
11. Bestyrelsens meddelelse om affaldshåndtering skal følges og fremgår på foreningens hjemmeside.
12. I elevatorer må de indvendige foldedøre ikke berøres under kørslen, da det kan medføre elevatorstop. Overbelastes en elevator ved u hensigtsmæssig brug - f.eks. ved transport af for tunge ting - sker genopretning af elevatoren for beboerens regning.

13. Følgende er ikke tilladt på altanen:

- A. Ophængning af tøj højere op end altanværnets øverste kant.
 - B. Opmagasinering højere op end altanværnets øverste kant.
 - C. At hænge noget ud over altanværnet.
 - D. At ryste eller lufte sengetøj, tæpper eller lignende ud over altanværnet.
 - E. Brug af ild eller grill.
 - F. At igangsætte fyrværkeri.
 - G. At genstande kan blæse ud over altanværnet og derved være til fare for andre.
 - H. At kaste genstande af nogen art, herunder diverse affald, cigaretskod eller væske fra altan.
 - I. Belysning på altan må ikke genere øvrige beboere.
14. Sammenkomster på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre senest kl. 23.
15. Ved eventuelle angreb af skadedyr, herunder møl, væggetøj, borebille, rådborebiller, flæske- og husklannere, murbier, rotter eller lignende, samt svamp skal beboer straks kontakte ejendomsfunktionær.
16. Rygning er forbudt i indendørs fællesarealer.
17. Overtrædelser af husordenen kan meddeles enten funktionærerne eller bestyrelsen.

§ 26. MISLIGHOLDELSE

1. Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser iflg. denne vedtægt, f.eks. ved ikke at betale sin andel af fællesudgifter og evt. andre ydelser til EF GODTHÅBS HAVEs fællesskab, eller ved ikke at overholde lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen har pålagt medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for andre beboere, kan bestyrelsen forlange at medlemmet med sin husstand flytter ud af sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen er om nødvendigt berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

2. Et medlem, som det er pålagt at flytte ud af sin lejlighed, er berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

§ 27. OPLØSNING

1. Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder kan den ingen-
sinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejer-
lejlighedsstatus skal ophøre.

§ 28. TINGLYSNING

1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 11
LC, 11 LE og 11 LF, Frederiksberg.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under
foreningen.

Med hensyn til de servitutter og byrder der hviler på ejendommen og ejerlejligheder-
ne samt pantehæftelser respekteres disse, idet der i øvrigt henvises til deres blade i
tingbogen.

Frederiksberg, den

Bestyrelsen for Ejerforeningen Godthåbs Have:

Lyst første gang den 17. august 2005.

Ændret på ordinær generalforsamling den 19. april 2016,
endelig vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2016.

Ændret på ordinær generalforsamling den 4. april 2019,
endelig vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 13. maj 2019.

Ændret på ordinær generalforsamling den 16. september 2021,
endelig vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 13. oktober 2021.