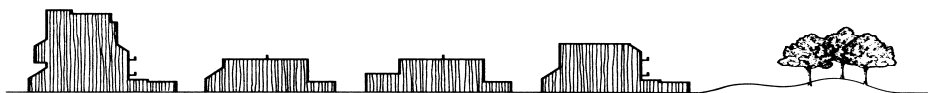


VEDTÆGTER

DOMUS VISTA PARK III



Ejerforeningen Domus Vista Park III



VEDTÆGTER

INDHOLDSFORTEGNELSE		Side
§ 1	Navn, hjemsted og formål	3
§ 2	Foreningens medlemmer	3
§ 3	Fordelingstal	4
§ 4	Fælles rettigheder og forpligtelser m.v.	4
§ 5	Benyttelse	4
§ 6	Særrettigheder og forpligtelser for visse lejligheder	5
§ 7	Indvendig vedligeholdelse	5
§ 8	Udvendig vedligeholdelse	6
§ 9	Misligholdelse	6
§ 10 - 14	Generalforsamling (§§ 10-14)	6 - 7
§ 15 - 17	Bestyrelsen (§§ 15 - 17)	7 - 8
§ 18	Budget - bidrag m.v.	8
§ 19	Sikkerhed for bidrag m.v.	9
§ 20	Grundfond	9
§ 21	Administrator	10
§ 22	Revision	10
§ 23	Årsregnskab	10
§ 24	Funktionærbolig	10
§ 25	(udgået)	-
§ 26	(Om tinglysning af vedtægter og pant m.v)	11

Ejerforeningen Domus Vista Park III

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN DOMUS VISTA PARK III

§ 1

Navn, hjemsted og formål

Foreningens navn er "Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III". Dens hjemsted er Frederiksberg Kommune.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. 49 a Frederiksberg og varetage medlemmernes interesser i deres egenskab af ejere af ejendommens lejligheder herunder de fælles økonomiske og andre interesser vedrørende ejendommen som nærmere bestemt nedenfor.

§ 2

Foreningens medlemmer

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen matr.nr. 49 a Frederiksberg beliggende:

Platanskellet	nr. 2-20
Birkeskellet	nr. 2-14
Bøgeskellet	nr. 2-14
Lindeskellet	nr. 2-20
Askeskellet	nr. 2-32
Pileskellet	nr. 2-14
Poppelskellet	nr. 2-16
Ahornskellet	nr. 2-34
Tjørneskellet	nr. 2-24
Egeskellet	nr. 2-20
Lærkeskellet	nr. 2-18
Johs. V. Jensens Allé	nr. 2-34

Enhver lejlighedsejer har pligt til være medlem af foreningen. Medlemskabet indtræder ved overtagelse af en lejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager lejligheden.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter efter fordelingstal for alle forpligtelser over for foreningen, selv om forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers besiddelse.

For foreningens gæld til tredjemand hæfter medlemmer på samme måde, men kun over for foreningen og ikke direkte over for tredjemand.

Ejerskifte meddeles bestyrelsen eller administrator inden 14 dage fra overtagelsesdagen.

Ejerforeningen Domus Vista Park III

§ 3

Fordelingstal

Rettigheder og forpligtelser er fordelt mellem medlemmerne i overensstemmelse med de på den af stadslandinspektøren på Frederiksberg udarbejdede fortegnelse over de enkelte lejligheders numre, størrelse m.v. anførte fordelingstal.

§ 4

Fælles rettigheder og forpligtelser m.v.

Medlemmerne har efter fordelingstal fælles ejendomsret til ejendommens grund, bebyggelsens fundamenter, tage, etageadskillelser mellem ejerlejligheder, fællesrum, varmeanlæggene med de hertil hørende rum, rørføringer, forsynings- og afløbsledninger indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder samt tekniske installationer af enhver art, som er beliggende uden for de enkelte lejligheder. Endvidere hegn, vej-, sti- og parkeringsanlæg, haveanlæg, træer og øvrige beplantninger samt berettigede servitutter og rettigheder i naboforhold.

Den fælles ejendomsret til visse dele af ejendommens havearealer samt trapper og trapperum uden for lejlighedens areal gælder dog kun med de begrænsninger, der følger af § 6.

Udgift til varme fordeles på grundlag af individuelle varmemålere. Lejlighederne opvarmes ved fjernvarme, og ejerforeningen er omfattet af rettigheder og forpligtelser i følge tinglyst overenskomst mellem direktør Jac. Hartmann og Frederiksberg Kommune, angående levering af fjernvarme.

Medlemmerne er pligtige at anerkende Johs. V. Jensens Allé som privat fællesvej over matr. 49 a Frederiksberg, ligesom de er pligtige at tåle, at det pågældende areal udskilles fra 49 a som offentlig vej, hvis Frederiksberg Kommune forlanger det på de af kommunen fastsatte vilkår.

§ 5

Benyttelse

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at udøve sin medejendomsret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger i øvrigt på hensynsfuld og forsvarlig måde.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler.

Udleje af ejerlejlighederne eller dele deraf må kun finde sted på tidsbestemt lejemål, maksimalt 2 år. Dette gælder dog ikke for de af den oprindelige ejer, direktør Jac. Hartmann, ejede lejligheder.

Der må ikke drives erhverv fra lejlighederne, medmindre sådan erhvervsudøvelse er godkendt af Frederiksberg kommunalbestyrelse og ejerforeningens bestyrelse.

Ejerforeningen Domus Vista Park III

Husdyr må kun holdes i lejlighederne, såfremt de ikke er til gene for ejendommen eller dens beboere. Påtaleretten tilkommer ejerforeningens bestyrelse.

Ejere og/eller brugere af ejerlejlighederne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller dens fælles bestanddele og tilbehør i øvrigt, herunder ej heller den udvendige side af hegn, udhuse, træaltaner eller andre trækonstruktioner uden bestyrelsens tilladelse.

Anbringelse af reklameskilte eller lign. på ejendommens bygninger og arealer er ikke tilladt.

§ 6

Særrettigheder og forpligtelser for visse lejligheder

Til lejligheder, der på den af stadslandsinspektøren udarbejdede fortegnelse, jf. § 3, er anført som 2-etagers lejligheder med beboelsesareal i såvel stuen som på 1. sal, er på ejendommens fælles areal udlagt et haveareal, hvortil ejeren af den tilstødende lejlighed har en udelukkende og uopsigelig brugsret for en periode, der svarer til det længste tidsrum, for hvilket en sådan ret lovligt kan gælde. Havearealet er omgivet med hegn af træ.

Beplantning og vedligeholdelse af havearealet og hegn påhviler den pågældende lejligheds ejer, jf. dog § 5, næstsidste stk.

Til separate trapper beliggende i trapperum, der er udmatrikuleret som fællesareal, har ejerne af de lejligheder, hvortil de enkelte trapper giver adgang, eksklusiv og uopsigelig brugsret, jf. ovenfor. Renholdelse, belysning og vedligeholdelse af trapper og trapperum påhviler ejerne af de pågældende lejligheder.

Beplantning og vedligeholdelse af de ved sydfacaderne og terrasserne placerede blomsterkasser påhviler de respektive ejere af de lejligheder ud for hvilken blomsterkasserne er placeret.

§ 7

Indvendig vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse af lejlighederne påhviler de respektive ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering og maling mv., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer - kort sagt alt, der er installeret inden for lejlighedens vægge.

Endvidere påhviler der visse ejere en yderligere vedligeholdelsespligt med hensyn til havearealer, trapper og blomsterkasser, jf. § 6.

Hvis en ejer groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og forsømmelsen er til gene for øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommer ejeren ikke bestyrelsens krav, vil forholdet være at betragte som en misligholdelse i henhold til § 9.

Ejerforeningen Domus Vista Park III

§ 8

Udvendig vedligeholdelse

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af ejerforeningen, og udgifterne hertil afholdes af foreningen som fællesomkostninger.

Vedligeholdelsen omfatter ydermure, yderside af indgangs- og vinduespartier, fællesrum, fællesarealer, have- og parkeringsanlæg, vej- og sti arealer, lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses forgreninger til de enkelte lejligheder. Alt dog med de undtagelser, der følger af § 6.

Endvidere omfatter vedligeholdelsen pligten til at deltage i vedligeholdelse af de grønne fællesarealer i henhold til den på ejendommens den 5. december 1972 tinglyste deklaration.

I forbindelse med nødvendige reparationer og lign. er ejendommens administrator og de af ham rekvirerede håndværkere berettiget til at opnå adgang til lejlighederne i det omfang, det er påkrævet.

§ 9

Misligholdelse

Hvis lejligheden groft forsømmes, eller en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen ved generalforsamlingsbeslutning pålægge ham at fraflytte ejerlejligheden. Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sin forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som hvis misligholdelsen er udøvet af ejeren selv.

§ 10

Generalforsamling (§§ 10-14)

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med ledsager samt administrator eller dennes repræsentanter og revisor.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stemmeretten kan udøves af et medlem eller en af medlemmet skriftligt befuldmægtiget. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 2 fuldmagter.

Til beslutning om ændring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde. Ændring af fordelingstal kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerforeningen. Enhver ændring i vedtægterne kræver Frederiksberg Kommunes godkendelse.

Ejerforeningen Domus Vista Park III

§ 11

Hvert år inden udgangen af marts måned afholdes ordinær generalforsamling med dagsorden, der skal omfatte:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og to suppleanter
6. Valg af revisor, jf. dog § 22.
7. Eventuelt.

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

§ 12

Generalforsamling indkaldes ved brev af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab samt budget for næste regnskabsår.

§ 13

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne derunder bestyrelsens beslutninger behandlet på generalforsamlingen.

Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den pågældende 15. februar.

§ 14

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed selv sin dirigent.

Der optages en kort beretning af forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 15

Bestyrelsen (§§ 15 – 17)

Bestyrelsen og to suppleanter vælges af generalforsamlingen.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer der vælges for 2 år ad gangen.

Halvdelen af bestyrelsens medlemmer (to medlemmer) og en af suppleanterne afgår i lige år, og den anden halvdel (tre medlemmer) samt den anden suppleant afgår i ulige år. Genvalg kan finde sted.

Ejerforeningen Domus Vista Park III

Afgangsordenen for eventuelt samtidigt valgte medlemmer afgøres ved lodtrækning og ellers i den rækkefølge de er valgt.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

Ved forretningsordenen kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 16

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender herunder betaling af off. afgifter og øvrige fællesudgifter, tegning af sædvanlige og fornødne forsikringer, renholdelse af fællesarealer og fællesrum, vedligeholdelse af ejendommens ydre og dens fælles bestanddele og tilbehør samt fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet alt med undtagelser, der følger bestemmelserne i § 6.

Bestyrelsen påser, at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabet afholdte udgifter og oppebårne indtægter.

Bestyrelsen påser, at nærværende vedtægt overholdes, samt at de på generalforsamlingen truffede beslutninger efterkommes.

§ 17

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede, for så vidt den består af 4 eller 5 medlemmer, og når 2 medlemmer er til stede, hvis den består af 3 medlemmer. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Ejerforeningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen i forbindelse med administrator. Den samlede bestyrelse kan meddele administrator prokura.

§ 18

Budget - bidrag m.v.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter.

Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne efter fordelingstal.

Bidragene til fællesudgifter opkræves kvartalsvis.

Ejerforeningen Domus Vista Park III

Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto i foreningens navn. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift, jf. § 16.

§ 19

Sikkerhed for bidrag m.v.

Til sikkerhed for de i § 18 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, herunder vedrørende varmeregnskab, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, omkostninger og renter, er nærværende vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb af kr. 15.000,- skriver - femten tusinde kroner 00/100.

Sikkerheden forhøjes i hver enkelt lejlighed med kr. 18.000 - skriver attentusinde kroner 00/100 - til i alt kr. 33.000 i hver lejlighed. Forhøjelsen på kr. 18.000 tinglyses pantstiftende på hver enkelt lejlighed.

I ejerlejlighederne nr. 2, 13, 38, 43, 48, 56, 97, 114, 128, der har et fordelingstal på 52, forhøjes sikkerheden dog kun med 8.000 pr. lejlighed, fra kr. 15.000 til kr. 23.000.

§ 20

Grundfond

Når samtlige lejligheder er indflyttet, dog senest den 1. januar 1981, oprettes en grundfond, hvortil samtlige lejlighedsejere efter fordelingstal årligt betaler bidrag svarende til 1,50 promille af den samlede ejendomsværdi for samtlige lejligheder, indtil størrelsen af de indbetalte beløb udgør ½ % af den til enhver tid værende ejendomsværdi for lejlighederne. Ejerforeningen disponerer over og administrerer grundfonden, hvis midler anbringes på konto i anerkendt pengeinstitut i ejerforeningens navn eller i børsnoterede obligationer, der henlægges i depot i anerkendt pengeinstitut. Renterne tillægges kapitalen.

Grundfondens midler kan efter bestyrelsen eller generalforsamlingens beslutninger anvendes i forbindelse med nødvendige fornyelser af fælles anlæg, belysning, ren- og vedligeholdelse af ubebyggede arealer herunder det fælles grønne areal vest for højhuset "Domus Vista" samt udgifter i forbindelse med uforudsete hændelse o.l.

I det omfang, grundfondens midler anvendes til betaling af udgifter i fællesskabets interesse, eller såfremt ejendomsværdien forhøjes, påhviler det lejlighedsejerne at genoptage indbetalingerne til grundfonden dog max. 1,50 promille årligt af den til enhver tid værende ejendomsværdi, indtil grundfondens størrelse igen udgør ½ % af dennes værdi.

Enhver lejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved overdragelse af sin ejerlejlighed. Andelen kan ikke gøres til genstand for retsforfølgning fra lejlighedsejernes kreditorers side, og lejlighedsejeren og dennes successorer kan ingen- sinde kræve den udbetalt, ligesom andelen ikke indgår særskilt i ejerens dødsbo, konkursbo, separations- og skilsmissebo mv.

Der udarbejdes ikke særskilt regnskab vedrørende grundfonden, idet indbetalinger til grundfonden samt dennes beholdning indgår i ejerforeningens årsregnskab.

Ejerforeningen Domus Vista Park III

Når indbetalingerne til grundfonden har nået den i nærværende bestemmelses første afsnit nævnte størrelse på ½ % af den til enhver tid værende ejendomsværdi, kan det til enhver tid på en ordinær generalforsamling med almindeligt flertal af de på generalforsamlingen fremmødte stemmeberettigede i forhold til fordelingstal vedtages at fortsætte opkrævningen af det i første afsnit nævnte årlige bidrag svarende til 1,50 promille eller mere af den samlede ejendomsværdi for samtlige lejligheder. Beslutningen om opkrævningen af de fortsatte bidrag kan omfatte såvel ét år som en årrække. For yderligere bidrag gælder samtlige de i nærværende paragraf omhandlede bestemmelser.

§ 21

Administrator

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig administrator til at varetage den daglige drift af ejendommen herunder opkræve medlemsbidrag og afholde driftsudgifter samt føre forsvarelig regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrators arbejdsopgaver samt honoraret for administrationen fastlægges i en administrationsaftale.

Bestyrelsen kan opsiges administrator med 6 måneders varsel til fratræden ved et regnskabsårs udløb. Med samme varsel og til samme tidspunkt kan administrator selv opsiges administrationsaftalen.

Administrator skal være ansvarsforsikret og forpligtet af regler om god administratorskik.

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

§ 22

Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

§ 23

Regnskab

Foreningens regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december. Første regnskabsår slutter den 31. december 1978.

§ 24

Funktionærbolig

Ejerforeningen er ejer af ejerlejlighed nr. 64, Askeskellet 22, der anvendes som funktionærbolig for ejendommens inspektør eller anden ved ejendommen ansat funktionær.

Ejerforeningen Domus Vista Park III

§ 25

Aflyst

§ 26

Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 49 a af Frederiksberg. Med hensyn til byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens blade i tingbogen. Vedtægterne respekterer de i § 19 omhandlede byrder og behæftelser. Påtaleberettigede er "Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III" ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer i foreningen.

Endvidere har Frederiksberg Kommunalbestyrelse påtaleret.
Tinglyst København, den 14. februar 1978,
tilføjelse til § 20 tinglyst København, den 27. maj 1991.

Retten i Frederiksberg
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 49A Hovedejd, Frederiksberg
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 18.05.1999 under nr. 15 891,
senest ændret den: 18.05.1999 under nr. 15 891.

Anm.: På ejendommen hviler servitutter og pantegæld.

Tillige lyst på mart. nr. 49A, ejl.nr. 1-178, Frederiksberg.

Retten i Frederiksberg den 25.05.1999

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 25.09.2003 under nr. 28789
Senest ændret den: 25.09.2003 under nr. 28789

Tillige lyst på ejl. nr. 1-178

Anm.
Samtlige servitutter.

Retten i Frederiksberg den 25.09.2003