



# Vedtægter for DOMUS VISTA PARK III

## VEDTÆGTER for EJERFORENINGEN DOMUS VISTA PARK III

### Navn og hjemsted

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

### §1 Formål

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.

### §3 Fordelingstal

Rettigheder og forpligtelser er fordelt mellem medlemmerne i overensstemmelse med de tinglyste 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 og 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 den af den oprindelige ejer, direktør Jac. Hartmann, ejede lejlighed.

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

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 hegn, udhuse, træaltaner eller andre trækonstruktioner uden bestyrelsens tilladelse. Der henvises i øvrigt til forpligtelser i § 6.

Den enkelte ejer kan dog montere cykelstativ på eget udhus eller mur. Cykelstativer må på ingen måde kunne hindre snerydning og anden fælles udvendig vedligeholdelse.

Anbringelse af reklameskilte eller lign. på ejendommens bygninger og arealer er ikke tilladt. Et "Til Salg" skilt opfattes ikke som reklame

### **§6 Særrettigheder og forpligtelser for visse lejligheder**

Til lejligheder, der 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, samt maling af både indvendig og udvendig hegn påhviler den pågældende lejligheds ejer, jf. dog § 5, tredjesidste stk. Bestyrelsens anvisninger for materialevalg og maling skal følges.

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

Blomsterkassens bygningsmæssige tilstand er ejerforeningens ansvar.

### **§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.

### **§8 Udvendig vedligeholdelse**

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 tinglyste deklaration 15.12.1972-10689-02-S0001.

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

### **§9 Misligholdelse**

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Ved misligholdelse af økonomiske forpligtelser, kan bestyrelsen inddrive evt. gæld, som ved inddrivelse af manglende betaling af fællesudgifter. Såfremt ejerens eventuelle lejere misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som hvis misligholdelsen er udøvet af ejeren selv.

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.

### **§ 10 Korrespondance til ejere**

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår elektronisk, pt. pr E-mail samt ved filer vedhæftet E-mail eller tilknyttet E-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider.

Ved korrespondance forstås bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger med evt. bilag i henhold til vedtægterne, vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger, herunder varsling om nødvendig adgang lejligheden.

Uanset ovenstående bestemmelser skal korrespondance ske med brev, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med brev.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at bestyrelsen og administrator har den til enhver tid gældende E-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende E-mailadresse kan modtage E-mails fra bestyrelsen og administrator. Hvis medlemmet skifter E-mailadresse, skal medlemmet straks underrette bestyrelsen og administrator herom. Korrespondance anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondancen er afsendt til den senest af medlemmet oplyste E-mailadresse.

Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelses desangående, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

### **§ 11 Generalforsamling (§§ 11-15)**

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 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 efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at 2/3 af de repræsentere stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke til stede på generalforsamlingen, men vedtages forslaget med 2/3 af de repræsenterede stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan

forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal, uden hensyn til antallet af repræsenterede stemmer.

Ændring af fordelingstal kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerforeningen. Enhver ændring i vedtægterne kræver Frederiksberg Kommunes godkendelse.

## **§ 12**

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

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år. Årsberetningen bør indeholde gennemgang af årets aktiviteter og drift.
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 § 23.
7. Eventuelt.

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

## **§ 13**

Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Beboere kan efter anmodning få udleveret dagsordenen hos ejendomsinspektøren.

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.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst 8 dages varsel med angivelse af tid og sted samt dagsorden for generalforsamlingen.

## **§ 14**

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.

## **§ 15**

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed, blandt de fremmødte, selv sin dirigent.

Dirigenten afgør generalforsamlingens lovlighed, og dirigenten kan vælge at udsætte generalforsamlingen, hvis dirigenten skønner, at det er nødvendigt af hensyn til behandling af et punkt.

Der udarbejdes et referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

### **§ 16 Bestyrelsen (§§ 16 – 18)**

Bestyrelsen og to suppleanter vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 5 medlemmer samt 2 suppleanter, 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.

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 5, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

Ved udarbejdelse af en forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

### **§ 17**

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at varetage 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.

Dette skal ske ved at antage en administrator (og efter bestyrelsens beslutning en eventuel ejendomsinspektør) til varetagelse af administrationen på bestyrelsens vegne. Jf. §22

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

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

### **§ 18**

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 bestyrelsesmedlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Over det på bestyrelsesmøderne passerede udarbejdes et referat, der godkendes af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Ejerforeningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem

### **§ 19 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.

Bestyrelsen påser, at ejerforeningens kontante midler er anbragt i bank eller på anden betryggende vis i foreningens navn.

### **§ 20 Sikkerhed for bidrag m.v.**

Til sikkerhed for de i § 19 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, herunder varmeregnskab, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgiften til et medlems misligholdelse, omkostninger og renter, er nærværende vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt lejlighed.

I lejlighederne som har fordelingstal 52: nr. 2, 13, 38, 43, 48, 56, 97, 114, og 128 lyses sikkerheden pantstiftende for kr. 39.000.

På de øvrige lejligheder lyses vedtægterne pantstiftende for et beløb på kr. 57.000.

De nævnte beløb reguleres efter byggeomkostningsindekset for boliger fra Danmarks Statistik senest baseret på oplysninger for 3. kvartal 2016.

I tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning i henhold til nærværende bestemmelse skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkelig bevis for gældens størrelse, og forfaldstidens indtræden således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysningen af nærværende vedtægtstillæg og panteret.

### **§ 21 Grundfond**

Der er oprettet 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 bank eller på anden betryggende vis. 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 1/2 % 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 ingensinde 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.

Når indbetalingerne til grundfonden har nået den i nærværende bestemmelses første afsnit nævnte størrelse på 1/2 % 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.

## **§ 22 Administrator**

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

Administrators arbejdsopgaver samt honoraret for administrationen fastlægges i en administrationsaftale.

Bestyrelsen kan opsiges administrator med 1 måneds varsel. Administrators frist for opsigelse skal fremgå af aftale med administrator.

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

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

## **§ 23 Revision**

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der efter indstilling fra bestyrelsen, vælges af generalforsamlingen.

## **§ 24 Regnskab**

Foreningens regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

## **§ 25 Funktionærbolig**

Ejerforeningen er ejer af ejerlejlighed nr. 64, Askeskellet 22, der pt anvendes som funktionærbolig for ejendommens inspektør. I tilfælde af ændringer omkring ejendommens inspektør, f.eks. i forbindelse med opsigelse, fratræden, pensionering, nyansættelse eller lignende, kan bestyrelsen beslutte at nedlægge funktionærboligen og sætte lejligheden til salg.

## **§ 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.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i Tingbogen.

----

Endeligt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 6. april 2017