

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN DOMUS VISTA PARK II FREDERIKSBERG

§ 1.

Navn, hjemsted og formål:

- Stk. 1. Ejerforeningens navn er ”Ejerforeningen Domus Vista Park II.”
- Stk. 2. Ejerforeningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.
- Stk. 3. Ejerforeningens formål er:
- at administrere ejendommen matr.nr. 49 I Frederiksberg, ejerlejlighed 1 – 120, beliggende Betty Nansens Alle 21 – 49
 - at varetage medlemmernes fælles interesser overfor tredjemand
 - at regulere forholdet mellem medlemmerne, herunder drage omsorg for god ro og orden i ejendommen
 - at sørge for, at ejendommen er i forsvarlig vedligeholdelsesstand og er tilbørligt forsikret samt
 - at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fælles anliggender vedrørende ejendommen.
- Stk. 4. Til opnåelse af de i stk. 3 nævnte formål kan ejerforeningen bl.a. tilslutte sig en grundejerforening eller en forening af ejerlejlighedsforeninger.

§ 2.

Medlemmerne

- Stk. 1. Kun boligejere i de under ejerforeningen hørende ejendomme kan være medlem af denne.

- Stk. 2. Enhver boligejer har pligt til at være medlem af ejerforeningen.
- Stk. 3. Medlemspligten indtræder ved ejerboligens overtagelse. Såfremt et medlem ophører med at være ejer af en ejerbolig i ejendommen, bortfalder både retten og pligten til at være medlem.
- Stk. 4. Medlemspligten for et udtrædende medlem ophører dog først, når endeligt skøde til efterfølgende er lyst uden præjudicerende rets anmærkninger. Indtil da hæfter såvel det indtrædende som det udtrædende medlem solidarisk overfor ejerforeningen.
- Stk.5. Det indtrædende medlem får ved sin indtræden anpartsvis andel i ejerforeningens eventuelle formue og i grundfonden.
- Stk. 6. Meddelelse om ejerboligens overdragelse skal senest 3 uger efter handlens afslutning fremsendes til Ejerforeningen Domus Vista Park II ved dennes administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

§ 3.

Fordelingstal

- Stk. 1. Rettigheder og forpligtelser er fordelt mellem medlemmer i overensstemmelse med fordelingstallet.
- Stk. 2. Fordelingstallet er ansat således:

Ejerbolig på 1. sal	143/15.180
Ejerbolig på 2. sal	132/15.180
Ejerbolig på 3. sal	121/15.180
Ejerbolig på 4. sal	110/15.180

§ 4.

Parkering

- Stk. 1. Hver ejerbolig har benyttelsesret til en parkeringsplads. Parkeringspladserne forsynes med de pågældende ejerboligers numre, men er fællesareal.
- Stk. 2. Såfremt en boligejer ikke ønsker at gøre brug af sin benyttelsesret til parkeringspladsen, kan denne stilles til rådighed for andre medlemmer af foreningen mod eller uden vederlag. Overgivelse af rådighed over parkeringspladsen til udenforstående kan ikke finde sted. Ejerforeningens bestyrelse skal underrettes om eventuel udlejning eller udlån og skal endvidere underrettes, såfremt rettighedsoverdragelsen ophører, eller der sker overdragelse af rettigheden til anden lejer eller låner.

§ 5.

Medlemmernes bidrag

Stk. 1. Til dækning af ejendommens fælles udgifter indbetaler medlemmerne et periodisk bidrag til ejerforeningen i forhold til fordelingstallet.

Bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af denne hvert år udarbejdet budget over ejerforeningens forventede udgifter, jfr. § 14. Det ordinære bidrag erlægges kvartalsvis efter bestyrelsens bestemmelse.

Stk. 2. Foretager en ejer ændringer i sin bolig og medfører disse en forøgelse af ejerforeningens fællesudgifter til skatter, afgifter, forsikring og lignende, påhviler det den pågældende at betale merudgiften herved.

Stk. 3. Ejerforeningens kontante midler skal – bortset fra en kassebeholdning af en sådan størrelse, at den daglige drift kan afvikles – være anbragt på konto i anerkendt pengeinstitut.

§ 6.

Medlemmernes hæftelse

Stk. 1. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne personligt, men – i det omfang det efter dansk rets regler er muligt – pro rata i forhold til ejerboligernes fordelingstal.

Stk. 2. Søgsmål vedrørende forpligtelser, som ejerforeningen har påtaget sig, skal rettes mod ejerforeningen, idet denne principielt hæfter for disse, mens de enkelte medlemmer af ejerforeningen kun hæfter subsidiært.

Stk. 3. Til sikkerhed for medlemmernes bidrag og i øvrigt for ethvert krav, ejerforeningen måtte få mod et medlem, herunder krav i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev – opr. stort kr. 10.000 – med pant i ejerboligen, hvilket ejerpantebrev henlægges som håndpant i foreningen.

Stk. 4. Ved overdragelse af ejerboligen efter den 1.april 2018 skal der til yderligere sikkerhed ske udstedelse af ejerpantebrev, der sammenlagt med det allerede udstedte er så stort, at det på tidspunktet for overdragelsen dækker et års samlede ydelse til ejerforeningen. Det i medfør af denne bestemmelse udstedte ejerpantebrev respekterer alene de på overdragelsestidspunktet med pant i ejerlejligheden tinglyste hæftelser, der forudsættes overtaget af køberen.

Stk. 5. Udgår.

§ 7.
Grundfond

- Stk. 1. Den 1. januar 1978 oprettedes en grundfond, til hvilken boligejernes årligt skal indbetale bidrag. Bidraget fastsættes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen og opkræves efter fordelingstal.
- Fra 1. januar 1998 fastsættes bidraget til minimum 1/4% årligt af ejerboligernes seneste samlede kontantværdi, indtil grundfonden udgør 4% af den til enhver tid værende samlede kontantværdi, hvorefter generalforsamlingen frit kan fastsætte bidragets størrelse, jfr. dog stk. 8.
- Stk. 2. Ejerforeningen disponerer over og administrerer grundfonden, hvis midler – eventuelt bortset fra en passende kassebeholdning - anbringes på konto i anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede obligationer, der henlægges i depot i anerkendt pengeinstitut. Renterne tillægges kapitalen.
- Stk. 3. Grundfonden tjener til sikkerhed for krav, som tredjemand måtte få mod ejerforeningen.
- Stk. 4. Grundfondens midler kan, efter bestyrelsens forslag og generalforsamlingens godkendelse, anvendes i forbindelse med fornyelser af fælles anlæg, belysning samt ren- og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder det fælles grønne areal vest for højhuset. I forbindelse med henlæggelse af midler til fornyelser, vurderer bestyrelsen ved løbende revidering af en 5-årig vedligeholdelsesplan de fælles anlægs genanskaffelsesværdi og levetid.
- Stk. 5. Grundfondens midler kan, mod generalforsamlingens efterfølgende godkendelse, anvendes i forbindelse med pludseligt opståede, større beskadigelser på ejendommens fællesanlæg, hvis udbedring kræver øjeblikkelig indsats.
- Stk. 6. Grundfondens midler kan, efter bestyrelsens forslag og generalforsamlingens godkendelse, anvendes i forbindelse med et medlems bidragsrestance eller anden misligholdelse.
- Stk. 7. I det omfang grundfondens midler anvendes til imødegåelse af den enkelte boligejers misligholdelse, påhviler det den pågældende uopholdeligt at indbetale det således anvendte beløb til grundfonden.
- Stk. 8. I det omfang grundfondens midler anvendes til betaling af udgifter i fællesskabets interesse, eller såfremt den samlede kontantværdi reguleres, påhviler det generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen at fastsætte fornyet indbetaling, jfr. reglerne i stk. 1.
- Stk. 9. Enhver boligejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved overdragelsen af sin ejerbolig. Andelen kan ikke gøres til genstand for retsforfølgning fra bolig-ejernes kreditorers side.

Boligejeren og dennes successorer kan ingensinde kræve andelen udbetalt, ligesom denne ikke særskilt indgår i ejerens dødsbo, konkursbo, separations- og skilsmisse bo m.v.

Stk. 10. Regnskab vedrørende grundfonden forelægges hvert år på generalforsamlingen.

§ 8.

El-forbrug

Stk. 1. El-forbruget i hver enkelt ejerbolig måles separat og betales af ejeren selv.

Stk. 2. Ejendommens øvrige målte el-forbrug betales af ejerforeningen og indgår i dennes driftsregnskab.

Stk. 3. Levering finder i øvrigt sted på de til enhver tid gældende ”Almindelige leveringsbetalinger for el-forsyning fra Frederiksberg Kommune”.

§ 9.

Vand- og varmemforbrug

Stk. 1. Registrering af ejendommens og boligejernes samlede vand- og varmemforbrug foretages over fællesmålere, betales af ejerforeningen og indgår i dennes driftsregnskab.

Stk. 2. Bestyrelsen skal være berettiget til at lade opsætte vand- og/eller varmemålere på lejlighedsniveau, således at udgiften fremtidigt fordeles efter forbrug, såfremt lovgivningen indebærer, at foreningen er forpligtet hertil.

Stk. 3. Ejerforeningen indtræder i rettigheder og forpligtelser ifølge overenskomst med Frederiksberg Kommune angående levering af fjernvarme.

Stk. 4. Ejerforeningen hæfter for opfyldelsen af de efter nævnte overenskomst på ejendommen og ejerboligerne hvilende forpligtelser, herunder den samlede betaling.

§ 10.

Benyttelse og husorden.

Stk. 1. Enhver boligejer er forpligtet til at udøve sin medejendomsret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde.

Stk. 2. Ejeren og de personer, der har ophold i dennes bolig, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler, der fastsættes i form af en husorden.

Stk. 3. Misbrug af vand må ikke finde sted.

- Stk. 4. Husdyr må holdes i ejerboligerne, men må ikke være til gene for de andre beboere i ejendommen.
- Stk. 5. Udleje af ejerboligerne eller dele heraf må kun finde sted på tidsbestemte lejemål, maximal 2 år, og i øvrigt kun på sådanne vilkår, at den til enhver tid gældende lejelovgivnings eventuelle bestemmelser om uopsigelighed ikke kan bringes i anvendelse.
- Stk. 6. Medlemmerne må ikke drive erhverv fra ejerboligerne, med mindre sådan erhvervsudøvelse er godkendt af Frederiksberg kommunalbestyrelse og ejerforeningens bestyrelse.
- Stk. 7. Boligejerne må – hvad angår de bygningsmæssige dele – ikke foretage ændringer af eller tilføjelser til ejendommens ydre. For eksempel må opsætning af skilte, lysreklamer, faste markiser, drivhuse og antenner ikke finde sted.

I eventuelle tvivlstilfælde rettes henvendelse til ejerforeningens bestyrelse, der træffer afgørelse i samråd med Frederiksberg kommunalbestyrelse.

§ 11.

Udvendig og indvendig vedligeholdelse

- Stk. 1. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles og betales af ejerforeningen, jfr. dog nedenfor stk. 5.
- Stk. 2. Områdets udvendige vedligeholdelse omfatter belægninger, haveanlæg, belysning, afløbsanlæg under terræn og bygninger samt kanalforbindelser og rør- og kabelinstallationer under terræn og bygninger.
- Stk. 3. Den udvendige vedligeholdelse omfatter desuden det i den af Frederiksberg kommune tinglyste deklARATION om grønne fællesarealer nævnte haveanlæg, matr.nr. 49 p Frederiksberg. Denne vedligeholdelse kan bestyrelsen lade varetage gennem samarbejde med naboejendommene.
- Stk. 4. Under bygningernes udvendige vedligeholdelse regnes:
- tage og maskinrum
 - gavlmure
 - facaders forreste betonflader langs tagudhæng, plantekummer og pudsealtaner
 - betonflader, træværk og vinduespartier i stueetagerne
 - alle fælles rum og faciliteter i stueetagerne, herunder garage- og indgangsområder
 - kældertrapper og kælderrum
 - trappeopgange, herunder ydersiden af ejerboligernes yderdøre
 - elevatorer
 - alle installationer i øvrigt uden for ejerboligerne frem til forgreningerne til disse
 - læskærme ved gavlterrasser

- plantekummer dog ekskl. beplantning
- stålværker og nedløbsrør
- inddækninger, fuger og forseglinger på terrasser og pudsealtaner samt
- gulvbelægning på pudsealtaner (østvendte altaner).

Stk. 5. Vedligeholdelse af ejerboligernes

- træværk, vinduespartier og beklædningsplader mod det fri
- flisebelægning på vestvendt terrasse samt betonvægge og –lofters overflade på terrasser og altaner

udføres ved boligejernes egen foranstaltning og for disses regning, idet der dog under hensyn til bygningskonstruktionernes ensartede udseende kun må anvendes de ved ejerforeningens bestyrelse foreskrevne eller forud godkendte materialer og farver.

Udført arbejde skal i ethvert tilfælde kunne opnå bestyrelsens godkendelse.

Istandsættelser vil efter boligejernes ønske kunne formidles gennem ejendommens inspektør/vicevært.

Stk. 6. Forsvarlig indvendig vedligeholdelse påhviler boligejeren selv, for så vidt den ikke kan tilskrives begivenheder under fælles forsikringsmæssige forhold.

Vedligeholdelsen omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af skillevægge, vægfliser, gulve, døre, fast inventar og alt øvrigt udstyr i ejerboligen, herunder

- låse og dørhåndtag til yderdør
- de elektriske installationer efter boligens el-måler
- varmeinstallationerne efter de steder, hvor rørene alene fører vand for den pågældende bolig
- brugsvandinstallationerne efter boligens afspærringsventiler i installationsnichen
- spildevandsinstallationerne frem til boligens grenrør på fælles fald- og udluftningsstammer i installationsnichen samt
- luftkanalerne for boligens mekaniske ventilation frem til betonkanalerne i installationsnichen.

Stk. 7. I forbindelse med nødvendige besigtigelser og reparationer er ejerforeningens bestyrelse, inspektør/vicevært og de af bestyrelsen rekvirerede håndværkere berettiget til at opnå adgang til ejerboligerne.

Stk. 8. Hvis en ejerbolig groft forsømmes, eller forsømmelse er til gene for andre beboere i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

- Stk. 9. Efterkommes bestyrelsens krav i henhold til stk. 8 ikke, kan bestyrelsen sætte ejerboligen i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i grundfondsandelen, eventuelt ejerforeningens panteret.

§ 12.

Misligholdelse

- Stk. 1. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen ved generalforsamlingsbeslutning pålægge ejeren at fraflytte ejerboligen med passende varsel.
- Stk. 2. Såfremt en ejers eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om misligholdelsen var udøvet af denne selv.

§ 13.

Generalforsamling

- Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- Stk. 2. Adgang til generalforsamlingen har ejerforeningens medlemmer med ledsager samt ejerforeningens revisor og eventuel administrator.
- Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindeligt stemmeflertal efter fordelingsstal.
- Stk. 4. Stemmeretten kan udøves af et medlem eller af en af medlemmet skriftligt befuldmægtiget. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 2 fuldmagter.
- Stk. 5. Til beslutning om ændring af fælles bestanddele og tilbehør og salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer i ejerforeningens vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingsstal stemmer herfor, jfr. dog nedenfor stk. 7 - 8.
- Stk. 6. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men vedtages forslaget af 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage. På denne kan forslaget vedtages af 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.
- Stk. 7. Ændring af ejerforeningens vedtægters § 3, stk. 2 omhandlende ejerboligernes fordelingsstal, kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerforeningen.
- Stk. 8. Ændring af ejerforeningens vedtægter kræver endvidere godkendelse af Frederiksberg Kommune.

§ 14.

Afholdelse af generalforsamling

- Stk. 1. Hver år inden udgangen af februar måned afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent
 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
 3. Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab til godkendelse
 4. Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab for grundfonden til godkendelse
 5. Behandling af indkomne forslag, jfr. § 16
 6. Forelæggelse af budget for næste regnskabsår til godkendelse
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 8. Valg af suppleanter
 9. Valg af revisor
 10. Valg af kritisk(e) revisor(er).
- Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, 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.

§ 15.

Indkaldelse til generalforsamling

- Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen fremsendes ved e-mail. Et medlem kan dog anmode om at modtage indkaldelsen i papirform.
- Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt den endelige dagsorden. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge reviderede årsregnskaber samt budget for næste regnskabsår.
- Stk. 3. Indkomne begæringer, jfr. § 16, stk. 2, skal fremgå af den endelige dagsorden med oplysning om emne.

§ 16.

Emner til behandling

- Stk. 1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandling på en ordinær generalforsamling.
- Stk. 2. Begæring om at få et emne behandlet på en ordinær generalforsamling skal være indgivet skriftligt til bestyrelsen, bilagt eventuel supplerende materiale, senest den 15. januar.

§ 17.

Dirigent

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest fire uger efter generalforsamlingen.

§ 18.

Bestyrelsen og suppleanter

Stk. 1. Bestyrelsen, der består af 5 medlemmer, samt første, anden og tredje suppleant til denne, vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Valgbare er kun ejerforeningens medlemmer, og disse kan pålægges at lade sig vælge til bestyrelsesmedlem eller suppleant i en periode, såfremt ingen medlemmer frivilligt ønsker at lade sig opstille til valg.

Stk. 3. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, således at 2 af medlemmerne afgår i lige år, medens 3 medlemmer afgår i ulige år. Ved første valg afgøres det ved lodtrækning, hvilke medlemmer der på næstfølgende generalforsamling er på valg. Genvalg kan finde sted. Suppleanterne vælges for 1 år ad gangen.

Stk. 4. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 5, indtræder suppleant(erne) i valgte orden.

Stk. 5. Bestyrelsen konstituerer sig selv efter hver generalforsamling på førstkommende bestyrelsesmøde.

Stk. 6. Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit erhverv.

§ 19.

Bestyrelsens virke

Stk. 1. Bestyrelsesmøde skal afholdes jævnligt, dog ikke under 8 gange årligt, samt hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 3. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kort konklusionsreferat af hvert afholdt bestyrelsesmøde, og dette underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 4. Ejerforeningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen.

Stk. 5. Den samlede bestyrelse kan meddele en eventuel administrator prokura.

§ 20.

Administration

Stk. 1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender.

Stk. 3. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab.

Stk. 4. Bestyrelsen varetager ejendommens administration og kan til dette antage sagkyndig bistand (administrator).

Stk. 5. Bestyrelsen kan ansætte fornøden medhjælp, herunder eventuelt inspektør/vicevært.

Stk. 6. En af bestyrelsen antaget administrator kan af bestyrelsen til enhver tid opsiges.

§ 21.

Revisor

Stk. 1. Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Blandt foreningens medlemmer vælges derudover en eller to kritiske revisorer.

§ 22.

Regnskab

Stk. 1. Ejerforeningens regnskabsår følger kalenderåret.

§ 23.

Tinglysning

- Stk. 1. Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 49 I Frederiksberg, ejerlejlighed 1 – 120. Med hensyn til ejendommens byrder og panthæftelser henvises til ejendommens blade i tingbogen.
- Stk. 2. Påtaleretten tilkommer ”Ejerforeningen Domus Vista Park II” og den enkelte boligejer.
- Stk. 3. Påtaleret har endvidere Frederiksberg Kommunalbestyrelse.

Således vedtaget på generalforsamlinger den 25.2.1997, den 6.3.1997 og den 27.2.2018, den 29.3.2018.

Frederiksberg, den 29.03.2018

I bestyrelsen for Ejerforeningen Domus Vista Park II

Frederiksberg Kommune har godkendt ændringerne i vedtægterne.