

ADVOKATFIRMAET  
SALTORP, HALD & ANDERSEN  
BREDGADE 6, KØBENHAVN K

Matr. nr. og adr.:

l e, l lh og l li Christiansholm.

ANMELDER:

NIELS ARTHUR ANDERSEN

Advokat

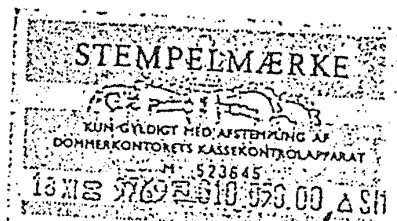
Bredgade 6

1260 København K.

Beliggenhed:

Strandvejen 419-433 og

Bellevuevej 1-7.



VEDTÆGTER  
for

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN

B E L L A V I S T A  
=====

§ 1 - Navn og hjemsted.

Foreningens navn er

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN

B E L L A V I S T A

Foreningens hjemsted er

GENTOFTE KOMMUNE

§ 2 - Formål.

Foreningens formål er at varetage de fælles anliggender, der

5/11 1980 NAA/TS.

P. 18. Fælles Vedtægtsbøger  
Side 18

Side 12. Medlemsliste og medlemsbetalt  
pligt

Indsats side 14, 15

Medlems side 2

Indsats side 15

Medlems side 12

Vedtægtsbøger af andre, side 130

er knyttet til at være ejer af ejerlejligheder i ejendommen BELLA VISTA, Strandvejen 419-433 og Bellevuevej 1-7, herunder vedrørende vedligeholdelse m.v. af fællesrum, fællesarealer, fællesindretninger m.v., således at denne altid er forsvarelig.

Særskilt bemærkes, at foreningen skal renholde og vedligeholde veje, haver, stikveje, parkeringspladser, sti- og vejbelysning samt dække vedligeholdelses- og driftsudgifter i forbindelse med disse anlæg i det omfang, det offentlige ikke har overtaget disse udgifter.

Kælderrum, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, står til disposition for den enkelte lejlighed, vil fortsat stå til rådighed for den pågældende lejlighed, når den overgår til ejerlejlighed, og kan kun fratages denne med ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

Foreningen skal, bortset fra grundfonden og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkrave de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

### § 3 - Medlemsskab, hæftelse overfor foreningen.

Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen er pligtig at være medlem af foreningen. Medlemsskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Medlemspligten indtræder, når skødet - betinget eller endeligt - foreligger tinglyst uden andre præjudicerende retsanmærkninger end de, der måtte vedrøre pantehæftelser i hele ejendommen, dog med retsvirkninger fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Når et nyt medlem er indtrådt efter § 3, stk. 2 er han pligtig at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen.

Den tidligere ejers medlemsskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt, og eventuelle restancer er betalt. Sælgeren udtræder af foreningen uden krav på refusion fra foreningen af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue, herunder grundfonden.

#### § 4 - Hæftelse overfor trediemand.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Medlemmerne hæfter subsidiært i forhold hertil.

Medlemmerne hæfter tillige personligt og principalt pro rata efter fordelingstal, subsidiært solidarisk. Et medlem frigøres for disse forpligtelser, for så vidt hans ejerlejlighed overtages og det nye medlem indtræder efter bestemmelserne i § 3 stk. 2, 3 og 4.

#### § 5 - Kontingent og andre bidrag.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens fællesudgifter. Budgettet forelægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling.

På budgettet kan der medtages henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og hoveddistandsattelser. Udgifterne fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til i årets løb, med 1 måneds varsel, at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse.

Ethvert medlem indbetaler et på ovennævnte grundlag på den årlige generalforsamling fastsat *à conto* beløb, som betales månedsvis eller kvartalsvis forud efter administrators bestemmelse.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem eventuelt påhvilende, resp. tilkommende restbidrag skal indbetales, resp. tilbagebetales senest 14 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne.

Ejerforeningen kan til den nye ejer udbetale eventuelle tidligere års overskud, både hvad angår fællesudgifter, varme m.v.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til nærværende § påhvillende ydelse, er alle udgifter vedrørende fællesskabet, såvel udgifter anført i nærværende vedtægter, som betaling af ydelse på lån, optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter - også enhver fremtidig udgift - i det omfang disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til elforbrug vedrørende alt hvad der er fælles ejendomsret undergivet, eventuel udgift til køb af lejlighed til vicevært, løn, husleje, telefon m.v. til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fælles arealer, udgifter til ejendommens varmforsyning i det omfang de ikke medtages over varmeregnskabet eller er omfattet af individuel vedligeholdelsespligt, administration, revision, regnskabsaflæggelse og evt. diæter til bestyrelsen.

#### § 6 - Grundfond.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil hver enkelt ejer årligt skal bidrage med 1/2 % af ejendomsværdien for hans lejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4 % af denne værdi.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på generalforsamlingen samtidig med årsregnskabet.

Bestyrelsen er berettiget til i fælles interesseanliggender at anvende grundfondens midler f.eks. ved større fornyelser af anlæg, uforudsete hændelser m.v.

Grundfondens midler anbringes af administrator på separat bankkonto eller i børsnoterede obligationer. Renter tillægges fonden.

#### Generalforsamling.

#### § 7.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Ordinær

generalforsamling skal afholdes senest inden udgangen af april måned.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, overfor bestyrelsen begæres indbragt for en generalforsamling.

#### § 8.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed, efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer. Den oprindelige ejer, eller den til hvem han overdrager sine rettigheder, har stemmeret i forhold til usolgte lejligheds fordelingstal, resp. efter antal af usolgte lejligheder. Hvis viceværtlejlighed forefindes giver denne ingen stemmeret.

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

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, om optagelse af lån, eller om ændring af vedtægterne, herunder ændring af fordelingstal, kan kun vedtages med mindst to trediedeles flertal efter fordelingstal på en generalforsamling, hvor mindst to trediedele af samtlige stemmeberettigede medlemmer er tilstede eller repræsenteret.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

## § 9.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
- 3) Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
- 4) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
- 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer.
- 7) Valg af 2 suppleanter.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

## § 10.

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

## § 11.

Generalforsamlinger - ordinære og ekstraordinære - indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne - ske ved, at bestyrelsen lader ejendommens vicevært omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med indkaldelsen fremlæggelse til

medlemmernes eftersyn.

Det reviderede regnskab for det forløbne regnskabsår samt forslag til budget for det kommende år skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 1. marts.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens revisor og administrator eller repræsentant(er) for denne. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne. En fuldmægtig kan ikke have fuldmagt for flere end 2 medlemmer. Denne bestemmelse gælder ikke for ejer/ejerne af restejendommen.

I de i § 3 nævnte tilfælde, hvor dobbelt medlemskab kan forekomme tilkommer stemmeretten den nye ejer fra den mellem parterne aftalte overtagelsesdag.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Restancer med kontingent og andre medlemmerne af foreningen pålagte bidrag medfører, at det pågældende medlems stemmeret er suspenderet.

## § 12.

De af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling truffte beslutninger samt beslutninger, der i henhold til nærværende vedtægter måtte vedtages af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte ændres i hen-

hold til vedtægterne. Eventuel indbringelse af de trufne beslutninger for voldgiftsret eller domstolene har ikke suspensiv virkning, og medlemmerne er, indtil endelig retsafgørelse foreligger, pligtig til at opfylde de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter, det være sig af økonomisk eller anden art, ligesom foreningen, uanset sagsanlæg eller senere appel, skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsesernes opfyldelse.

### Bestyrelsen.

#### § 13.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og hjemmeboende myndige livsarvinger. - Dog har en ejer, så længe han efter fordelingstal ejer 50%, resp. 25%, eller mere af ejerlejlighederne ret til at vælge flertallet af bestyrelsens medlemmer, resp. mindst et medlem, ligesom han kan udpege, hvem han måtte ønske til at repræsentere sig, også uden for medlemskredsen.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Ved afgang af bestyrelsesmedlemmer i årets løb indtræder en af de valgte suppleanter efter bestyrelsens valg i denne og fungerer indtil næste ordinære generalforsamling.

#### § 14.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

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

Foreningen skal være tilsluttet fællesforeningen for Ejerlejlighedsforeningen i Danmark.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden så ofte anledning foreligger, samt når et af bestyrelsens medlemmer eller



administrator forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige er formandens stemme afgørende.

Administrator skal orienteres om bestyrelsesmøder med rimeligt varsel, og er berettiget til at deltage, men uden stemmeret.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

#### § 15.

Ejerlejlighedsforeningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen i forening. Bestyrelsen kan overlade administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

#### Administration.

#### § 16.

Bestyrelsen vælger en administrator, der skal være ejendomskyndig, til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser. Administrator kan være medlem af bestyrelsen. Administrationen omfatter også lejligheder, som ikke er solgt.

Det påhviler administrator at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grund-ejerforsikring samt evt. andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene i øvrigt må anses for påkrævede.

Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle fællesudgifter.

Administrators almindelige honorar fastsættes efter de for advokater for ejendomsadministration normalt anvendte honorarregler. Herudover betales honorar til foreningens revisor og advokat.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Ejerlejlighedsforeningens bestyrelse kan opsiges administrati-  
onsaftalen og ansætte en ny administrator med  $\frac{1}{2}$  års varsel til en 1. januar.

#### Arsregnskab og revision.

##### § 17.

Foreningens regnskabsår er fra 1. januar - 31. december. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og administrator og påtegnes af revisor. Første regnskabsår afsluttes pr. 31/12 1980.

Ejerforeningen forestår varmeregnskabet.

Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beret-

ning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Fælles vedligeholdelse, herunder fornyelser af eksisterende anlæg.

---

§ 18.

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør udenfor den enkelte ejerlejligheds grænser.

Specielt kan nævnes, at pligten omfatter ejendommens grund, fundament, ydermure, mure imod fællesrum, (bortset fra maling og tapet), tage, kælder- og pulterrum, trapper, etageadskillelser, altaner, udvendig maling af vinduer, entredøre, faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger - også indenfor lejlighederne - omfattes af den fælles pligt til vedligeholdelse m.v.

Dog skal den enkelte ejer indenfor lejligheden selv male og tapetsere fællesinstallationer.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles ejendom, bortset fra maling indenfor lejlighedens grænser, eller lade opsætte skilte, reklamer eller lign. uden bestyrelsens samtykke.

Ethvert medlem er pligtig at give de af administrator udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparation, modernisering m.v.

Alle udgifter, der ikke kan henføres til den individuelle vedligeholdelsespligt, afholdes over ejendommens fællesudgifter.

Tvivlstilfælde afgøres af bestyrelsen, hvis afgørelse kan forelægges generalforsamlingen. Dennes afgørelse er endelig.

Indbringelse for generalforsamlingen suspenderer ikke eventuel betalingspligt, jfr. § 12.

En udgift, der henhører under fælles vedligeholdelse betales kun af foreningen, såfremt arbejdet er rekvireret gennem administrator.

Det er ikke tilladt at anbringe altankasser udvendigt. Såfremt der på altanerne ønskes opsat markisestof, skal forhåndsgodkendelse indhentes hos administrator og eventuelt Gentofte Kommune.

Fælles istandsættelse, modernisering m.v.

#### § 19.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifter vedrørende mindre moderniseringer, nye installationer m.v., for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med kvalificeret majoritet, jfr. § 8, stk. 3. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, med mindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere ejerlejlighedsejere.

Individuel vedligeholdelsespligt:

#### § 20.

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alt indenfor den enkelte lejlighed, jfr. dog § 18 og nærværende §.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, traværk, murværk i vægge imellem 2 ejerlejligheder eller

skillerum, puds, interne varmeinstallationer, herunder radiatorer, ventiler m.v., elektriske installationer, vandhaner, og interne rør m.v.

Enhver reparation eller fornyelse af centralvarmeanlægget må k u n udføres af håndværkere, der er anvist af administrator.

For så vidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er ejerlejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne malet indvendig og kittet, for såvidt dette er påkrævet.

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alle ruder til ejerlejligheden.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem foreningens panteret.

Ret til individuel istandsættelse, modernisering m.v.

#### § 21.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføring m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af ibrugtagningstilladelsen samt en tegning.

Med hensyn til installationer, såsom vaskemaskiner, opvaske-maskiner m.v., der kræver udvidet forbrug af varme, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en afgift, svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte afgift.

Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af sådanne "udvidelsesomkostninger", som omhandlet i forrige stykke, der påhviler ejerlejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved voldgift.

#### Medlemmernes rådighedsret.

#### § 22.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, instal-

lationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

Ejerlejlighedsejeren og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden. Specielt bemærkes, at husdyr i lejligheden p.t. ikke er tilladt; dog kan bestyrelsen efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde tillade husdyr, som ikke er til gene for de øvrige beboere. Tilladelsen kan tilbagekaldes, hvis der fremkommer berettigede klager fra de øvrige beboere.

Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne eller dele deraf uden bestyrelsens tilladelse. Denne bestemmelse gælder ikke panthavere, som måtte overtage lejligheden som ufyldstgjorte panthavere, og ej heller den oprindelige ejer. Tilladelsen kan betinges af sikkerhedsstillelse, såfremt lejen ikke giver dækning for driftsudgifterne, herunder prioritetsrenter, skatter og ydelser til ejerforeningen.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerens eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldstgjort panthaver.

Det påhviler den pågældende ejerlejlighedsejer at foranledige de i nærværende paragraf omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der forinden lejerens indflytning skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Uden foreningens samtykke må overgang til hel eller delvis erhvervsmæssig benyttelse af beboelseslejlighederne ikke

finde sted, bortset fra, at det skal være ejeren tilladt i de enkelte lejligheder at indrette private kontorer, atelierer, tegnestuer og lignende, når dette efter bestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommen ændrer karakter af beboelsesejendom, og uden at det medfører ulemper for de omboende, og at det iøvrigt kan godkendes af de respektive myndigheder.

Ejeren af en erhvervslejlighed er ikke berettiget til at lade den overgå til en benyttelse, som efter bestyrelsens skøn kan være til væsentlig gené for ejendommen og dens beboere. Ved udlejning gælder de ovenfor i stk. 3 fastsatte regler om bestyrelsens tilladelse.

#### Vicevært.

#### § 23.

Ejerlejlighedsforeningen ved administrator kan når som helst antage vicevært og afslutte sædvanlig funktionæroverenskomst med viceværtten, der stedse skal bo i nærheden af/på ejendommen. Den oprindelige ejer anviser den lejlighed, hvori viceværtten skal have bopæl. Lejen af den nævnte lejlighed + varme er en fællesudgift.

Den oprindelige ejer kan forlange, at ejerlejlighedsforeningen overtager en lejlighed i ejendommen efter hans valg til viceværtlejlighed til en pris, der svarer til, hvad der kan opnås til anden side for en tilsvarende lejlighed, både for såvidt angår vilkårene og den kontante udbetaling. Der er ikke knyttet stemmeret til viceværtlejligheden, jfr. § 8, stk. 1.

#### Misligholdelse.

#### § 24.

Misligholder et medlem sine forpligtelser over for foreningen ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved kræn-



kelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen efter given påmindelse i gentagelsestilfælde forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. ste i en måned.

Spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed kan ikke forelægges domstolene, men kan af vedkommende begæres forelagt nedennævnte voldgiftsret, der endeligt afgør spørgsmålet om rimelighed og berettigelse. Vedkommende kan inden 8 dage efter modtagelsen af fraflytningspålægget begære en voldgiftsret nedsat, og det påhviler herefter bestyrelsen at begære voldgiftsmænd udpeget.

#### Voldgift.

##### § 25.

Spørgsmål som i henhold til nærværende vedtægter skal afgøres af en voldgiftsret, afgøres af en ret bestående af 2 voldgiftsmænd med særligt kendskab til ejerlejlighedsinstituttet - en udpeget af Grundejernes Landsforbund og en af Dansk Ejendomsrådgiverforening - samt en opmand, udpeget af de to voldgiftsmænd. Opnår disse ikke enighed om udpegning af opmand, kan hver af parterne med 14 dages skriftligt varsel til den anden anmode Præsidenten for Østre Landsret om at udpege en opmand.

Voldgiftsretten afgør det indbragte spørgsmål ved stemmeflerhed efter højst 2 skriftlige indlæg fra hver part og en mundtlig forhandling. Parterne er pligtige at afgive deres skriftlige indlæg inden en af voldgiftsretten fastsat frist og er pligtige til at give møde ved den mundtlige forhandling. Sker dette ikke, afgør voldgiftsretten sagen på det foreliggende grundlag, herunder også spørgsmålet om omkostninger i forbindelse med sagen.

#### Værneting.

##### § 26.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart i forenin-

gens anliggender og kan stævnes som sådan for alle fælles forpligtelser. Gentofte Byret skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem medlemmerne indbyrdes og foreningen og dens medlemmer.

Sikkerhedsstillelse.

§ 27.

*NB! SE TILLÆG*

Til sikkerhed for de medlemmerne påhvilende forpligtelser i.h.t. nærværende vedtægter, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af 10.000 kr., skriver ti tusinde kroner.

Beløbet er fastsat på grundlag af reguleringspristallet for januar 1980 = 100 og reguleres i takt med eventuelle stigninger i reguleringspristallet.

Det senest offentliggjorte pristal forud for en eventuel tvangsauktion anvendes ved beregningen.

Såfremt beregningen af reguleringspristallet ophører, foretages beregningen på grundlag af det prisindex, der efter oplysning fra Danmarks Statistik nærmest svarer til reguleringspristallet.

Panteretten respekterer de til og med d.d. tinglyste og til tinglysning samtidig med nærværende vedtægt indleverede prioriteter, og respekterer iøvrigt uden særskilt påtegning til enhver tid lån af almindelig og særlig realkredit, samt de til den oprindelige sælger udstedte sælgerpantebreve.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Midlertidige bestemmelser.

§ 28.

Den oprindelige ejer eller den til hvem han måtte overdrage

sine rettigheder har ingen pligt til at betale indskud til grundfond eller á conto bidrag af nogen art. Ejeren er dog forpligtet til at indbetale andel af fællesudgifter til administrator for de ikke-solgte lejligheder på lige fod med de øvrige ejerlejlighedsejere.

Den oprindelige ejer, eller den til hvem han måtte overdrage sine rettigheder, er berettiget til selv at forestå administrationen eller at udpege en ejendomskyndig til at forestå administrationen. Valg af anden administrator kræver vedtagelse af en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter den for vedtægtsændringer i § 8 angivne regler.

Under tilsvarende betingelser er den pågældende ejer berettiget til at udpege revisor.

#### Ændringer.

§ 29.

Ændringer af nærværende vedtægter kan kun ske efter de i § 8 angivne regler.

----- 0 -----

Nærværende deklaration begæres tinglyst som servitut- og pantstiftende på samtlige ejerlejligheder under matr. nr.

1 e, 1 lh og 1 li Christiansholm.

Deklarationen begæres tinglyst servitutstiftende med prioritet forud for aå pantegæld.

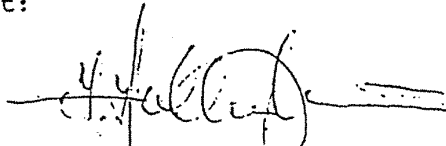
Deklarationen respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning lån i almindelig og særlig realkredit med statutmæssige forpligtelser, også til forhøjet rente.

Påtaleberettiget er ejerlejlighedsforeningen ved dens bestyrel-

se og de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i  
ejendommen.

København, den 17. november 1980.

For Dampskibsselskabet af 1912 A/S og A/S  
Dampskibsselskabet Svendborg iflg.  
fuldmagt:



J. Holten-Rasmussen

10.650,-

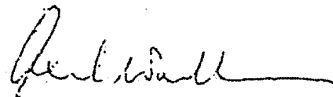
INDFØRT I DAGBOGEN

18.11.80 26952

RETEN I GENTOFTE  
LYST.

*Tillige betalt skatte- og pantefej-  
terede.*

*CH*



# Ejerforeningen Bella Vista.

## Tillæg til vedtægter

---

### § 27 A.

- Stk. 1 Til sikkerhed for ethvert krav med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få imod ethvert medlem – herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager – er vedtægterne den 18.11.1980 tinglyst pantstiftende for 10.000 kr. i hver lejlighed jf. § 27. Det pantstiftende beløb på 10.000 kr. svarer pr. november 2009 til 27.026 kr. iht. nettoprisindekset.
- Stk. 2 Ved tinglysning af nærværende bestemmelse tinglyses vedtægterne med yderligere 20.000 kr., således at vedtægterne fremover samlet er tinglyst pantstiftende for indeksreguleret kr. 47.026 i ejerlejlighederne nr. 1-79.
- Stk. 3. Det pantsikrede beløb på 20.000 kr. reguleres ligeledes på baggrund af nettoprisindekset for januar 2000 = 100 i takt med stigninger i nettoprisindekset. Reguleringen foretages kun ved stigning, således at sikkerheden ikke kan blive mindre end kr. 20.000.
- Stk. 4. Panteretten på indeksreguleret 20.000 kr. respekterer ikke efterfølgende låneomlægninger, ny- eller omprioritering i eller udenfor ejerskifte. Ved salg, hvor eksisterende lån bibeholdes, skal panteretten fremtidig have 1. prioritet. Det påhviler køber, at drage omsorg for, at dette sker senest én måned efter overtagelsesdagen.
- Stk. 5. Fra tinglysning af nærværende bestemmelse respekterer panteretten på indeksreguleret 10.000 kr. alene panteretten på 20.000 kr. jf. stk. 4, men ikke efterfølgende låneomlægninger, ny- eller omprioritering i eller udenfor ejerskifte. Ved salg, hvor eksisterende lån bibeholdes, skal panteretten fremtidig have 2. prioritet. Det påhviler køber, at drage omsorg for, at dette sker senest én måned efter overtagelsesdagen.
- Stk. 6. I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af generalforsamlingen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 

Tillægget er vedtaget på ejerforeningens generalforsamlinger henholdsvis den 23. marts 2010 samt 20. april 2010, og tinglyst den 30. september 2011.

Dan-Ejendomme as.  
4. november 2011