

48/06

22434

Akt: Skab D nr. 160

Ujævne vedtægter sendt H7

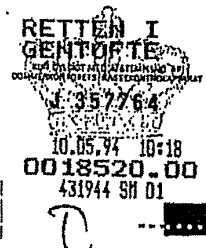
Po Rikversadv. d 22/1-07/

Samtlige ejerlejligheder
under matr.nr. 16 k
Gentofte by, Hellerup sogn

Anmelder:
Jesper Bang
Advokat
Gammeltorv 6
1457 København K
Tlf. 33 14 70 70

STEMPELMÆRKE

Strandvejen 110, 110 A, 110 B, 110 C,
110 D, 110 E og 112 og
Lille Strandvej 2, 2 A, 2 B og 2 C



VEDTÆGTER

for ejerforeningen "Strandborg"

1.0 Navn, formål og medlemskab

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Strandborg".
- 1.2 Ejerforeningens hjemsted er Gentofte kommune.
- 1.3 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere, herunder sørge for opretholdelse af en god vedligeholdelsestilstand på ejendommen.
- 1.4 Enhver lejlighedsejer i ejendommen er medlem af ejerforeningen.

- 1.5 Medlemsskab indtræder, når bindende aftale om erhvervelse af en ejerlejlighed er indgået, og ejerforeningens bestyrelse eller administrator har fået meddelelse herom. Medlemsskab indtræder dog uden videre, når en erhverver af en ejerlejlighed har fået tinglyst endeligt skøde. Overdragernes medlemsskab ophører først, når erhverver har fået tinglyst endeligt skøde.
- 1.6 Overdrager hæfter uanset medlemskabets ophør personligt for ydelser, der ved medlemskabets ophør påhviler denne i henhold til nærværende vedtægts § 4.2.

2.0 Fællesudgifter og a-conto betalinger

- 2.1 Enhver lejlighedsejer indbetaler månedsvis forud et a-conto beløb til afholdelse af fællesudgifter. A-conto betalingerne fastsættes på den årlige generalforsamling i henhold til et budget, som administrator og bestyrelsen har udarbejdet. Bestyrelsen kan dog ændre a-conto betalingerne, når der er behov herfor.
- 2.2 Regnskab over alle andre fællesudgifter end fællesudgifter til fælles forsyning med varme og varmt vand forelægges på den årlige generalforsamling. Regnskabet revideres af en revisor valgt af generalforsamlingen.
- 2.3 Fællesudgifter, der opkræves hos lejlighedsejerne, herunder a-conto beløb, forrentes uden særskilt rentepåkrav fra forfaldstidspunktet med den til enhver tid gældende procesrente, uanset om sådanne fællesudgifter forfalder til et forud fastsat tidspunkt.
- 2.4 Udgifter til fælles forsyning med varme og varmt vand afholdes som fællesudgift, jfr. § 3 om fordeling af udgifterne hertil samt fastsættelse af a-conto betalinger.

3.0 Varmeregnskab

- 3.1 Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til at forsyne

ejerforeningens ejerlejligheder med varme og varmt vand.

- 3.2 Der føres særskilt regnskab over varmeudgifterne.
- 3.3. Varmeudgifterne fordeles mellem lejlighedsejerne i overensstemmelse med de i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning fastsatte principper for fordeling af varmeudgifterne i udlejningsejendomme. Et af ejerforeningen anvendt fordelingsprincip kan kun ændres, hvis ejerne af udlejede ejerlejligheder efter den til enhver tid gældende lejelovgivning kan kræve det ændrede princip anvendt i forholdet til lejerne.
- 3.4. Administrator fastsætter a-conto varmebeløb efter de regler, der er gældende overfor lejerne i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning.
- 3.5 I varmeregnskabet indgår de udgifter, som i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning uden særskilt aftale med lejere kan medtages i varmeregnskabet overfor beboelseslejere.

4.0 Medlemmernes hæftelse

- 4.1 Overfor fællesskabet hæfter hver lejlighedsejer i forhold til fordelingstal, for varmeudgifter dog fordelt efter pkt. 3.2, for a-conto bidrag til ejerforeningen, efterbetalinger, ekstraordinære opkrævninger samt en hvilken som helst fællesudgift, der forfalder i den enkelte lejlighedsejers medlems tid, uanset om gælden kan siges helt eller delvis at vedrøre en tidligere ejer, og uanset om lejligheden er erhvervet ved køb i fri handel, på tvangsauktion eller på anden måde.
- 4.2 Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere lejlighedsejere medtages som fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsens beslutning kan anses for konstateret.

5.0 Pant

- 5.1 Nærværende vedtaget tinglyses pantstiftende for kr. 12.000,00 på ejerlejlighederne nr.e 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 57, 58, 59, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 126, 127, 128, 129, 130, 131 og 132.
- 5.2 Pantstiftelsens maksimum er ansat ud fra nettoprisindeks - 283,3 for maj 1992, og indeksreguleres efter nettoprisindekset således, at ændring af indeksfaktoren medfører tilsvarende regulering af pantstiftelsens maksimum.
- 5.3 Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om gælden hidrører fra tidligere lejlighedsejere, og uanset hvem der måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen. Administrator eller bestyrelsen kan dog afkræve erhververen en erklæring herom.
- 5.4 Ved første salg, efter tinglysning af nærværende vedtaget, af ejerlejlighederne nr.e 14, 16, 23, 27, 29, 34, 35, 37, 38, 49, 50, 54, 55, 56, 60, 61, 62, 64, 66, 84, 85, 86, 87, 91, 101, 104, 114, 121, 123, 124, 125, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139 og 140, skal køber foranledige, at nærværende vedtaget lyses pantstiftende eller lade skødet på ejerlejligheden lyse pantstiftende i overensstemmelse med det ovenfor anførte tillige således, at pantstiftelsen ansættes med udgangspunkt i nettoprisindeks - maj 1992.
- 5.5 Opnås der ved tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtagterne lyse pantstif-

tende.

6.0 Udvendig vedligeholdelse

- 6.1 Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse og opretning af ydermure samt bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, altaner, trappeopgange, udvendig behandling af hoveddøre samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset om disse er ført igennem lejlighederne, dog kun indtil de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.
- 6.2 Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de hermed forbundne udgifter.
- 6.3 Når udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduer malet indvendig, for så vidt dette er påkrævet.
- 6.4 Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer i fællesareal afholdes af ejerforeningen. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder afholdes af lejlighedsejerne hver for sig.
- 6.5 De enkelte lejlighedsejere er berettigede til, efter at have indhentet bestyrelsens samtykke hertil, for egen regning at lade vinduer udskifte. Såfremt sådan udskiftning sker, deltag den pågældende lejlighedsejer i udgifter til udskiftning og vedligeholdelse af vinduer i fællesarealer, men ikke i udgifter til udskiftning eller vedligeholdelse af de øvrige ejerlejligheders vinduer i 5 år efter, at udskiftning er sket.
- 6.6 Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af

vandskade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af ejerforeningen.

- 6.7 Ejere af lejligheder til beboelse må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk eller opsætning af mærkater, skilte og lignende uden forud at have indhentet skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Tilladelsen kan efter bestyrelsens skøn betinges af, at arbejdet udføres efter nærmere angivne retningslinier.
- 6.8 Skiltning, facadeudformning og -beklædning, opsætning af mærkiser og belysning m.v. af blivende art skal af ejere af ejerlejligheder til erhverv foretages under hensyntagen til ejendommens udseende, alder, farve samt særpræg og må kun foretages i sædvanligt omfang og på sædvanlig måde for de enkelte brancher. Afvigende eller usædvanligt farvevalg er ikke tilladt.
- 6.9 Bestyrelsen træffer endvidere bestemmelse om den skiltning, der må foretages på døre og i opgange for ejerlejligheder, der benyttes til erhverv, og skal sikre, at en sådan skiltning har ensartet præg.
- 6.10 Bestyrelsen kan træffe beslutning om, at navneskilte på hoveddørene og i opgangene for ejerlejlighederne til beboelse skal have et ensartet præg.

7.0 Indvendig vedligeholdelse

- 7.1 Udgifter til indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler den enkelte lejlighedsejer.
- 7.2 Indvendig vedligeholdelse i en ejerlejlighed omfatter maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer, puds, installationer til gas, vand og andre forsyningsledninger, der ikke omfattes af § 6.1 ovenfor, samt vedligeholdelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt.

- 7.3 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en af bestyrelsen fastsat frist.
- 7.4 Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens panteret. Der er ikke herved tilsigtet en ændring i ejerforeningens beføjelser i henhold til Ejerlejlighedslovens § 8.

8.0 Ejerlejlighedernes benyttelse

- 8.1 Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.
- 8.2 Under forudsætning af, at nødvendige offentlige godkendelser foreligger, kan en lejlighedsejer opdele sin ejerlejlighed i flere ejerlejligheder, idet bestyrelsens samtykke til fordeling af fordelingstal mellem de således udstykkede ejerlejligheder dog skal foreligge, inden udstykningssagen kan påbegyndes.
- 8.3 En lejlighedsejer må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt. Er tilladelse som nævnt ikke forud indhentet, kan bestyrelsen forlange omgående retablering.
- 8.4 En lejlighedsejer må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillevægge, i det omfang dette ikke er til gene for de øvrige lejlighedsejere. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende må kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf. Generalforsamlingen kan dog

træffe beslutning om, at en lejlighedsejer må affinde sig med sådanne arbejder, eventuelt mod erstatning for midlertidig eller varig gene, og kun for så vidt den pågældendes vægring må anses for at være uden rimelig grund.

- 8.5 En lejlighedsejer skal, inden et arbejde iværksættes i en ejerlejlighed, indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor dette er påkrævet, samt tilstille administrator eller bestyrelsen kopi af byggetilladelse, og når arbejdet er afsluttet, ibrugtagningstilladelse samt tegning.
- 8.6 Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand, el eller varme, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator eller bestyrelsen, der som vilkår herfor kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug. Tilladelsen meddeles yderligere under forudsætning af,
- at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler eller 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 udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen, eventuelt med adgang til forholdsmæssig refusion af beløbet ved tilsvarende installation i andre ejerlejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan ejerforeningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.
- 8.7 For benyttelsen af en ejerlejlighed gælder i øvrigt den til enhver tid gældende husorden for ejerforeningen. Særligt bemærkes, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at det ikke er til gene for de andre lejlighedsejere.

- 8.8 Ejerlejligheden i ejendommen skal stedse benyttes til den brug, ejerlejligheden blev benyttet til ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Anvendelsen skal dog til enhver tid være lovlig. Ejere af erhvervslejligheder er såvel overfor det offentlige som overfor ejerforeningen stedse ansvarlige for, at den til enhver tid værende drift er i overensstemmelse med alle offentlige forskrifter og regulativer samt private byrder, servitutter og andre rettigheder.
- 8.9 Bestyrelsen kan meddele tilladelse til, at ejerlejligheder, der anvendes til beboelse, overgår til anden anvendelse. Bestyrelsens tilladelse kan dog kun forventes meddelt under ganske særlige omstændigheder. Bestyrelsen kan knytte vilkår og betingelser til tilladelsen, herunder vilkår om skiltning, udsmykning af facaden m.v., jfr. § 6.8, samt tidsmæssige betingelser.
- 8.10 Brancheskift i ejendommens erhvervsejerlejligheder kræver ligeledes bestyrelsens godkendelse, for så vidt ændringen må skønnes at medføre røg, lugt, støj, rystelser eller hertil svarende miljøgener for andre beboere eller erhvervsdrivende i ejendommen. Brancheskift må ikke ske til brancher, der er egnede til at virke anstødelige eller er i strid med almindelig sømmelighed og ærbarhed.

9.0 Fælles antenneanlæg og lign.

- 9.1 Ejere af ejerlejligheder til beboelse er pligtige at tilslutte sig fællesantenneanlæg og hertil svarende installationer og betaler en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal af ejerne af beboelsesejerlejlighederne stemmer for etablering af sådanne anlæg. Ejere af ejerlejligheder til erhverv, der tilslutter sig sådanne anlæg, betaler en forholdsmæssig andel i forhold til de tilsluttede lejlighedsejere efter fordelingstal.

10.0 Fælles nyinstallationer og moderniseringer

- 10.1 Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig mindre nyinstallationer og moderniseringer og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal af lejlighedsejere efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.
- 10.2 Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og nyinstallationer, som vedtages af generalforsamlingen med 85% af de stemmeberettigede, både efter antal og fordelingstal. Derimod finder simpelt stemmeflertal anvendelse ved beslutning om nødvendig reparation, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretninger og installationer.
- 10.3 Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal.
- 11.0 Generalforsamlingen
- 11.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens højeste myndighed.
- 11.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal.
- 11.3 Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.
- 11.4 Såfremt et forslag uden at være vedtaget efter § 11.3 har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.
- 11.5 Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet

skriftligt har givet fuldmagt til.

- 11.6 Referat fra generalforsamlingen optages af administrators repræsentant eller af et medlem af bestyrelsen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes snarest muligt efter generalforsamlingen til medlemmerne.

12.0 Ordinær generalforsamling

- 12.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i perioden 1. marts til 31. maj. Generalforsamlingen afholdes i Gentofte Kommune. Dagsordenen for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indværende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor og af eventuel suppleant for denne.
10. Eventuelt.

13.0 Ekstraordinær generalforsamling

- 13.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes

når bestyrelsen finder anledning dertil, eller

når mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal begærer det til behandling af et angivet emne, eller

når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

14.0 Indkaldelse til generalforsamling

- 14.1 En generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.
- 14.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på det sted, som er angivet i indkaldelsen.

15.0 Forslag fra medlemmerne

- 15.1 Ethvert medlem har ret til at få et emne behandlet af generalforsamlingen. Begøring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indgivet til bestyrelsens formand senest 15. februar.

16.0 Bestyrelsen

- 16.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer.
- 16.2 Formanden afgår hvert andet år. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert andet år. Suppleanter vælges for en 1-årig periode. Genvalg kan finde sted.
- 16.3 Hvis udtræden af bestyrelsesmedlemmer i løbet af året medfører, at der herefter ikke findes flere suppleanter, skal der ved endnu et bestyrelsesmedlems udtræden indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 16.4 Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.
- 16.5 I en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestem-

melse om udførelsen af sit hverv.

17.0 Bestyrelsens opgaver

- 17.1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 17.2 Udover hvad der i disse vedtægter specielt er angivet som opgaver for bestyrelsen, skal denne i øvrigt sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grund-ejerforsikring og så vidt muligt svamp- og husbukkeforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter er påkravede. Bestyrelsen skal føre forsvarligt regnskab over afholdte udgifter og indkomne indtægter, herunder de afkravede bidrag til fællesudgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

18.0 Bestyrelsesmøder

- 18.1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte det måtte være nødvendigt, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 18.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.
- 18.3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.
- 18.4 Et af bestyrelsesmedlemmerne udarbejder referat fra hvert møde, hvilket referat skal godkendes på næste bestyrelsesmøde.

19.0 Underskriftsberettigede

- 19.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for

bestyrelsen sammen med et andet medlem af denne eller af næstformanden for bestyrelsen sammen med et andet medlem af denne.

20.0 Administration

20.1 Bestyrelsen kan ansætte en administrator til at varetage ejerforeningens drift.

20.2 Administrators honorar for administration af ejerforeningen afholdes som fællesudgift.

21.0 Revision

21.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

21.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

21.3 I forbindelse med revisionen skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

21.4 Der skal føres en revisionsprotokol. I forbindelse med beretningen om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt forretningsgangen findes betryggende. Revisor skal i sin revisionspåtegning oplyse, om der ved regnskabsårets udløb henstod forfaldne ubetalte udgifter.

21.5 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

22.0 Årsregnskab

22.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

- 22.2 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

23.0 Værneting

- 23.1 Retssag i tvister mellem ejerforeningen og en eller flere lejlighedsejere om ejerforeningens anliggender kan kun anlægges ved retten i Gentofte. Dette gælder også tvister mellem ejerforeningen og tidligere medlemmer af foreningen.

- 23.2 Gentofte ret skal endvidere være værneting i sager mellem foreningens medlemmer indbyrdes i anliggender, der vedrører medlemmernes ejerlejligheder i ejendommen.

Disse vedtægter begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr. nr. 16 k, Gentofte by, Hellerup sogn samt pantstiftende på ejerlejlighederne nr.e 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 57, 58, 59, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 126, 127, 128, 129, 130, 131 og 132 alle af matr. nr. 16 k Gentofte by, Hellerup. De den 20. juni 1972 tinglyste vedtægter begæres aflyst, bortset fra punkt 9, der fortsat skal være gældende for samtlige ejerlejligheder, på hvilke første skøde før nærværende vedtægts tinglysning i henhold til bestemmelsen er lyst pantstiftende. Punkt 9 i den den 20. juni 1972 lyste vedtægt er sålydende:

"Ved udstedelsen af skøde på en E.L. skal købaren ved at lade skødet lyse tillige som pantstiftende give foreningen panteret i sin E.L. og dertil hørende andel af fælles rettigheder for et beløb på kr. 5.000,00, for E.L. nr. 7-14 og 114-121 inkl. dog kr. 10.000,00, og for garager kr. 2.500,00, til sikkerhed for foreningens krav på den til enhver tid værende ejer af den pågældende E.L.

Panteretten respekterer til enhver tid lån i almindelige og særlige realkreditinstitutter samt lån i sparekasser og banker med løbetid mindst 8 år, eventuelt til forhøjet rente, og deklarationer til det offentlige, der kræves tinglyst som betingelse for bygningsforandringer og tilbygninger, ligesom panteretten respekterer de for tiden lyste servitutter, byrder og behæftelser.

Endvidere respekterer panteretten det eller de i henhold til første skøde på den pågældende E.L. til sælgeren udstedte pantebreve samt med bestyrelsens samtykke lån, der optages til erhvervelsen af en E.L."

Prioritetsstillingen for så vidt angår punkt 9 i den den 20. juni 1972 tinglyste vedtaget bevares. Med hensyn til disse vedtagters prioritetsstilling i øvrigt henvises for så vidt angår de ejerlejlighederne og hovedejendommen nu påhvilende servitutter med og uden pant, andre byrder og panthæftelser til ejerlejlighedernes og hovedejendommens blad i tingsbogen.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.

Således vedtaget på ejerforeningens ekstra ordinære generalforsamlinger den 20. januar og 2. februar 1994.

Gentofte, den 18. marts 1994.

Bestyrelsen for "Ejerforeningen Strandborg"

Peter Schiøtz
Klaus Tøpfer
for f. f.

Torben Jensen
[Signature]

vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

J. Bonne
Jonna Bonne
advokatsekretær
Duevej 58, 4. tv.
2000 Frederiksberg

B. Hansen
BIRTE HANSEN
Merkonom
Kildebo 16
4622 Havdrup
Tlf. 42 13 42 04

17.820
700

18.520

INDFØRT I DAGBOGEN
10.05.94 22434
RETTEN I GENTOFTE
LYST
B. Hansen
Boris Hansen
retsassessor

3 x udskr. af forhandls
protokol for
servitutsift. og pantstefende

/Bp

22118 +

NIELSEN  THOMSEN
ADVOKATER

D 160

Matr.nr. 16 k
Gentofte by, Hellerup sogn

Ejerlejlighederne 1 - 140 inkl.

Strandvejen 110, 110 A, 110 B,
110 C, 110 D, 110 E og 112 og
Lille Strandvej 2, 2 A, 2 B og 2 C

Anmelder:
Jesper Bang
advokat
Østbanegade 55
2100 København Ø.
tlf. 35 44 70 00

ORIGINAL 202391 01 0000.0098 03.07.2003 TA
1.400,00 K

TILLÆG

til vedtægter for "Ejerforeningen Strandborg" tinglyst 10. maj 1994

Vedtægternes punkt 6.5 udgår og erstattes af følgende:

"Lejlighedsejerne er hver for sig berettiget til at udskifte de til de enkelte ejerlejligheder hørende vinduer mod bestyrelsens forud indhentede skriftlige godkendelse, når lejlighedsejeren dokumenterer, at de nye vinduers udseende, overfladebehandling og art er i overensstemmelse med den af bestyrelsen til enhver tid fastsatte designmanual. Lejlighedsejere, der har foretaget samlet udskiftning af alle de til en ejerlejlighed hørende vinduer, deltager ikke i ejerforeningens udgifter til udskiftning eller anden udvendig vedligeholdelse af vinduer i en periode indtil udløbet af det 5. hele regnskabsår efter udskiftningens gennemførelse, eller i mangel af dokumentation herfor, godkendelsens dato. I tiden mellem udløbet af det 5. regnskabsår og udløbet af det 20. regnskabsår efter udskiftningen deltager disse lejlighedsejere ikke i ejerforeningens udgifter til udskiftning af vinduer. Lejlighedsejere, der i et regnskabsår har gennemført udskiftning af et eller flere men ikke alle ejerlejlighedens vinduer, er fritaget for at deltage i ejerforeningens udgifter til henholdsvis udskiftning og anden vedligeholdelse i de ovenfor anførte perioder, dog kun forholdsmæssigt efter antallet af udskiftede vinduer i forhold til det samlede antal vinduer i ejerlejligheden. Trods hel eller delvis individuel udskiftning deltager samtlige lejlighedsejere i ejerforeningens udgifter til udskiftning og anden udvendig vedligeholdelse af vinduer i fællesarealer."

Således vedtaget på ordinær generalforsamling d. 2/4 2003 og ekstraordinær generalforsamling d. 9/4 2003.

M.h.t. de ejendommen og ejerlejlighederne nu påhvilende servitutter med og uden pant og andre byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

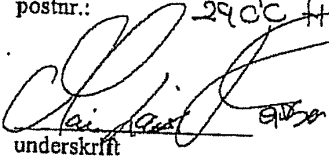
Gentofte, d. 30 juni 2003


Claus Hasbo
Westergaard.

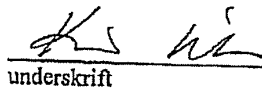

Lennart Hansen

Til vitterlighed om dateringens rigtighed, underskrivernes myndighed og underskrifternes ægthed:

navn: Olav Louise Hasbo
stilling: Konference Koordinator
bopæl: Strandvejen 11A
postnr.: 2900 Hellerup.


underskrift

navn: Kirsi Lepistö
stilling: e-Care Manager
bopæl: Lille Strandvej 2C 4m
postnr.: 2400 Hellerup


underskrift

*** * ***

* * *

* * ***

* * *

* *** ***

Retten i Gentofte

Tinglysningsafdelingen

Side: 18

Akt.nr.:

D 160

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 16 K Hovedejd, Gentofte

Ejendoms ejer:

Lyst første gang den: 03.07.2003 under nr. 22118

Senest ændret den : 03.07.2003 under nr. 22118

Tillæg til vedtagter lyst på 16 K Gentofte Hovedejendommen
+ ejerlejlighederne 1 til 108 og 111 til 140.

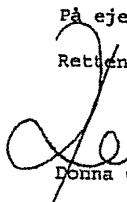
*

Dokumentation forevist.

*

På ejendommen hviler diverse pantegæld.

Retten i Gentofte den 10.07.2003



Donna Overballe



Matr. nr.: 16k, Gentofte

Beliggende: Strandvejen 110, Strandvejen 110 A-E,
Strandvejen 112, Lille Strandvej 2, Lille
Strandvej 2 A-C, 2900 Hellerup

ANMELDER:
DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Tlf. 45260574 (ebh)

T I L L Æ G

**til vedtægter for Ejerforeningen Strandborg
tinglyst med dato/løbenr.: 20.06.1972-7040-03
med senere ændringer tinglyst under følgende dato/løbenr.:
10.05.1994-22434-03-S0001 og 03.07.2003-22118-03:**

På foreningens ekstraordinære generalforsamling den 25.02.2016, foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 09.03.2016 og foreningens ekstraordinære generalforsamling afholdt den 06.04.2016 blev følgende vedtaget:

Der indsættes ny § 1a:

(1a.1) Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår med almindelig post.

(1a.2) Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

(1a.3) Bestyrelsen kan beslutte, at alle medlemmerne skal have mulighed for at underskrive en erklæring om e-kommunikation, hvorefter al korrespondance til det pågældende medlem, jf. stk. 1 og 2 foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det nærmere indhold af erklæringen samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

(1a.4) Hvis et medlem har underskrevet en erklæring om e-kommunikation, er medlemmet ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den se-



nest af medlemmet oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

(1a.5) Selvom et medlem har underskrevet en erklæring om e-kommunikation, jf. stk. 3, skal korrespondance ske ved almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det.

Der indsættes ny § 6a:

(6a.1) En ejerlejlighedsejer er berettiget til, på ejerens egen bekostning, at lade opsætte en altan på ejendommen efter ansøgning herom hos bestyrelsen. Samtlige udgifter forbundet med oprettningen herunder tillige myndighedstilladelser mv. påhviler ejeren.

(6a.2) Vedligeholdelses- og udskiftningspligten påhviler ejerlejlighedsejeren og bekostes således af denne, men varetages af ejerforeningen. Vedligeholdelse foretages så ofte, som det af bestyrelsen skønnes nødvendigt.

(6a.3) Udgiften til vedligeholdelse opkræves ligeligt blandt de ejerlejlighedsejere, der til enhver tid selv og frivilligt har ladet en altan opsætte iht. stk. 1.

(6a.4) Ejendommens eksisterende altaner, som er opført før 1. januar 2016, er ikke omfattet af § 6a, stk. 1-3, men reguleres efter § 6.

Nærværende tillæg til vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. **16k, Gentofte**, ejerlejlighederne 1-139. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende hæftelser, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.

Dato: 2/5-2016

Den tegningsberettigede bestyrelse for Ejerforeningen Strandborg:

HENRIK LINDE

PER DANIELSEN