

JOHN FOLKMANN (H) & MORTEN PONTOPPIDAN • STIG WERDELIN (H) • SVEND PETERSEN

NYGADE 7 • 1164 KØBENHAVN K • TELEFON 01-12 31 01 • TELEFAX 12 28 46 • TELEX 15436

Matr.nr. 32 aø Gentofte by,
Maglegård, beliggende
Strandlund 1-131 (de ulige numre)
2920 Charlottenlund

ANMELDER:
John Folkmann
advokat
Nygade 7, 3.
1164 København K

STEMPELMÆRKE

RETTE I
GENTOFTE

BLUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
B 545849

34367

VEDTÆGTER

for

Ejerlejlighedsforeningen "Strandlund"

25.11.86 11:11
0000400.00
016555 SM

bestående af ejerlejlighederne nr. 1-131 (ulige numre) af matr.nr. 32 aø Gentofte by, Maglegård.

--- o0o ---

1.

Navn, hjemsted og formål

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Strandlund".

Dens hjemsted er Gentofte kommune.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 32 aø, Gentofte by, Maglegård, og varetage medlemmernes fælles interesser, herunder medlemmernes interesser i driften af Den selvejende institution Fællescentret Strandlund.

Det påhviler ejerlejlighedsforeningen at varetage driften af ejendommen med de til ejendommen hørende fælles arealer og derpå værende beplantninger, bygningsanlæg og øvrige indretninger og tilbehør, jfr. herved dog § 6.

2.

Medlemmerne

Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere.

Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de respektive ejerlejligheders fordelingstal. Skulle der være to eller flere ejere af en ejerlejlighed, hæfter de solidarisk for samtlige de ejerlejligheden påhvilende forpligtelser.

Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder på overtagelsesdagen, og indtrædende medlemmer erholder ved indtrædelsen anpartsvis andel i foreningens formue og gæld efter fordelingstal.

Ophører et medlem at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen ved salg eller på anden måde, bortfalder for den pågældende de med medlemskabet hørende rettigheder og forpligtelser, derunder krav på andel i foreningens formue. Meddelelse om ejerskifte og dermed følgende udtræden for den tidligere ejer og indtræden for den nye ejer i foreningen skal senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse fremsendes til foreningens administrator, jfr. § 14.

3.

Medlemmernes bidrag

De enkelte medlemmer betaler fra tidspunktet for overtagelsen af ejerlejligheden til foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal et månedligt kontingent til dækning af alle ejendommens fælles udgifter.

Kontingentets størrelse fastsættes af generalforsamlingen på grundlag af et af bestyrelsen hvert år inden udgangen af maj måned udarbejdet forslag til driftsbudget for det kommende regnskabsår. Kontingentet erlægges månedsvis forud og med forfaldsdag og løbedage som gældende for leje. Ved for sen betaling af kontingent forrentes restance fra forfaldsdato at regne, til betaling sker, med Nationalbankens diskonto + 6%. Til forelæggelse for generalforsamlingen udarbejder administrator efter hvert regnskabsårs afslutning et årsregnskab. Årsregnskabet opgøres i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Der sker ikke tilbagebetaling af foreningens indestående, idet eventuel opsparing anvendes til ajourføring af fællesudgifter. Ved samme lejlighed kan bestyrelsen stille forslag om regulering af kontingentet for 2. halvdel af indeværende regnskabsår.

Foreningens kontante midler skal - bortset fra en kassebeholdning nødvendig for den daglige drift - være anbragt rentebærende på forsvarlig vis.

4.

Medlemmernes hæftelse

For foreningens forpligtelse hæfter medlemmerne udadtil primært pro rata, subsidiært personligt solidarisk, men indbyrdes pro rata i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Søgsmål vedrørende forpligtelser, som ejerlejlighedsforeningen har påtaget sig, skal rettes til foreningen, idet denne principalt hæfter for disse forpligtelser, mens de enkelte medlemmer kun hæfter subsidært.

Til sikkerhed for hvert enkelte medlems forpligtelser overfor foreningen vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende i de enkelte ejerlejligheder for 20.000 kr. - skriver tyvetusinde kroner 00 øre. Beløbet reguleres op/ned i takt med de procentvise stigninger/fald i reguleringspristallet (januar 1975=100), der indtræder efter januar 1978. Det seneste forud for en eventuel tvangsauktion offentliggjorte pristal vil være at anvende ved beregningen. Panteretten skal dog altid mindst være 20.000 kr. Såfremt reguleringspristallet måtte blive afløst af et andet pristal eller andre indeks til beregning af prisudviklingen, skal sådanne indeks anvendes, således at panteretten til stadighed forøges i takt med prisudviklingen i samfundet.

Panteretten tjener til sikkerhed for betaling af medlemmernes kontingent og i øvrigt ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder krav i anledning af et medlems misligholdelse af sine forpligtelser overfor foreningen.

5.

Benyttelse

Ejerlejlighederne må kun, hvor andet ikke særskilt er bestemt, benyttes til beboelse for een husstand i overensstemmelse med den på ejendommen tinglyste deklaration og i overensstemmelse med gældende husorden.

Det er ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsindehaver at foretage ændringer af ejendommens ydre, facader og gavlpartier, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver må bevares uændrede.

Det er heller ikke tilladt at opsætte skilte, radio-og TV-antennener, flagstænger eller lignende.

En ejerlejlighedsejer må ikke foretage sådanne indvendige forandringer og installationer i ejerlejligheden, der svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer, eller i det hele taget foretage forandringer, der er til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Bestyrelsen træffer i hvert enkelt tilfælde den endelige afgørelse, der ikke kan indbringes for voldgift.

6.

Fællesfaciliteter

Fællesanliggender vedr. ejendommene matr.nr. 32 aæ, 32 aø, 32 b, varetages af Den selvejende institution Fællescentret Strandlund såsom drift af centret med deri værende aktiviteter, drift af fællesarealer på alle tre ejendomme og ejendommenes forsyning med varme, vand, el m.v. Udgifterne hertil fordeles efter boligantal eller i henhold til aftale mellem ejerforeningen, Den selvejende Institution Strandlunds kollektivboliger og Gentofte kommune.

7.

Udvendig vedligeholdelse

Den udvendige vedligeholdelse (derunder fornyelser), der foranstaltet og betales af ejerlejlighedsforeningen, omfatter bl.a. tage, facader, indgangspartier og udhuse på ejerboligerne. Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke udvendige vedligeholdelsesarbejder der skal foretages på ejerboligerne.

Mindre udvendige vedligeholdelsesarbejder kan administrator lade udføre.

I forbindelse med de nødvendige reparationer og lignende er administrator og de af denne rekvirerede håndværkere berettigede til at få adgang til ejerlejlighederne.

8.

Indvendig vedligeholdelse

Den fulde indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsindehaver, der er pligtig stedse at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt. Den indvendige vedligeholdelse omfatter således ikke alene tapetsering, maling m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, vinduer og evt. tætningslister og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkabler, elkontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer m.v., kort sagt alt, hvad der forefindes indenfor ejerlejlighedens område, incl. gulve, altaner og terrasser.

I det omfang en del af fællesarealerne måtte være udlagt som haver for de enkelte ejerlejligheder, påhviler det de enkelte ejerlejlighedsindehavere at vedligeholde sådanne haver, uanset arealerne matrikulært er fællesarealer.

Hvis en ejerlejlighedsejer groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, eller forsømmelsen er til gene for andre ejerlejlighedsindehavere, kan ejerlejlighedsforeningen pålægge vedkommende at

foretage fornøden vedligeholdelse og istandsættelse inden for en nærmere fastsat frist. Efterkommer ejeren ikke foreningens pålæg, kan bestyrelsen lade ejerlejligheden istandsætte for ejerlejlighedsindehaverens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i ejerlejligheden til dækning af udgifterne.

9.

Forsikringer

Ved foreningens foranstaltning tegnes bygningsbrandforsikring, kombineret hus-og grundejerforsikring og andre nødvendige forsikringer.

Uanset eventuel modstående bestemmelse i ejendommens brandforsikringspolice er ejerlejlighedsindehaveren pligtig efter brandskade at genopføre ejerlejligheden.

10.

Generalforsamling

- a) Ejerlejlighedsforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Foreningens generalforsamling afholdes i Gentofte kommune.
- b) Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års maj måned. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 3 ugers varsel ved anbefalet post eller omdelt ved administrators foranstaltning.
- c) Adgang til generalforsamlingen har ejerlejlighedsforeningens medlemmer med ledsager, administrator, revisor og de af bestyrelsen inviterede.
- d) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der af bestyrelsen agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.
- e) Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet emne vedrørende foreningens anliggender behandlet på generalforsamlingen. Begøring herom skal fremsættes overfor bestyrelsen senest 1. april.
- f) De af bestyrelsen truffne afgørelser kan indbringes for generalforsamlingen af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører.
- g) Senest 8 dage før enhver generalforsamling fremlægges til eftersyn for medlemmerne dagsorden, og for den ordinære ge-

neralforsamlings vedkommende tillige årsregnskabet, forsynet med påtegning af revisionen og underskrift af bestyrelsen. Stedet for fremlæggelsen skal fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen.

- h) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
 2. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse.
 3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers kontingent.
 4. Indkomne forslag.
 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 6. Valg af to suppleanter.
 7. Valg af revisor, jfr. § 15.
 8. Eventuelt.
- i) Generalforsamlingen vælger selv ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.
- j) Beslutninger på generalforsamlingen træffes - med de nedenfor angivne undtagelser - ved simpel stemmeflerhed. Hver ejerlejlighed har een stemme.
- k) Stemmeretten kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til to fuldmagter.
- l) Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning med hensyn til de foreliggende forhandlingsemner.
- m) Ændring af fordelingstal kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerlejlighedsforeningen.
- n) Over det på en generalforsamling passerende indføres en kort beretning i en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden eller næstformanden.
- o) Ekstraordinær generalforsamling afholdes,
- når bestyrelsen finder anledning dertil,
når det til behandling af et angivet emne begæres af
mindst 1/4 af foreningens medlemmer, eller
når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

11.

Vedtægtsændringer

Til vedtagelse af beslutninger om ændring af vedtægterne eller om foreningens opløsning, om forandring af fælles bestanddele og tilbehør, samt om forandringer i fællesarealernes anvendelse (herunder mindre betydningsfulde afgivelser af fællesarealer til ejerlejlighedsejere) eller om salg og/eller pantsætning af disse kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Er 2/3 stemmeberettigede ikke repræsenteret på den i stk. 1 nævnte generalforsamling, men beslutningen dog vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende medlemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage en ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen. Fuldmagter til at møde på første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkelig måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til den anden generalforsamling.

Vedtægtsændringer skal godkendes af Gentofte kommune, Den selvejende institution Fællescentret Strandlund og EGV-Fonden, så længe EGV-Fonden er ejer af Fællescentret Strandlund.

12.

Bestyrelse

Bestyrelsen består af mindst 3 og højst 5 medlemmer valgt af generalforsamlingen. Valgbare som bestyrelsesmedlemmer er kun foreningens medlemmer og eventuelt disses ægtefæller, dog kun 1 medlem fra hver lejlighed.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, supplerer bestyrelsen sig med suppleanter, således at antallet af medlemmer stadig andrager mindst 3. De således indtrådte medlemmer fungerer indtil førstkomende ordinære generalforsamling. Findes ingen suppleanter, supplerer bestyrelsen sig selv.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand og fastsætter selv sin forretningsorden, og udpeger blandt sine medlemmer en repræsentant til bestyrelsen for Den selvejende institution Fællescentret Strandlund.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af ejerlejlighedsforeningens anliggender. Den daglige ledelse forestås af den til enhver tid værende administrator. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejerlejlighedernes fællesanliggender.

Bestyrelsen indkaldes normalt med 8 dages varsel efter formandens

bestemmelse, eller hvis mindst 2 bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer heriblandt formand eller næstformand er til stede. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslaggivende. I formandens fravær bliver næstformandens stemme udslaggivende.

13.

Tegningsret

Ejerlejlighedsforeningen tegnes af to medlemmer af bestyrelsen, heriblandt formand eller næstformand. Bestyrelsen kan meddele administrator prokura.

14.

Administration

Foreningens administration, herunder administrationen af ejendommen og dens daglige drift, varetages af en af bestyrelsen for Den selvejende institution Fællescentret Strandlund antaget administrator. Administrationen omfatter udarbejdelse af budget og regnskabsforslag og opkrævning af kontingent m.v.

15.

Regnskabsår og revisor

Ejerlejlighedsforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Arsregnskabet underskrives af bestyrelsen samt forsynes med revisorpåtegning af den af bestyrelsen for Den selvejende Institution Fællescentret Strandlund valgte revisor.

Generalforsamlingen kan herudover vælge en revisor.

16.

Misligholdelse

Såfremt en ejer (eventuelt dennes lejer) i væsentligt grad overtræder vedtægternes bestemmelser om ejerlejlighedens anvendelse eller på anden måde groft generer eller forulemper de øvrige ejere eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet, kan en generalforsamling pålægge den pågældende ejer (evt. lejer) at fraflytte sin ejerlejlighed og enten afhænde den eller udleje den til en tredie-mand, der opfylder de ved tinglyst deklaration fastsatte vilkår for at erhverve og bebo ejerlejligheden.

--- o0o ---

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 32 aø Gentofte by, Maglegård.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder genvises til ejendommens blad i tingbogen. Vedtægterne respekterer endvidere fremtidige servitutter, der kræves af det offentlige.

Påtaleretten tilkommer "Ejerlejlighedsforeningen Strandlund" samt de enkelte ejerlejlighedsejere, Gentofte kommune, Den selvejende institution Fællescentret Strandlund samt EGV-Fonden, sålænge EGV-Fonden er ejer af fællescentret.

Vedtægterne træder i kraft, når de foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Samtidig begæres de den 4. april 1978 tinglyste vedtægter aflyst.

Hellerup, den 24.9. 1986

For Ejerlejlighedsforeningen Strandlund:

Erik Lauritzen *Ellen Jørgensen*

Tiltrædes:

For EGV-Fonden:

Keld Møller

Keld Møller
Tiltrædes:

Viggo Nielsen

Viggo Nielsen

For Gentofte kommune:

Birthe Philip

Birthe Philip

Svend Lundtorp

Svend Lundtorp

Tiltrædes:

For Kreditforeningen Danmark:

Ole Sjøgaard
Ole Sjøgaard
Kreditforeningen Danmark

Arne Jørgensen
Arne Jørgensen
Kreditforeningen Danmark

Tiltrædes:

For Den selvejende institution Fællescentret Strandlund

L. Hansen

Indfort i Dagsbogen

4001-

INDFORT I DAGBOGEN

29. NOV 88 34367

RETTEN I GENTOFTE
LYST.

H. Thune

Hanne Thune
assistent

Matr.nr.: 32-AØ
Ejerlav: Gentofte By, Maglegård
Ejerl.nr.: 1-131 (ulige numre)
Beliggenhed: Strandlund 1-131 (ulige numre)
2920 Charlottenlund

Anmelder:
Advokat Jerry Osbak
Nørregade 30
1165 København K
Tlf. 33 14 42 00

TILLÆG TIL VEDTÆGTER

tinglyst den 25.11.1988

for

”Ejerlejlighedsforeningen Strandlund”

Bestemmelsen i pkt. 5, 4. afsnit ændres til følgende:

5.

Benyttelse

...

”En ejerlejlighedsejer må ikke foretage sådanne indvendige forandringer og installationer i ejerlejligheden, der svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer, eller i det hele taget foretage forandringer, der er til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Bestyrelsen træffer i hvert enkelt tilfælde den endelige afgørelse, der ikke kan indbringes for domstolene.”

Bestemmelsen i pkt. 7, første afsnit ændres til følgende:

7.

Udvendig vedligeholdelse

”Den udvendige vedligeholdelse (herunder fornyelser), der foranstalles og betales af ejerlejlighedsforeningen, omfatter bl.a. tage, facader, indgangspartier og udhuse på ejerboligerne, samt vandledning og vandrør vedrørende brugsvand (derimod ikke vandledning eller vandrør til radiatorer eller varmeanlægget), uanset om vandledningerne og vandrørene befinder sig udenfor eller indenfor i de enkelte lejligheder. Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke udvendige vedligeholdelsesarbejder, der skal foretages på ejerboligerne, f.eks. bygningernes sokler og altangulvlægningerne.”

...

Bestemmelsen i pkt. 8, første afsnit ændres til følgende:

8.

”Den fulde indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer, der er pligtig stedse at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt. Den indvendige vedligeholdelse omfatter således ikke alene tapetsering, maling m.m., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, vinduer og evt. tætningslister og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, elkabler, radiatorer med ventiler, vandledninger, f.s.v.a. radiatorvand, vandhaner og sanitetsinstallationer m.v., kort sagt alt, hvad der forefindes indenfor ejerlejlighedens område, inkl. gulve og terrasser, bortset fra det, der er anført i pkt. 7. 1. afsnit.”

...

Bestemmelsen i pkt. 12, andet afsnit ændres til følgende:

12.

”Bestyrelsen vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år, og den anden halvdel af bestyrelsens medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.”

...

Side 9, andet afsnit ændres ordet ”genvises” til ”henvises”.

Side 9, tredje afsnit ændres til følgende:

”Påtaleretten tilkommer ”Ejerlejlighedsforeningen Strandlund” samt de til enhver tid værende ejerlejlighedsejere, Gentofte Kommune samt den selvejende institution ”Fællescentret Strandlund”.

For ejerlejlighedsforeningen Strandlund:

Dato:

For Gentofte Kommune:

Dato:

For den selvejende institution Fællescentret Strandlund:

Dato:

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund

Tlf. 39 62 1130 – email: strandlund@ofir.dk

Tillæg til vedtægterne besluttet på generalforsamlingen den 18. april 2013

§ 7. Udvendig vedligeholdelse:

"Den udvendige vedligeholdelse (herunder fornyelser) foranstalles og betales af ejerlejlighedsforeningen og omfatter bl.a. tage, facader og udhuse samt vandledning vedrørende brugsvand (derimod ikke vandledning vedrørende radiatorvand, jf. § 8) uanset vandledningerne befinder sig uden for eller inden for de enkelte lejligheder. Undtaget herfra er udvendige døre og vinduer m.v. i facaderne, jf. § 8. Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke udvendige vedligeholdelsesarbejder, der skal foretages på ejerboligerne, f.eks. bygningernes sokler og altangulvbelægninger."

§ 8. Indvendig vedligeholdelse:

"Den fulde indvendige vedligeholdelse inden for ejerlejlighedens område påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer, der er pligtig stedse at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt. Den indvendige vedligeholdelse omfatter således ikke alene tapetsering, maling m.m., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, vægge m.v. samt udvendige døre og vinduer i facaderne og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, elkabler, radiatorer med ventiler, vandledninger vedrørende radiatorvand, vandhaner og sanitetsinstallationer m.v."

Vedtaget enstemmigt med et deltagerantal over 2/3 af samtlige ejerlejligheder.

Charlottenlund, den 18. april 2013

