

Ejendommen matr. nr. 2743  
Udenbys Klædebo Kvarter.

Anmelder:

Gade og hus nr.: Strandboulevarden 31,  
Præstøgade 16.

Jytte Bendix Christensen  
Strandboulevarden 31, I. th  
2100 København Ø.

STEMPELMÆRKE

KØBENHAVNS BYRET  
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

17 IX 84 65 100 400.00 Δ SM

V E D T A G T E R  
for

Ny adresse:  
TØRVEBLODSVEJ 26  
3360 LISELEJE

"Ejerlejlighedsforeningen Strandboulevarden 31/Præstøgade 16".

Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Strandboulevarden 31/  
Præstøgade 16".

§ 2.

Foreningens hjemsted er hos den til enhver tid værende administrator.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 2743  
Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Strandboulevarden 31/Præstøgade  
16, København Ø, og at varetage medlemmernes fællesinteresser,  
derunder sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen og at  
ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Foreningens kapitalforhold:

Fra 1/1 1983 skal et evt. overskud af årets drift overføres til en  
grundfond. Størrelsen af denne grundfond må max. beløbe sig til  
kr. 50.000,- og overførslen til grundfonden må i de enkelte år  
udgøre 15% af det samlede budget for det år, overskuddet kan  
henføres til. Underskud på driften kan ikke dækkes via fondens  
midler. Formålet med grundfonden er at opspare midler til imøde-  
gåelse af større reparationer og vedligeholdelsesarbejder samt til  
modernisering og miljøforbedringer. Dispositionsretten over fondens  
midler har den til enhver tid siddende bestyrelse, idet det dog  
pålægges bestyrelsen at informere foreningens medlemmer om påtænkte  
dispositioner med henblik på evt. indsigelser. Det påhviler admini-  
strator i samarbejde med bestyrelsen at anbringe de i grundfonden  
opsparede midler på den mest hensigtsmæssige måde.

Fondens midler tilhører foreningen, og de kan således ikke udbetales  
til den enkelte ejer i tilfælde af fraflytning.

## § 4.

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde skal der ske en fastlæggelse af lejlighedens prioritering, således at hver lejlighedsejer særskilt hæfter for alle forpligtelser i forbindelse med ejerlejlighedens prioritering. Fælleslån kan ikke stiftes. For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne personligt solidarisk. Til dækning af foreningens udgifter, jfr. § 3, betaler de medlemmer, der ejer en lejlighed i matr. nr. 2743, i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal, en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes på generalforsamlingen på grundlag af et af bestyrelsen og administrator udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator efter forelæggelse af fornøden dokumentation være berettiget til at opkræve en ekstraordinær a'conto-ydelse. Administrators bestemmelser om ydelsernes fastsættelse skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for generalforsamlingen. Den ordinære ydelse erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud efter administrators bestemmelse. Evt. restancer forrentes med disconto + 2%.

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem til foreningen et ejerpantebrev med pant i ejerlejligheden. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af bestyrelsen ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden. Ejerpantebrevets størrelse skal svare til mindst ét års ydelse.

Ejerpantebrevet respekterer de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden ved udstedelsen af det første skøde og respekterer i øvrigt uden særskilt påtegning til enhver tid størst mulige lån af overformynderi-, kreditforenings- og hypotekforening, sparekasse- og reallånefondsmidler til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtelser. Foreningen skal bortset fra en grundfond ikke oparbejde nogen formue men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

Foreningens medlemmer:

## § 5.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom. Medlemsskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemsskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger.

## § 6.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal, som er følgende:

Strandboulevarden 31:

<u>Lejlighed nr:</u>	<u>Fordelingstal:</u>
1	47
2	79
3	47
4	68
5	47
6	68
7	47
8	68
9	47
10	68

Præstøgade 16:

11	30
12	29
13	36
14	35
15	36
16	35
17	36
18	35
19	36
20	35
21	36
22	35

Vedligeholdelse og orden:

## § 7.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, gas- og vandhaner, kort sagt alt hvad der er installeret indenfor ejerlejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte ejerlejligheder indtil disses forgreninger til den enkelte lejlighed. Dette gælder ligeledes for samtaleanlæg og fællesantenne.

## § 8.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

## § 9.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler, jf. i øvrigt § 8 og 10. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

Hunde må ikke holdes i lejlighederne. Der kan dog gives dispensation til førerhunde med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne ordensforskrifter.

Udlejning må kun ske med bestyrelsens samtykke. Der må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes traværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Misligholdelse:

## § 10.

Såfremt et medlem på trods af lovlig fremsat påkrav ikke betaler de i § 4 nævnte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelse berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren - og i tilfælde af, at lejligheden er udlejet - lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden. Efterkommer han ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Restancer af enhver art uanset om disse er opstået i den nuværende eller tidligere ejeres ejerperiode kan til enhver tid inddrives hos den til enhver tid værende ejer.

Bestyrelsen:

## § 11.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 - 5 medlemmer, der ikke behøver at være medlem af foreningen.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvalg kan ske. Bestyrelsen vælger en formand af sin midte.

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

## § 12.

- stk.1. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af ejerlejlighedsforeningens anliggender og fører tilsyn med administrators virke.
- stk. 2. Bestyrelsen antager en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.
- stk. 3. Det påhviler administrator at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet. Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder. Administrator kan skaffe sig adgang for reparation o.lign. Administrator fører forsvarligt regnskab over de på fælleskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, der administreres af ham, jfr. § 4.
- stk.4. Administrator er befuldmægtiget til at handle for foreningen i den daglige drift. Administrator kan afskediges, når 3/4 af stemmerne på en generalforsamling ønsker dette og hvor mindst halvdelen af stemmerne er repræsenteret, cfr § 18, stk. 2, medmindre der foreligger grov misligholdelse. Opsigelsesvarslet er gensidigt et halvt år til et regnskabsårs afslutning.
- Honoraret fastsættes til gældende takst for administration af fast ejendom.
- Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen, dog mindst 2 medlemmer, er til stede.
- Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.
- I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Anke:

## § 13

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole. Sag anlægges ved underret i den retskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning forsåvidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til § 8 og ej heller beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

Tegningsret:

## § 14.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen sammen med administrator.

Revision:

## § 15.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

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.

I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

I tilfælde af ubetryggende forretningsgang er revisor pligtig omgående at underrette bestyrelsen.

Generalforsamling:

## § 16.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. maj med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning om det forløbne år.
3. Regnskab og revisors påtegning.
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag (herunder budgetforslag).
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Evt.

#### § 17.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

#### § 18.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med ægtefæller, dens bestyrelse, administrator samt revisor.

Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Hvert af i de i § 6 nævnte fordelingstal giver én stemme. Stemmeret kan udøves ved skriftlig fuldmagt til en myndig person, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen.

Punkt 1. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Punkt 2. Forslag til foreningens opløsning eller ændring af § 9 eller § 12, stk. 4, kan kun vedtages, når 3/4 af stemmerne på en generalforsamling ønsker dette, og hvor mindst halvdelen af stemmerne er repræsenteret.

Punkt 3. Forslag om vedtægtsændringer, væsentlig forandring af fællesbestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kan kun vedtages på en generalforsamling med mindst 3/4 flertal og hvor mindst halvdelen af stemmerne er repræsenteret.

Er der på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående punkt 2 og punkt 3 fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan da forslag, som har været behandlet på den første generalforsamling og kun disse vedtages ved simpel stemmeflerhed uanset fremmødet.



Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest den 1/3, som videre-sender dem til administrator, som indkalder til generalforsam-lingen. Forslag skal fremgå af indkaldelsen, jf. § 16, før beslutning kan tages på generalforsamlingen herom. Over det på en generalforsamling passerede skrives et referat, som underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

Årsregnskab:

§ 19.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og administrato samt påtegnes af revisor. Det reviderede regnskab forsynet med revisors påtegning skal være fremsendt til medlemmerne 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

Forskellige bestemmelser:

§ 20.

Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, men kan ikke udleje den uden bestyrelsens samtykke. Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditforfølgning.

§ 21.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende gældsforpligtelser, servitutter m.v. henvises til ejendommens blad i tingbogen. Nærværende vedtægter respekterer de ejendommen påhvilende servi-tutter m.v. og nuværende og fremtidige pantegæld og behæftelser uden begrænsning af nogen art. Påtaleberettigede er foreningen ved dens bestyrelse og enhver lejligheds ejer.

Nærværende vedtægter er gældende fra 20. april 1983 og erstatter vedtægter af 18. marts 1978.

Godkendt på generalforsamling den 19. april 1983.

*og vedtaget, at vedtægterne skal tinglyses på generalforsamlingen i 1984:*  
Foy YNF 575 A.P.S. .... Lejlighedsnr. 10, Strandboilerne 31 4. d  
og Lejlighedsnr. 3, Strandboilerne 31 I tv og Lejlighedsnr 16  
Præstegade nr. 16 5 tv = i alt 4 lejemål.

Ejers indberigt:	Krestogade 16:	Stage:	Kylogkedes:
<del>Arne Jensen</del>		st. tr	11
Arne Jensen		st. th	12
Stig Rebsdorf	denne Dig Pedersen	1. tr	13
Benjamin	!kens Gjenborg	1. th	14
Juliane Selve		2. tr	15
Dorte Schøer	denne Fensie	3. tr	17
Søren Skovlyng		3. th	18
Th. Nielsen		4. tr	19
OP Møller		4. th	20
F. Bergmann		5. th	22

Strandboileværd 31:

Kbendix Christensen		st. tr	1
Femmi Hansen		st. th	2
Lytte Bendix Christensen			
Axel Christensen		1. th	4
Signe Dorthe Berg Madsen		2. tr	5
O. Andersen		2. th	6
Hugo Olsen		3. tr	7
John R. Nielsen		3. th	8
Femmi May Olsen		4. tr	9

INDFØRT I DAGBOGEN

den 17 SEP 1984

KØBENHAVNS BYRET  
Lyst

M. @ Louis Møller  
Inge Christensen