

## Vedtægter

(tinglyst den 29. marts 1978, med ændringer tinglyst den 26. november 1980, 26. april 1983, 30. april 1985, 23. august 2000, 8. juli 2002, 21. september 2012 og 28. oktober 2013)

for

### Ejerforeningen Strandbo II

(Strandboulevarden 20, Classensgade 70 – 72, Østbanegade 33 – 47)

#### § 1

Foreningens navn er "Ejerforeningen Strandbo II".

#### § 2

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

#### § 3

##### Stk. 1

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommene matr. nr. 915, 916 og 922, Østervold, beliggende Strandboulevarden 20, Classensgade 70 – 72 og Østbanegade 33 – 47, herunder at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommene, og at ejendommenes vedligeholdelse altid er forsvarlig. Alle 3 ejendommers fællesarealer er fælles for samtlige medlemmer, ligesom udgifter, der kun vedrører en enkelt ejendom, og som ikke påhviler et eller flere bestemte medlemmer, medtages som fællesudgifter for foreningen.

##### Stk. 2

Foreningen ved dens bestyrelse er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender. Københavns byret skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen og ejerlejlighedsejerne.

#### § 3a

##### Stk. 1

Såfremt ejendommene matr. nr. 917, 918 og 923, Østervold, beliggende Strandboulevarden 8 – 18 (kaldet Strandbo I) skulle blive udstykket i ejerlejligheder, og såfremt ejeren af disse ejendomme og bestyrelsen i Strandbo II er enige om et fællesskab, skal ejendommene medtages under nærværende forening, der derefter skal bære navnet "Ejerforeningen Strandbo".

##### Stk. 2

I så fald skal fordelingstallene udregnes efter samme principper som anvendes i Strandbo II. Nærværende § 3a kan kun ændres efter aftale mellem ejeren af Strandbo I og bestyrelsen i Strandbo II.

#### § 4

##### Stk. 1

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommene.

##### Stk. 2

Medlemskabet indtræder pr. overtagelsesdagen af en lejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager lejligheden.

##### Stk. 3

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser over for foreningen, selv om forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

#### § 5

Foreningen som sådan hæfter for foreningens forpligtelser over for tredjemand. Medlemmerne hæfter kun subsidiært og pro rata.

#### § 6

##### Stk. 1

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

##### Stk. 2

Foreningens generalforsamlinger afholdes i Storkøbenhavn. En ordinær generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt i april måned.

##### Stk. 3

Indkaldelse af medlemmer til generalforsamlinger sker ved brev fra bestyrelsen eller administrator. Varslet til generalforsamlinger skal være mindst 2 og højst 4 uger.

##### Stk. 4

Indkaldelsen skal angive dagsorden for generalforsamlingen, og forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen, skal følge med indkaldelsen.

##### Stk. 5

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

##### Stk. 6

Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest den 1. marts.

#### § 7

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst en fjerdedel af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

## § 8

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- a. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- b. Resultatopgørelse og balance med påtegning af revisor.
- c. Bestyrelsens forslag til budget for det løbende regnskabsår.
- d. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne.
- e. Valg af medlemmer til og evt. suppleanter for bestyrelsen, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
- f. Valg af revisor, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
- g. Eventuelt.

## § 9

### Stk. 1

Generalforsamling træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

### Stk. 2

Berettiget til at afgive stemme er medlemmet eller dets ægtefælle. Hvis en ejerlejlighed ejes af et aktieselskab eller en anden juridisk person, udøves stemmeretten af den, som udpeges hertil af den juridiske person.

### Stk. 3

Et medlem kan skriftligt give en myndig person fuldmagt til at repræsentere sig ved generalforsamlingen. Ingen kan ved fuldmagt repræsentere flere end svarende til 1/3 af det totale fordelingstal.

### Stk. 4

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

## § 10

### Stk. 1

Beslutningen om ændring af vedtægterne – jf. dog § 3a og § 24 – eller om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig, såfremt den tiltrædes af 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer efter fordelingstal, indkaldes inden 14 dage ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

### Stk. 2

Udgået

## § 11

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen, og beretningen underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne.

## § 12

### Stk. 1

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Valgbar er foreningens medlemmer samt disses myndige livsarvinger, under forudsætning af, at livsarvingen har folkeregisteradresse på ejendommen. Såfremt en ejerlejlighed ejes af et aktie- eller anpartsselskab eller anden juridisk person, er det den, der udover stemmeretten for den juridiske person, som er valgbar til bestyrelsen

### Stk. 2

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

### Stk. 3

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

### Stk. 4

Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

## § 13

### Stk. 1

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Ejendommen administreres af en administrator, der vælges af generalforsamlingen. Bortset fra misligholdelsestilfælde er opsigelsesvarslet for såvel ejerforeningen som administrator 6 måneder til en 1. januar.

### Stk. 2

Administrator varetager den daglige drift og fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisiøns kontrol.

### Stk. 3

Administrators almindelige honorar afholdes som fællesudgifter. Honoraret dækker administration af ejendommene, udarbejdelse af regnskab over fordelingen af fællesudgifter mv.

## § 14

### Stk. 1

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det.

### Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede. Hvis et forslag ikke opnår flertal, anses det som bortfaldet.

### Stk. 3

Foreningen tegnes af 3 medlemmer af bestyrelsen i forening.

### Stk. 4

Bestyrelsen kan meddele prokura.

## § 15

### Stk. 1

For hver ejerlejlighed indbetales månedligt som depositum til administrator kr. 100, indtil der for den pågældende ejerlejlighed er indbetalt kr. 2.500 i depositum. Beløbet kan senere forhøjes ved generalforsamlingsbeslutning under hensyntagen til prisudviklingen. Ved overgangen af en ejerlejlighed skal det for den pågældende ejerlejlighed indbetalte depositum overføres til den nye ejer.

#### Stk. 2

Administrator er berettiget til at benytte det for en ejerlejlighed indbetalte depositum til dækning af en hvilken som helst forpligtelse, der påhviler den pågældende ejerlejlighed over for foreningen. Hvis depositum på denne måde nedbringes, skal der igen hver måned indbetales kr. 100, indtil depositum udgør kr. 2.500 eller det højere beløb, som generalforsamlingen har bestemt.

### **§ 16**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

### **§ 17**

#### Stk. 1

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter.

#### Stk. 2

Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingsstal.

### **§ 18**

Til sikkerhed for de i § 15 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb af 10.000 kr. – skriver titusinde kroner.

### **§ 18 A**

#### Stk. 1

Den sikkerhedsstillelse på 10.000 kr., der er nævnt i § 18, forhøjes pr. 1. april 2000 med 26.000 kr. til 36.000 kr.

#### Stk. 2

Den sikkerhedsstillelse på i alt 36.000 kr., der er nævnt i stk. 1, forhøjes pr. 1. juni 2010 til 49.000 kr.

#### Stk. 3

Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte at forhøje eller nedsætte størrelsen af det samlede sikkerhedsstillelse, som den enkelte ejer skal stille til foreningen. Beslutningen har virkning fra den vedtages.

#### Stk. 4

Er der i en ejerlejlighed tinglyst sikkerhedsstillelse for et beløb, der er mindre end det, som ejerforeningen har krav på efter § 18 og § 18 A, stk. 1-3, skal den resterende sikkerhedsstillelse stilles og tinglyses senest ved førstkommende ejerskifte. Forpligtelsen påhviler den til enhver tid værende ejer.

#### Stk. 5

Enhver forhøjelse af sikkerhedsstillelse til ejerforeningen, der tinglyses efter 1. juni 2010, skal ske i form af tinglyst underpant i et ejerpantebrev.

## § 19

### Stk. 1

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder. Den fælles udvendige vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre, vinduer, garageporte og altaner, trappeopgange samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, rør, aftrækskanaler, hovedledninger, faldstammer mv., uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed. Alt træværk, altaner mv. skal males i samme farve.

### Stk. 2

Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering mv. eller ombygninger.

### Stk. 3

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelser vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen forlange, at medlemmet fraflytter lejligheden, der derefter sættes i stand ved bestyrelsens foranstaltning.

### Stk. 4

Nye altaner som opsættes individuelt skal fremtidigt vedligeholdes og om nødvendigt fornyes af det enkelte medlem for dennes egen regning. Hvis en altan misligholdes eller forsømmes og dette i øvrigt kan være til gene eller risiko for andre medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

## § 20

### Stk. 1

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler, således som disse er ændret i nyt ordensreglement, vedtaget på den ordinære generalforsamling den 3. marts 1983.

### Stk. 2

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af hoved- og køkkendøre samt af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklame m.v. uden bestyrelsens samtykke.

### Stk. 3

Medlemmerne må ikke foretage udlejning af enkelte værelser i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

### Stk. 4

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren 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 lejeren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

### Stk. 5

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen.

Stk. 6

Der må ikke drives erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke. Dette gælder dog ikke ejerlejligheder nr. 37 – 40 under matr. nr. 915, nr. 37 under matr. nr. 916 og nr. 38, 49 og 50 under matr. nr. 922.

Stk. 7

Der må ikke holdes husdyr i ejendommen.

**§ 21**

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejereren til at hæve lejemålet, herunder hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag inden 8 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen om fornødent udsætte medlemmet af lejligheden med fogedens bistand.

**§ 22**Stk. 1

Lejlighedsejerne er pligtige at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmeæssig andel af udgifterne til anlæggets drift heraf, forudsat et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Stk. 2

Parkering på fælles arealer er ikke tilladt uden efter aftale med foreningens bestyrelse. Foreningen kan efter omstændighederne kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads.

**§ 23**

Udgået

**§ 24**Stk. 1

Udgået

Stk. 2

I ejendommen matr. nr. 916, Østervold, Østbanegade 33, og ejendommen matr. nr. 922, Østervold, Østbanegade 45, forefindes vaskerier, som også beboerne i Strandbo I har adgang til at benytte på samme vilkår som beboerne i Strandbo II.

Stk. 3

På matr. nr. 915 og 923, Østervold, er opført en containerbygning for affald fælles for Strandbo I og Strandbo II.

Stk. 4

Eventuelle afgifter for parkering på, inden 1. februar 1978 særligt afmærkede arealer af Strandbo I tilfalder ejeren af Strandbo I, medens eventuelle afgifter for parkering på inden 1. februar 1978 særligt afmærkede arealer af Strandbo II tilfalder foreningen. Øvrige ubebyggede arealer hørende under Strandbo I og Strandbo II er fælles for alle beboerne i Strandbo I og Strandbo II.

Stk. 5

Udgifter til drift og vedligeholdelse af ovennævnte fællesskaber deles mellem Strandbo I og II i forholdet:

40 % for Strandbo I og 60 % for Strandbo II.

Stk. 6

Iværksættelse af vedligeholdelsesforanstaltninger og ændring af benyttelsesadgang kan kun finde sted efter nærmere aftale mellem ejeren af Strandbo I og bestyrelsen i Strandbo II.

Stk. 7

Nærværende § 24 kan kun ændres efter aftale med ejeren af Strandbo I og bestyrelsen i Strandbo II.

**§ 25**Stk. 1

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejerlejlighederne i matr. nr. 915, 916 og 922, Østervold, og respekterer de ejendommene og ejerlejlighederne nu påhvilende servitutter mv., hvorom henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Stk. 2

Vedtægterne – jf. § 18 – anmodes tinglyst pantstiftende på ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen, således at pantehæftelsen på hver enkelt ejendom respekterer de i dag tinglyste pantehæftelser, men ingen pantehæftelser herudover.

**§ 26**Stk. 1

Påtaleberettiget er EJERFORENINGEN STRANDBO II samt de enkelte medlemmer af foreningen. Påtaleberettiget for så vidt angår § 3a og § 24 er endvidere den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 917, 918 og 923, Østervold.

Stk. 2

§ 24 begæres endvidere lyst på ejendommene matr. nr. 917, 918 og 923, Østervold, med respekt af de ejendommene nu påhvilende servitutter og pantehæftelser, hvorom henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Stk. 3

Påtaleberettiget er EJERFORENINGEN STRANDBO II.

(Således vedtaget den 28. marts 1978 og senere ændret på generalforsamlingerne den 27. marts 1980, den 3. marts 1983, den 13. marts 1985, den 24. april 1998, den 30. marts 2000, den 1. juni 2010 og den 21. februar 2013).