

OBS! Dette dokument er en sammenskrivning af oprindelige vedtægter og de ændringer, der blev besluttet på generalforsamlingen 25. marts 2010. De samlede vedtægter er senere tinglyst og opbevares hos formanden.

E/F BROHOLMS HAVE
VEDTÆGTER
SAMMENSKRIVNING IHT. TINGLYSNING

§ 1. Foreningens navn er Ejervejlighedsforeningen Broholms Have.

§ 2. Foreningens hjemsted er Gentofte.

§ 3. Foreningens formål er at administrere fællesanliggenderne, fællesrum og fællesarealer for ejervejlighederne i matr. nr. 10 on og 10 oz af Ordrup by, Skovshoved sogn.

§ 4. Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejervejlighederne og afløser vedtægter af 2-3-1978.
Stk. 2. Påtaleberettiget med hensyn til overholdelse af nærværende vedtægter er den til enhver tid valgte bestyrelse for foreningen.

FORENINGEN

§ 5. Foreningens medlemmer er samtlige ejervejlighedsejere i ejendommen.

Stk. 2. Medlemskabet indtræder pr. overtagelsesdagen af en lejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer køber lejligheden.

Stk. 3 Den til enhver tid værende ejer af en ejervejlighed hæfter for alle forpligtigelser over for foreningen, som påhviler den pågældende lejlighed, selvom forpligtigelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

§ 6. Foreningen skal bortset fra en eventuel grundfond (jvf. stk. 2) og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter. Det kan dog på generalforsamlingen vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål f.eks. fornyelser og hovedstand- sættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån.

Stk. 2. Når det begæres af mindst ¼ af medlemmerne, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt bidrager med 1% af den samlede ejendomsværdi (efter fordelingstal), kun indtil fondens størrelse udgør 4% af dennes værdi.

Stk. 3. Foreningens kontante midler skal være anbragt i sparekasse, bank eller på girobankkonto, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Stk. 4. Bestyrelsen har bemyndigelse til at placere foreningens kontante midler i børsnoterede danske stats- og realkreditobligationer, såfremt den skønner det fordelagtigt.

§ 7. For ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse tinglyses et ejerpantebrev på hver enkelt lejlighed for et beløb på 20.000, skriver tyvetusinde kroner 00 øre. Ejerpantebrevets rente er den til enhver tid værende diskonto + 2% p.a.

Stk. 5. Bestyrelsen er berettiget til at opkræve gebyr for for sent indbetaling af enhver form for fordringer, som foreningen måtte have. [Disse gebyrer skal være i overensstemmelse med rentelovens § 9 b.](#)

§ 8. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dennes regning, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer. Herved forstås ikke alene tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedernes udstyr indbefattet altan og gelænder, 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 fælles installationer uden for de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

§ 9. Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til nærværende vedtægt.

§ 10. Medlemmer og personer, der opholder sig i dennes lejlighed må nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler.

Stk. 2. Medlemmer må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersider af vinduernes træværk. Skilte, reklamer, markiser, antenner og paraboler må kun opsættes efter særlig tilladelse fra bestyrelsen eller generalforsamlingen.

Stk. 3. Massageklinik og dermed ligestillet virksomhed må ikke drives. Der må kun være én kat eller én hund pr. lejlighed. Nærværende paragraf kan ikke ændres.

Stk. 4. Såfremt husdyr giver anledning til væsentlige gener, kan bestyrelsen forbyde hold af det/de pågældende dyr i lejligheden.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke, medmindre der ved nærværende vedtægts vedtagelse bestod et lovligt erhvervslejemål eller lovligt blandet erhvervs- og beboelseslejemål. Ændring af erhverv skal godkendes af bestyrelsen.

§ 11. Såfremt et medlem overtræder § 10, eller hvis et medlem gør sig skyldig i sådanne forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at hæve lejemålet, eller hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag inden 8 dage efter forfaldstid, eller hvis et medlem groft overtræder de til enhver tid gældende ordensregler, kan bestyrelsen kræve, at lejlighedens ejer afhænder lejligheden til foreningen på vilkår fastsat af to af Byggeriets Realkreditforening udpegede vurderingsmænd.

Generalforsamlingen.

§ 12. Generalforsamlingen er ejerlejlighedsforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års marts måned.

Stk. 3. Indkaldelse til generalforsamlingen sker ved brev fra bestyrelsen til foreningens medlemmer. Til en ordinær generalforsamling skal indkaldelsen ske med 14 dages varsel, og til en ekstraordinær generalforsamling med mindst 8 dages varsel.

Stk. 4. Indkaldelsen skal angive dagsorden for generalforsamlingen. Begæring om at få emner behandlet på den ordinære generalforsamling, må være indgivet skriftligt til formanden senest 8 dage inden dennes afholdelse. Forslag, der ikke er medlemmerne i hænde senest 3 dage før generalforsamlingen, kan ikke behandles. Det reviderede regnskab for det forløbne år samt et budget for det kommende år skal følge indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Stk. 5. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal punkt 4 på dagsordenen angive med navns nævnelse og post, hvem der er på valg.

§ 13. Dagsorden for den ordinære generalforsamling, hvor regnskab og budget fremlægges, skal omfatte

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse af bestyrelsens forslag til budget for næste år.
4. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
5. Valg af revisor.
6. Indkomne forslag.
7. Eventuelt

§ 14. Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

Stk. 2. På generalforsamlingen stemmes ikke efter fordelingstal, men således, at der kan afgives én stemme pr. lejlighed.

Stk. 3. Møderet på generalforsamlingen har kun personer med interesse i foreningen og som kan godkendes af bestyrelsen. Kun medlemmer af foreningen har taleret og stemmeret.

Stk. 4. Et medlem kan give fuldmagt til et andet af foreningens medlemmer eller til et husstands- medlem.

§ 15. Beslutning om ændringer af vedtægter eller væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig, såfremt forslaget får mindst $\frac{3}{4}$ stemmer, konfereres dog med bestemmelserne i § 10, der kun kan ændres ved enstemmighed.

§ 16. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer, eller en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes senest 6 uger efter begæring.

§ 17. Der udfærdiges referat fra generalforsamlingerne, som underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen.

§ 18. Foreningens virksomhed ledes af bestyrelsen. Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Stk. 2. Bestyrelsen består af formand, kasserer og 3 menige medlemmer. Endvidere vælges 2 suppleanter.

Stk. 3. I ulige år vælges formand og 2 menige medlemmer for 2 år. I lige år vælges kasserer og et menigt medlem for 2 år. Suppleanter vælges altid for 1 år.

Stk. 4. Bestyrelsen sørger for udfærdigelse af referat fra bestyrelsesmøder. Referaterne opbevares hos formanden.

§ 19. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget. Det viser foreningens forventede udgifter. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal.

§ 20. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen varetager den daglige drift og fører et forsvarligt regnskab.

Stk. 3. Udstedelse af checks samt giroudbetaling skal ske med underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen er berettiget til at antage en administrator, såfremt den skønner det nødvendigt. Dette skal bekræftes på førstkommande generalforsamling.

§ 21. Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det.

§ 22. Bestyrelsen har ansvar for løbende at justere ordensreglerne samt at redegøre for evt. ændringer på generalforsamlingen.

Stk. 2. Formand og kasserer er ikke pligtig til at deltage i turnusordning vedr. trappevask og skrald. Denne undtagelse gælder, når der ikke er antaget en administrator (jfr. §20, stk.4)

§ 23. Bestyrelsen har ansvaret for udlejning af garager, p-pladser og ekstra kælderrum.

Stk. 2. Foreningens medlemmer har forsteret til leje af garager og parkeringspladser, Bestyrelsen bestyrer disse garager og parkeringspladser på baggrund af skriftlig henvendelse fra foreningens medlemmer.

Stk. 3. Udlejningsperioden for et medlem af foreningen ophører ved frivillig afståelse eller ved ejerskifte eller omstændigheder, hvorunder § 11 kommer i anvendelse.

Stk. 4. Opsigelsesvarsel for ikke-medlemmer er 1 måned med vilkår fastsat i lejekontrakt L.1980 + visse tilføjelser.

Stk. 5. Bestyrelsen fastsætter lejen for ikke-medlemmer efter markedet.

Stk. 6. Såfremt et medlem eller en lejer har lejet ekstra garage, p-plads eller kælderrum, vil udlejningsperioden ophøre ved ejerskifte, jf. ovenstående, og disse ekstra garager, p-pladser eller kælderrum kan ikke overgå til ny ejer eller lejer uden bestyrelsens godkendelse, jf. stk. 2.

TEGNINGSRET

§ 24. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 af medlemmerne er til stede, hvoraf den ene skal være enten formand eller kasserer. Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

ÅRSREGNSKAB

§ 25. Foreningens regnskabsår løber fra 01-01 til 31-12.
Stk. 2. I 1996 løber regnskabsåret fra 1-03-1996 til 31-12-1996.

REVISION

§ 26. Foreningens regnskab revideres af [enten](#) en statsautoriseret [eller en registreret](#) revisor, der vælges hvert år af generalforsamlingen.

§ 27. Nærværende vedtægt begæres lyst såvel servitut- som pantstiftende på ejendommen matrikelnr. 10 on og 10 oz samt lejlighederne nr. 1-16 til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavender af enhver art mod tidligere ejer eller den til enhver tid værende ejer for et beløb der til enhver tid udgør 3% af lejlighedens seneste offentlige ejendomsvurdering, dog min. kr. 48.000,00 pr. lejlighed. Panteretten skal have bedst mulig prioritet i de enkelte ejerlejligheder, men respekterer de på tinglysningstidspunktet for nærværende vedtægter servitutter, byrder og hæftelser på de enkelte lejligheder og stammatriklen, men panteretten respekterer ikke efterfølgende hæftelser. Panteretten er oprykkende efterhånden som foranstående prioriteter afdrages eller indfries. Panteretten omfatter tillige rente og omkostninger i forbindelse med inddrivelse af skyldige beløb. En udskrift af ejerforeningens bogholderi kan til enhver tid tjene til dokumentation for ejerforeningens tilgodehavende. Påtaleberettiget er Ejerforeningen Broholms Have ved dens bestyrelse samt de tinglyste ejerlejlighedsejere under matr.nr. 10 om og 10 oz ejerlejlighederne nr. 1-16. De tidligere udstedte ejerpantebreve til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavender, jf. § 7 kan udleveres og dermed frigøres fra den skete håndpant sætning til den enkelte ejer, når nærværende pantstiftende vedtægt har opnået førsteprioritet i den pågældende ejerlejlighed.