

J.nr. 50640

VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN POSTHUSET

1. Navn

1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Posthuset

2. Formål og hjemsted

2.1 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som lejlighedsejere, og herunder at administrere ejendommen matr.nr. 14 øø LI. Værløse by, Værløse, beliggende Bymidten 70, 3500 Værløse samt sørge for ejerforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand i ejendommen.

2.2 Ejerforeningens hjemsted er Furesø Kommune.

3. Medlemskab

3.1 Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 14 øø LI. Værløse by, Værløse er medlemmer af ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeretten, når foreningens administrator har fået meddelelse om ejerskiftet.

3.2 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for foreningen.

3.3 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art til enhver tid.

4. Fordelingstal

- 4.1 Til hver lejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes fordelingstal fremgår af bilag 1 til nærværende vedtægter. Fordelingstallene mellem lejlighederne indbyrdes kan kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af ejerforeningen. Det er således muligt at sammenlægge eller videreopdele ejerlejligheder, når blot det indbyrdes forhold ikke ændres.

5. Ejerlejlighedernes benyttelse mv.

- 5.1 Ejerlejlighed nr. 1 er udlagt til p-kælder mv, og består udover selve ejerlejligheden af den ejendommen ved brugsretsdeklaration tillagte ret til areal under den offentlige parkeringsplan som angivet på vedlagte landinspektørrids, udarbejdet af landinspektør Jesper Holm, Geopartner.
- 5.2 Ejerlejlighed nr. 2 er udlagt til erhverv og kan herunder anvendes til caféformål. Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 2 har ret til at omdanne ejerlejligheden, herunder videreopdele denne.

Ejerlejlighed nr. 2 eller ved videreopdeling heraf den ejerlejlighed, hvortil retten overdrages, tillægges eksklusiv brugsret til det på vedhæftede landinspektørrids udarbejdet af landinspektør Jesper Holm, Geopartner anviste areal, idel arealet må anvendes til udeservering. Ejeren forestår selv ren – og vedligeholdelse af arealet og skal tilsikre, at arealet altid fremstår renholdt og vedligeholdet. Retten er tillagt vederlagsfri.

6. Generalforsamling

- 6.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.
- 6.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 6.3 Til beslutninger om væsentlige forbedringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af fælles bestanddele eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter såvel antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.
- 6.4 Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt dertil.

7. Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

7.1 Hvert år i maj måned afholdes ordinær generalforsamling.

7.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår
5. Valg formand til bestyrelsen
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af to suppleanter
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende ejerforeningen behandlet af generalforsamlingen, idet forslag fremsættes efter § 7.

7.3 Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.

7.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

7.5 Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

8. Indkaldelse til generalforsamling

8.1 En generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse her med, udsendes med tilhørende materiale til foreningens medlemmer senest 1 uge før generalforsamlingen.

9. Bestyrelsen

- 9.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og såvel formand, medlemmer og suppleanter vælges for to år. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Er der ikke tilstrækkelige suppleanter, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 9.2 Valgbar som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller /samlever.
- 9.3 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 9.4 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 9.5 Bymidten 70 ApS, der har opført ejendommen, er berettiget til en post i bestyrelsen, så længe Bymidten 70 ApS ejer ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 150/1000 af det samlede fordelingstal eller mere.

10. Bestyrelsens opgaver

- 10.1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 10.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen skal sikre, at administrationen af ejendommen foregår forsvarligt, og at der føres forsvarligt regnskab over ejerforeningens indtægter og udgifter.

11. Bestyrelsesmøder

- 11.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst 2 årlige bestyrelsesmøder.
- 11.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.
- 11.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettigede til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

12. Administration

- 12.1 Bestyrelsen antager en professionel administrator, idet første administrator dog udpeges af Bymidten 70 ApS og har sit virke, indtil en bestyrelse måtte antage en ny administrator.
- 12.2 Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke-genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.
- 12.3 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisions kontrol.
- 12.4 Administrators honorar afholdes som en fælles udgift af foreningen.

13. Tegningsret

- 13.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med ét andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

14. Revision

- 14.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en generalforsamlingsvalgt registreret eller statsautoreret revisor.
- 14.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 14.3 I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.
- 14.4 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 14.5 Der skal føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

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

15. Årsregnskab

- 15.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

15.2 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

16. Fællesudgifter

16.1 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne á conto-fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget. Á conto-fællesudgifter er lægges månedsvi forud.

16.2 Udgifter til fælles forsyning med varme og vand afholdes som fællesudgift, men udgifterne hertil fordeles som anført i § 16.

16.3 Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsesbeslutning kan anses for konstateret.

17. Varme- og vandregnskaber

17.1 Ejerforeningen er berettiget og forpligtiget til at forsyne ejerlejligheder i ejerforeningen med varme og vand. Der føres særskilt regnskab over varme- og vandudgifterne.

17.2 Varme- og vandudgifterne fordeles mellem lejlighedsejerne i overensstemmelse med de i henhold til den enhver tid værende lejelovgivning fastsatte principper for fordeling af varme- og vandudgifterne i udlejningsejendomme.

17.3 Administrator fastsætter á conto beløb efter de regler, der er gældende for lejere i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning.

17.4 I regnskaberne kan indgå de udgifter, som i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning uden særskilt aftale med lejer kan medtages i regnskaberne over for beboelseslejere

18. Medlemmernes hæftelse

18.1 For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne principalt pro rata, subsidiært solidarisk. Krav mod foreningens medlemmer kan først søges gennemført over for de enkelte ejerlejlighedsejere, når betaling forgæves er søgt opnået hos ejerforeningen.

19. Pant

19.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort 43.000 kr.

19.2 Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

19.3 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har aktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

20. Udvendig vedligeholdelse

20.1 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 entredøre samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.

20.2 Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de hermed forbundne udgifter. Dog vedligeholder ejerlejligheder i stueplan og kælderplan, som benyttes til andet end beboelse, selv udvendige facader, vinduer og døre.

Når udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren forpligtet til samtidig at foranledige vinduerne malet indvendigt, for så vidt det er påkrævet.

20.3 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 ejerlejlighedsejerne hver for sig.

20.4 For så vidt angår altaner, tagterrasser og haver, hvortil ejerne har eksklusiv brugsret, forstås de respektive ejere vedligeholdelsen og eventuel fornøden udskiftning af overflader. Særligt i forhold til forhaver bemærkes det, at der alene må ske beplantning i krukke og lignende og ikke foretages hegning med andet end krukke og lignende. Den enkelte ejer skal stedse sørge for at forhaverne fremstår velvedligeholdte.

20.5 Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende for hvilken ingen lejlighedsejer har noget ansvar, afholdes udgiften af ejerforeningen.

20.6 Uden bestyrelsens samtykke må lejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke, idet dog samtlige til erhverv i ejendommen anvendte ejerlejligheder skal have ret til at foretage

erhverv for den for erhvervsmæssige anvendelse sædvanlig skiltning. De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke opsætte tv-antenner eller paraboler på ejendommens tag, facader, altaner eller terrasser.

21. Indvendig vedligeholdelse

- 21.1 Udgifter til indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler den enkelte lejlighedsejer. 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 § 20 samt vedligeholdelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt.
- 21.2 Eventuelle porte tekniske installationer, som udelukkende eller overvejende benyttes af ejerlejlighed 1 (parkeringskælderen), vedligeholdes og udskiftes alene for regning af ejerne af denne ejerlejlighed.

22. Fælles nyinstallationer og moderniseringer

- 22.1 Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre nyinstallationer og moderniseringer, for så vidt et flertal af lejlighedsejerne efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Lejlighedsejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.
- 22.2 Enhver lejlighedsejer er forpligtet til 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 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal, jf. § 5.3. Simpel stemmeflertal finder anvendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretning og installationer.
- 22.3 Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende paragraf sker efter fordelingsstal.
- 22.4 Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejer forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til lejligheden.

23. Ejerlejlighedens benyttelse

- 23.1 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.

- 23.2 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, idet den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed 1 eller ejerlejligheder, hvori ejerlejlighed 1 måtte være opdelt skal have ret til at foretage rimelige arbejder på og forandringer af facaden til det enkelte erhverv, som måtte fordres af brugen heraf eller afstedkommes af ønsker om opdeling af ejerlejligheden eller ejerlejligheder udlagt heraf.
- 23.3 For så vidt angår ejerlejligheder, der ikke efter lokalplan er udlagt til erhvervsmæssig anvendelse, må der alene drives erhverv med bestyrelsens tilladelse, som alene kan gives på betingelse af, at medlemmet opnår alle nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder.

24. Misligholdelse

- 24.1 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist.
- 24.2 Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens panteret.
- 24.3 Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens § 8 at forlange en lejlighedsejers fraflytning i tilfælde af grov eller oftere gentagne misligholdelse af forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.

25. Husorden

- 25.1 Samtlige lejlighedsejere og brugere af ejerlejligheder er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

26. Pulterrum/terrasser/p-pladser

- 26.1 Alle ejerlejligheder der ikke har depotrum i lejligheden, bortset fra ejerlejlighed nr. 1 (parke-ringskælderen), tillægges brugsret til et aflukket rum i kælder.

Ejerlejlighederne 3, 4, 5, 6, 41, 42 og 43 tillægges eksklusiv brugsret til terrasser/have beliggende i tilknytning til lejlighederne. Den eksklusive brugsret har et 30 årigt opsigelsesvarsel.

- 26.2 Fra stuelejligheder, herunder erhverv, beliggende mod gården, er der adgang til individuelle "haveterrasser" anlagt ud for den enkelte ejerlejlighed (eller ejerlejlighed, hvori ejerlejlighed nr. 2 måtte blive opdelt.

Den til enhver tid værende ejer af de anførte stueejerlejligheder har enebrugsret til pågældende "haveterrasse".

Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed, der er tillagt en sådan enebrugsret at sørge for, at "haveterrassen" stedse fremtræder pæn og vedligeholdt. Der må ikke hegnes på anden vis end sket ved ejendommens opførelse eller medmindre bestyrelsen giver tilladelse hertil.

- 26.3 Ejerlejlighedsejere og/eller lejere af ejerlejligheder i ejerforeningen har fortrinsret til at leje p-pladser i ejerlejlighed nr. 1 (parkeringskælderen) på de til enhver tid gældende markedsvilkår, der fastsættes af den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1.

27. Tinglysning

- 27.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 14 øø Ll. Værløse by, Værløse.
- 27.2 Vedtægternes § 19 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 43.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 14 øø Ll. Værløse by, Værløse.
- 27.3 Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.
- 27.4 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

---000---

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 1. juni 2019

København, den 1/6 2019

Bestyrelsen for Ejerforeningen Posthuset

Frank Hansen

Allan Thomsen

Anders Birkenfeldt