

Tillæg til vedtægt for ejerforeningen Lindevang 7EÆ, matr. nr. 7eæ af Høje Taastrup by, Taastrup Nykirke sogn.

Vedtaget efter vedtægtens afstemningsregler om vedtægtsændringer på ordinær generalforsamling 25. september 2017.

Genvedtaget efter vedtægtens afstemningsregler om vedtægtsændringer på ekstraordinær generalforsamling den 12. oktober 2017.

Nedenstående §10 erstatter den hidtil gældende vedtægtsbestemmelse i sin helhed:

§10.

Stk. 1.

Det påhviler bestyrelsen at overvåge 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 fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 2.

Bestyrelsen påser forsvarlig regnskabsførelse over fællesskabets afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene fastsættes i det i §5 post 2 og §16 omtalte budget, og det fordeles mellem ejerne i forhold til fordelingstallene og opkræves månedsvis hver den 1. i en måned.

Stk. 3.

Årets driftsudgifter vedrørende ejendommens fælles elektroniske kommunikationssystem fordeles efter antal uden hensyntagen til den enkelte lejligheds fordelingstal.

Som driftsudgifter anses etablerings- og forbedringsudgifter, evt. afskrivninger og finansieringsomkostninger, service, el og administration.

I det omfang generalforsamlingen vedtager en aftale om kollektiv levering af digitale tjenesteydelser, er udgifterne hertil også at betragte som en driftsudgift. Undtaget herfra er TV-signaler.

Stk. 4.

Bestyrelsen og administrator drager omsorg for opbevaring af foreningens midler på forsvarlig og rentabel måde.

-o0o-

§19.

Følgende tekst i afsnit 6 udgår:

“Ejeren må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk, lade opsætte reklamer m.m. uden bestyrelsens tilladelse. ”

og erstattes af ordlyd i §20 stk. 2h

-o0o-

Nedenstående §20 erstatter den hidtil gældende vedtægtsbestemmelse i sin helhed:

§20.

Stk. 1. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

- a) Ejerforeningen forestår udvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens bygninger og fælles anlæg – herunder fælles døre og vinduer i opgange og kældre, fuger omkring lejlighedsvinduer, samt parkeringsarealer.
- b) Ejerforeningen forestår indvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af bygningsdele på fællesarealer, samt fælles forsyningsledninger og installationer indtil individuelle forgreninger i ejerlejlighederne. Bestyrelsen definerer ”individuelle forgreninger” nærmere og offentliggør disse efter forelæggelse for generalforsamlingen.

Når ejerforeningen foretager vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang for ejerforeningens regning.

- c) Efter forudgående advisering fra ejerforeningen har medlemmet pligt til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere o.a. adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til kontrol-, vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder. Eventuelle direkte eller indirekte meromkostninger for ejerforeningen forbundet med at skaffe adgang til lejlighed kan pålignes ejer.

Medlemmet er forpligtet til at acceptere, at arbejder udføres i medlemmets ejerlejlighed, når ejerforeningen skal udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder,

og det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres arbejder i den enkelte ejerlejlighed.

Har medlemmet foretaget egne installationer, f.eks. inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til fællesinstallationerne og for reetableringen, når arbejderne er udført.

- d) Påfører et medlem eller dennes besøgende ved sin adfærd ejerforeningen urimelige meromkostninger til arbejder omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt, kan disse merudgifter pålægges medlemmet.

Stk. 2. Medlemmets vedligeholdelsespligt.

- a) Medlemmet har pligt til al renholdelse og vedligeholdelse inde i ejerlejligheden, bortset fra bygningsdele nævnt i § 20, stk. 1b. Det betyder, at medlemmet har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt ejerlejlighedens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, forbrugsmålere, radiatorer inklusive termostater og ventiler, vandledninger, -haner og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammen. Medlemmets vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til ejerlejligheden, som skyldes forringelse samt slid og ælde.
- b) Medlemmet har pligt til renholdelse, vedligeholdelse og udskiftning af lejlighedens vinduer, vinduesrammer og karme. Vinduer, rammer m.v. skal være hvide og af samme dimension og udseende som de øvrige vinduer i ejendommen. Udskiftning kan ikke foretages uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke.
- c) Medlemmet har pligt til renholdelse, vedligeholdelse, samt udskiftning af lejlighedsdør m/karme mod fællesareal. Undtaget fra medlemmets vedligeholdelses- og betalingspligt er en generalforsamlingsbestemt udvendig maling af lejlighedsdør mod fællesareal.
- Dør og karme m.v. skal være af samme dimension og udseende som de øvrige lejlighedsdøre i ejendommen. Generalforsamlingen kan fastsætte standarder for døre og karmes udvendige fremtræden.

Udvendig vedligeholdelse og udskiftning kan ikke foretages uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke.

- d) Medlemmet har pligt til vedligeholdelse af andre lokaler eller områder, som er knyttet til ejerlejligheden f.eks. kælderrum og haver. Vedligeholdelsespligten omfatter for havers vedkommende både indvendige flader og udvendige flader mod fællesarealer. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder.
- e) Medlemmerne har desuden pligt til at foretage andre indvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens bestemmelse pålægges medlemmerne.
- f) Medlemmet er ikke berettiget til at lade opsætte forbrugsenheder tilsluttet fællesinstallationer uden godkendt måleudstyr uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke. Bestyrelsen kan kræve sådant udstyr demonteret, såfremt skriftlig samtykke fra nuværende eller tidligere bestyrelse ikke forevises på forlangende.

Medlemmet er ikke berettiget til at inddække vandrør omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke. Bestyrelsen kan opstille betingelser for inddækning, herunder krav til isolering og dokumentation for udført arbejde. Bestyrelsen kan kræve inddækning fjernet, såfremt inddækning giver anledning til problemer i tilstødende lejlighed eller andet.

- g) Medlemmet er kun berettiget til at foretage ændringer og installationer, der ikke svækker ejendommens tekniske eller bærende konstruktioner.
Medlemmet skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen.
Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, gas, vand eller lignende, kræves skriftligt samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at medlemmet betaler et beløb til dækning af de merudgifter for ejerforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.
- h) Medlemmet må ikke lade foretage indgreb, ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af udvendig side af døre mod

fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for en godkendelse.

- i) Medlemmet skal udføre vedligeholdelsesarbejder håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.
- j) Medlemmet er med bestyrelsens eller generalforsamlingens samtykke berettiget til at foretage arbejder til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt iht. nærværende bestemmelser, selvom andre ejerlejligheder berøres. Der skal tages størst muligt hensyn til andre medlemmers ejerlejlighed, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Medlemmet er forpligtet til at holde andre medlemmer skadesløse i sædvanligt og rimeligt omfang ved f.eks. at reetablere loft efter tilslutning af rør. Evt. tvister mellem parterne afgøres af bestyrelsen. Medlemmet er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Bestyrelsens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.
- k) Medlemmet er ansvarlig for skader, som følge af forhold i relation til medlemmets vedligeholdelsespligt, som beskrevet i §20 stk. 2a-h. Er der opstået skade på et andet medlems ejendom, er det et anliggende mellem de to medlemmer. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen - jf. §20 stk. 2l. Det fritager ikke medlemmet for ansvar, hvis ejerforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge medlemmet at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.
- l) Forsømmer medlemmet sin renholdelses- og vedligeholdelsespligt - jf. §20 stk. 2a-h, kan bestyrelsen skriftligt kræve nødvendige arbejder foretaget inden for en frist. Bestyrelsen har ret til adgang til lejlighed for at konstatere, om påkrævede arbejder er foretaget. Foretages påkrævede arbejder ikke inden for den fastsatte frist, kan bestyrelsen beslutte at lade arbejderne udføre for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem ejerforeningens pant i medlemmets ejerlejlighed.

Nedenstående §24, II erstatter den hidtil gældende vedtægtsbestemmelse i sin helhed:

§24, II – TV, bredbånd og telefoni

Stk. 1.

Anlæg til TV, bredbånd og telefoni tilhører leverandøren af anlægget, alternativt ejerforeningen, ligesom forbindelsen ind til og med stikdåserne i de enkelte ejerlejligheder er leverandørens/foreningens ejendom.

Stk. 2.

Vedligeholdelse af anlægget påhviler leverandøren/ejerforeningen, der som følge heraf til enhver tid er berettiget til at foretage eftersyn og reparationer af anlægget i medlemmernes ejerlejligheder uden anden forpligtelse end i videst muligt omfang efter arbejdets udførelse at reetablere tilstanden fra før.

Lejlighedsejerne er - uanset om de benytter anlægget - uberettiget til selv eller ved anden tekniker at foretage nogen forandringer, fjernelse eller reparation af anlægget. Eventuelle udgifter påført ejerforeningen ved uautoriseret indgreb kan pålægges lejlighedens ejer.

Stk. 3.

Vedligeholdelsespligten fra stikdåse og videre ind i de enkelte ejerlejligheder påhviler medlemmet.

Stk. 4.

Hver lejlighed bidrager forholdsmæssigt efter antal til driften af ejerforeningens netværksanlæg. Der udarbejdes årligt et specificeret regnskab.

Driftsregnskabet skal i videst muligt omfang balancere. Dog kan generalforsamlingen vedtage, at ekstraordinære vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder kan medføre ubalance i en kortere årrække.

Stk. 5.

Hvert medlem er pligtig til at betale sin andel af foreningens udgifter til fælles radio- og TV-signaler, såfremt medlemmet tilslutter udstyr til anlægget for disse. Bestyrelsen er berettiget til at få adgang til lejligheden for kontrol heraf.

Hvert medlem kan fritages for betaling til fælles TV-signaler efter anmodning. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere betingelser for fritagelse.

Stk. 6.

Bestyrelsen fastsætter regler for tilslutning til og frakobling fra det fælles elektroniske kommunikationssystem, herunder evt. indmeldelsesgebyr.

Stk. 7.

Udover nævnte fælles netværksinstallationer må ikke opsættes udendørs antenner til radio, fjernsyn eller andet lignende.

-o0o-

Nedenstående §26 samt §27 erstatter den hidtil gældende vedtægtsbestemmelse §26 i sin helhed:

§26.

Stk. 1.

Til sikkerhed for opfyldelsen af de for ejerlejlighedsejeres foranstående påhvilende økonomiske **forpligtelser er nærværende deklaration den 29.08.1972 lyst pantstiftende i hver enkelt ejerlejlighed forud for al pantegæld med et beløb stort kr. 15.000,00** for så vidt angår ejerlejlighederne nr. 1 til 27 inkl., 34 til 69 inkl., 71 til 106 inkl. og for et beløb stort kr. 1.000,00 for ejerlejlighederne 28 til 33 inkl., nr. 70 og 107 til 112 inkl. **Det pantstiftende beløb bibeholdes.**

Stk. 2.

Ved **første** efterskifte, låneomlægning, eller ny- eller omprioriteringer, der finder sted pr. 1. januar 2018 eller senere tinglyses skødet pantstiftende som supplerende sikkerhedsstillelse overfor ejerforeningen, idet det tydeligt skal fremgå, at pantet er indeksreguleret – jf. punkt b.

- a) Skøde lyses pantstiftende for kr. 250 pr. fordelingstal (tæller). Tinglyst beløb på lejlighed afrundes til nærmeste kr. 100.
- b) De pantstiftende beløb i §26, stk. 1a og stk. 2a reguleres fremover i takt med nettoprisindekset hver den 1. januar på basis af stigningen i nettoprisindekset for oktober til oktober i de to foregående år. Det pantstiftende beløb pr. lejlighedstype gældende pr. 1. januar 2018 fremgår af nedenstående tabel:

Fordelingstal	Vedtægt	Skøde	Sum
71	15.000	17.800	32.800
101	15.000	25.300	40.300
106	15.000	26.500	41.500
126	15.000	31.500	46.500
127	15.000	31.800	46.800
130	15.000	32.500	47.500

Første nettoprisindeksregulering finder sted pr. 1. januar 2019 med stigningen i nettoprisindekset oktober 2017 – oktober 2018.

Skødet lyses - ud over det tinglyste grundbeløb i §26 stk. 2a - pantstiftende med indeksreguleringen af summen af beløbene i §26, stk. 1a og §26, stk. 2a fra 1. januar 2018 til skødets tinglysningsår.

Det pantstiftende beløb fra §26, stk. 2a+b opskrives efter gældende praksis forud for beregning af tinglysningsafgift for den kommende 10-årige periode på baggrund af et skøn. Udgangspunktet for den skønnede opskrivning er den seneste 10-årige periodes udvikling i nettoprisindekset.

Efterfølgende tinglysninger af skøde skal respektere det lyste i tidligere skøde.

- c) Skødets pant tinglyses forud for alle nye lån i ejendommen og respekterer alene det i stk. 1 nævnte pant. Ved ejerskifte, låneomlægning, ny- eller omprioritering er medlemmet forpligtet til at sikre, at skødets pant får optimal placering i pantrækkefølgen. Eventuelle omkostninger forbundet med berigtigelse af pantrækkefølgen overfor ejerforeningen påhviler medlemmet.
- d) Kopi af endeligt tinglyst skøde skal fremsendes til E/F Lindevang 7eæ, Lindevangshusene 98 kld., 2630 Taastrup til dokumentation af lysning af sikkerhedsstillelse som ovenfor anført.

Stk. 3.

Den samlede værdi af skødets pant kan overfor ejerforeningen maksimalt udgøre de seneste 18 måneders samlede ydelser opkrævet af ejerforeningen vedrørende ejerlejligheden ekskl. evt. ejerskiftegebyr og depositum – jf. dog §26 stk. 2b for pantets minimumsværdi.

Stk. 4.

Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder køber i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

Stk. 5.

Et medlem har pligt til på ny at tinglyse vedtægter pantstiftende på 1. prioritet, hvis pantet slettes. Tilsvarende har medlemmet pligt til at tinglyse skødet efter stk. 2.

Stk. 6.

Generalforsamlingen kan beslutte at etablere yderligere sikkerhed ved kontant depositum fra medlemmerne. Evt. depositum tilbagebetales ved medlemmets udmeldelse af ejerforeningen eller overføres i forbindelse med handlen til nyt medlem.

-o0o-

§27

Stk. 1.

Ændringer kan efter ejerforeningens stiftelse kun foretages, når de er vedtaget af ejerforeningen på den foran foreskrevne måde.

Stk. 2.

Påtaleret i henhold til nærværende deklaration har ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

Stk. 3.

Nærværende deklaration vil være at tinglyse som byrde på hver ejerlejlighed forud for al pantegæld, men med respekt af alle ejendommen nu påhvilende byrder og servitutter, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

-o0o-

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for ejerforeningen – CVR-nr 83 98 14 15.

Nærværende tillæg til vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 7eæ af Høje Taastrup by, Taastrup Nykirke sogn.

Således endeligt vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 12. oktober 2017.

-o0o-

E/F Lindevang 7EÆ
Lindevangshusene 98 kld.
2630 Taastrup
CVR-nr 83 98 14 15

Ovenstående vedtægtsændringer tiltrædes af bestyrelsen for ejerforeningen Lindevang 7EÆ

Dato: 12/11-2017



Hanne Marcussen (formand)



Jan Nielsen (kasserer)



Bo Kæseler (bestyrelsesmedlem)



Jan Gade (bestyrelsesmedlem)