

§1. Vedtægter

for medlemmer af ejerforeningen for matr. nr. 7eæ af Høje Taastrup by, Taastrup Nykirke sogn.

Navn: Foreningens navn er "EJERFORENINGEN LINDEVANG 7eæ".

Hjemsted: Foreningens hjemsted er Lindevangshusene 76-82 og 92-104 Taastrup.

§2. Formål

- stk.1. Foreningens formål er at varetage medlemmernes ejerinteresse såvel indadtil som udadtil, herunder at påse overholdelse af de nedenfor opgivne regler om ejendommens administration m.v., herunder administration af ejendommens varmeregnskab.
- stk.2. Foreningen har endvidere til opgave at administrere, renholde og vedligeholde alle fællesindretninger, rum og arealer samt forsvarligt vedligeholde bygningerne udvendig.
- stk.3. Fællesrum i kælder, eksklusiv de til de enkelte lejligheder hørende særligt afgrænsede rum, benyttes foreløbig som aftalt med de nuværende ejere. Fordelingen og benyttelsen af disse fællesrum skal kunne ændres efter beslutning af generalforsamling i ejerforeningen jf. §4, dog skal det i fællesrum i kælderen etablerede vaskeri stedse kunne benyttes af ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 7ez og 7eø af Høje Taastrup by, hvilken med benyttelsesret ingensinde kan fratages disse ejerlejlighedsejere, jf. deklaration herom tinglyst den 07.03.1969.

De enkelte ejerlejligheders indehavere har fortsat dispositionsret over det pulterum i kælder, der på salgstidspunktet hører til lejligheden. Denne dispositionsret kan ingensinde fratages ejerlejlighedernes indehaver.

§3. Medlemmer

- stk.1. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne i ejendommen og alene sådanne ejere kan være medlemmer. Samtlige lejlighedsejere er pligtige at være medlemmer af foreningen. Såfremt en lejlighed ejes af flere personer, udøver disse i forening de en enejer henholdsvis tilkommende og påhvilende rettigheder og forpligtelser.
- stk.2. Når en ejer afhænder sin lejlighed, udtræder han pr. overtagelsesdagen som medlem af foreningen, og den nye ejer af lejligheden indtræder samtidig som medlem.
- Ved et sådant ejerskifte overgår alle den oprindelige ejer påhvilende forpligtelser og rettigheder, herunder også retten til anpart i en evt. foreningsformue eller driftsoverskud til den nye ejer. Den nye ejer hæfter for alle den tidligere ejer påhvilende forpligtelser overfor foreningen, herunder også for skyldige driftstilskud hidrørende fra tiden før hans overtagelse af ejerlejligheden.

- stk.3. Overfor trediemand hæfter medlemmerne solidarisk for foreningens forpligtelser.
- Indbyrdes hæfter de efter fordelingstal.

§4. Generalforsamling

- stk.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- stk.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- stk.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- stk.4. Til beslutninger om
- ændringer i denne vedtægt
 - optagelse af nye fælles lån,
 - hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af fællesgæld
 - væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør
 - salg af væsentlige dele af disse
- kræves dog, at 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

Er mindre end halvdelen af de stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden for 4 uger.

På denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§5. Dagsorden

- stk.1. Hvert år afholdes inden udgangen af september måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor samt fremlæggelse og godkendelse af budget over de anslåede driftsudgifter, som det skønnes påkrævet at pålægge ejerne af samtlige lejligheder at betale i driftsperioden fra den 1/7. til det følgende års 30/6.
 3. Valg af formand for bestyrelsen såvidt han afgår
 4. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
 5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer til hovedbestyrelsen jf. §12.
 7. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor.
 8. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
 9. Eventuelt.
- stk.2. 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, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når administrator begærer det.

§6. Indkaldelse

- stk.1. Generalforsamlingen indkaldes af administrator med mindst 8 dages varsel og for så vidt angår ekstraordinære generalforsamlinger senest 1 måned efter begæringens fremsættelse.
- stk.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

§7. Forslag

- stk.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. august.
- stk.2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.
- stk.3. Administrator er berettiget til at give møde på alle generalforsamlinger, og der tage ordet. Administrator har i denne egenskab ingen stemmeret.

§8. Dirigent

- stk.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- stk.2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne.
- stk.3. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.
- stk.4. Er der ikke af generalforsamlingen valgt en formand, underskrives beretningen såvidt muligt af hele bestyrelsen, dog af mindst 3 medlemmer af bestyrelsen.

§9. Bestyrelsen

- stk.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 - 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt.

Er det ikke muligt at få valgt en formand, skal der vælges minimum 3 medlemmer til bestyrelsen, hvorefter ejerforeningen tegnes af den samlede bestyrelse i forening.

Desuden vælges 1 - 2 suppleanter.

stk.2. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens personlige medlemmer og deres ægtefæller.

Er medlemmet en virksomhed, kan vælges én repræsentant for denne. Repræsentant er valgbar efter forevisning af gyldig dokumentation underskrevet af virksomhedens ledelse.

stk.3. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år.

Kan ny formand ikke udpeges, skal minimum 2 bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år.

Afgangsordenen bestemmes efter første generalforsamling ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge i hvilken, de er valgt. Genvalg kan finde sted.

stk.4. Afgår et bestyrelsesmedlem i valgperioden indtræder den valgte suppleant i bestyrelsen. Afgår formanden eller findes ingen suppleanter, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg.

stk.5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit erhverv.

§10. Bestyrelsens anliggende

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.

§11. Bestyrelsesmøde

stk.1. Bestyrelsesmøde indkaldes på formandens foranledning eller af en af bestyrelsen udpeget ansvarlig, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen eller administrator begærer det.

stk.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede. Tegnes bestyrelsen af medlemmerne i forening, er bestyrelsen beslutningsdygtig ved mindst 3 mødende medlemmer.

stk.3. Beslutning træffes af de mødende ved simpelt stemmeflertal. Ved stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Tegnes bestyrelsen af medlemmerne i forening, træffes beslutning af de mødende ved simpelt stemmeflertal. Ved stemmelighed bortfalder beslutningsforslag.

stk.4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen godkendes af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

stk.5. Administrator er berettiget til uden stemmeret at deltage i alle bestyrelsesmøder.

§12. Hovedbestyrelse

stk.1. Da der mellem ejendommene matr. nr. 7 eæ, 7 eø og 7 ez af Høje Taastrup by, Taastrup Nykirke sogn, på grund af deres samtidige opførelse og som følge af de på ejendommene tinglyste deklarerationer, består et nært fællesskab, bestemmes det herved, at disse fællesanliggender bestyres af en hovedbestyrelse på 6 medlemmer, nemlig 2 fra hver ejerforening, valgte på foreningens ordinære generalforsamling, jfr. foran.

Denne hovedbestyrelse varetager alle fælles anliggender for de 3 ejendomme, af hvad art nævnes kan.

Hovedbestyrelsen konstituerer sig selv, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

For hovedbestyrelsens funktioner skal det foran i § 9, 10 og 11 for ejerforeningens bestyrelse fastsætte tillige være gældende.

§13. Tegningsret

- stk.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og 1 andet bestyrelsesmedlem i forening eller af mindst 3 bestyrelsesmedlemmer, såfremt formand ikke er valgt.
- stk.2. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§14. Administration

- stk.1. Foreningens administrator/forretningsfører sikrer varetagelsen af foreningens daglige fælles anliggender, herunder opkrævninger/betalinger, regnskabsførelse, indberetninger til offentlige myndigheder, samt opgaver forbundet med foreningens forbrugsregnskaber.

Bestyrelsen præciserer nærmere omfanget af bistanden til ovenstående, samt evt. yderligere områder, der ønskes varetaget af administrator/forretningsfører.

- stk.2. Bestyrelsen kan inden for de af generalforsamlingen godkendte økonomiske rammer antage administrator/forretningsfører som intern medarbejder eller som ekstern leverandør.

Antagelse af en administrator/forretningsfører foretages efter følgende retningslinjer:

- a) Bestyrelsen kan udpege en administrator/forretningsfører fra egen midte til varetagelse af ejendommens drift.
- b) Bestyrelsen kan, når det skønnes nødvendigt, antage en administrator/forretningsfører til varetagelsen af ejendommens drift.
- c) Generalforsamlingen kan med tilslutning af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator/forretningsfører
- d) Administrator antages for 1 år ad gangen til udløb sammenfaldende med foreningens årsregnskabsafslutning. Bestyrelsen foranlediger forlængelse eller ophør af kontrakt. Ved ophør af kontrakt sikrer bestyrelsen en rimelig og forsvarlig overdragelse.

- stk.3. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator/forretningsfører i alle forhold, der vedrører den normale drift af ejendommen undtagen til:

- a) ansatte, medlemmer eller foreningens revisor.
- b) administrator/forretningsfører, der ikke kan stille behørig sikkerhed

I disse tilfælde medunderskriver et udpeget bestyrelsesmedlem i hvert enkelt tilfælde.

- stk.4. Udgifter forbundet med administrator/forretningsfører fordeles således:

- a) Udgifter forbundet med udarbejdelse af foreningens delregnskaber afregnes via disse
- b) Udgifter forbundet med individuel servicering af enkeltmedlemmer pålignes disse alene efter satser accepteret af bestyrelsen
- c) Øvrige udgifter fordeles efter fordelingstal

§15. Regnskab og revision

- stk.1. Foreningens regnskabsår er 1/7 til 30/6.

- stk.2. Ejerforeningens årsregnskab opstilles af en godkendt revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen træffer beslutning om, hvilken type regnskabserklæring, der skal udarbejdes af revisor.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- stk.3. 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.

- stk.4. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

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

stk.5. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§16. Fællesudgifter

stk.1. Det i §5 post 2 og §10 stk. 2 omhandlede budget udarbejdes i udkast af revisor, og det skal indeholde alle påregnelige normale driftsudgifter for året fra den 1/7 til den 30/6, herunder udgifter til skatter, vicevært, ydelser til fælles prioriteter og sædvanlige vedligeholdelses- og renholdelsesudgifter m.v.

Ved budgettets udfærdigelse vil der også være at afsætte sådanne ekstraordinære udgifter, som kan forudses at ville medgå til afholdelse af påkrævende ekstraordinære reparationer i det omfang, udgifterne ikke kan forventes dækket af den eventuelle grundfond jf.§18, eller af et eventuelt driftsoverskud fra den foregående driftsperiode.

Et sådant eventuelt driftsoverskud fra den foregående driftsperiode kan altid føres til indtægt for den følgende driftsperiode, således at budgettets udvisende for denne periode evt. formindskes.

stk.2. Bidrag til fællesudgifter opkræves månedligt.

Bestyrelsen kan bestemme, at bidragene betales forud i et vist antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer.

stk.3. Såfremt der i en driftsperiode opstår ekstraordinære udgifter, f.eks. til uforudseelige reparationer eller som følge af, at een eller flere af ejerne misligholder pligten til at betale de månedlige bidrag til dækning af fællesudgifterne, er administrator berettiget til at opkræve det nødvendige tilskud hos ejerne i forhold til de for hver ejer gældende fordelingstal.

Sådanne tilskud kan indkræves med 1 måneds varsel.

§17. Fjernvarme

stk.1. Forsyningen af varme sker fra Taastrup Varmeværk A.m.b.A., jf. den på ejendommen den 17.01.1968 tinglyste overenskomst med senere tillægsoverenskomst. De ejendomme som andelshavere tilkommende rettigheder og påhvilende forpligtelser ophviler fremtidig den enkelte ejer, gyldig fra tillægsoverenskomstens ikrafttræden.

stk.2. Fordelingen af udgifterne til ejendommens forsyning med varme og varmt vand mellem lejlighedsejerne foretages efter samme principper som hidtil, og vil iøvrigt kun kunne ændres i overensstemmelse med lejelovgivningens regler herom, sålænge ikke alle nu udlejede lejligheder er solgte.

stk.3. Medlemmer af ejerlejlighedsforeningen er pligtige at respektere de til enhver tid gældende regler for forbrugere af varme og varmt vand fra Taastrup Varmeværk A.m.b.A.

stk.4. Alle udgifter til vedligeholdelse af det fælles fjernvarmeanlæg, bortset fra installationer i de enkelte ejerlejligheder, pålignes samtlige ejere gennem varmeregnskabet.

§18. Grundfond

stk.1. Når det begæres af halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt fordelt efter fordelingstal skal bidrage med indtil 2 0/00 af ejendomsværdien for samtlige de i ejendommen værende ejerlejligheder.

Når begæring een gang er fremsat som ovenfor anført, skal bidragene fortsat erlægges, indtil grundfonden ialt andrager een procent af den nævnte ejendomsværdi, med mindre det vedtages på en generalforsamling, at indbetalingerne skal ophøre.

§19. Forpligtigelser

stk.1. Ejerlejlighederne nr. 1 til 27 inkl., 34 til 69 inkl. og nr. 71 til 106 inkl. må kun benyttes til beboelse og må kun tjene til beboelse for én familie, medens ejerlejlighederne nr. 28 til 33 inkl., nr. 70 og nr. 107 til 112 inkl. kun må benyttes til oplagsrum.

stk.2. Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere.

- stk.3. De enkelte ejeres forpligtelser ved benyttelse af deres lejlighed m.v. kan nærmere fastsættes ved en for ejendommen gældende husorden, hvis indhold derefter kun kan ændres ved beslutning af generalforsamlingen. Indtil en sådan er udfærdiget, gælder det til den af boligministeriet godkendte lejekontraktsformular A 2-9, 2. udgave hørende husreglement.
- stk.4. Benyttelse skal udøves i overensstemmelse med de i lejeloven givne regler for lejemål.
- stk.5. Såfremt en ejer overtræder husordenen eller i øvrigt misligholder sine forpligtelser overfor foreningen af ejerlejlighedsejere eller dennes medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner mod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at foreningen kan pålægge en ejer - eller evt. lejer - at fraflytte lejligheden med passende varsel, såfremt de gør sig skyldige i grov eller ofte gentagen misligholdelse af ejernes forpligtelser overfor foreningen eller dennes medlemmer.
- Såfremt ejernes evt. lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvenser, som om misligholdelse var udøvet af ejeren selv.

§20. Vedligeholdelse

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 forelægning 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 pålægges 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 vandvær 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-i. 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-i, 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.

§21. Parkering

stk.1. Til bebyggelsen hører parkeringspladser for personautomobiler, der er forbeholdt ejerlejlighedsejerne og lejere af ejerlejlighederne.

Besøgende har dog ret til at benytte parkeringspladserne til midlertidig parkering.

stk.2. Parkering af lastvogne, campingvogne og lignende er forbudt.

§22. Misligholdelse

stk.1. Til en ejers væsentlige misligholdelse som omtalt i lov nr. 199 af 8/6-1966 om ejerlejligheder §8 henregnes specielt hans undladelse af rettidigt at betale det ham pålignede månedlige bidrag til dækning af fællesudgifter eller andel i de ekstraordinære tilskud i henhold til §16 samt udgifterne til varme i henhold til §17, herunder de månedlige a conto bidrag hertil samt eventuelle efterregninger i forbindelse med årsopgørelsen.

stk.2. Såfremt de førnævnte bidrag udebliver mere end 8 dage efter forfaldsdagen, kan og skal administrator straks kræve bidraget betalt ved anbefalet brev.

Hvis pålægget ikke imødekommes senest 14 dage efter det anbefalede brevs afsendelse, kan den pågældende ejer forpligtes at fraflytte med 14 dages varsel.

Administrator er derefter i medfør af nærværende bestemmelse uigenkaldeligt bemyndiget til at sælge ejerens lejlighed bedst muligt til anden side.

Den ved salget indkomne udbetaling og sælgerpantebreve udbetales den misligholdende ejer, dog først efter, at alle skyldige bidrag med påløbne omkostninger er fradraget, og efter at sådanne særlige hæftelser, som indestår i den pågældende ejerlejlighed, og som ikke kan overtages eller ikke ønskes overtaget af den nye ejer, er dækkende.

Såfremt det ikke er muligt for administrator at afhænde lejligheden for en købesum, der fuldt ud dækker såvel skyldige bidrag som de for denne lejlighed særlige hæftelser, påhviler det administrator, efter at have erhvervet dom for den misligholdende ejers skyld til ejerforeningen, at foretage udlæg i ejerlejligheden såvidt gørligt indenfor den reserverede panteret og derpå uopholdeligt at iværksætte tvangsauktion over lejligheden.

§23. Fællesarealer

stk.1. Al vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealerne påhviler ejerlejlighedsforeningen.

stk.2. Al brug og færdsel på fællesarealerne, bortset fra veje og stier, hvortil offentligheden har adgang, skal være forbeholdt foreningens medlemmer, deres familier og gæster, jf. dog §21, men kan aldrig gøres til genstand for erhvervsmæssig udnyttelse eller afhændelse.

stk.3. Friarealerne kan ikke inddrages til parkering.

stk.4. Den på parkeringspladsen opsatte belysning vedligeholdes af ejerlejlighedsforeningen, der også afholder udgifter til driften.

§24. El- og antenneanlæg

I. Elledninger.

stk.1. Udover, hvad NESA forlanger udstedt af deklARATIONER vedrørende hovedforsyningsledninger gælder der om det elektriske ledningsnet følgende:

- a) Hovedforsyningsledninger for strøm til ejerlejligheder m.m., som er anbragt i fællesarealer og i ejendommen indtil måler i den enkelte ejerlejlighed, tilhører ejerlejlighedsforeningen. Foreningen vedligeholder ledningerne og er som følge heraf berettiget til når som helst at skaffe sig adgang til at kontrollere og reparere ledningerne, uanset om dette sker i de enkelte lejligheder.
- b) Fra måler og fremefter tilhører installationen ejeren af den enkelte ejerlejlighed.
- c) Ejerlejlighedsforeningen er berettiget til når som helst at foretage kontrol eftersyn af anlægget, og ejeren er forpligtet til at efterkomme givne anvisninger.

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.

§25. Råderet

- stk.1. Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, ligesom han uden bestyrelsens samtykke kan udleje denne. Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditorforfølgning.

§26. Sikkerhed

- 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 sikkerhedsstilling 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 sikkerhedsstilling 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.

§27. Ændringer, påtaleret

- 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.

Taastrup,
Vedtaget på ordinær generalforsamling den 25.9.2017
og ekstraordinær generalforsamling den 12.10.2017