

Serv. 1.400,-  
 Pantst. af  
 25.000 = 400,-  
 x 24 ejerlejl. 9.600,-  
 Afgift: kr. 11.000,-

Akt.: Skab: nr.

J.nr.: 13-0-015780/BR

Ejerlav: Vestermarken  
 Roskilde Jorder  
 Matr.nr.: 12 BC  
 Beliggende: Vognmandsmarken 2-4  
 4000 Roskilde

Anmelder:  
 Hansen Sønderby & co., advokatfirma  
 Middelgade 1  
 8900 Randers  
 tlf. nr. 70 300 500  
 CVR-nr. 27922600

ORIGINAL 190744 04 0000.0022 24.11.2004 TA  
 7.800,00 K

ORIGINAL 189994 04 0000.0022 19.11.2004 TA  
 3.200,00 K

## Vedtægter for EJERFORENINGEN ROSAGÅRDEN 8

### VOGNMANDSMARKEN 2 - 4, 4000 ROSKILDE

#### § 1. Navn:

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Rosagården 8".

#### § 2. Hjemsted og værneting:

- 2.1 Foreningens hjemsted er Roskilde kommune
- 2.2 Foreningens værneting er Retten i Roskilde for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighedsejerne - i det følgende kaldet medlemmerne - indbyrdes som mellem foreningen og medlemmerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

#### § 3. Formål:

- 3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 12 BC Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Vognmandsmarken 2-4, 4000 Roskilde - i det følgende kaldet ejendommen - og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2 Foreningen er i forbindelse med varetagelsen af det i § 3.1 omhandlede formål blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med disse vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang dette efter ejendommens karakter må anses for

påkrævet samt at sørge for, at der opretholdes ro og orden i ejendommen.

3.3 Foreningen er, i henhold til en herom oprettet og tinglyst deklaration, pligtmæssigt medlem af "Ejerlavet Rosagården Nord" og dermed forpligtet til at deltage i et driftsfællesskab med de øvrige medlemmer af ejerlavet vedrørende blandt andet:

- de på de omfattede ejendomme værende firarealer i form af adgangsveje, parkeringsarealer, grønne områder o. lign,
- de på de omfattede ejendomme værende fælles vaskerier, og
- de på de omfattede ejendomme værende car-porte, skure o. lign.

Medlemmer af ejerlavet er ejerforeningerne på matr. nr. 12 BC, 12 EG og 12 EH Vestermarken, Roskilde Jorder

#### **§ 4. Medlemmer:**

4.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

4.2 Medlemskab af foreningen er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor skødet anmeldes til tinglysning, uanset om det er betinget eller endeligt. Såfremt den pågældende overtager ejerlejligheden inden dette tidspunkt indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeret på foreningens generalforsamling, når overtagelsesdagen er passeret og foreningen har modtaget skriftlig underretning om ejerskiftet.

4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med, at den nye ejers medlemskab indtræder; men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst og når samtlige forpligtelser over for foreningen pr. overtagelsesdagen er opfyldt.

4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen.

#### **§ 5. Hæftelsesforhold:**

5.1 Medlemmerne hæfter subsidiært og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand.

5.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

## **§ 6. Generalforsamling:**

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, som afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for generalforsamlingen har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 6.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i hjemstedskommunen, jfr. § 2.1.
- 6.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, inden udgangen af april måned.
- 6.5 Generalforsamlingen kan beslutte, at give en eller flere repræsentanter for eventuelle lejere i restejendommen adgang til at overvære generalforsamlingen. Disse repræsentanter skal være berettiget til at stille forslag og til at tale på generalforsamlingen; men har ikke stemmeret.

Restejendommen er de ejerlejligheder i ejendommen, som på tidspunktet for opdelingen i ejerlejligheder var på opdelersens hænder og som efter opdelingen i ejerlejligheder kun har været overdraget sammen med et flertal af de ejerlejligheder i ejendommen, som ikke har været overdraget enkeltvis.

## **§ 7. Indkaldelse til generalforsamling:**

- 7.1 Indkaldelse af medlemmerne til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af foreningens bestyrelse eller administrator, med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse samt dens dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal følge en kopi af den reviderede årsrapport for det senest forløbne regnskabsår, samt bestyrelsens forslag til budget for det indeværende regnskabsår. Endvidere skal medfølge forslag, som agtes stillet på generalforsamlingen.
- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til skriftligt til bestyrelsens formand eller administrator senest inden udgangen af februar måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen.

## **§ 8. Dagsorden:**

- 8.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende

punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsen beretning for det senest forløbne regnskabsår.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Indkomne forslag.
10. Eventuelt.

### **§ 9. Ekstraordinær generalforsamling:**

- 9.1 Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes når
- det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer, enten efter fordelingstal eller efter antal lejligheder,
  - en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når
  - administrator forlanger det.
- 9.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 og højst 2 uger.
- 9.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

### **§ 10. Generalforsamlingens ledelse:**

- 10.1 Generalforsamlingen ledes af en dirigent, som vælges af de mødte stemmeberettigede medlemmer i henhold til § 11.3.
- 9.3 Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og stemmeafgivningens resultat.
- 9.4 Dirigenten drager omsorg for, at der inden generalforsamlingen påbegynder behandlingen af dagsordenens punkter, til brug i forbindelse med afstemninger, udarbejdes en liste over, hvilke ejerlejligheder der er repræsenteret på generalforsamlingen og en opgørelse over det således repræsenterede fordelingstal.

### **§ 11. Stemmeret og stemmeregler:**

- 11.1 Alle medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen, dog med de begrænsninger, der følger af loven, p.t. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle, eller af en anden myndig person, som medlemmer har meddelt skriftlig fuldmagt hertil.
- 11.2 Hvis foreningen ejer lejligheder, f. eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, som tilkommer disse lejligheder.
- 11.3 Beslutninger på generalforsamlinger træffes, hvor disse vedtægter eller lovgivningen ikke bestemmer andet, ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 11.4 Til beslutninger om ændring af disse vedtægter, om væsentlige forandringer af ejendommens fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af det samlede antal stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal, er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede, såvel efter fordelingstal som efter antal, stemmer for forslaget. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

### **§ 12. Forhandlingsprotokol:**

- 12.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og af foreningens formand, og en kopi udsendes snarest muligt til alle foreningens medlemmer.

### **§ 13. Bestyrelsen:**

- 13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.
- 13.2 Genvalg kan finde sted.
- 13.3 Funktionsperioden er 2 år. I lige år afgår formanden og et af de øvrige medlemmer og i ulige år afgår tre af de øvrige medlemmer.
- 13.4 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil den næste generalforsamling. Såfremt et af de øvrige medlemmer fratræder sit hverv i en valgperiode, indtræder en af de af generalforsamlingen valgte suppleanter i den pågældendes sted for resten af den fratrædtes funktionsperiode.
- 13.5 Valgbare er foreningen medlemmer og disses ægtefæller eller andre med-

lemmer af et medlems husstand, som på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse og i mindst 6 måneder forud for denne haft fast bopæl i det pågældende medlems lejlighed i ejendommen.

#### **§ 14. Bestyrelsens arbejde:**

- 14.1 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med disse vedtægter, generalforsamlingens beslutninger og den til enhver tid gældende lovgivning.
- 14.2 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der er anledning hertil. Ethvert medlem af bestyrelsen, såvel som foreningens administrator og revisor, kan når som helst kræve, at der indkaldes til bestyrelsesmøde.
- 14.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede.
- 14.4 Beslutninger træffes af de mødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 14.5 I en af bestyrelsen autoriseret forhandlingsprotokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 14.6 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit arbejde.

#### **§ 15. Administrator:**

- 15.1 Bestyrelsen skal, med mindre andet bestemmes af generalforsamlingen i henhold til reglerne i § 11.4, antage en administrator til at forestå den daglige drift og foreningens bogholderi.
- 15.2 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt, således at administrator befuldmægtiges til at handle på foreningens vegne i alle forhold, der vedrører foreningens daglige drift.
- 15.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisors kontrol.
- 15.4 Administrators honorar afholdes som en fællesudgift.

#### **§ 16. Tegningsret:**

- 16.1 Foreningen tegnes ved underskrift af foreningens formand i forening med to andre medlemmer af bestyrelsen.

### **§ 17. Årsrapport:**

- 17.1 Foreningens regnskabsår er kaldenderåret.
- 17.2 Den af bestyrelsen udarbejdede og vedtagne årsrapport underskrives af bestyrelsen og påtegnes af foreningens revisor.

### **§ 18. Revision:**

- 18.1 Foreningens årsrapport revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som vælges af generalforsamlingen.
- 18.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 18.3 Revisor fører en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsrapporten skal revisor angive, hvorvidt forretningsgangen findes betryggende.

Når indførelse i revisionsprotokollen har fundet sted, skal den fremlægges på bestyrelsens førstkommande møde, og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer skal ved deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med det protokollens indhold.

### **§ 19. Kapitalforhold:**

- 19.1 Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond, jfr. § 23, og en i forhold til udgifterne rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue; men i stedet hos medlemmerne løbende opkræve de til dækning af udgifterne nødvendige bidrag.
- 19.2 Generalforsamlingen kan, uanset det i § 19.1 anførte, beslutte at der skal ske henlæggelse til nærmere bestemte formål, f. eks. fornyelser og istandsættelser.
- 19.3 Generalforsamlingen kan beslutte, at foreningen optager fælleslån. En sådan beslutning bemyndiger bestyrelsen til at optage lånet på foreningens og dens medlemmer vegne. Samtlige foreningens medlemmer på tidspunktet for lånets optagelse hæfter – med mindre andet fremgår af generalforsamlingens beslutning eller af foreningens aftale med långiveren – direkte, personligt og solidarisk over for långiveren. Ved ejerskifte hæfter nye medlemmer fra medlemskabets indtræden. Tidligere medlemmer af foreningen hæfter tilsvarende indtil långiveren har frigjort den pågældende fra hæftelsen.
- 19.4 Foreningens kontante midler skal være anbragt i et pengeinstitut. Dog

skal det være administrator tilladt, at have en kontant kassebeholdning af en i forhold til den daglige drift passende størrelse.

#### **§ 20. Budget og medlemsbidrag:**

- 20.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter. Budgettet forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 20.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årlig ydelse, hvis størrelse fastsættes på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede, og af generalforsamlingen godkendte, driftsbudget.
- 20.3 Den årlige ydelse betales månedsvis forud i lige store rater til administrator, efter bestyrelsens nærmere bestemmelser.
- 20.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, eller til at forhøje de ydelser der opkræves i henhold til § 20.3.
- 20.5 Efter godkendelse af årsrapporten på foreningens generalforsamling skal ethvert medlem indbetale et eventuelt restbidrag senest 14 dage efter påkrav.
- 20.6 Vand-, varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hvert medlem betaler á conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af ejerlejlighedens andel af udgifterne. Udgifterne fordeles mellem ejerne og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

#### **§ 21. Påkravsgebyrer og morarenter:**

- 21.1 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 500,00. Beløbet reguleres i.h.t. nettoprisindekset, idet nettoprisindekset pr. 01.07.2004 = 100.
- 22.1 Ethvert beløb, som et medlem måtte være foreningen skyldig ud over forfaldsdagen, forrentes med den til enhver tid i Lov om renter ved forsinket betaling fastsatte rentesats. Renten beregnes fra forfaldsdagen og indtil betaling er modtaget af foreningen.

#### **§ 22. Panteret:**

- 22.1 Til sikkerhed for betaling af fælles udgifter i henhold til § 20, og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få mod et medlem, herunder enhver udgift og ethvert tab som udspringer af et medlems misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen, vil disse vedtægter være at tinglyse



som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på kr. 25.000,00 – skrive totifemtusinde kroner 00 øre.

- 22.1 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder; men respekterer ingen pantegæld.

### **§ 23. Grundfond:**

- 23.1 Når det begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter fordelings-  
tal eller efter antal, skal der til bestridelse af af de fælles udgifter oprettes  
en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1 % af ejendoms-  
værdien indtil fondens størrelse udgør 4 % af denne.
- 23.2 Beslutning i henhold til § 23.1 kan dog, indtil restejendommen udgør  
mindre end halvdelen af ejendommens samlede fordelingstal, kun træffes  
såfremt ejeren af restejendommen samtykker heri.

### **§ 24. Vedligeholdelse:**

- 24.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlej-  
lighed påhviler det enkelte medlem. Al anden vedligeholdelse og moder-  
nisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som  
fælles udgifter.
- 24.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås – idet den føl-  
gende opregning ikke er udtømmende - såvel maling, hvidtning og ta-  
petsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som  
den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, her-  
under elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiator-  
ventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- afløbsrør ud til fælles-  
stammerne, som hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende leje-  
lovgivning måtte påhvile lejereren at vedligeholde og forny.
- 24.3 Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstal-  
ter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor  
det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at  
der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er  
det enkelte medlem forpligtet til at lade disse udføre.
- 24.4 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til ge-  
ne for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligehol-  
delse og istandsættelse foretaget inden for en nærmere fastsat, rimelig  
frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejer-  
lejlighed i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldest-  
gørelse i foreningens pant i henhold til § 22. Om nødvendigt kan bestyrel-  
sen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe  
arbejderne pågår.
- 24.5 Ethvert medlem er pligtig at give de af bestyrelsen valgte håndværkere  
adgang til sin ejerlejlighed, når det er påkrævet af hensyn til reparatio-

ner, moderniseringer m.v. eller af hensyn til ombygninger.

- 24.6 Vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af disse.

#### **§ 25. Større anlægs- og driftsudgifter:**

- 25.1 Ethvert medlem er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer, vedligeholdelse, istandsættelse m.v., som vedtages af generalforsamlingen med det i § 11.3 anførte flertal.
- 25.2 Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at en sådan fordeling vil være åbenbart urimelig for en eller flere ejerlejlighedsejere.

#### **§ 26. Fællesantenneanlæg:**

- 26.1 Ethvert medlem er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal som omhandlet i § 11.3 på en generalforsamling træffer beslutning herom.

#### **§ 27. Udlejning:**

- 27.1 Bortset fra ejerlejligheder, som indgår i restejendommen, må udlejning af ejerlejligheder i ejendommen kun finde sted med bestyrelsens forudgående, skriftlige godkendelse.
- 27.2 Tilladelse til udlejning kan ikke nægtes, hvis lejen dækker ejerlejlighedens nødvendige udgifter, herunder terminsydelselser og fællesomkostninger, med mindre bestyrelsen kan rette berettigede indvendinger mod lejeren på grundlag af dennesandel.
- 27.3 Når en ejerlejlighed, som ikke indgår i restejendommen, er udlejet skal foreningen over for lejeren have samme beføjelser i tilfælde af lejeren misligholdelse af de lejeren påhvilende forpligtelser som en udlejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren.

#### **§ 28. Ordensforskrifter:**

- 28.1 Ethvert medlem og de personer, der opholder sig i medlemmets lejlighed, skal overholde de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte ordensregler.

- 28.2 Medmindre andet vedtages af generalforsamlingen, er det forbudt medlemmerne og andre beboere i ejendommen at holde hund, kat eller nogen form for krybdyr i ejendommen.
- 28.3 Medlemmerne må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for den pågældendes egen lejlighed, herunder maling af vinduer, døre eller altaner eller opsætte skilte, reklamer udvendige antenner m.v.
- 28.4 Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører tab eller udgifter for andre ejerlejlighedsejere.
- 28.5 En ejerlejlighed, som ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder anvendes til beboelse, må ikke uden bestyrelsens forudgående tilladelse anvendes til erhvervsmæssige formål. Bestyrelsen kan kun meddele tilladelse til en sådan erhvervsmæssig anvendelse i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i området og kun hvis det ikke er til gene for andre beboere i ejendommen. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders varsel, hvis den erhvervsmæssige udnyttelse giver anledning til berettigede klager fra andre medlemmer eller fra beboere i ejendommen.

### **§ 29. Misligholdelse:**

- 29.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen, herunder ved manglende betaling af de påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud fra bestyrelsen eller generalforsamlingen, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for andre ejerlejlighedsejere eller beboere i ejendommen, kan bestyrelsen forlange at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter lejligheden med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Bestyrelsen er berettiget til, om fornødent at lade medlemmer og dettes husstand udsætte af lejligheden med fogedens bistand.

### **§ 30. Opløsning:**

- 30.1 Da foreningen er oprettet i henhold til præceptiv lovgivning, kan den kun opløses i forbindelse med at opdelingen i ejerlejligheder ophæves.

### **§ 31. Påtaleret:**

- 3.1 Påtaleberettiget i henhold til disse vedtægter er foreningen ved dens bestyrelse og ethvert medlem.


### **§ 32. Tinglysning:**


- 32.1 Vedtægterne begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen, matr. nr. 12 BC Vestermarken, Roskilde Jorder.

32.2 I henhold til vedtægternes § 22 begæres disse endvidere tinglyst pantstiftende.

32.3 Med hensyn til servitutter og pantehæftelser henvises til tingbogen.

København, den 5 oktober 2004.

  
Søren Krambeck Nielsen  
*F. INGENIØRSAMMENSLUTNINGENS PENSIONSKASSE*

  
Per Rosendahl

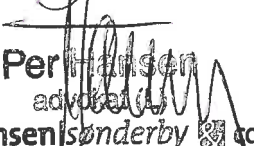
VEDTÆGTER

Nærværende ~~deklaration~~ tiltrædes herved.  
Udarbejdelse af lokalplan jfr. lov om planlægning § 42 er ikke nødvendig

ROSKILDE KOMMUNE 29 OKT. 2004  
TEKNISK FORVALTNING

  
Niels Skov Jensen / LJs Andrea

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed, f.s.a. Ingeniørsammenslutningens Pensionskasse:

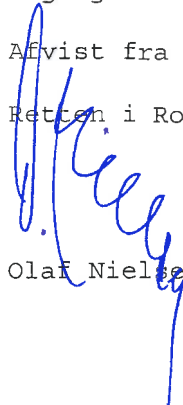
  
Per Hansen  
advokat  
**hansen|sønderby & co**  
Advokatfirma  
Middelgade 1 8900 Randers

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Roskilde  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.  
Vedrørende matr.nr. 12 BC, Vestermarken, Roskilde Jorder  
Dagbogsdato: 19.11.2004  
Dagbogsnr. : 83407

Afvist fra tingbogen den 22.11.2004 efter anmelderens begæring

Retten i Roskilde den 22.11.2004



Olaf Nielsen

Sagsnr. 016421 /BR

**Anmelder:**

Hansen | Sønderby & Co,  
advokatfirma  
Middelgade 1, 8900 Randers  
Tlf. 70 300 500

Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Rosagården 8, beliggende Vognmandsmarken 2 - 4, 4000 Roskilde, matr. nr. 12 bc Vestermarken, Roskilde Jorder, ejerlejlighed nr. 1 - 24, tinglyst første gang 24.11.2004.

---

§ 24.1 i foranstående vedtægter ændres og skal herefter være sålydende:

24.1 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås – idet den følgende opregning ikke er udtømmende – såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse og udskiftning af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammer. Ved fællesstammer forstås lodrette rør og disses T-stykker/forgreninger og disse vedligeholdes af ejerforeningen, alt andet vedligeholdes, udskiftes og fornyes – inkl. eventuelle følgeskader – af den enkelte ejerlejlighedsejer, herunder gulvafløb på badeværelser m.v. Ved følgeskader forstås også skader på fællesarealer og/eller i lejligheder som støder op til den ejerlejlighed, hvor skaden er opstået.

§ 25.3 indsættes som ny bestemmelse i foranstående vedtægter:

25.3 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed skal respektere, at Rosagården ApS, CVR.nr. 28331118 – eller hvem dette selskab måtte overdrage sin ret til – uden vederlag eller lignende til de til de til enhver tid værende ejere og/eller ejerforeninger, kan bygge en etage på bygningerne og dér etablere lejligheder og/eller opsætte antenner til mobiltelefoni eller lignende på taget af ejendommene, i det omfang offentligretlige planer ikke måtte være til hinder herfor. Det respekteres ligeledes at indtægter fra salg og/eller udlejning af de ovennævnte arealer – i øvrigt uanset om der kan ske opdeling af arealerne i ejerlejligheder eller ej – alene tilfalder Rosagården ApS eller den/de til hvem nærværende ret eventuelt overdrages. I forbindelse med udførelse af de ovenfor nævnte arbejder, er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne og/eller ejerforeningen pligtig at tåle enhver bygningsmæssig foranstaltning – og anden gene mens byggeriet pågår – der måtte være påkrævet i forbindelse med opførelse af en yderligere etage indrettet til/med lejligheder og/eller antenner – herunder rør- og ledningsføring m.v. – ligesom disse er forpligtet til at medvirke til de ekspeditioner/handlinger, der til enhver tid måtte være påkrævet for gennemførelse af de omhandlende projekter/arbejder. Ændringer af denne paragraf kræver enstemmighed.

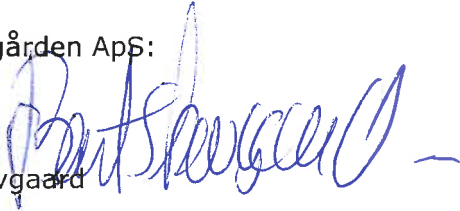
Dette tillæg begæres tinglyst på ejendommen matr. nr. 12 bc Vestermarken Roskilde Jorder, ejerlejlighed nr. 1-24.

I øvrigt ratihaberes vedtægterne i alle ord og punkter.

Dato: Hellerup, den 12. marts 2005

For Rosagården ApS:

Bent Skovgaard



Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Underskrift

Underskrift:

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Roskilde  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

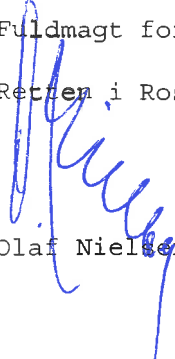
Side: 14

Akt.nr.:  
G 6

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 12 BC, Vestermarken, Roskilde Jorder  
Ejendomsejer: Ingeniør-Sammenslutningens PKS.  
Lyst første gang den: 24.11.2004 under nr. 84161  
Senest ændret den : 24.11.2004 under nr. 84161

Fuldmagt forevist

Retten i Roskilde den 24.11.2004

  
Olaf Nielsen



\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Roskilde  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 15

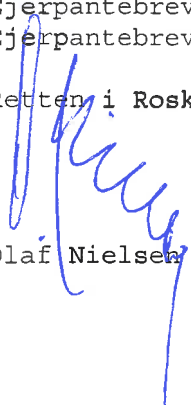
Akt.nr.:  
G 6

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 25.000  
Vedrørende matr.nr. 12 BC, Vestermarken, Roskilde Jorder  
Ejendomsejer: Ingeniør-Sammenslutningens PKS.  
Lyst første gang den: 24.11.2004 under nr. 84163  
Senest ændret den : 24.11.2004 under nr. 84163

Anm:

Ejerpantebrev med medd Roskilde Sparekasse, Dkk 3.960.000  
Ejerpantebrev med medd Roskilde Sparekasse, Dkk 3.960.000

Retten i Roskilde den 24.11.2004

  
Olaf Nielsen

Afgift:  
Kr. 300 x 24 = 7.200 + 1.400 = **kr. 8.600**

ORIGINAL 117257 02 0000.0022

30.05.2005 TA  
8.600,00 K

side 16

Sagsnr. 016421 /BR

**Anmelder:**

Hansen | Sønderby & Co,  
advokatfirma  
Middelgade 1, 8900 Randers  
Tlf. 70 300 500

Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Rosagården 8, beliggende Vognmandsmarken 2 - 4, 4000 Roskilde, matr. nr. 12 bc Vestermarken, Roskilde Jorder, ejerlejlighed nr. 1 - 24, tinglyst første gang 24.11.2004.

§ 22 i foranstående vedtægter ændres og skal herefter være sålydende:

**§ 22. Panteret:**

22.1 Til sikkerhed for betaling af fælles udgifter i henhold til § 20, og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få mod et medlem, herunder enhver udgift og ethvert tab som udspringer af et medlems misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen, vil disse vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på kr. 40.000,00 – skriver firetitusinde kroner 00 øre.

22.1 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder; men respekterer ingen pantegæld.

Dette tillæg begæres tinglyst på ejendommen matr. nr. 12 bc Vestermarken Roskilde Jorder, ejerlejlighed nr. 1-24.

I øvrigt ratihaberes vedtægterne i alle ord og punkter.

Dato: HELLERUP DEN 24-05-2005  
For Rosagården ApS:

Bent Skovgaard

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

Navn:

JOHANNES LINDBENSKOV

Navn:

MORTEN EBBERSKOV

Stilling:

MALER

Stilling:

STATSAUT. EJD. MGL.

Bopæl:

VED KRAGSÅ 15

Bopæl:

STRANDVEJEN 149<sup>3</sup>

Underskrift

2030 HERLEV  
[Signature]

Underskrift:

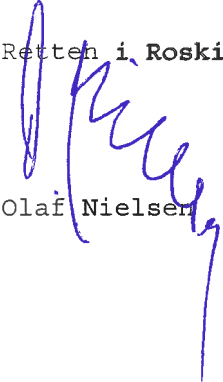
2900 HELLERUP  
[Signature]

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Roskilde  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 40.000  
Vedrørende matr.nr. 12 BC Ejerlej. 1, Vestermarken, Roskilde Jorder  
Ejendomsejer: Rosagården ApS  
Lyst første gang den: 24.11.2004 under nr. 84163  
Senest ændret den : 30.05.2005 under nr. 50903

Herefter lyst for kr. 40.000 på matr. nr. 12 bc Vestermarken, Roskilde  
Jorder, ejerl. nr. 1 - 24  
Foranstående retsanmærkning annulleres.

Retten i Roskilde den 03.06.2005

  
Olaf Nielsen

Matr.nr.:

12 BC Vestermarken Roskilde Jorder

Beliggende:

Vognmandsmarken 2-4

4000 Roskilde

Anmelder:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen

Algade 1-7

4000 Roskilde

Tlf. 46 35 40 17

J.nr. 73.569/psj/cf

ORIGINAL 327623 01 0000.0017 01.12.2008 TA  
1.400,00 K

## **Allonge til vedtægterne**

### **Ændring af vedtægternes § 7 stk. 4:**

§ 7 stk. 4 lyder herefter således:

*"Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand eller administrator senest d. 15.3. Administrator og/eller bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen".*

### **Ændring af vedtægternes § 24 stk. 1:**

§ 24 stk. 1 lyder herefter således:

*"Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås – idet den følgende opregning ikke er udtømmende – såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse og udskiftning af gulve, træværk, indvendige døre, murværk og puds, som den indvendige side af entrédøre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, ballufixer, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fælles stammer. Ved fælles stammer forstås lodrette rør og disses T-stykker/forgreninger og disse vedligeholdes af ejerforeningen, alt andet vedligeholdelse, udskiftes og fornyes – incl. eventuelle følgeskader – af den enkelte ejerlejlighedsejer, herunder gulv afløb på badeværelse m.v. Ved følgeskader forstås også skader på fællesarealer og/eller de lejligheder, der støder op til den ejerlejlighed, hvor skaden er opstået. Ejerforeningen vedligeholder elmåleravler, sikringsgrupper og HPFI-relæer, som er placeret i installationslokaler i kælderen og forsyningsledninger derfra til lejlighedernes gruppetavler. Gruppetavler i lejlighederne,*

disses sikringsgrupper og eventuelle HPFI-relæer, samt ledninger i lejligheden i øvrigt vedligeholdes af den enkelte ejerlejlighedsejer.”

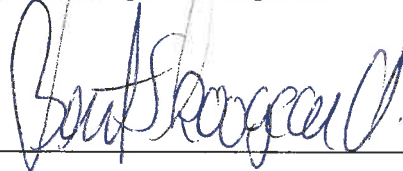
**Ændring af vedtægternes § 28 stk. 2:**

§ 28 stk. 2 lyder herefter således:

”Medmindre andet vedtages af generalforsamlingen, er det forbudt medlemmerne og andre beboere i ejendommen at holde eller passe husdyr i ejendommene og/eller dissers lejligheder. I tilfælde af misligholdelse af denne bestemmelse overfor ejerforeningen eller et af dens medlemmer, da kan ejerforeningen pålægge ejeren – eller de der ejer – at fraflytte lejligheden i overensstemmelse med Ejerlejlighedslovens § 8.”

Roskilde, den 4/11 2008

Ejerforeningen Rosagården 9



Bent Skovgaard (formand)



\*\*\* \* \*\*\*

Side: 20

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Roskilde

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

18\_G\_6

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 BC Ejerlejl. 1, Vestermarken, Roskilde Jorder

Ejendomsejer: Rosagården ApS

Lyst første gang den: 24.11.2004 under nr. 84161

Senest ændret den : 01.12.2008 under nr. 54979

Lyst på matr.nr.12-BC Vestermarken ejl. nr. 1-29.

Retten i Roskilde den 01.12.2008



Jette Brandbjerg