

Matr. nr. 5 BØ Vestermarken, Roskilde Jorder
ejerlejlighed nr. 1 – 44

Beliggenhed:

Eget Bo 35 - 55, 4000 Roskilde

Anmelder:

Ejendomsselskabet
af 1/11 1979 ApS
Køgevej 98, 1. th.
2630 Tåstrup

Telefon nr. 43 71 70 69

ORIGINAL 212365 04 0000.0022 08.04.2005 TA
17.800,00 K

ORIGINAL 212596 04 0000.0022 11.04.2005 TA
3.000,00 K

For ejendommen matr. nr. 5 BØ Vestermarken, Roskilde Jorder, stiftes herved i medfør af lovbekendtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995 en ejerlejlighedsforening med følgende

VEDTÆGTER

§ 1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er "Ejerforeningen Eget Bo 35 - 55, 4000 Roskilde".

Foreningens hjemsted er Roskilde kommune.

Foreningens adresse er hos den til enhver til værende administrator.

§ 2 Formål

Foreningens formål er at administrere den fælles ejendom samt at varetage øvrige fællesanliggender for medlemmerne som ejere af ejerlejligheder i ejendommen Eget Bo 35 – 55, 4000 Roskilde.

Foreningen skal, bortset fra almindelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men skal i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens løbende fælles udgifter samt eventuelle af generalforsamlingen vedtagne hensættelser til fremtidige større anlægs- og vedligeholdelsesarbejder.

§ 3 Medlemmer og hæftelse

Foreningens medlemmer er de til enhver til værende ejere af ejerlejligheder af matr. nr. 5 BØ Vestermarken Roskilde Jorder. Der er pligt til at være medlem samt til at udrede lejlighedens andel i kontingent og øvrige bidrag, og medlemspligten indtræder, når adkomst foreligger tinglyst, med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Den til enhver tid værende ejer af en lejlighed hæfter overfor foreningen for alle tilgodehavender med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte have vedrørende den pågældende lejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i den tidligere ejers tid.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Medlemmerne hæfter subsidiært personligt og solidarisk, men indbyrdes pro rata efter fordelingstal.

Den tidligere ejers forpligtelser ophører først endeligt, og den nye ejer kan først udøve sin medlemsrettigheder, når foreningen har modtaget behørig underretning om ejerskiftet i form af dokumentation for tinglyst adkomst og når eventuelle restancer overfor foreningen af enhver art er betalt. Sælgeren udtræder af foreningen uden krav på refusion fra foreningen af kontingent m.v. eller andel af foreningens formue.

I øvrigt skal foreningen alene holde sig til den nye ejer, der indtræder i alle rettigheder og forpligtelser vedrørende lejlighedens andel i kontingent og forbrugsafgiftsregnskaber, også for så vidt angår tidligere regnskabsår.

§ 4 Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffene afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede medlemmers stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende stemmer. Blanke og ugyldige stemmer anses for ikke deltagende i den pågældende afstemning.

Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, om salg af væsentlige dele af disse, om optagelse af lån eller om ændring i vedtægterne kræves dog, at 2/3 af samtlige lejligheders stemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal, er herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal, skal der afholdes ny generalforsamling senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer og eventuelle fuldmagts-havere for disse, dens bestyrelse samt foreningens revisor og administrator eller repræsentanter for disse. Herudover kan bestyrelsen, med generalforsamlingens tiltræden, indbyde hvem den måtte ønske, til at deltage i generalforsamlingen. Restancer med kontingent eller andre bidrag, der er pålagt foreningens medlemmer, medfører suspension af stemmeret på generalforsamlingen.

Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at repræsentere sig på generalforsamlingen. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Der udarbejdes ved bestyrelsens foranstaltning referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest fire uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af januar måned og dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse.
4. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse samt beslutning om kontingentstørrelse.
6. Valg af bestyrelse,
7. Valg af suppleanter til bestyrelse.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom skal være indgivet skriftligt til administrator senest 1. december.

Forslag, der agtes stillet på den ordinære generalforsamling, skal være indgivet skriftligt til administrator senest 1. december.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning hertil eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes endvidere når det til behandling af et givet emne eller forslag forlanges af medlemmer, der tilsammen besidder $\frac{1}{4}$ af stemmerne efter antal eller efter fordelingstal. I så fald påhviler det bestyrelsen at drage omsorg for, at generalforsamlingen afholdes senest seks uger efter at skriftlig begæring herom er modtaget af administrator.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse.

Dagsordenen samt eventuelle forslag, hvorom der skal træffes afgørelse, skal vedlægges indkaldelsen. Med indkaldelsen til ordinære generalforsamlinger skal endvidere vedlægges årsregnskab og budget.

§ 5 Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af tre medlemmer. Herudover vælges 2 suppleanter. Valgbare er kun foreningens medlemmer.

Dog har et medlem, der efter fordelingstal ejer mere end halvdelen, respektive en tredjedel af lejlighederne, ret til at udpege to, respektive et af bestyrelsens medlemmer, også udenfor medlemskredsen.

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Ved afgang af bestyrelsesmedlemmer i årets løb indtræder en af suppleanterne efter bestyrelsens valg i bestyrelsen.

Bestyrelsen konstituerer sig selv og vælger af sin midte en formand og en næstformand. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, blandt andet ved antagelse af en administrator.

Bestyrelsesmøder indkaldes og ledes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning gives, samt når et af bestyrelsens medlemmer eller administrator forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når to af bestyrelsens medlemmer er tilstede. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Bestyrelsen udarbejder referat af bestyrelsesmødet. Dette underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle foreningens daglige anliggender.

§ 6 Administration

Bestyrelsen antager en administrator, der skal være ejendomskyndig, til at varetage ejendommens daglige drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser.

Det påhviler administrator at sørge for opkrævning af kontingent og øvrige bidrag hos medlemmerne, at varetage ejendommens daglige drift i enhver henseende, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævede samt at føre foreningens bogholderi i overensstemmelse med de til enhver tid gældende forskrifter herfor.

Foreningens likvide midler skal stedse være indsat i pengeinstitut(ter) på konti i foreningens navn.

§ 7 Budget, kontingent og øvrige bidrag

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget over foreningens forventede indtægter og udgifter, bortset fra indtægter og udgifter, der vedrører forbrugsregnskaber. I budgettet medtages ejendommens løbende driftsudgifter samt udgifter til de større vedligeholdelsesarbejder, der planlægges gennemført samt eventuelle hensættelser til fremtidige større anlægs- og vedligeholdelsesarbejder.

På grundlag af det af generalforsamlingen godkendte budget fastsættes de enkelte medlemmers kontingent som disses andel efter fordelingstal af den budgetterede kontingentindtægt.

Kontingent opkræves kvartalsvis forud hver den 1.ste i kalenderkvartalerne. Samtidig med opkrævning af kontingent opkræves a'conto beløb vedr. forbrugsregnskaber. Størrelsen heraf fastsættes af administrator. Eventuelle reguleringer i henhold til forbrugsregnskaber foretages i førstkommande kvartalsopkrævning efter at regnskabet er udsendt til medlemmerne.

Betales kontingent m.v. ikke rettidigt afgiver administrator påkrav om betaling og skyldneren er pligtig at betale et påkravsgebyr, svarende til det påkravsgebyr, der ved lejerestance kan pålægges med hjemmel i den til enhver tid gældende lejelovgivning for boliglejemål.

En generalforsamling kan efter reglerne for gennemførelse af vedtægtsændringer, jf. § 4, stk. 3, beslutte, at forbrugsudgifter der afholdes af kontingent fremover skal opkræves i henhold til forbrugsregnskab.

§ 8 Årsregnskab og forbrugsregnskaber

Foreningens regnskabsår er 1. oktober til 30. september.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Vand- og varmeregnskabsåret skal være sammenfaldende med årsafregningsperioden for levering af fjernvarme og vand. I vand- og varmeregnskabet indgår de udgifter, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning kan medtages heri overfor boliglejemål.

Varmefordelingsregnskab skal udarbejdes af anerkendt varmeingeniørfirma.

§ 9 Vedligeholdelse

Vedligeholdelse af lejlighederne påhviler de enkelte ejere som individuel vedligeholdelse.

Individuel vedligeholdelse omfatter alt indenfor den enkelte lejlighed. Foreningen sørger dog for vedligeholdelse af ejendommens fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte lejligheder. Individuel vedligeholdelse omfatter tillige alle lejlighedens ruder.

Al øvrig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, altaner, fælles forsyningsledninger og fælles installationer, foretages af foreningen.

Eventuelle tvivlstilfælde med hensyn til omfanget af individuel vedligeholdelse afgøres af bestyrelsen, hvis afgørelse kan indbringes for generalforsamlingen til endelig afgørelse.

En udgift, der henhører under fælles vedligeholdelse betales kun af foreningen, såfremt arbejdet er rekvireret gennem administrator.

En generalforsamling kan efter reglerne for gennemførelse af vedtægtsændringer, jf. § 4 stk. 3, beslutte, at pligter til individuel vedligeholdelse og fornyelse i nærmere bestemt omfang overføres til fælles vedligeholdelse og fornyelse.

Hvis en lejlighed groft forsømmes eller forsømmes så det er til gene for øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for medlemmets regning.

§ 10 Medlemmernes rådighedsret

Der tillægges hver lejlighed rådighedsret til et pulterrum i kælderen efter bestyrelsens nærmere anvisning.

Ethvert medlem er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til ejendommens fælles faciliteter på en hensynsfuld måde.

Ethvert medlem, og de personer, der opholder sig i medlemmets lejlighed, skal nøje efterkomme de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte ordensregler, hvorved bemærkes, at det ikke er tilladt at holde husdyr i ejendommen.

Uanset dette generelle forbud imod husdyrhold kan bestyrelsen meddele tilladelse til at holde kat på særskilt aftalte vilkår, herunder at katten skal være kastreret.

Medlemmerne må ændre, modernisere og forbedre deres lejligheder i det omfang det ikke er til gene for andre medlemmer. Et medlem er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor det er påkrævet og skal tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og tegning samt af ibrugtagningstilladelse. Indgreb på bærende konstruktioner, fælles installationer og fælles ledninger af enhver art må ikke foretages uden forudgående skriftlig tilladelse fra administrator.

Tilslutning af vandforbrugende maskiner må kun ske med administrators skriftlige samtykke. Vandforbrugende maskiner må kun tilsluttes det kolde vand.

Udlejning af en lejlighed må kun ske ved skriftlig lejekontrakt, der skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. I tilfælde af udlejning af en lejlighed har foreningen overfor lejeren samme beføjelser ved lejers krænkelse af de forpligtelser der påhviler denne, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejelovgivningen og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejeren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

§ 11 Sikkerhed

Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som foreningen optager til finansiering af foreningens udgifter, samt eventuelle krav i henhold til § 9, stk. 7 begæres nærværende vedtægter tinglyst pantstiftende i hver af ejerlejlighederne 1 – 44 af matr. nr. 5 BØ Vestermarken Roskilde Jorder, for et beløb svarende til den pågældende ejerlejligheds fordelingstals tæller ganget med kr. 10.000.

Beløbet er fastsat på grundlag af forbrugerprisindex for februar 2005 (109,2) og reguleres i takt med ændringer heri.

Det senest offentliggjorte index forud for en eventuel tvangsauktion anvendes ved beregning af panterrettens størrelse.

Nærværende panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Taastrup, den 7/4 2005

f. Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS


Tage S. Nielsen

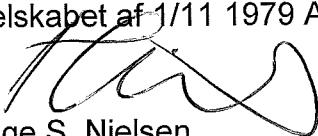
Vedtægternes § 11 begæres tinglyst pantstiftende i

ejerlejlighed nr.	1	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	2	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	3	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	4	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	5	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	6	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	7	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	8	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	9	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	10	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	11	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	12	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	13	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	14	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	15	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	16	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	17	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	18	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	19	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	20	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	21	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	22	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	23	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	24	for kr.	20.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	25	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	26	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	27	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	28	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	29	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	30	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	31	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	32	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	33	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	34	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	35	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	36	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	37	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	38	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	39	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	40	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	41	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	42	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	43	for kr.	26.000,00	indexreguleret
ejerlejlighed nr.	44	for kr.	26.000,00	indexreguleret

Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.


Undertegnede erklærer herved efter vort bedste skøn, at den i vedtægternes § 11 anførte indexregulering højst vil medføre at hovedstolen indenfor 10 år opskrives til i alt kr. 1.200.000,00, svarende til en gennemsnitlig årlig indexstigning på 1,8%.

Taastrup, den 7/4 2005
f. Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS


Tage S. Nielsen

Til vitterlighed om underskrifterne ægthed, underskriverens myndighed og dateringens rigtighed:


Regnskabschef
H.-O. Hein
Prs. Christines Vej 16, 2. tv.
2300 København S
Tlf./fax 32 58 11 82


JEANETTE JUL-RASMUSSEN
Ejendomsadministrator
Østerled 20
Fensmark
4684 Holmegaard

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

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 BØ Ejerlej. 1, Vestermarken, Roskilde Jorder

Ejendommejer: Ejendomsselskabet af 1.11.1979 ApS

Lyst første gang den: 08.04.2005 under nr. 31269

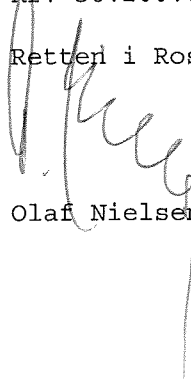
Senest ændret den : 08.04.2005 under nr. 31269

Lyst på matr. nr. 5 bØ Vestermarken, Roskilde Jorder, ejerl. nr. 1-44

Retsanm:

Kr. 36.200.000 BRFKredit m/rentetilpasning

Retten i Roskilde den 12.04.2005



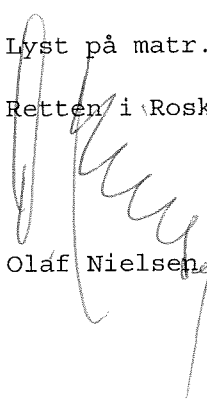
Olaf Nielsen

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

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 20.000
Vedrørende matr.nr. 5 BØ Ejerlej. 1, Vestermarken, Roskilde Jorder
Ejendomsejer: Ejendomsselskabet af 1.11.1979 ApS
Lyst første gang den: 08.04.2005 under nr. 31362
Senest ændret den : 08.04.2005 under nr. 31362

Lyst på matr. nr. 5 bØ Vestermarken, Roskilde Jorder, ejerl. nr. 1-44

Retten i Roskilde den 12.04.2005


Olaf Nielsen

Matr. nr. 5 BØ Vestermarken, Roskilde Jorder
ejerlejlighed nr. 1 - 44

Beliggenhed:

Eget Bo 35 - 55, 4000 Roskilde

Anmelder:

Ejendomsselskabet
af 1/11 1979 ApS
Taastrup Hovedgade 98, 1., th.
2630 Taastrup

ORIGINAL 144285 03 0000.0017

06.03.2007 TA
1.400,00 K

Ændring af vedtægterne for "Ejerforeningen Eget Bo 35 - 55, 4000 Roskilde"

Vedtægternes § 8, 1. afsnit udgår og erstattes af:

**Foreningens regnskabsår er med virkning fra 2008 kalenderåret.
Omlægningsperioden er 1. oktober 2006 - 31. december 2007.**

I vedtægternes § 4, 7. afsnit ændres "januar" til:

april

I vedtægternes § 4, 9. og 10. afsnit ændres "1. december" til:

1. marts

Roskilde, 1/3 2007



Carsten Qwist



Necdet Oklu



Hans-Otto Hein

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

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 BØ Ejerlej. 1, Vestermarken, Roskilde Jorder

Ejendomsejer: Ejendomsselskabet af 1.11.1979 ApS

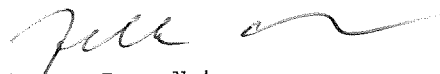
Lyst første gang den: 08.04.2005 under nr. 31269

Senest ændret den : 06.03.2007 under nr. 15655

Lyst på matr.nr. 5-BØ Vestermarken, Roskilde Jorder ejl. 1-44

Foranstående retsanmærkning gentages.

Retten i Roskilde den 07.03.2007



Jette Brandbjerg