

REAL ADMINISTRATION A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde
Att: Tonni Sørensen

Telefon 702 00 883
Email molbak@molbak.dk
Web www.molbak.dk

Sendt på e-mail: ts@realadmin.dk

Dato: 13. marts 2018

J. nr. 180253

Ref. HGR/HGR

**Vedr. matr. nr.: 12dt Vestermarken, Roskilde Jorder m.fl.
Beliggende: Gartnervang 10-48, 4000 Roskilde**

I forbindelse med, at de 5 ejerlejlighedsejendomme matr.nr. 12dt, 12dø, 12ea, 12eb og 12ec Vestermarken, Roskilde Jorder ønskes samadministreret under én ejerforening, vil der skulle udfærdiges nye vedtægter. De nye vedtægter er i alt væsentligt ligelydende med de allerede tinglyste for ejerforeningerne Rosagården 1, Rosagården 2, Rosagården 3, Rosagården 4 og Rosagården 5, men skal tilrettes for så vidt angår følgende bestemmelser:

§ 1:

Foreningens navn er "Ejerforeningen Rosagården 1-5" (eller andet navn, der måtte ønskes).

Hvis CVR-nr. for Ejerforeningen Rosagården 1 ønskes benyttet, må der i CVR-registret registreres navneændring.

§ 3:

Foreningens formål er at administrere ejendommene matr.nr. 12dt, 12dø, 12ea, 12eb og 12ec Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Gartnervang 10-16, 18-24, 26-32, 34-40 og 42-48, 4000 Roskilde – i det følgende kaldet ejendommene -"

§ 3.3:

Bestemmelsen vedrørende Ejerlavet Rosagården Syd skal formentlig udgå.

§ 4.1:

"Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommene."

NY § 5:

Administrative fordelingstal: "Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne efter følgende administrative fordelingstal:

De nye administrative fordelingstal ændrer ikke på den hidtidige omkostningsfordeling og stemmeret for de enkelte ejerlejligheder.

§ 22 (ny § 23):

Panteret/sikkerhedsstillelse: § 22 i tillæg til vedtægter for henholdsvis Ejerforeningen Rosagården 1, 2, 3, 4 og 5 tinglyst 30.05.2005 på ejendommene matr.nr. 12dt, 12dø, 12ea, 12eb og 12ec Vestermarken, Roskilde Jorder, hvorved vedtægten er tinglyst pantstiftende for kr. 40.000 i hver

enkelt ejerlejlighed, skal fortsat være gældende i alle ord og punkter, men således at pantet overtages af Ejerforeningen Rosagården 1-5, CVR-nr. xx xx xx xx, som kreditor. Bestemmelserne i § 22 i til vedtægter for henholdsvis Ejerforeningen Rosagården 1, 2, 3, 4 og 5 tinglyst 30.05.2005 på ejendommene matr.nr. 12dt, 12dø, 12ea, 12eb og 12ec Vestermarken, Roskilde Jorder lyder således:

"§ 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 – skrive kroner firtitusinde kroner 00 øre.

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

§ 30:

Skal udgå!

Formuleringen "Da foreningen er oprettet i henhold til præceptiv lovgivning," er tilsyneladende en misforståelse af ejerlejlighedslovens § 2, stk. 2. I henhold til ejerlejlighedsloven eksisterer en ejerforening i kraft af loven og skal derfor ikke oprettes. Denne § er således overflødig og vil evt. kunne tolkes i en anden – og noget uheldig - retning af Tinglysningsretten

§ 31:

Påtaleberettiget skal alene være ejerforeningen. Hvis de enkelte ejerlejlighedsejere tillægges påtaleret, er det det samme som at tillægge dem vetoret, da ændring af vedtægten således ville kræve, at samtlige ejerlejlighedsejere tiltræder. I øvrigt er påtaleret for de enkelte ejerlejlighedsejere uden juridisk betydning, da en gyldig generalforsamlingsbeslutning aldrig vil kunne tilsidesættes af en ejerlejlighedsejer. Der er afsagt domme herom

§ 32:

Vedtægten skal tinglyses på samtlige 5 ejendomme.

Med venlig hilsen
Mølbak Landinspektører A/S

Helle Grotenborg
Projektsekretær
hgr@molbak.dk