

**Vedtægter for
EJERFORENINGEN
ROSAGÅRDEN 1 - 5**

§ 1. Navn:

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Rosagården 1-5".

§ 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 samadministrere ejendommene matr. nr. 12 dt, 12 dø, 12 ea, 12 eb og 12 ec, Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Gartnervang 10 – 48, 4000 Roskilde – i det følgende kaldet ejendommene – og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2 Foreningen, der er en samadministrerende ejerforening, 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 ejendommenes karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at der opretholdes ro og orden i ejendommene.

§ 4. Medlemmer:

- 4.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr. nr. 12 dt, 12 dø, 12 ea, 12 eb og 12 ec, Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Gartnervang 10 – 48, 4000 Roskilde.

- 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 restance til foreningen.

§ 5. Administrativt fordelingstal:

- 5.1 Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne efter følgende administrative fordelingstal:

Gartnervang 10, st. th.	84 / 16160
Gartnervang 10, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 10, st. tv.	71 / 16160
Gartnervang 10, 1. th.	84 / 16160
Gartnervang 10, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 10, 1. tv.	71 / 16160
Gartnervang 10, 2. th.	84 / 16160
Gartnervang 10, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 10, 2. tv.	71 / 16160
Gartnervang 10, 3. th.	84 / 16160
Gartnervang 10, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 10, 3. tv.	71 / 16160
Gartnervang 12, st. th.	71 / 16160
Gartnervang 12, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 12, st. tv.	84 / 16160
Gartnervang 12, 1. th.	71 / 16160
Gartnervang 12, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 12, 1. tv.	84 / 16160
Gartnervang 12, 2. th.	71 / 16160
Gartnervang 12, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 12, 2. tv.	84 / 16160
Gartnervang 12, 3. th.	71 / 16160

Gartnervang 12, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 12, 3. tv.	84 / 16160
Gartnervang 14, st. th.	84 / 16160
Gartnervang 14, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 14, st. tv.	71 / 16160
Gartnervang 14, 1. th.	84 / 16160
Gartnervang 14, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 14, 1.tv.	71 / 16160
Gartnervang 14, 2. th.	84 / 16160
Gartnervang 14, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 14, 2. tv.	71 / 16160
Gartnervang 14, 3. th.	84 / 16160
Gartnervang 14, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 14, 3. tv.	71 / 16160
Gartnervang 16, st. th.	71 / 16160
Gartnervang 16, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 16, st. tv.	84 / 16160
Gartnervang 16, 1. th.	71 / 16160
Gartnervang 16, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 16, 1. tv.	84 / 16160
Gartnervang 16, 2. th.	71 / 16160
Gartnervang 16, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 16, 2. tv.	84 / 16160
Gartnervang 16, 3. th.	71 / 16160
Gartnervang 16, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 16, 3. tv.	84 / 16160
Gartnervang 10 kælders	0 / 16160
Gartnervang 10 kælders	0 / 16160
Gartnervang 10 kælders	0 / 16160
Gartnervang 10 carport	0 / 16160
Gartnervang 18, st.th.	84 / 16160
Gartnervang 18, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 18, st. tv.	71 / 16160
Gartnervang 18, 1. th.	84 / 16160
Gartnervang 18, 1.mf.	47 / 16160
Gartnervang 18, 1. tv.	71 / 16160
Gartnervang 18, 2. th.	84 / 16160
Gartnervang 18, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 18, 2. tv.	71 / 16160
Gartnervang 18, 3. th.	84 / 16160
Gartnervang 18, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 18, 3. tv.	71 / 16160
Gartnervang 20, st. th.	71 / 16160
Gartnervang 20, st. mf.	47 / 16160

Gartnervang 20, st. tv.	84 / 16160
Gartnervang 20, 1.th.	71 / 16160
Gartnervang 20, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 20, 1. tv.	84 / 16160
Gartnervang 20, 2. th.	71 / 16160
Gartnervang 20, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 20, 2. tv.	84 / 16160
Gartnervang 20, 3. th.	71 / 16160
Gartnervang 20, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 20, 3.tv.	84 / 16160
Gartnervang 22, st. th.	84 / 16160
Gartnervang 22, st.mf.	47 / 16160
Gartnervang 22, st. tv.	71 / 16160
Gartnervang 22, 1. th.	84 / 16160
Gartnervang 22, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 22, 1. tv.	71 / 16160
Gartnervang 22, 2. th.	84 / 16160
Gartnervang 22, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 22, 2. tv.	71 / 16160
Gartnervang 22, 3. th.	84 / 16160
Gartnervang 22, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 22, 3. tv.	71 / 16160
Gartnervang 24, st. th.	71 / 16160
Gartnervang 24, st.mf.	47 / 16160
Gartnervang 24, st. tv.	84 / 16160
Gartnervang 24, 1. th.	71 / 16160
Gartnervang 24, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 24, 1. tv.	84 / 16160
Gartnervang 24, 2. th.	71 / 16160
Gartnervang 24, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 24, 2. tv.	84 / 16160
Gartnervang 24, 3. th.	71 / 16160
Gartnervang 24, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 24, 3. tv.	84 / 16160
Gartnervang 18 kælder, kontor	0 / 16160
Gartnervang 24 kælder, varmemesterlokale	0 / 16160
Gartnervang 18 kælder	0 / 16160
Gartnervang 18 kælder	0 / 16160
Gartnervang carport	0 / 16160
Gartnervang 26, st. th.	84 / 16160
Gartnervang 26, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 26, st. tv.	71 / 16160
Gartnervang 26, 1. th.	84 / 16160
Gartnervang 26, 1. mf.	47 / 16160

Gartnervang 26, 1. tv.	71 / 16160
Gartnervang 26, 2. th.	84 / 16160
Gartnervang 26, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 26, 2. tv.	71 / 16160
Gartnervang 26, 3. th.	84 / 16160
Gartnervang 26, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 26, 3. tv.	71 / 16160
Gartnervang 28, st.th.	71 / 16160
Gartnervang 28, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 28, st. tv.	84 / 16160
Gartnervang 28, 1. th.	71 / 16160
Gartnervang 28, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 28, 1. tv.	84 / 16160
Gartnervang 28, 2. th.	71 / 16160
Gartnervang 28, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 28, 2. tv.	84 / 16160
Gartnervang 28, 3. th.	71 / 16160
Gartnervang 28, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 28, 3. tv.	84 / 16160
Gartnervang 30, st. th.	84 / 16160
Gartnervang 30, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 30, st. tv.	71 / 16160
Gartnervang 30, 1. th.	84 / 16160
Gartnervang 30, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 30, 1. tv.	71 / 16160
Gartnervang 30, 2. th.	84 / 16160
Gartnervang 30, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 30, 2. tv.	71 / 16160
Gartnervang 30, 3. th.	84 / 16160
Gartnervang 30, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 30, 3. tv.	71 / 16160
Gartnervang 32, st. th.	71 / 16160
Gartnervang 32, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 32, st. tv.	84 / 16160
Gartnervang 32, 1. th.	71 / 16160
Gartnervang 32, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 32, 1. tv.	84 / 16160
Gartnervang 32, 2.th.	71 / 16160
Gartnervang 32, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 32, 2. tv.	84 / 16160
Gartnervang 32, 3. th.	71 / 16160
Gartnervang 32, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 32, 3. tv.	84 / 16160
Gartnervang 32 kælder	0 / 16160

Gartnervang 26 kælders	0 / 16160
Gartnervang 26 kælders	0 / 16160
Gartnervang 26 carport	0 / 16160
Gartnervang 34, st. th.	84 / 16160
Gartnervang 34, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 34, st. tv.	71 / 16160
Gartnervang 34, 1. th.	84 / 16160
Gartnervang 34, 1.mf.	47 / 16160
Gartnervang 34, 1.tv.	71 / 16160
Gartnervang 34, 2. th.	84 / 16160
Gartnervang 34, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 34, 2. tv.	71 / 16160
Gartnervang 34, 3. th.	84 / 16160
Gartnervang 34, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 34, 3. tv.	71 / 16160
Gartnervang 36, st. th.	71 / 16160
Gartnervang 36, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 36, st. tv.	84 / 16160
Gartnervang 36, 1. th.	71 / 16160
Gartnervang 36, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 36, 1. tv.	84 / 16160
Gartnervang 36, 2. th.	71 / 16160
Gartnervang 36, 2.mf.	47 / 16160
Gartnervang 36, 2. tv.	84 / 16160
Gartnervang 36, 3. th.	71 / 16160
Gartnervang 36, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 36, 3. tv.	84 / 16160
Gartnervang 38, st. th.	84 / 16160
Gartnervang 38, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 38, st.tv.	71 / 16160
Gartnervang 38, 1. th.	84 / 16160
Gartnervang 38, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 38, 1. tv.	71 / 16160
Gartnervang 38, 2. th.	84 / 16160
Gartnervang 38, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 38, 2. tv.	71 / 16160
Gartnervang 38, 3. th.	84 / 16160
Gartnervang 38, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 38, 3. tv.	71 / 16160
Gartnervang 40, st. th.	71 / 16160
Gartnervang 40, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 40, st. tv.	84 / 16160
Gartnervang 40, 1. th.	71 / 16160
Gartnervang 40, 1. mf.	47 / 16160

Gartnervang 40, 1. tv.	84 / 16160
Gartnervang 40, 2. th.	71 / 16160
Gartnervang 40, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 40, 2. tv.	84 / 16160
Gartnervang 40, 3. th.	71 / 16160
Gartnervang 40, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 40, 3. tv.	84 / 16160
Gartnervang 40 kælders	0 / 16160
Gartnervang 34 kælders	0 / 16160
Gartnervang 34 kælders	0 / 16160
Gartnervang 34 carport	0 / 16160
Gartnervang 42, st. th.	84 / 16160
Gartnervang 42, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 42, st. tv.	71 / 16160
Gartnervang 42, 1. th.	84 / 16160
Gartnervang 42, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 42, 1. tv.	71 / 16160
Gartnervang 42, 2. th.	84 / 16160
Gartnervang 42, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 42, 2.tv.	71 / 16160
Gartnervang 42, 3.th.	84 / 16160
Gartnervang 42, 3.mf.	47 / 16160
Gartnervang 42, 3.tv.	71 / 16160
Gartnervang 44, st. th.	71 / 16160
Gartnervang 44, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 44, st. tv.	84 / 16160
Gartnervang 44, 1. th.	71 / 16160
Gartnervang 44, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 44, 1. tv.	84 / 16160
Gartnervang 44, 2. th.	71 / 16160
Gartnervang 44, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 44, 2. tv.	84 / 16160
Gartnervang 44, 3. th.	71 / 16160
Gartnervang 44, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 44, 3. tv.	84 / 16160
Gartnervang 46, st. th.	84 / 16160
Gartnervang 46, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 46, st. tv.	71 / 16160
Gartnervang 46, 1. th.	84 / 16160
Gartnervang 46, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 46, 1. tv.	71 / 16160
Gartnervang 46, 2. th.	84 / 16160
Gartnervang 46, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 46, 2. tv.	71 / 16160



Gartnervang 46, 3. th.	84 / 16160
Gartnervang 46, 3. mf.	47 / 16160
Gartnervang 46, 3. tv.	71 / 16160
Gartnervang 48, st. th.	71 / 16160
Gartnervang 48, st. mf.	47 / 16160
Gartnervang 48, st. tv.	84 / 16160
Gartnervang 48, 1. th.	71 / 16160
Gartnervang 48, 1. mf.	47 / 16160
Gartnervang 48, 1. tv.	84 / 16160
Gartnervang 48, 2. th.	71 / 16160
Gartnervang 48, 2. mf.	47 / 16160
Gartnervang 48, 2. tv.	84 / 16160
Gartnervang 48, 3. th.	71 / 16160
Gartnervang 48, 3.mf.	47 / 16160
Gartnervang 48, 3. tv.	84 / 16160
Gartnervang 48 kælder	0 / 16160
Gartnervang 42 kælder	0 / 16160
Gartnervang 42 kælder	0 / 16160
Gartnervang 42 carport	0 / 16160
	16160 / 16160

- 5.2 De allerede tinglyste fordelingstal på ejerlejlighederne berøres ikke af de administrative fordelingstal og bevares uændret.

§ 6. Hæftelsesforhold:

- 6.1 Medlemmerne hæfter subsidiært og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand.
- 6.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

§ 7. Generalforsamling:

- 7.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 7.2 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.
- 7.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i hjemstedskommunen, jfr. § 2.1.

- 7.4 Foreningen ordinære generalforsamling afholdes hvert år, inden udgangen af april måned.
- 7.5 Generalforsamlingen kan beslutte, at give en eller flere repræsentanter for eventuelle lejere i restejendommene adgang til at overvære generalforsamlingen. Disse repræsentanter skal være berettiget til at stille forslag og til at tale på generalforsamlingen; men har ikke stemmeret.

Restejendommene er de ejerlejligheder i ejendommene, 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 ejendommene, som ikke har været overdraget enkeltvis.

§ 8. Indkaldelse til generalforsamling:

- 8.1 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.
- 8.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse samt dens dagsorden.
- 8.3 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.
- 8.4 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 skriftligt til bestyrelsens formand eller administrator senest d. 15.3. Administrator og/eller bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen.
- 8.5 Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet.

Ethvert medlem af foreningen skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på

internettet skal anses for korrekt fremlagt. I det tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til ejer med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet.

Bestyrelsen og administrator har, uanset ovenstående bestemmelser, ret til at give meddelelser mv. med post.

§ 9. Dagsorden:

9.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsen beretning for det seneste 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.

§ 10. Ekstraordinær generalforsamling:

10.1 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.

10.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 og højst 2 uger.

10.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 11. Generalforsamlingens ledelse:

11.1 Generalforsamlingen ledes af en dirigent, som vælges af de mødte stemmeberettigede medlemmer i henhold til § 11.3.

- 11.2 Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og stemmeafgivningers resultat.
- 11.3 Dirigenten drager omsorg for, at der er inden generalforsamlingen påbegynder behandlingen af dagsordenens punkter, til brug i forbindelse med afstemninger, udarbejdes en liste over, hvilke ejerlejligheder der repræsenteret på generalforsamlingen og en opgørelse over det således repræsenterede fordelingstal.

§ 12. Stemmeret og stemmeregler:

- 12.1 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.
- 12.2 Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ser der bort fra de stemmer, som tilkommer disse lejligheder.
- 12.3 Beslutninger på generalforsamlinger træffes, hvor disse vedtægter eller lovgivningen ikke bestemmer andet, ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 12.4 Til beslutninger om ændring af disse vedtægter, om væsentlig forandringer af ejendommenes 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 mindste 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.

§ 13. Forhandlingsprotokol:

- 13.1 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.

§ 14. Bestyrelsen:

- 14.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.
- 14.2 Genvalg kan finde sted.
- 14.3 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.
- 14.4 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil den næsten 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 fratrådtes funktionsperiode.
- 14.5 Valgbare er foreningen medlemmer og disses ægtefæller eller andre medlemmer 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 ejendommene.

§ 15. Bestyrelsens arbejde:

- 15.1 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med disse vedtægter, generalforsamlingens beslutninger og den til enhver tid gældende lovgivning.
- 15.2 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.
- 15.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede.
- 15.4 Beslutninger træffes af de mødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 15.5 I en af bestyrelsen autoriseret forhandlingsprotokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 15.6 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit arbejde.

§ 16. Administrator:

- 16.1 Bestyrelsen skal, med mindre andet bestemmes af generalforsamlingen i henhold til reglerne i § 12.4, antage en administrator til at foreslå den daglige drift og foreningens bogholderi.
- 16.2 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt, således at administrator befuldmægtiges til at handle på foreningens vegne i alle forhold, der vedrører foreningens daglige drift.
- 16.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisors kontrol.
- 16.4 Administrators honorar afholdes som en fællesudgift.

§ 17. Tegningsret:

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

§ 18. Årsrapport:

- 18.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 18.2 Den af bestyrelsen udarbejdede og vedtagne årsrapport underskrives af bestyrelsen og påtegnes af foreningens revisor.

§ 19. Revision:

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

Når indførsel 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.

§ 20. Kapitalforhold:



- 20.1 Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond, jfr. § 24, 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.
- 20.2 Generalforsamlingen kan, uanset det i § 20.1 anførte, beslutte at der skal ske henlæggelse til nærmere bestemte formål, f.eks. fornyelser og istandsættelser.
- 20.3 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.
- 20.4 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.

§ 21. Budget og medlemsbidrag:

- 21.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter. Budgettet forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 21.2 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.
- 21.3 Den årlige ydelse betales månedsvis forud i lige store rater til administrator, efter bestyrelsens nærmere bestemmelser.
- 21.4 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 § 21.3.
- 21.5 Efter godkendelse af årsrapporten på foreningens generalforsamling skal ethvert medlem indbetale et eventuelt restbidrag senest 14 dage efter påkrav.
- 21.6 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.

§ 22. Påkravsgebyrer og morarenter:

- 22.1 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.
- 22.2 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.

§ 23. Panteret/sikkerhedsstillelse:

- 23.1 § 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. 28 62 24 65, 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:

22.1 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 firetiusinde kroner 00 øre.

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

§ 24. Grundfond:

- 24.1 Når det begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1 % af ejendomsværdien indtil fondens størrelse udgør 4 % af denne.
- 24.2 Beslutning i henhold til § 24.1 kan dog, indtil restejendommene udgør mindre end halvdelen af ejendommenes samlede fordelingstal, kun træffes såfremt ejeren af restejendommene samtykker heri.

§ 25. Vedligeholdelse:

- 25.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler det enkelte medlem. Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som fælles udgifter.
- 25.2 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 gulvafløb 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 el-måbertavler, 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.
- 25.3 Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter 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.
- 25.4 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en nærmere fastsat, rimelig frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant i henhold til § 23. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe arbejderne pågår.
- 25.5 Ethvert medlem er pligtig at give de af bestyrelsen valgte håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når det er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller af hensyn til ombygninger.
- 25.6 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.

§ 26. Større anlæg- og driftsudgifter:

- 26.1 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 § 12.3 anført flertal.
- 26.2 Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at en sådan fordeling vil være åbenbart urimelig for en eller flere ejerlejlighedsejere.

§ 27. Fællesantenneanlæg:

- 27.1 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 § 12.3 på en generalforsamling træffer beslutning herom.

§ 28. Udlejning:

- 28.1 Bortset fra ejerlejligheder, som indgår i restejendommene, må udlejning af ejerlejligheder i ejendommene kun finde sted med bestyrelsens forudgående, skriftlige godkendelse.
- 28.2 Tilladelse til udlejning kan ikke nægtes, hvis lejen dækker ejerlejlighedens nødvendige udgifter, herunder terminsydelser og fællesomkostninger, med mindre bestyrelsen kan rette berettigede indvendinger mod lejeren på grundlag af dennes vandel.
- 28.3 Når en ejerlejlighed, som ikke indgår i restejendommene, er udlejet skal foreningen over for lejeren have samme beføjelser i tilfælde af lejerens 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.

§ 29. Ordensforskrifter:

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

- 29.2 Medmindre andet vedtages af generalforsamlingen, er det forbudt medlemmerne og andre beboere i ejendommene at holde eller passe husdyr i ejendommene og/eller disses lejligheder. I tilfælde af misligholdelse af denne bestemmelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, da kan ejerforeningen pålægge ejeren – eller de der ejer – at fraflytte lejligheden i overensstemmelse med Ejerlejlighedslovens § 8.
- 29.3 Medlemmerne må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommene uden for den pågældendes egen lejlighed, herunder maling af vinduer, døre eller altaner eller opsætte skilte, reklamer udvendige antenner m.v.
- 29.4 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.
- 29.5 En ejerlejlighed, som ved ejendommenes opdeling i ejerlejligheder anvendtes 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 ejendommene. 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 ejendommene.

§ 30. Misligholdelse:

- 30.1 Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen, herunder ved manglende betaling på 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 ejendommene, 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.

§ 31. Påtaleret:

- 32.1 Påtaleberettiget i henhold til disse vedtægter er ejerforeningen ved dens bestyrelse.

§ 33. Tinglysning:

- 33.1 Vedtægterne begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene, matr. nr. 12 dt, 12 dø, 12 ea, 12 eb og 12 ec, Vestermarken, Roskilde Jorder.
- 33.2 I henhold til vedtægternes § 23 begæres disse endvidere tinglyst pantstiftende.
- 33.3 Med hensyn til servitutter og pantehæftelser henvises til tingbogen.

Roskilde, den 2019

Formand Jan Hansen

Bestyrelsesmedlem Niels Pedersen

Bestyrelsesmedlem Birthe Nielsen

Bestyrelsesmedlem Lars Evald Jensen

Bestyrelsesmedlem Mickel M. Cardell

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birte Vibeke Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-297435569803

IP: 130.225.xxx.xxx

2019-04-29 10:10:30Z

NEM ID 

Jan Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-750961868468

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-04-29 13:42:56Z

NEM ID 

Lars Evald Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-552186781082

IP: 213.163.xxx.xxx

2019-04-30 13:37:50Z

NEM ID 

Niels Ole Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-344765630173

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-05-01 06:36:18Z

NEM ID 

Mickel Mørkenborg Cardell

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-251377194769

IP: 80.163.xxx.xxx

2019-05-01 07:59:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QQ2HF-SMXV7-2TCIP-N2H5Q-IOXJB-587G7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>