BECH-BRUUN

ORIGINAL 179362 02 0000.0017 16.06.2008 TA
46.900,00 K

Afgift kr. 46.900,00

Ejerlav: Nymarken, Roskilde jorder

Matr.nr.: 110 F

Ejerlejlighed: 1-70

Beliggenhed: Ahornlunden 1, opgang A-D
4000 Roskilde

Anmelder:
Advokat Ole Eske Bruun
Bech-Bruun Advokatfirma
Langelinie Allé 35
2100 København Ø
Tlf. 72 27 00 00
J.nr. 036861-0001 oeb/lok

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN AHORNLUNDEN

BECH-BRUUN

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Navn 3
2. Formål og hjemsted 3
3. Medlemskab 3
4. Fordelingstal 3
5. Generalforsamling 4
6. Ordinær og ekstraordinær generalforsamling 4
7. Indkaldelse til generalforsamling 5
8. Bestyrelsen 5
9. Bestyrelsens opgave 6
10. Bestyrelsesmøder 6
11. Administration 7
12. Tegningsret 7
13. Revision 7
14. Årsrapport 8
15. Fællesudgifter 8
16. Varme-, vand og afløbsregnskab 8
17. Medlemmernes hæftelse 9
18. Pant 9
19. Udvendig vedligeholdelse 10
20. Indvendig vedligeholdelse 10
21. Fælles nyinstallationer og moderniseringer 11
22. Ejerlejlighedernes benyttelse 11
23. Misligholdelse 12
24. Husorden 12
25. Opløsning 12
26. Tinglysning 12

Bilag:

Bilag 1: Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder, udarbejdet af landinspektør Mads Møller Madsen, CK Landinspektørerne, Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S af 27. maj 2008.

1. Navn

1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen AHORNLUNDEN" (herefter kaldet "Ejerforeningen").

2. Formål og hjemsted

2.1 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som lejlighedsejere, og herunder at administrere del af matr.nr. 110A m.fl., beliggende Ahornlunden 1, opgang A-D, 4000 Roskilde samt sørge for Ejerforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand af ejendommen.

2.2 Ejerforeningens hjemsted er Roskilde kommune.

3. Medlemskab

3.1 Samtlige ejere af ejerlejlighederne 1-70 i ejendommen matr.nr. 110 F Nymarken, Roskilde Jorder, beliggende Ahornlunden 1, opgang A-D, 4000 Roskilde, er medlemmer af Ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeretten, når Ejerforeningen administrator har fået meddelelse om ejerskiftet.

3.2 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med, at den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for Ejerforeningen.

3.3 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til Ejerforeningen af enhver art til enhver tid.

3.4 Ejendommen er forpligtet til at være medlem af den for lokalplanområdet etablerede overordnede grundejerforening, NORDENS PARK i Trekroner.

4. Fordelingstal

4.1 Til hver lejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes foreløbige fordelingstal fremgår af <u>Bilag 1</u> til, nærværende vedtægter, idet det endelige fordelingstal fastsættes i forbindelse med ejendommens endelige opmåling.

4.2 Fordelingstallene kan kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af Ejerforeningen, jf. dog pkt. 4.1.

5. Generalforsamling

5.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.

5.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen fremsættes senest 1 uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

5.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

5.4 Til beslutninger om væsentlige forbedringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af fælles bestanddele eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter såvel antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

5.5 Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt dertil.

6. Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

6.1 Hvert år inden udgangen af maj måned afholdes ordinær generalforsamling.

6.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af to suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende Ejerforeningen behandlet af generalforsamlingen, idet forslag skal fremsættes efter vedtægternes pkt. 7.4.

6.3 Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.

6.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes

når bestyrelsen finder anledning dertil,

når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal,

når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller

når et medlem i henhold til pkt. 5.2 kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.

6.5 Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse til alle Ejerforeningens medlemmer, administrator og revisor.

7. Indkaldelse til generalforsamling

7.1 En generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

7.2 Med indkaldelse skal medfølge den revidere årsrapport for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

7.3 Endvidere skal indkaldelsen indeholde de forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

7.4 Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til Ejerforeningens medlemmer senest én uge før generalforsamlingen.

8. Bestyrelsen

8.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4-6 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbar som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun Ejerforeningens medlemmer

samt disses ægtefæller eller ansatte. Et medlem, ægtefælle eller ansat hos medlemmet kan dog ikke være samtlige medlemmer af bestyrelsen.

8.2 Bestyrelsens formand, medlemmer og suppleanter vælges for to år. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger af bestyrelsesmedlemmer indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Er der ikke tilstrækkelig suppleanter, eksempelvis som følge af afgang, indkalder bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

8.3 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

8.4 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

8.5 Trekroner Center A/S er berettiget til at udpege et bestyrelsesmedlem, så længe Trekroner Center A/S ejer ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på minimum 15% af det samlede fordelingstal eller mere.

9. Bestyrelsens opgave

9.1 Bestyrelsen har ledelsen af Ejerforeningens anliggender.

9.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen skal sikre, at administrationen af ejendommen foregår forsvarligt, og at der føres forsvarligt regnskab over Ejerforeningens indtægter og udgifter.

10. Bestyrelsesmøder

10.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte dette skønnes nødvendigt samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst to årlige bestyrelsesmøder.

10.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede.

10.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettigede til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, er formandens stemme udslagsgivende.

11. Administration

11.1 Den af generalforsamlingen valgte administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning.

11.2 Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke-genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 2 måneder til udgangen af et kvartal. Nyvalg af administrator kan dog tidligst ske på Ejerforeningens 2. ordinære generalforsamling.

11.3 Administrator er befuldmægtiget til at handle på Ejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

11.4 Administrators honorar afholdes som en fælles udgift af Ejerforeningen.

12. Tegningsret

12.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med et andet bestyrelsesmedlem eller af 4 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

13. Revision

13.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en generalforsamlingsvalgt statsautoriseret eller registreret revisor.

13.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

13.3 Revisor har adgang til, at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

13.4 Der skal føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsrapport skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

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

14. Årsrapport

14.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til. og med 31. december i stiftelsesåret.

14.2 Den vedtagne årsrapport underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

15. Fællesudgifter

15.1 Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne á conto fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til de på generalforsamlingen vedtagne budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre á conto betalingerne, når der skønnes at være behov herfor. Á conto fælles udgifter erlægges kvartalsvis forud.

15.2 Udgifter til fælles forsyning med varme og varmt vand afholdes som fællesudgifter, men udgifterne hertil fordeles som anført i pkt. 16.

15.3 Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsens beslutning kan anses for konstateret.

15.4 Ejerforeningen er pligtig til at være medlem af Grundejerforeningen Trekroner Sletten og pligtig til at betale bidrag hertil.

16. Varme-, vand og afløbsregnskab

16.1 Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til at forsyne ejerlejligheder i Ejerforeningen med varme, vand og afløb. Der føres særskilt regnskab over varme-, vand- og afløbsudgifterne.

16.2 Varme, vand og afløbsudgifterne fordeles mellem lejlighedsejerne i overensstemmelse med de i henhold til den til enhver tid værende lejelovgivning fastsatte principper for fordeling af varme-, vand- og afløbsudgifterne i udlejningsejendomme.

16.3 Administrator fastsætter á conto varme-, vand- og afløbsbeløb efter de regler, der er gældende for lejere i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning.

16.4 I varme-, vand- og afløbsregnskabet indgår de udgifter, som i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning uden særskilt aftale med lejer kan medtages i varme-, vand- og afløbsregnskabet over for beboelseslejere.

17. Medlemmernes hæftelse

17.1 For Ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne principalt pro rata, subsidiært solidarisk. Søgsmål skal rettes mod Ejerforeningen og kan af tredjemand kun rettes mod Ejerforeningens medlemmer, efter at denne forgæves har foretaget udtømmende retsforfølgning mod Ejerforeningen, og kun såfremt Ejerforeningen tillige har afvist at opkræve nødvendige fællesudgifter hos medlemmerne.

18. Pant

18.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som Ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på ejerlejlighed 1-70 for et beløb stort kr. 42.000 på hver enkelt ejerlejlighed.

18.2 Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til Bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og lånemulighed, § 23, stk. 6. Da det fastsatte beløb reguleres som anført i nævnte bekendtgørelse eller i medfør af den til enhver tid gældende lovgivning herom, kan Ejerforeningens generalforsamling med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed efter pkt. 5.3 i nærværende vedtægt beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid tilsvarende gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompenseres for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringen gældende kvalificerede flertal, jf. nærværende vedtægts pkt. 5.4.

18.3 Til sikkerhed for Ejerforeningens betaling af bidrag til Grundejerforeningen NORDENS PARK i Trekroner og i øvrigt for ethvert krav som grundejerforeningen måtte få mod Ejerforeningen, tillægges Grundejerforeningen NORDENS PARK i Trekroner sekundær panteret inden for det oven for fastsatte beløb, jf. pkt. 18.1. og 18.2.

18.4 Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

18.5 Pantstiftelsen tjener Ejerforeningen og subsidiært Grundejerforeningen NORDENS PARK i Trekroner til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til Ejerforeningen vedrørende de enkelte lejligheder og Ejerforeningens gæld til grundejerforeningen, jf. ovenfor pkt. 18.3, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

18.6 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har aktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

19. Udvendig vedligeholdelse

19.1 Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse, opretning og fornyelse af ydermure samt bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser, terrændæk, herunder membraner, tag, tagrender, altaner, trappeopgange, udvendig behandling af entredøre samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed,

19.2 Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de hermed forbundne udgifter.

Når udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren forpligtet til samtidig at foranledige vinduerne malet indvendigt, for så vidt det er påkrævet.

19.3 Vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altaners bærende konstruktioner, anses som fælles vedligeholdelse. Al anden vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altaner påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.

19.4 Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer i fællesareal, afholdes af Ejerforeningen. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder, afholdes af de enkelte ejerlejlighedsejere.

19.5 Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ingen lejlighedsejer har noget ansvar, afholdes udgiften af Ejerforeningen.

19.6 Uden bestyrelsens samtykke må lejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe, markiser mv., må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke opsætte TV-antenner eller paraboler på ejendommens tag, facader, altaner eller eventuelle tagterrasser.

20. Indvendig vedligeholdelse

20.1 Udgifter til indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler den enkelte lejlighedsejer. Indvendig vedligeholdelse i en ejerlejlighed omfatter maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder

indvendig behandling af vinduer, puds, installationer til gas, vand og andre forsyningsledninger, der ikke omfattes af pkt. 19 samt vedligeholdelse og fornyelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt.

21. Fælles nyinstallationer og moderniseringer

21.1 Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre nyinstallationer og moderniseringer, for så vidt et flertal af lejlighedsejerne efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Lejlighedsejerne er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.

21.2 Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og nyinstallationer, som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal, jf. pkt. 5.4. Simpelt stemmeflertal finder anvendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretninger og installationer.

21.3 Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende paragraf sker efter fordelingstal.

21.4 Såfremt Ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter Ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføre følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejer forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til lejligheden.

22. Ejerlejlighedernes benyttelse

22.1 Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed,

22.2 En lejlighedsejer må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt. Er tilladelse som nævnt ikke forud indhentet, kan bestyrelsen forlange omgående retablering. Såfremt at bestyrelsens krav om omgående retablering ikke kan efterleves, kan bestyrelsen drage omsorg for retablering for lejlighedsejerens regning, og søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende lejlighedsejer fraflytter lejligheden, så længe retablering pågår.

22.3 Ejere af stuelejligheder har ene brugsret og vedligeholdelsesforpligtelse af de terrasse-arealer, der anlægges ud for disse ejerlejligheder. Ved indflytning er disse arealer belagt med fliser, og mellem de enkelte terrasser er etableret beplantning, som de enkelte ejere af stuelejligheder har fuld ren-, vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse af.

23. Misligholdelse

23.1 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Hvis denne frist overskrides, kan bestyrelsen udføre den nødvendige vedligeholdelse og istandsættelse for lejlighedsejerens regning og søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

23.2 Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med Ejerlejlighedslovens § 8 at forlange en lejlighedsejers fraflytning i tilfælde af grov eller oftere gentagen misligholdelse af forpligtelser over for Ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.

24. Husorden

24.1 Samtlige lejlighedsejere og brugere af ejerlejligheder er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

24.2 Det er tilladt de enkelte ejerlejlighedsejere at holde husdyr, så som katte og hunde, såfremt dette ikke er til gene for de øvrige beboere i ejendommen.

25. Opløsning

25.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ikke opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophører.

26. Tinglysning

26.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 110 F Nymarken, Roskilde Jorder, ejerlejlighederne 1-70.

26.2 Vedtægternes pkt. 18 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 42.000 på hver enkelt ejerlejlighed 1-70 af matr.nr. 110 F Nymarken, Roskilde jorder.

26.3 Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

26.4 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

Således vedtaget på Ejerforeningens stiftende generalforsamling den 26. marts 2008.

København, den 26. marts 2008

Bestyrelsen for Ejerforeningen AHORNLUNDEN

Ino Dimsits

Tomas Ørnhøj

Jens Glindorf

Ole Eske Bruun

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn: JESPER NØRHOLT
Stilling: Advokat
Bopæl: BECH-BRUUN Langelinie Allé 35
Underskrift: 2100 København Ø

Navn:
Stilling:
Bopæl:
Underskrift:

(Vitterlighedsvidnerne bedes anføre navn, stilling og bopæl med tydelig og let læselig skrift)

Tinglysning af nærværende vedtægt tiltrædes af Trekroner Center A/S som adkomsthaver:

København, den 12/6 2008
Som tegningsberettigede for Trekroner Center A/S

Lars-Erik H. Christensen
Lau Kristensen

Ino Dimsits

BECH-BRUUN

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn: ANETTE GUEST
Stilling: MØGHOLDER
Bopæl: TOFTEMOSEVEJ 20, 3600 HOERSHOLM
Underskrift: A. Gust

Navn: Tone Hagbarth Olsen
Stilling: Ejendomschef
Bopæl: Markus Jacobsensvej 29, 4300 Holbæk
Underskrift: Tone Olsen. Holbæk

(Vitterlighedsvidnerne bedes anføre navn, stilling og bopæl med tydelig og let læselig skrift)

******

I henhold til Lov om Planlægning § 42, stk. 2, erklærer Roskilde Kommune herved, at ovennævnte grundejerforeningsvedtægter kan tinglyses, idet udarbejdelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Roskilde, den 2008
for Roskilde kommune

Roskilde Kommune meddeler samtykke
jf. Lov om planlægning § 42, stk. 1.
Tilvejebringelse af lokalplan er ikke påkrævet
jf. Lov om planlægning § 42, stk. 2.

ROSKILDE KOMMUNE 11 JUNI 2008
TEKNISK FORVALTNING
Niels Skov Jensen / Lis Andresa

g:\036801-0001\00933_1000007

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

Akt.nr.: 18_EM_107

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 110 F Ejerlej. 1, Nymarken, Roskilde Jorder
Ejendomsejer: Trekroner Center A/S
Lyst første gang den: 16.06.2008 under nr. 28134
Senest ændret den : 16.06.2008 under nr. 28134

Lyst på matr. nr. 110 F Nymarken, Roskilde Jorder ejl. 1 - 70

Retten i Roskilde den 17.06.2008

Kirsten Nilausen

Retten i Roskilde
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.: 18_EM_107

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 42.000
Vedrørende matr.nr. 110 F Ejerlej. 1, Nymarken, Roskilde Jorder
Ejendomsejer: Trekroner Center A/S
Lyst første gang den: 16.06.2008 under nr. 28206
Senest ændret den : 16.06.2008 under nr. 28206

Lyst på matr. nr. 110 F Nymarken, Roskilde Jorder, ejl. nr. 1,3,5,6,8, 9,11,12,14,16,17,19,22,23,25,26,28,29,30,33,34,36,37,38,39,40,41,42, 47,50,51,53,54,56,61,64,65,67,68, og 70.
Afvist p.g.a. manglende tiltrædelse fra Roskilde Bank A/S f.s.v. ang ejl. 2,4,7,10,13,15,18,20,21,24,27,31,32,35,43,44,45,46,48,49,52,55, 57,58,59,60,62,63,66 og 69.

Retten i Roskilde den 17.06.2008

Kirsten Nilausen

ORIGINAL 181626 02 0000.0017 03.07.2008 TA
1.400,00 K

Fejl

Matr.nr. : 110h
Ejerlav : Nymarken, Roskilde Jorder
Adresse: Trekroner Centervej 65
4000 Roskilde

Anmelder:
Landinspektør Mads Møller Madsen
CK – Landinspektørerne
Toftebakken 17
3460 Birkerød
Tlf. 45 81 07 35 jr.nr.: 2008-0087

Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder

Vedr. nyopført erhvervsbebyggelse, Trekroner Center, Roskilde.

Undertegnede ejer af ejendommen, matr.nr. 110h Nymarken, Roskilde Jorder, beliggende Trekroner Centervej 65, 4000 Roskilde, erklærer herved, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom, jf. Lov nr. 199 af 8. juni 1966 om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 30. jan. 2006.

Ejendommens grundareal er ifølge matriklens oplysninger 1141 m².

På ejendommen er opført en 3-etagers bebyggelse. Bebyggelsen anvendes til erhvervsformål.

Ejendommen opdeles i 4 ejerlejligheder angivet med numrene 7 – 10 på nedenstående fortegnelse. Nummereringen skyldes, at ejerlejlighederne i naboejendommen, matr.nr. 110g, hvormed der er fælles ejerforeningsvedtægt, er nummeret 1-6.

De enkelte ejerlejligheder har følgende særskilte numre, beliggenhed, størrelse og andel i ejendommen:

Nr.	Adresse	Anvendelse	Areal (m²)	Fordelingstal
7	Trekroner Centervej 65 Stueetage	Erhverv	816	816/1725
8	Trekroner Centervej 65 Stueetage	Erhverv	91	91/1725
9	Trekroner Centervej 65 1. sal	Erhverv	409	409/1725
10	Trekroner Centervej 65 2. sal	Erhverv	409	409/1725
Sum			**1725**	**1725/1725**

Foranstående anmeldelse og fortegnelse begæres i medfør af lov om ejerlejligheder § 10, stk. 1, nr. 4 noteret på matr.nr. ~~110g~~ 110 h Nymarken, Roskilde Jorder.

Dato.: 1 / 7 - 2008

For Trekroner Center A/S
c/o 2L Developement A/S, Gl. Hovedgade 1A, 2970 Hørsholm
Holger Brogaard Pedersen

Ino Dimsits

---o---

Det attesteres, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte samt at de angivne arealer for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af mig foretagne beregning på grundlag af opmåling.

Det attesters, at opdelingen ikke kan gennemføres ved udstykning, jf §3 i lov om ejerlejligheder, idet der i bebyggelsen er vandrette lejlighedsskel.

Birkerød, den 25. juni 2008

Mads Møller Madsen
Landinspektør

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

Påtegning på Opdelt i ejerlejligheder.
Vedrørende matr.nr. 110 H, Nymarken, Roskilde Jorder
Dagbogsdato: 03.07.2008
Dagbogsnr. : 31499

Afvist fra tingbogen den 07.07.2008
Tilbagekaldt af anmelder

Retten i Roskilde den 07.07.2008

Kirsten Nilausen

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

Påtegning på Opdelt i 4 ejerlejligheder.
Vedrørende matr.nr. 110 H Hovedejd, Nymarken, Roskilde Jorder
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 07.07.2008 under nr. 31864
Senest ændret den : 07.07.2008 under nr. 31864

Noteret i tingbogen

Retten i Roskilde den 09.07.2008

Marianne Nielsen

Matr. nr.: **110f, Nymarken, Roskilde Jorder**

Beliggende: **Ahornlunden 1-9**
4000 Roskilde

Ejerlejl. nr.: **1 – 70**

ANMELDER:
Newsec Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45260574 (EBH)

TILLÆG

til vedtægter for Ejerforeningen Ahornlunden
tinglyst med dato/løbenr.: 16.06.2008-28134-18:

På foreningens ordinære generalforsamling den 15.03.2018 blev nuværende tillæg vedtaget foreløbigt og efterfølgende endeligt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling afholdt den 10.04.2018:

Som ny § 4a indsættes:

§ 4a – kommunikation

Såfremt et medlem er tilmeldt en elektronisk postkasse (såsom e-boks), har oplyst sin e-mail adresse til bestyrelsen/administrator eller selv kommunikerer med bestyrelsen/administrator via e-mail, kan al korrespondance mellem medlemmet og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregå per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom eller såfremt et medlem udtrykkeligt skriftligt har anmodet herom.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korre-

This document has esignatur Agreement-ID: ece436c8SHJt11366209

spondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Bestyrelsen, administrator og medlemmerne er, uanset ovenstående bestemmelser berettiget til at give alle former for meddelelser med almindelig post.

Nærværende tillæg til vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 110f, Nymarken, Roskilde Jorder, ejerlejlighed 1-70. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende hæftelser, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

Dato:

Den tegningsberettigede bestyrelse for Ejerforeningen Ahornlunden:

This document has esignatur Agreement-ID: ece436c8SHJt11366209

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Møller-Larsen

Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-583265500752
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2018 kl.: 17:39:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels Skov Olesen

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-241036383607
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2018 kl.: 23:14:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: ece436c8SHJt11366209

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by e signatur