



INDIA NON JUDICIAL



IN-UP90361553481100X

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

IV 72/2025



Certificate No. : IN-UP90361553481100X  
 Certificate Issued Date : 10-Feb-2025 01:05 PM  
 Account Reference : NEWIMPACC (SV)/ up14562004/ LUCKNOW SADAR/ UP-LKN  
 Unique Doc. Reference : SUBIN-UPUP1456200477699281810615X  
 Purchased by : BHARAT BHUSHAN SINGH AND SMT RITA SINGH  
 Description of Document : Article 19 Certificate or other Document  
 Property Description : Not Applicable  
 Consideration Price (Rs.) :  
 First Party : DHANUSHKOTI BUILDER AND DEVELOPERS  
 Second Party : BHARAT BHUSHAN SINGH AND SMT RITA SINGH  
 Stamp Duty Paid By : BHARAT BHUSHAN SINGH AND SMT RITA SINGH  
 Stamp Duty Amount(Rs.) : 1,000  
 (One Thousand only)

5875



Please write or type below this line

DHANUSHKOTI BUILDER & DEVELOPERS

Partner



रीना सिंह



QE 0018696384

Statutory Alert:

- The authenticity of this E-stamp certificate should be verified at [www.e-stamps.com](http://www.e-stamps.com) or using e-stamps Mobile App or Scanned Printing. Any discrepancy in the details of this Certificate and its availability in the website / Mobile App reflects its invalidity.
- The basis of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
- For more information, please visit [www.e-stamps.com](http://www.e-stamps.com).



Stamp Rs.1,000/-  
IN-UP90361553481100X  
Ward-Ismaiganj

## CONSORTIUM AGREEMENT

This Consortium Agreement is made and executed at Lucknow on this 11<sup>th</sup> day of February, 2025.

### BETWEEN

1. **Dhanushkoti Builder and Developers** through Partner – Mr. Arvind Bajpai S/o Late G.S. Bajpai Office at: 24, Patel Nagar Vistar-A, Vaishali Mod, Sector-9, Indira Nagar, Lucknow, Mobile No.9984818888, being the first party.

### And


2. **Bharat Bhushan Singh** S/o Shri Krishna Singh R/o 8, Jalwayau Vihar, Sector-L, Ashiyana, LDA Colony, Lucknow, Mobile No.8840213820
3. **Smt. Rita Singh** W/o Shri Deo Baksh Singh R/o Pure Ataka, Hardoiya, Milkipur, Faizabad, U.P.

being the second parties.

Party No.1 to 3 hereinafter referred to as consortium members doing business together in the name of "**AVIKALP ESTATE**" having its registered office at: 24, Patel Nagar Vistar-A, Vaishali Mod, Sector-9, Indira Nagar, Lucknow, Uttar Pradesh - India.

DHANUSHKOTI BUILDER & DEVELOPERS

  
Partner

 रीता सिंह

Whereas all the above mentioned parties entered and executed this **CONSORTIUM AGREEMENT** for forming a consortium with the object of development of various complexes including but not limited to township in the state of Uttar Pradesh and for submitting the proposal to the Government of Uttar Pradesh / Development Authority / Industrial Development Authority For selection of Private Developer for development for various complexes including but not limited to Township in the State of Uttar Pradesh at **Makhdoompur Kaithi and Bhagu Khara**, District-Lucknow, in the name and style of "**AVIKALP ESTATE**" And whereas the consortium member authorized to amend/ modify the terms and conditions of the consortium agreement and add or retire any member from consortium agreement.

**NOW THIS CONSORTIUM AGREEMENT AND ITS TERMS AND CONDITIONS ARE WITNESSETH AS UNDER:-**

**1. Lead Member:**

1.1 Consortium member mutually decided to appoint **Dhanushkoti Builder and Developers**, Lead Member and authorized it to work, take decisions, handle financial inflow and outflow or otherwise as a sole entity, in the interest of all the members.

**2. Aim and Scope of Consortium Agreement:**

2.1 The sole aim of this Consortium Agreement is for the development of project in the name of "**AVIKALP ESTATE**" having its registered office at: 24, Patel Nagar Vistar-A, Vaishali Mod, Sector-9, Indira Nagar, Lucknow, Uttar Pradesh - 226005 India.

2.2 The Lead Member shall solely by its signature prepare and submit a proposal and map for the selection/approval of the Developer Consortium for development of projects and shall design, develop, finance, construct, sell, operate and maintain the properties of other consortium members.


**3. Project Management Structure and Rules of the Members:**

3.1 **Dhanushkoti Builder and Developers**, Consortium shall act as a Private Developer as per definition of Development Authorities and arrange the Land and finances for the project.

3.2 All the consortium members have authorized lead Member to sign any agreement/MOU with **Dhanushkoti Builder and Developers** registered Address- 24, Patel Nagar Vistar-A, Vaishali Mod, Sector-9,

DHANUSHKOTI BUILDER & DEVELOPERS

  
Partner

 रीतारिंह

Indira Nagar, Lucknow through its authorized signatory Arvind Bajpai, son of Late G.S. Bajpai, for development of the project, if required.

#### **4. Funding and Basis of Sharing the Expenditure and Remuneration:**

4.1 Upto the Allotment of the Project in the name of Consortium, all cost relating to the Project shall be borne by the **Dhanushkoti Builder and Developers** Consortium and other member on their share ratio.

4.2 Upon completion of the Project any profit and loss shall be shared by **Dhanushkoti Builder and Developers** Consortium Members as per mutual settlement/agreement.

#### **5. GENERAL TERMS AND CONDITIONS:**

5.1 **GOVERNING LAW:** This Consortium Agreement accordance with the Laws of India, as amended from in respect in time to time and in the event of conflict between the provisions of this Consortium Agreement and the said laws the later shall prevail.

5.2 **FORCE MAJEUR:** None of the members shall be held in default in the performance of the obligation under this Consortium agreement, in such circumstances of force majeure, that is to say, circumstances shall include, but without any Limitation to war, civil commotion, riots, Act of God and Government action. In the event of force majeure, the members of the Consortium Agreement undertake to consult each other.

5.3 **SETTLEMENT OF DISPUTES:** All members agree to settle amicably all disputes arising out of or concerning this Consortium agreement. In the event of the members failing to amicably resolve any dispute in the foregoing manner, the matter shall be referred to the arbitrator to be decided mutually, whose decision shall be binding.

5.4 **WAIVER:** The waiver of any member of any breach of any terms of this Consortium Agreement shall not prevent the subsequent enforcement of that term, and shall not be deemed to be waiver of the subsequent breach.

5.5 **TOTALITY:** This Consortium Agreement embodies the entire understanding of the members and there are no promises, terms, conditions or obligations, oral or written, expressed or implied other than those contained herein, and variation, modification or alteration of any of the provisions of this Consortium Agreement shall be binding on either party unless reduced to writing and signed by them or their duly

authorized representatives as amendment of this Consortium Agreement. Any supplementary agreement, MOU or any other document executed between lead member and consortium member, shall be treated as part and parcel of this registered consortium agreement.

**5.6 CONFIDENTIALITY:** All members shall be under obligation not to disclose any information of terms of this Consortium Agreement to any third party. All documents and information exchanged between the members, for the purpose of this project, shall be treated as strictly confidential by the other members and shall not be share by any other outside agency except the development Authorities.

**5.7 NOTICES:** Any notice required pursuant to this Consortium Agreement shall be give in writing and shall be delivered by hand under acknowledgment or send by facsimile to the party at the address appearing in the beginning of the Consortium Agreement.

**5.8 MODIFICATION AMENDMENT:** The terms and conditions of this Consortium Agreement may be modified/ amended as may be stipulated by the Government of Uttar Pradesh mutually agreed by the consortium members.

**VALIDITY:**

**5.9 (1) TERMINATION OF CONSORTIUM AGREEMENT:** This Consortium Agreement shall be terminated upon the arrival of the first of the following events-

- Rejection of our proposal by the Government of Uttar Pradesh or any other development authorities.
- Upon Completion of the Project.

(ii)The Consortium Agreement shall be valid and enforceable till the completion of the Project.

**5.10 MISCELLANEOUS/LIABILITY:**

Nothing in this shall be construed providing for the sharing of Profit & Losses arising out of the efforts of any of the members, except as may be provided for in any resultant sub contract or Consortium Agreement between the members. In no event shall the members of this Consortium Agreement have any obligation or liability to the other nor shall any remedy be available to the other members, except as expressly written herein. No party shall be liable for any financial compensation arising out

DHANUSHKOTI BUILDER & DEVELOPERS

Partner

रीता सिंह

आवेदन सं०: 202500821010070

अनुबंध विलेख/घोषणा पत्र

वर्ष: 2025

बही सं०: 4

रजिस्ट्रेशन सं०: 72

प्रतिफल- 0 स्टाम्प शुल्क- 1000 बाजारी मूल्य - 0 पंजीकरण शुल्क - 500 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 60 योग : 560

श्री धनुषकोटि बिल्डर एण्ड डेवलपर्स द्वारा  
अरविन्द बाजपेयी अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,  
पुत्र श्री स्व० जी०एस० बाजपेयी  
व्यवसाय : ज्यापार  
निवासी: 24, पटेल नगर विस्तार-ए, वैशाली मोड़, सेक्टर-9, इन्दिरा नगर, लखनऊ



श्री, धनुषकोटि बिल्डर एण्ड डेवलपर्स द्वारा

अरविन्द बाजपेयी अधिकृत पदाधिकारी/  
प्रतिनिधि

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 11/02/2025 एवं  
11:03:48 AM बजे  
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

प्रमोद सिंह  
उप निबंधक सुपर द्वितीय  
लखनऊ  
11/02/2025

नमिता श्रीवास्तव  
निबंधक लिपिक  
11/02/2025

प्रिंट करें



of the termination of this Consortium Agreement, to other members of this Consortium Agreement. No party shall be liable to the other party members for any indirect, incidental, special or consequential damages however caused, whether as a consequences of the negligence of the one member or otherwise.

**IN WITNESS WHERE OF** the lead member and members have executed this Consortium Agreement on this 11<sup>th</sup> day of February, 2025 at Lucknow and have caused this Consortium Agreement to be signed on their manner in the manner set out below.

Lucknow  
Dated: 11-02-2025

Signed by First Party



**WITNESSES**

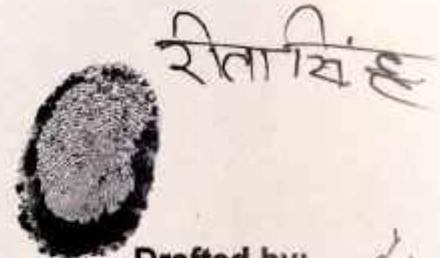
*Ranjeet Bhadauria*  
**1- Ranjeet Bhadauria**  
S/o Mr. Govardhan Singh  
Collectorat Campus,  
Kaiserbagh, Lucknow  
Mobile No.9451081985  
Occupation-Advocate

DHANUSHKOTI BUILDER & DEVELOPERS



*Harshvardhan Singh*  
**2- Harshvardhan Singh**  
S/o Mr. Manoj Singh  
R/o 363/118, Naveen Nagar,  
Campwell Road, Lucknow  
Mobile No.7355147550  
Occupation-Other

Signed by Second Parties



Typed by:

*Abdul Salam*  
**(Abdul Salam)**  
Krishna Tower,  
Chakbast Road, Kaiserbagh,  
Lucknow

Drafted by:

*Ranjeet Bhadauria*  
**(Ranjeet Bhadauria)**  
Advocate  
Mobile No.9451081985

बही सं०: 4

रजिस्ट्रेशन सं०: 72

वर्ष: 2025

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त

प्रथम पक्ष: 1

श्री धनुषकोटि बिल्डर एण्ड डेवलपर्स के द्वारा अरविन्द बाजपेयी, पुत्र श्री स्व० जी०एस० बाजपेयी

निवासी: 24, पटेल नगर विस्तार-ए, वैशाली मोड, सेक्टर-9, इन्दिरा नगर, लखनऊ

व्यवसाय: व्यापार

प्रथम पक्ष: 2



श्री भारत भूषण सिंह, पुत्र श्री कृष्ण सिंह

निवासी: 8, जलवायू विहार, सेक्टर-एल, आशियाना, एल०डी०ए० कालोनी, लखनऊ

व्यवसाय: व्यापार

प्रथम पक्ष: 3



श्रीमती रीता सिंह, पत्नी श्री देव बक्श सिंह

निवासी: पुरे अटका हरदोईया, मिल्कीपुर, फैजाबाद, उ०प्र०

व्यवसाय: अन्य

ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

पहचानकर्ता: 1

श्री रणजीत सिंह भदौरिया, पुत्र श्री गोवर्धन सिंह

निवासी: कलेक्ट्रेट कैम्पस, कैसरबाग, लखनऊ

व्यवसाय: वकालत

पहचानकर्ता: 2



श्री हर्षवर्धन सिंह, पुत्र श्री मंगोज सिंह

निवासी: 363/118, नवीन नगर, कैम्पवेल रोड, लखनऊ

व्यवसाय: अन्य



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

प्रमोद सिंह

उप निबंधक, सदर द्वितीय लखनऊ

11/02/2025

प्रमिता शीता शर्मा

निबंधक लिपिक लखनऊ

11/02/2025

ने की। प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिए गए हैं। टिप्पणी:

प्रिंट करें

आवेदन सं०: 202500821010070

बही संख्या 4 जिल्द संख्या 672 के पृष्ठ 253 से 264 तक क्रमांक 72 पर दिनांक 11/02/2025 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।

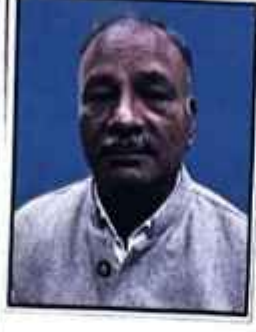
रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

प्रभाष सिंह  
उप निबंधक : सदर द्वितीय  
लखनऊ  
11/02/2025

प्रिंट करे







ई-स्टाम्प रु. - 100/-  
वार्ड - इस्माईलगंज

## तितम्मा (संशोधन विलेख)

यह तितम्मा (संशोधन विलेख) आज दिनांक 18.02.2026 को धनुषकोटि बिल्डर एण्ड डेवलपर्स द्वारा पार्टनर :- अरविन्द बाजपेयी पुत्र स्व. जी.एस. बाजपेयी कार्यालय- 24, पटेल नगर विस्तार-ए, वैशाली मोड़, सेक्टर-9, इन्दिरा नगर, लखनऊ, PAN-AAUFD3412D (Dt. 04-10-2022) आधार सं.-627357718251, मो.नं.-9984818888 पेशा-व्यापार (जिन्हें आगे प्रथम-पक्ष कहा गया है) एवं भारत भूषण सिंह पुत्र श्री कृष्ण सिंह नि.-8, जलवायू विहार, सेक्टर-एल, आशियाना, एल.डी.ए. कालोनी, लखनऊ, PAN-AHLPS5626G (DOB-10-04-1960) आधार सं.-727712452033 मो.नं.-8840213820, पेशा-व्यापार एवं श्रीमती रीता सिंह पत्नी श्री देव बक्श सिंह निवासिनी पूरे अटका, हरदोईया, मिल्कीपुर, फैजाबाद, उ.प्र.

रीता सिंह

PAN- KYOPS8605D (DOB-01-01-1961) आधार सं.-433607325419 मो.नं.-  
9161404025 (जिन्हें आगे द्वितीय-पक्षगण कहा गया है) के मध्य  
निष्पादित किया जा रहा है।

जोकि प्रथम-पक्ष एवं द्वितीय-पक्षगण के मध्य कंसोर्टियम  
एगीमेन्ट (Consortium Agreement) दिनांक 11.02.2025 को बही सं.  
- 4, जिल्द सं.-672, पृष्ठ सं.-253 से 264 पर क्रमांक-72 पर  
उपनिबन्धक-द्वितीय, लखनऊ के कार्यालय में पंजीकृत है।

उपरोक्त कंसोर्टियम एगीमेन्ट (Consortium Agreement)  
दिनांक 11.02.2025 दस्तावेज क्रम सं.-72, के पृष्ठ सं.-5 के क्रम  
सं.-5.8 में वर्णित "Modification Amendment: The terms and  
conditions of this Consortium Agreement may be modified/amended  
as may be stipulated by the Government of Uttar Pradesh mutually  
agreed by the consortium members" त्रुटिवश अंकित हो गया है,  
जोकि कंसोर्टियम एगीमेन्ट (Consortium Agreement) का भाग नहीं  
है।

AW







आवेदन सं०: 202600821012660

शुद्धिपत्र

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 1888

वर्ष: 2026

प्रतिफल- 0 स्टाम्प शुल्क- 100 बाजारी मूल्य - 0 पंजीकरण शुल्क - 100 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 40 योग : 140

श्री भारत भूषण सिंह,

भूषण सिंह

व्यवसाय : व्यापार

निवासी : 8, जलघायू विहार, सेक्टर-एन, आशियाना, एस.डी.ए. कालोनी, लखनऊ



ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 18/02/2026 एव 01:51:21 PM बजे निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

पद्मार्थ सिंह

उप निबंधक : सुपर द्वितीय

लखनऊ

18/02/2026

राजेश कुमार शर्मा

निबंधक लिपिक

18/02/2026



उपरोक्त कंसोर्टियम एग्रीमेन्ट (Consortium Agreement) दिनांक 11.02.2025 दस्तावेज क्रम सं.-72, के पृष्ठ सं.-5 के क्रम सं.-5.8 को नहीं पढ़ा जायेगा और न ही कंसोर्टियम एग्रीमेन्ट (Consortium Agreement) का भाग माना जायेगा।

उक्त संशोधन के अतिरिक्त उपरोक्त कंसोर्टियम एग्रीमेन्ट (Consortium Agreement) में किसी प्रकार का अन्य कोई संशोधन नहीं किया जा रहा है, तथा उक्त संशोधन से कंसोर्टियम एग्रीमेन्ट (Consortium Agreement) की मूल स्थिति पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

यह कि यह तितम्मा (संशोधन विलेख) उपरोक्त कंसोर्टियम एग्रीमेन्ट (Consortium Agreement) दिनांक 11.02.2025, का अभिन्न अंग रहेगा।

लिहाजा यह तितम्मा (संशोधन विलेख) रूबरू गवाहान, खूब सोच-समझकर, स्वस्थ चित्त एवं मनसे बिना किसी जोर



शीता सिंह



आवेदन सं०: 202600821012660

पृष्ठी सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 1888

वर्ष: 2026

निष्पादन लेखपत्र बाद सुनने व समझने अजगुन व प्राप्त धनराशि व प्रत्येकानुसार उक्त पथम पक्ष: 1

श्री धनुषकोटि बिल्डर एण्ड डेवलपर्स के द्वारा अरविन्द काजपेयी, |DHANUSHKOTI BUILDER & DEVELOPERS

पुत्र श्री स्व. जी एस. काजपेयी

निवासी: 24, पटेल नगर विस्तार-ए, वैशाली रोड, सेक्टर-9, इन्दिरा नगर, लखनऊ

व्यवसाय: व्यापार

पक्षकार द्वारा सत्यापित पैन XXXXXX 412D

द्वितीय पक्ष: 1



श्री भारत भूषण सिंह,

|BHARAT BHUSHAN SINGH

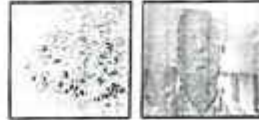
कृष्ण सिंह

निवासी: 8, जलप्याय विहार, सेक्टर-एल, आशियाना, एल.डी.ए. फार्मोनी, लखनऊ

व्यवसाय: व्यापार

पक्षकार द्वारा सत्यापित पैन XXXXXX 626G

द्वितीय पक्ष: 2



श्रीमती रीता सिंह,

|RITA SINGH

पती श्री टैग ब्रथर्स सिंह

निवासी: पूरे अटका, हरदोईया, मिल्कीपुर, फैजाबाद

व्यवसाय: गृहिणी

पक्षकार द्वारा सत्यापित पैन XXXXXX 605D

ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान पहचानकर्ता: 1



श्री रणजीत सिंह भदौरिया, पुत्र श्री गोवर्धन सिंह

निवासी: कालेक्ट्रेट केजयस, लखनऊ

व्यवसाय: व्यवसाय

पहचानकर्ता: 2



श्री जय आर्यन मिश्रा, पुत्र श्री सतीश चन्द्र मिश्रा

निवासी: 12/255, विकास नगर, लखनऊ।

व्यवसाय: अन्य



ने की। परवाहन अद साक्षियों के निशान अंगुठी नियमानुसार लिए गए हैं।  
दिनांक: 18-02-2026

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

राजेश कुमार  
उप निबंधक - सदर द्वितीय  
लखनऊ  
18-02-2026

राजेश कुमार  
निबंधक निधिक लखनऊ  
18-02-2026

दबाव नाजायज के अपने-अपने हस्ताक्षर बनाकर कतई निष्पादित कर दिया, ताकि सनद रहे और वक्त जरूरत पर काम आवे।

लखनऊ

दिनांक: 18.02.2026

गवाहान:



1. रणजीत सिंह भदौरिया  
पुत्र श्री गोवर्धन सिंह  
नि.-कलेक्ट्रेट कैम्पस, लखनऊ  
आधार सं.-784487953312  
मो.नं.-9451081985  
पेशा-वकालत



2. जय आर्यन मिश्रा  
पुत्र श्री सतीश चन्द्र मिश्रा  
नि.- 12/255, विकास नगर  
लखनऊ।  
आधार सं.-747784534651  
मो.नं.-8318154977

टाइपकर्ता

(अब्दुल इलाम)

कृष्णा टॉवर, चकबस्त रोड  
कैसरबाग, लखनऊ।

हस्ताक्षर प्रथम-पक्ष

हस्ताक्षर द्वितीय-पक्षगण

रिता सिंह

मसविदाकर्ता

(रणजीत सिंह भदौरिया)

एडवोकेट

कलेक्ट्रेट कैम्पस, लखनऊ


मो.नं.-7905623327

आवेदन सं०: 202600821012660

वही संख्या 1 जिल्द संख्या 28608 के पृष्ठ 347 से 356 तक क्रमांक 1888 पर दिनांक  
18/02/2026 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

  
प्रभाकर मिश्रा  
उप निबंधक नटर द्वितीय  
लखनऊ  
18/02/2026