



Matr.nr.: 5ak, Utterslev, København

Anmelder:

Advokat Regitze Elmsted
Østbanegade 55
2100 København Ø
Tlf. 35 44 70 00

Ejerl.nr.: 1-6

Beliggende: Rentemestervej 44-46 / Provstevej 22-24
2400 København NV

VEDTÆGTER FOR E/F RENTEGÅRDEN

1. Navn

1.1 Ejerlejlighedsforeningens navn er "Ejerforeningen Rentegården".

2. Hjemsted og værneting

2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

2.2 Ejerforeningens værneting er Københavns Byret.

3. Formål

3.1 Foreningens formål er at administrere ejerlejlighedsejendommen matr.nr. matr.nr. 5ak, Utterslev, København, Rentemestervej 44-46 / Provstevej 22-24, 2400 København, ejerlejlighed nr. 1-6, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, herunder i relation til fællesrum, rettigheder og forpligtelser.

3.2 Foreningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, betale fællesudgifter, tegne sædvanlige forsikringer, sørge for renholdelse,

vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt sørge for, at ro og orden opretholdes på foreningens ejendom.

4. Medlemmer

- 4.1 Medlemmer i foreningen er Andelsboligforeningen Rentegården som adkomsthaver til ejerlejlighed nr. 1, og den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 2-6. Ejerlejlighed nr. 2-6 indgår ikke i andelsboligforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, dog kan en erhverver af en ejerlejlighed først udøve stemmeretten, når ejerforeningens bestyrelse har fået meddelelse om ejerskiftet.
- 4.2 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med 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 retsanmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for ejerforeningen.
- 4.3 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.
- 4.4 Uanset modstående aftale mellem den tidligere ejer og den nye ejer, foretages opkrævning til ejerforeningen, respektive tilbagebetaling fra ejerforeningen, overfor den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer på betalingstidspunktet.

5. Fordelingstal

- 5.1 Med hensyn til de for ejerlejlighederne gældende fordelingstal henvises til anmeldelse og fortegnelse over ejerlejlighederne.
- 5.2 Ejerlejlighedsforeningens udgifter fordeles blandt ejerne i henhold til fordelingstal.

6. Medlemmernes hæftelse

- 6.1 For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne personligt pro rata i henhold til fordelingstal.
- 6.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i henhold til den enkelte ejerlejligheds fordelingstal.

7. Generalforsamling

- 7.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.
- 7.2 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Dog kan indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling ske med mindst 1 uges varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge det reviderede årsregnskab samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår.
- 7.3 Generalforsamlingen afholdes i Københavns Kommune.
- 7.4. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat samt lader udfærdige referat.

8. Ordinær generalforsamling

- 8.1 Hvert år inden den 1. maj afholdes ordinær generalforsamling.
- 8.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
- Valg af dirigent
 - Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning
 - Forelæggelse og godkendelse af det reviderede årsregnskab, herunder beslutning om anvendelse af eventuelt overskud eller dækning af eventuelt underskud
 - Indkomne forslag
 - Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår
 - Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - Valg af eventuel administrator
 - Valg af revisor
 - Eventuelt
- 8.3.1 Forslag, som medlemmerne ønsker optaget under punkt 4, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til ejerforeningens medlemmer senest 4 dage før generalforsamlingen. Punkter/forslag, der ikke er optaget på dagsordenen eller er medlemmerne bekendt i medfør af nærværende bestemmelse, kan ikke sættes under afstemning.

9. Ekstraordinær generalforsamling

9.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- når et medlem kræver dette, eller
- når administrator forlanger dette.

9.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 1 uge. Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

10. Beslutninger

10.1 I det omfang en ejerlejlighed ejes af en andelsboligforening, repræsenteres denne på generalforsamlinger af andelsboligforeningens bestyrelse. Bestyrelsen for andelsboligforeningen stemmer således på vegne af andelsboligforeningen som adkomsthaver til ejerlejlighed nr. 1.

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

10.3 Beslutninger om væsentlige forbedringer eller væsentlige forandringer af fælles bestanddele eller tilbehør, salg af væsentlige dele af fælles bestanddele eller tilbehør eller ændring af nærværende vedtægter kræver, at 2/3 af samtlige 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 såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 2 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

10.4 Beslutninger, der indskrænker de enkelte ejerlejlighedsejeres eventuelle ret til at råde over pulterrum i ejendommens kælder, kan kun træffes med enstemmighed. En sådan beslutning kan endvidere kun træffes med virkning for samtlige ejerlejlighedsejere, der råder over pulterrum i ejendommens kælder, og således at beslutningen indskrænker råderetten ligeligt for samtlige ejerlejlighedsejere.

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

11. Referat

11.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

12. Bestyrelse

- 12.1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer, sammensat af medlemmerne i andelsboligforeningens bestyrelse samt et medlem valgt/udpeget af ejerne af ejerlejlighed nr. 2-6. Desuden vælges 1-2 suppleanter. Den ene suppleant skal altid være identisk med suppleanten for andelsboligforeningens bestyrelse. Valgbar som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller, samlevende eller professionelle rådgivere. Ejerne af ejerlejlighed nr. 2-6 kan således eksempelvis vælge en advokat ind i bestyrelsen i dennes sted. Et medlem og dets ægtefælle kan dog ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen.
- 12.2 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, kasserer og sekretær.
- 12.3 Bestyrelsens medlemmer og suppleanter vælges for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Er der ikke tilstrækkelige suppleanter, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 12.4 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

13. Bestyrelsens opgave

- 13.1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 13.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer samt renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af fælles bestanddele og tilbehør 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.

14. Bestyrelsesmøder

- 14.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, eller når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.
- 14.3 Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel flerhed efter fordelingstal, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettigede til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde.

14.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

15. Administration

15.1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator.

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

15.3 Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikkegenvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.

15.4 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.

15.5 Administrators honorar afholdes som en fællesudgift af ejerforeningen.

16. Tegningsregel

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

17. Revision

17.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en generalforsamlingsvalgt revisor, som kan være registreret eller statsautoriseret.

17.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

17.3 I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

17.4 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.

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

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

18. Arsregnskab

- 18.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december 2013.
- 18.2 Eventuelt overskud eller underskud kan overføres til følgende regnskabsår.
- 18.3 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

19. Kapitalforhold

- 19.1 Foreningen skal - bortset fra en rimelig driftskapital - ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 19.2 Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 19.3 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank eller pengeinstitut, dog skal det være kassereren og/eller administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, der er nødvendig for den daglige drift.

20. Fællesudgifter

- 20.1 Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne a'conto fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre a'contobetalingerne, når der skønnes at være behov herfor. A'conto fællesudgifter erlægges månedsvis forud.
- 20.2 Til ejerforeningens fællesudgifter kan blandt andet henføres udgifter til vedligeholdelse, der ikke i henhold til § 23 er pålagt de enkelte ejerlejlighedsejere som særudgift, samt udgifter til forsikring og administration. Til fællesudgifter kan endvidere henføres udgifter til forsyning, der ikke afholdes som en særudgift i henhold til § 21 samt øvrige udgifter, som ud fra normale principper og rimelighedsbetragtninger må betragtes som en fællesudgift i ejerforeningen. Såfremt en ejers benyttelse af sin ejerlejlighed medfører særlige omkostninger for ejerforeningen, skal disse meromkostninger fuldt ud afholdes af den pågældende ejerlejlighedsejer.

21. Varmeregnskab

- 21.1 Ejerforeningen er berettiget og forpligtiget til at forsyne ejerlejligheder i ejerforeningen med varme og varmt vand. Der føres særskilt regnskab over varmeudgifterne. Der udarbejdes årligt ét samlet regnskab, som omfatter ejerlejlighed nr. 1-6.
- 21.2 Varmeudgifterne fordeles mellem ejerlejlighedsejerne i forhold til forbrug. Forbruget måles ved calorimåling eller hertil svarende registrering. Fordelingsprincippet kan kun ændres, såfremt en ejer af en udlejet ejerlejlighed efter den til enhver tid gældende lejelovgivning er forpligtet til at anvende et ændret princip i forhold til lejeren, og ejeren fremsætter anmodning over for ejerforeningen om anvendelse af det ændrede fordelingsprincip.
- 21.3 I varmeregnskabet indgår udover selve brændselsudgiften de udgifter, som i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning uden særskilt aftale med lejer kan medtages i varmeregnskabet for beboelseslejligheder. Herudover medtages udgifter til varmemester, vedligeholdelse og udskiftning af fælles installationer til varmforsyningen samt udgifter til el, vand eller andre driftsomkostninger forbundet med varmforsyningen.
- 21.4 Bestyrelsen eller administrator fastsætter á conto-varmebeløb efter de regler, der er gældende for lejere i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning.
- 21.5 Ejerlejlighedernes forbrug af vand måles. Udgifterne til ejerlejlighedernes forsyning med vand fordeles mellem medlemmerne efter målt forbrug. Fælles forbrug bekostes af fællesskabet.

22. Pant

- 22.1 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 med 1. prioritets panteret på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 5ak, Utterslev, København, Rentemestervej 44-46 / Provstevej 22-24, 2400 København, ejerlejlighed nr. 1-6, for et beløb stort kr. 53.000,00.
- 22.2 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 låneudmåling, § 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 § 10.2 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 kompensere 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 § 10.3.

- 22.3 Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejer måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.
- 22.4 Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 22.5 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.

23. Vedligeholdelse

- 23.1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler den enkelte ejer, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, fælles forsyningsledninger samt udskiftning af udvendige døre, herunder hoved- og bagdøre, samt vinduer. Ejerens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Ligeledes omfatter ejerens vedligeholdelsespligt nødvendig fornyelse og vedligeholdelse af det indvendige rum på ejerlejlighedsejerens altan. Ejerens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 23.2 Øvrige udgifter, herunder udgifter vedrørende udvendig vedligeholdelse, påhviler ejerforeningen. Ejerforeningen har således vedligeholdelsespligt for fælles forsynings- og afløbsledninger, fællesarealer, fælles installationer og bygningsdele, som har fælles karakter, herunder facader, vinduer, altaner, tag, trapper, udvendige døre og udvendige entrédøre etc.
- 23.3 Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer i hele ejendommen afholdes af ejerforeningen.
- 23.4 Udskiftning af entré- og bagdøre til tilsvarende entré- og bagdøre i de enkelte ejerlejligheder foretages af ejerforeningen for den enkelte ejerlejlighedsejers regning.
- 23.5 Bestyrelsen er berettiget til at indkalde til én eller flere årlige arbejdsweekender, hvortil beboerne har mødepligt. Ejerlejlighed 2-6 indbetaler årligt kr. 1.800 pr. lejlighed og ejerlejlighed 1 indbetaler årligt kr. 1.800 pr. medlem af A/B Rentegården fordelt med 1/12 månedligt. Ved aktiv deltagelse i de fastlagte arbejdsweekender refunderes dette depositum.
- 23.4 Bestyrelsen er berettiget til at etablere en ordning for trappevask, hvortil hver ejerlejlighed betaler et månedligt beløb på kr. 150. Ejerlejlighed 1 indbetaler kr. 150 pr. medlem af A/B Rentegården. Det indbetalte depositum refunderes til de ejere, der deltager i trappevaskordningen, forholdsmæssigt efter antal udførte trappevaske i løbet af året. Manglende indbetaling af depositum til ordning for trappevask har samme retsvirkning som manglende betaling af fællesudgifter.

24. Fælles nyinstallationer og moderniseringer

- 24.1 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre nyinstallationer og moderniseringer, for så vidt et flertal af ejerlejlighedsejerne efter fordelingstal på en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Ejerlejlighedsejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.
- 24.2 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer, nyinstallationer og moderniseringer af fællesanlæg, som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal, jf. § 10.3. Simpelt stemmeflertal efter fordelingstal finder anvendelse ved beslutninger om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftninger af eksisterende indretning og installationer.
- 24.3 Udgiftsfordelingen efter nærværende paragraf sker efter fordelingstal.
- 24.4 Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling med det hertil fornødne flertal udfører udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, herunder fremføring af forsyningsledninger i enkelte ejerlejligheder, har den enkelte ejerlejlighedsejer pligt til at lade disse arbejder udføre, herunder pligt til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til lejligheden. Ejerforeningen skal foretage fuldstændig reetablering og udføre nødvendige og rimelige inddæknings- og malerarbejder i de berørte lokaliteter.

25. Ejerlejlighedernes benyttelse, udlejning m.v.

- 25.1 I vedtægterne for Andelsboligforeningen Rentegården er fastsat nærmere regler for udlejning af de enkelte boliger i ejerlejlighed nr. 1.
- 25.2 Der gælder ikke restriktioner med hensyn til udlejning af ejerlejlighed nr. 2-6. Hvis lejerne måtte være til gene for øvrige beboere i ejendommen, kan ejerforeningen dog kræve, at lejemålet ophører i henhold til de derom gældende regler for opsigelse af lejere.
- 25.3 Nærværende vedtægt finder anvendelse, uanset om en ejerlejlighed eller en del heraf er udlejet.
- 25.4 Der må ikke drives nogen former for erhverv fra ejerlejligheder i ejendommen.

26. Adgang til ejerlejligheden

- 26.1 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, vedligeholdelse, modernisering m.v. eller ombygning.

27. Husorden

- 27.1 Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at fastsætte regler for husorden, herunder regler for husdyrhold. Samtlige ejerlejlighedsejere og brugere af ejerlejligheder er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, jf. § 10.2, vedtagne husorden.
- 27.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun fastsættes således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

28. Forandringer

- 28.1 Ejerlejlighedsejerne er berettigede til at forandre ejerlejlighederne indvendig, dog må der ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretages nogen forandringer af bygningsdele, der indgår i de bærende konstruktioner.
- 28.2 Ejerlejlighedsejerne må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i herunder ændringer, reparation eller maling af bygningsdele, der er omfattet af den fælles vedligeholdelse. Er tilladelse som nævnt ikke forud indhentet, kan bestyrelsen forlange omgående retablering og eventuel erstatning.
- 28.3 De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke opsætte tv-antenner eller paraboler på ejendommens tag, tagterrasser, facader eller altaner.

29. Eksklusiv brugsret

- 29.1 Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 har eksklusiv brugsret til 1 pulterrum pr. medlem af A/B Rentegården i ejendommens kælder, ligesom den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 2-6 har eksklusiv brugsret til 1 pulterrum hver i ejendommens kælder.

30. Misligholdelse

- 30.1 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes til gene for en eller flere af de øvrige ejerlejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist.
- 30.2 Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens panteret.

30.3 Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens § 8 at forlange en ejerlejlighedsejers fraflytning i tilfælde af grov eller oftere gentagne misligholdelse af forpligtelser overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.

32. Opløsning

32.1 Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den ingen sinde opløses uden enighed mellem ejerlejlighedsforeningens medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre og dette tiltrædes af offentlige myndigheder samt eventuelle panthavere.

33. Påtaleberettiget

33.1 Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for ejerforeningen.

34. Tinglysning

34.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 5ak, Utterslev, København, Rentemestervej 44-46 / Provstevej 22-24, 2400 København, ejerlejlighederne 1-6.

34.2 Vedtægternes § 22 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 53.000,00 med 1. prioritets panteret på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 5ak, Utterslev, København, ejerlejlighederne 1-6.

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

---oo0oo---

Som ejer af ejendommen:

København, den 12 12 2013

For E/F Rentegården




Anette Kruse
Mogens WC

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

Navn: *Charlotte Grove*
Stilling: *Regeringschef*
Bopæl: *Mørkebakken 44.*
Personlig underskrift:

Ch. Grove.

Navn: *Agnete Vello*
Stilling: *Specialist*
Bopæl: *Blågårdsparken 35, 2670 Greve*
Personlig underskrift:

Agnete Vello