

ADVOKATERNE
KRONPRINSESSEGADE 26 ¹.

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Spar Nord – 9385 - 1110362427

Til medlemmerne af
E/F matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg

**Indkaldelsen fremsendes elektronisk til de ejere,
hvor foreningen er bekendt med mailadresse, og
pr. post/overbringes til ejere, hvor foreningen
ikke har oplyst mailadresse.**

Dato: 10. august 2021

Ejd. 017
ALO/slo

Vedr. E/F Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg - indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.

På bestyrelsens vegne skal jeg herved indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på drøftelse og vedtagelse af retningslinjer for bestyrelsens godkendelse af udlejningsanmodninger i h t vedtægternes § 7 sidste afsnit, som har følgende ordlyd:

Udlejning må kun ske med bestyrelsens samtykke, og nærmere retningslinjer for, hvornår samtykke kan nægtes, kan besluttet på generalforsamling med almindeligt simpelt flertal.

til afholdelse:

Torsdag, den 9. september 2021, kl. 19.00,

i **Mariendalshallen, mødelokale store sal**
Mariendalsvej 21C, 2000 Frederiksberg,

Bemærk stedet.

Anledningen skyldes at anmodninger stort set indtil dato har omfattet forældre køb, men at der nu er kommet en forespørgsel om hvorvidt en udlejning – hvor der ikke er tale om forældre køb og hvor køber ikke agter at flytte ind i lejligheden - kan tillades.

Bestyrelsens holdning hertil er, at det skal sikres at beboerne i ejendomme har en stærk tilknytning og ejer følelse for foreningen – og at dette ikke er tilfældet ved udlejning udenfor forældrekøbssituationen. Samtidig er medlemmerne af bestyrelsen dog enige om, at der skal være en vis fleksibilitet i reglerne, så der kan godkendes udlejning i kortere perioder.

Dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling vil herefter være følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forslag til begrundelse for og retningslinjer for bestyrelsens behandling af anmodning om tilladelse til udlejning i henhold til vedtægternes § 7 sidste afsnit – med følgende ordlyd, der ønskes godkendt:

Udlejning må - i henhold til ejerforeningens vedtægter § 7 – ikke finde sted, medmindre der foreligger en godkendelse fra ejerforeningen.

Bestyrelsen skal ved behandling af en anmodning tilgodese de øvrige ejere i ejendommen bedst muligt og retningslinjerne tager derfor sigte på at undgå den tilstand, at en eller flere lejligheder ejes af personer, som ikke bor i lejlighederne, og som ikke har til hensigt at flytte ind, men blot at opretholde ejerskabet i investerings- eller kommercielt udlejningsøjemed.

Når denne tilstand ønskes undgået er det ud fra en antagelse om, at ejendommens fællesanliggender løses bedst, når ejerne bebor lejlighederne, fordi de gennem deres tilstedeværelse har interesse i, at problemerne bliver løst.

Ejere, som ikke bor i deres lejligheder, og som ikke har til hensigt at flytte ind, har ikke samme interesse.

Man kan endog forestille sig situationer, hvor ejeren ikke er interesseret i at problemet bliver løst, f.eks. hvor løsningen er forbundet med udgifter for den pågældende.

Samtykke til udlejning kan således alene være begrundet i ejerens forhold, dvs. at fraværet skal være midlertidigt og skyldes sygdom, studieophold, udstationering, personlige grunde der er bestyrelsen bekendt el. lign. og som udgangspunkt være begrænset til maksimalt 2 år med mulighed for forlængelse, såfremt der søges og opnås nyt samtykke

Endvidere gives der samtykke til udlejning i forbindelse med forældrekøb, hvor barnet er lejer.

I de tilfælde, hvor der ikke er udsigt til, at en ejer inden for en rimelig tid vil flytte ind i eller tilbage til lejligheden, er det i de øvrige medlemmers interesse, at der ikke meddeles tilladelse til udlejning, og bestyrelsen skal derfor i disse tilfælde afslå at give samtykke.

I de tilfælde, hvor samtykke til udlejning er givet, påhviler det ejeren at sørge for at leje-forholdet faktisk bringes til ophør ved den aftalte lejetids udløb, således at leje-forholdet ikke fortsættes uden tidsbegrænsning.

Anmodning om udlejning fremsendes via administrator.

I anmodningen angives følgende:

- *Begrundelse for ønske om at udleje*
- *Udlejningsperioden*
- *Navn på lejer og oplysning om der er familiemæssige relationer og i given fald hvilke*
- *Ny midlertidig postadresse på ejer samt mailadresse*

Når et evt. samtykke til at udleje foreligger, skal lejekontrakten derefter sendes til admini-strator, således at foreningen er orienteret om, hvem der kommer til at bebo lejligheden.

Bemærk i øvrigt:

- *at det samlede antal personer i lejligheden - ved udlejning - ikke må overstige antallet af beboelsesrum i lejligheden med mindre det er forårsaget af børn un-der 18 år*
- *at lejer(e) skal være tilmeldt Folkeregisteret.*

Behandling af anmodning om tilladelse til udlejning er gebyrbelagt og forespørger skal ved anmodning forlods indbetale dette til administrator og gebyret andrager pt.:

- *ved udlejning i forbindelse med forældre køb kr. 1.250,00 incl moms.*
- *anden udlejning kr. 2.000,00 incl moms*

Med venlig hilsen

Arne Linde Olsen
alo@cphlaw.dk

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26 ¹.

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Spar Nord – 9385 - 1110362427

Til medlemmerne af
E/F matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg

**Indkaldelsen fremsendes elektronisk til de ejere,
hvor foreningen er bekendt med mailadresse, og
pr. post/overbringes til ejere, hvor foreningen
ikke har oplyst mailadresse.**

Dato: 23. august 2021

Ejd. 017
ALO/slo

Vedr. E/F Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg – supplerende dagsorden til ekstraordinær generalforsamling.

Yderligere punkt til behandling: vedtægtsændring vedrørende husdyr

Tid og sted: **Torsdag, den 9. september 2021, kl. 19.00,
Mariendalshallen, mødelokale store sal
Mariendalsvej 21C, 2000 Frederiksberg,**

På bestyrelsens vegne skal jeg herved supplere den tidligere udsendte indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling med et yderligere punkt, således at dagsorden herefter er følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forslag til begrundelse for og retningslinjer for bestyrelsens behandling af anmodning om tilladelse til udlejning i h t vedtægternes § 7 sidste afsnit – med følgende ordlyd, - jfr nedenfor - der ønskes godkendt
- 3) Forslag om vedtægtsændring – i § 7 udgår afsnit 5 og erstattes af følgende:
”Husdyr er ikke tilladt, dog er gæster til beboere ved besøg berettiget til at medtage et husdyr, der skal føres i snor på fællesarealer og hvor evt ophold i haven kun er tilladt for husdyret sammen med husdyrets ejer. Overnatning i lejligheden med husdyret er ikke tilladt.”

Ad punkt 2)

Forslag med begrundelse til retningslinier for bestyrelsens behandling af anmodning om tilladelse til udlejning af lejlighed:

Udlejning må - i henhold til ejerforeningens vedtægter § 7 – ikke finde sted, medmindre der foreligger en godkendelse fra ejerforeningen.

Bestyrelsen skal ved behandling af en anmodning tilgodese de øvrige ejere i ejendommen bedst muligt og retningslinjerne tager derfor sigte på at undgå den tilstand, at en eller flere lejligheder ejes af personer, som ikke bor i lejlighederne, og som ikke har til hensigt at flytte ind, men blot at opretholde ejerskabet i investerings- eller kommercielt udlejningsøjemed.

Når denne tilstand ønskes undgået er det ud fra en antagelse om, at ejendommens fællesanliggender løses bedst, når ejerne bebor lejlighederne, fordi de gennem deres tilstedeværelse har interesse i, at problemerne bliver løst.

Ejere, som ikke bor i deres lejligheder, og som ikke har til hensigt at flytte ind, har ikke samme interesse.

Man kan endog forestille sig situationer, hvor ejeren ikke er interesseret i at problemet bliver løst, f.eks. hvor løsningen er forbundet med udgifter for den pågældende.

Samtykke til udlejning kan således alene være begrundet i ejerens forhold, dvs. at fraværet skal være midlertidigt og skyldes sygdom, studieophold, udstationering, personlige grunde der er bestyrelsen bekendt el. lign. og som udgangspunkt være begrænset til maksimalt 2 år med mulighed for forlængelse, såfremt der søges og opnås nyt samtykke

Endvidere gives der samtykke til udlejning i forbindelse med forældrekøb, hvor barnet er lejer.

I de tilfælde, hvor der ikke er udsigt til, at en ejer inden for en rimelig tid vil flytte ind i eller tilbage til lejligheden, er det i de øvrige medlemmers interesse, at der ikke meddeles tilladelse til udlejning, og bestyrelsen skal derfor i disse tilfælde afslå at give samtykke.

I de tilfælde, hvor samtykke til udlejning er givet, påhviler det ejeren at sørge for at leje-forholdet faktisk bringes til ophør ved den aftalte lejetids udløb, således at leje-forholdet ikke fortsættes uden tidsbegrænsning.

Anmodning om udlejning fremsendes via administrator.

I anmodningen angives følgende:

- *Begrundelse for ønske om at udleje*
- *Udlejningsperioden*
- *Navn på lejer og oplysning om der er familiemæssige relationer og i given fald hvilke*
- *Ny midlertidig postadresse på ejer samt mailadresse*

Når et evt. samtykke til at udleje foreligger, skal lejekontrakten derefter sendes til administrator, således at foreningen er orienteret om, hvem der kommer til at bebo lejligheden.

Bemærk i øvrigt:

- *at det samlede antal personer i lejligheden - ved udlejning - ikke må overstige antallet af beboelsesrum i lejligheden med mindre det er forårsaget af børn under 18 år*
- *at lejer(e) skal være tilmeldt Folkeregisteret.*

Behandling af anmodning om tilladelse til udlejning er gebyrbelagt og forespørger skal ved anmodning forlods indbetale dette til administrator og gebyret andrager pt.:

- *ved udlejning i forbindelse med forældrekøb kr. 1.250,00 incl moms.*
- *anden udlejning kr. 2.000,00 incl moms*

(Dette forslag kan vedtages med almindeligt flertal)

Ad punkt 3)

Vedtægterne § 7, afsnit 5 har følgende nuværende ordlyd:

Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen givne ordensforskrifter.

Denne bestemmelse foreslås ændret til:

Husdyr er ikke tilladt, dog er gæster til beboere ved besøg berettiget til at medtage et husdyr, der skal føres i snor på fællesarealer og hvor evt ophold i haven kun er tilladt for husdyret sammen med husdyrets ejer. Overnatning i lejligheden med husdyret er ikke tilladt.

(Dette forslag er som vedtægtsændring betinget af kvalificeret flertal for vedtagelse)

Med venlig hilsen

Arne Linde Olsen
alo@cphlaw.dk