

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 – 1110 362427

År 2021, torsdag, den 9. september, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F'erne Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg i Mariendals Hallen, Mariendalsvej 21 C, 2000 Frederiksberg, med følgende dagsorden:

- 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.”

Ejerforeningens formand Linda Guldbæk Nielsen bød velkommen.

Ad 1.

Som dirigent og referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningernes vedtægter.

Dirigenten bemærkede, at oprindelig indkaldelse var udsendt den 10. august 2021 og suppleret med en yderligere skrivelse af 23. august 2021, hvor et yderligere punkt kom på dagsordenen.

Følgende ejere var repræsenteret enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

For så vidt angår matr.nr. 14 di Frederiksberg:

Ejerlejlighed nr. 1 (fuldmagt), 2, 5 (fuldmagt), 15, 21 (fuldmagt), 22, 23, 24, 25, 26 og 28.

For så vidt angår matr.nr. 14 dk Frederiksberg:

Ejerlejlighed nr. 5, 8, 11 (fuldmagt), 15, 16 (fuldmagt), 17, 19 (fuldmagt), 20, 21, 23 og 24.

Der var således repræsenteret 22 ejerlejlighedsejere med et samlet fordelingstal stort 92 i henhold til vedtægterne, jfr. § 17.

Som referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen.

Ad 2.

Der forelå udkast til retningslinjer for bestyrelsens behandling af anmodning om tilladelse til udlejning, hvor bestyrelsen ønskede en godkendelse heraf, jfr. vedtægternes § 7, sidste afsnit.

Administrator bemærkede, at i henhold til vedtægterne skal bestyrelsen godkende udlejning af den enkelte lejlighed, men der er p.t. ikke fastsat nærmere retningslinjer for, hvornår bestyrelsen eventuelt skal nægte udlejning.

Praksis i foreningen har i en lang periode været, at der gives tilladelse til udlejning i forældrekøbssituationen og forespørgsler omkring udlejning har stort set altid omhandlet denne situation.

Imidlertid har der i den seneste tid været en forespørgsel på udlejning, uden at ejeren har tænkt sig at flytte ind i lejligheden, men alene med henblik på køb og udlejning og måske derefter salg af lejligheden med henblik på at opnå en fortjeneste i den mellemliggende ejerperiode.

Da der ikke har været vedtaget retningslinjer for bestyrelsen, er det svært at dokumentere en sædvane, bortset fra forældrekøbssituationen, og på denne baggrund vil en anmodning reelt blot have karakter af en meddelelse om udlejning, idet bestyrelsens mulighed for at nægte udlejning har været begrænset.

På denne baggrund skal bestyrelsen have klarhed over, hvilke kriterier generalforsamlingen måtte ønske, at bestyrelsen skal lægge til grund for sin godkendelse.

Foreningens formand Linda Guldbæk Nielsen bemærkede, at hun havde taget kontakt til 3 mæglervirksomheder, som alle i den seneste tid har solgt lejligheder i ejendommen og disse har oplyst, at en vedtagelse af de pågældende retningslinjer formentlig ikke vil påvirke udbudsprisen, men selvfølgelig muligvis afholde enkelte ejere fra købe og at lejlighederne i øvrigt ikke blev betragtet som normale udlejningsobjekter for en investor.

Videre havde en enkelt mægler tilkendegivet, at de nævnte retningslinjer eventuelt kunne bruges positivt i et salgsarbejde, idet en kommende ejer måske også ville lægge vægt på, at det ikke var en udlejningsejendom man reelt flyttede ind i, men en reel ejerlejligheds-ejendom.

Forslaget blev herefter sat til debat og der fremkom en del kritiske indlæg imod forslaget primært begrundet i, at ejerne tilkendegav, at man havde købt under andre forudsætninger, og at priserne formentlig ville blive påvirket samt at der kunne opstå problemer for eksempel, når udlejningen ophørte, fordi børnene fraflyttede, og der eventuelt kunne gå en længere periode, før næste barn kunne flytte ind eller at tidspunktet for et eventuelt salg ville være dårligt.

Bestyrelsen bemærkede, at der i forslaget lå mulighed for at tage personlige hensyn.

Efter en længere diskussion omkring disse emner, blev det konkluderet, at der reelt ikke var de store uoverensstemmelser, idet bestyrelsen reelt blot ville have en tilkendegivelse om, i hvilken situation en nægtelse af udlejning skulle meddeles.

På denne baggrund enedes man om at sætte nogle kriterier for, i hvilken situation bestyrelsen vil kunne nægte en godkendelse til udlejning samt at der eventuelt udarbejdes nærmere retningslinjer til drøftelse på en kommende generalforsamling med en egentlig negativ liste.

Det blev således foreløbig vedtaget følgende situationer, hvor bestyrelsen kan nægte godkendelse til udlejning:

- 1: Generel korttidsudlejning, hvor der var enighed om, at korttidsudlejning af lejemål er for under 1 måned.
- 2: Ved udlejning til AirBnB eller lignende udlejning.
- 3: Erhvervsmæssig udlejning, hvor der ikke er tale om udlejning til børn/forældre/familie i øvrigt/gode venner, således at udlejningen generelt skønnes ikke at ske i relation til forhold mellem lejer og udlejer.

Med disse retningslinjer blev punktet betragtet som uddebatteret.

Ad 3.

Der blev herefter fremsat forslag til vedtægtsændring i vedtægternes § 7, afsnit 5, som foreslås erstattet med et nyt afsnit.

Vedtægternes § 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 ordlyd foreslås ændret til et nyt afsnit 5:

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.

Forslaget blev kort motiveret af bestyrelsen, hvor Ask Krogager Lund bemærkede, at der i fortsættelse af drøftelserne på den sidste ordinære generalforsamling måtte konstateres, at der var et væsentligt ønske om ikke at tillade husdyr i ejendommen.

Forslaget blev sat til debat, og en enkelt ejer tilkendegav, at han gerne så den sidste sætning i forslaget ændret, idet denne f.eks. ville hindre besøg af dennes forældre med deres hund, f.eks. ved en weekend overnatning.

Efter en kort drøftelse blev der stillet følgende ændringsforslag:

"Husdyr er ikke tilladt, dog er gæster til beboere ved besøg berettiget til at medtage et husdyr, der kan føres i snor på fællesarealer og hvor eventuelt ophold i haven kun er tilladt for husdyr sammen med husdyrets ejer. Overnatning i lejligheden med husdyret er alene tilladt for 1 overnatning ved familiebesøg."

Man enedes om at sætte forslagene under afstemning.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsens forslag må betragtes som det mest vidtgående forslag, hvorfor dette forslag blev sat under afstemning først.

Under afstemningsproceduren blev det hurtigt konstateret, at en vedtagelse ikke var mulig, hvorfor man enedes om ikke at afslutte afstemningsproceduren, men gå direkte til at sætte ændringsforslaget under afstemning.

Ændringsforslaget blev herefter sat under afstemning, og dirigenten konstaterede, at samtlige tilstedeværende medlemmer kunne stemme for ændringsforslaget, dog med undtagelse af 1 medlem i henhold til fuldmagt, som stemte imod forslaget med fordelingstal 4.

Der blev således af 21 ejere repræsenterende et fordelingstal stort 88 stemt for forslaget, og 1 ejer repræsenterende et fordelingstal 4 stemte imod forslaget.

Dirigenten konkluderede, at forslaget indtil videre var vedtaget, men dog ikke endeligt, idet forslaget ikke var vedtaget af 2/3 af samtlige ejere i henhold til fordelingstal og antal i foreningen.

På denne baggrund vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse af forslaget, hvor dette vil kunne vedtages med alene 2/3 deles flertal af ejere, der møder og stemmer på denne.

Der er således ikke noget krav til, hvor mange ejere der skal deltage i denne afstemning.

Den ekstraordinære generalforsamling afholdes

mandag, den 4. oktober 2021, kl. 15.00,

og der indkaldes til denne ved særskilt indkaldelse, der vedlægges nærværende referat.

Generalforsamlingen afholdes på skriftligt grundlag, således at der ikke skal gives møde, og der alene kan stemmes i henhold til udsendte fuldmagter/stemmeseddel, idet der ikke kan foretages ændringsforslag under generalforsamlingen.

Punktet blev herefter betragtet som uddebatteret.

Der forelå ikke noget eventuelt, men det blev bemærket fra bestyrelsens side, at der er indgået aftale med TDC om indlæggelse af fibernet i ejendommen, således at der sker en fremføring til den enkelte lejlighed på hovedtrappen med kabelforbindelse og at dette sker uden omkostninger for ejerforeningen.

Det vil herefter være op til den enkelte ejer at indgå aftale med en udbyder med henblik egentlig etablering af fibernettet i lejligheden og tegning af abonnement. Dette vil dog være ejerforeningen uvedkommende.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.35.

Som referent og dirigent:

Som formand for bestyrelsen:

Arne Linde Olsen, advokat

Linda Guldbæk Nielsen

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: 16. september 2021

Ejd. 017
Skr. slo

Vedr. E/F Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg - indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse af ændring i vedtægternes § 7.

Hoslagt fremsendes referat fra ekstraordinær generalforsamling afholdt den 9. september 2021.

Der forelå forslag om vedtægternes § 7, afsnit 5, udgår og erstattes med et nyt afsnit, hvorefter husdyr i ejendommen ikke er tilladt.

På denne baggrund indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse

mandag, den 4. oktober 2021, kl. 15.00

hos administrator advokat Arne Linde Olsen, Kronprinsessegade 26, 1306 København K, med henblik på endelig vedtagelse og med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forslag om vedtægtsændring - § 7 i nuværende vedtægter, afsnit 5, udgår og erstattes af et nyt afsnit med følgende ordlyd:

”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 eventuelt ophold i haven kun er tilladt for husdyret sammen med husdyrets ejer. Overnatning i lejligheden med husdyret er alene tilladt for 1 overnatning ved familiebesøg.”

Der vedlægges fuldmagt/stemmeseddel, som bedes udfyldt og returneret til tu@cphlaw.dk eller sendes med post, således at det er administrator i hænde senest på dagen for generalforsamlingens afholdelse kl. 12.00.

Eventuel risiko for at stemmeseddel/fuldmagt ikke kommer frem påhviler ejer.

Bemærk venligst, at generalforsamlingen afholdes på **skriftlig grundlag**, hvorfor der ikke skal gives møde til generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Arne Linde Olsen
alo@cphlaw.dk

Ejd. 017

F U L D M A G T

Undertegnede som er medlem af E/F Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg giver hermed fuldmagt til

administrator – advokat Arne Linde Olsen

til på mine vegne at stemme således på den ekstraordinære generalforsamling i ejerforeningerne **mandag, den 4. oktober 2021, kl. 15.00:**

Ad punkt 2) - Forslag om vedtægtsændring - § 7 i nuværende vedtægter, afsnit 5, udgår og erstattes af et nyt afsnit med følgende ordlyd:

”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 eventuelt ophold i haven kun er tilladt for husdyret sammen med husdyrets ejer. Overnatning i lejligheden med husdyret er alene tilladt for 1 overnatning ved familiebesøg.”

Ja til forslaget _____

Nej til forslaget _____

Ved ikke _____

Fuldmagten bedes returneret til kontoret pr. post/eller mailes til tu@cphlaw.dk. **Fuldmagten skal være kontoret i hænde senest den 4. oktober 2021, kl. 12.00. Og kun fuldmagter, der er modtaget på dette tidspunkt, vil komme i betragtning ved generalforsamlingen.**

, den 2021

Underskrift af ejer/ejere

NB. Husk at anføre

Adresse: Holger Danskes Vej nr. _____ etage _____ side _____