

*"Stk 3.1: En ejer kan fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:*

- I. Lejligheden må højst udlejes 5 gange og maksimalt 49 dage i løbet af et kalenderår.*
- II. Ejeren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden, og det er ejerens ansvar at sikre, at lejer er bekendte med og overholder foreningens trivselsregler og andre regler på ejendommen.*
- III. Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende ejer. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen. Desuden skal bestyrelsen forudgående skriftligt være orienteret om, at lejligheden forventes udlejet.*

*Stk 3.2: Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 3.1, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre krav om fraflytning jævnfør § 20. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af stk. 3.1. Forbuddet gælder for 1 år ad gangen, og overtrædelse kan medføre krav om fraflytning efter vedtægternes bestemmelser herom."*

## **Bestyrelsens forslag til ændring af § 9 e:**

Bestyrelsen forslår at første punktum i § 9 e ændres fra "*Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.*" til "*Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.*"

Begrundelsen for ændringen er, at funktionen som dirigent kræver forberedelse, indsigt i såvel lovgivning som i foreningens vedtægter samt kendskab til normal praksis for styring af en generalforsamling som en almindelig generalforsamlingsdeltager næppe vil have. Ved at bestyrelsen udpeger dirigenten, sikres det, at vedkommende besider disse kvalifikationer.

Ændringen vil iøvrigt blot confirmere almindelig praksis i foreningen, idet generalforsamlingen ikke har stillet modkandidater til dirigentposten i mange år – hvis nogensinde overhovedet..

## **Bestyrelsens vedtægtsforslag til § 19 om korttidsudlejning:**

Bestyrelsen er som udgangspunkt hverken for eller imod korttidsudlejning (fx Airbnb), men på den anden side må vi forholde os til, at korttidsudlejning/ferieudlejning bliver mere og mere udbredt.

Bestyrelsen har derfor udarbejdet et forslag til nogle regler heromkring, til indarbejdelse i vedtægterne. Vi har forholdt os til, at vi umiddelbart ikke kan forbyde ejerne at udleje kortvarigt på denne måde, og har derfor baseret forslaget på at korttidsudlejning er tilladt, men at vi har brug for nogle faste retningslinjer.

For at gøre § 19 mere overskuelig opdeles denne paragraf i flere underpunkter:

Stk 1 består af de første 4 nuværende afsnit

Stk 2 består af afsnittene 5, 6 og 7.

Stk 3 kommer til at bestå af de nye afsnit om korttidsudlejning

Stk 4 består af det sidste afsnit om erhvervsmæssig anvendelse.

§ 19 Stk 3 foreslås derfor følgende ordlyd:

## Bestyrelsens forslag elektronisk indkaldelse:

Foreningen bruger en masse penge til porto og papir – i 2016 er posten til disse oppe på 23.000 kr.

En meget stor del af dette beløb kan spares, hvis vi går over til at indkalde og informere elektronisk (via e-mail), og derfor foreslår bestyrelsen at foreningen fremover benytter denne mulighed. Dog skal der tages hensyn til de medlemmer som af en eller anden grund ikke er i stand til at modtage sådanne, men det skønnes at være ganske få, idet de fleste allerede nu er fortrolig med elektronisk kommunikation med offentlige myndigheder, bl.a. med breve i E-boks.

Bestyrelsen foreslår derfor følgende ændringer til vedtægterne:

### § 9 stk c ændres til:

*"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Eventuelle forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg, skal udsendes eller offentliggøres samtidig med indkaldelsen.*

*Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne - ske ved, at bestyrelsen lader omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere. Indkaldelse og meddelelser ved elektronisk post (e-mail o.l.) er endvidere gyldig, idet det er det enkelte medlems ansvar, at ejerforeningen har modtaget korrekt adresseoplysning, samt at den oplyste adresse er virksom.*

*Forslag fra medlemmer indgivet jvf § 9 stk b, udsendes eller offentliggøres senest 4 dage før generalforsamlingen"*

### § 12, 2. afsnit ændres til:

*"Det godkendte og reviderede regnskab med balance skal forelægges til godkendelse på foreningens årlige ordinære generalforsamling. Regnskabets hovedposter skal udsendes eller offentliggøres samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det fuldstændige regnskab med balance kan offentliggøres såvel elektronisk som ved fremlæggelse i et i ejendommen beliggende lokale."*

## Bestyrelsens forslag til ændring af § 21:

Bestyrelsen forslår at ordet "skal" i sidste punktum i § 21 ændres til "kan", således at teksten bliver "Når de pantstiftende vedtægter har førsteprioritet i den enkelte lejlighed, kan de tidligere pantebreve aflyses."

Begrundelsen for ændringen er, at som regel vil dette ejerpantebrev alligevel blive aflyst i forbindelse med en omprioritering eller et salg og udgifterne i den forbindelse vil derfor være indregnet i de samlede omkostninger.

Da ejerforeningen aldrig vil kunne gøre krav på mere end foreningen har tilgode, står medlemmerne ikke anderledes uanset om pantebrevet aflyses eller ej, hvorfor det vil være meningsløst at

medlemmerne skal pålægges en udgift til aflysning som den oprindelige ordlyd vil betyde.