



## **Forslag 1 - Vedtægtsændring** vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer.

Forslaget blev **enstemmigt foreløbigt vedtaget på Generalforsamlingen 2025** idet mere end 2/3 dele af de fremmødte medlemmer stemte for forslaget, men der var ikke mødt tilstrækkeligt mange medlemmer op til generalforsamlingen. Forslaget tages derfor til endelig behandling på foreningens generalforsamling 2026.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

### § 3A - Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.



## Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden.

Forslaget blev **enstemmigt foreløbigt vedtaget på Generalforsamlingen 2025**, idet mere end 2/3 dele af de fremmødte medlemmer stemte for forslaget, men der var ikke mødt tilstrækkeligt mange medlemmer op til generalforsamlingen. Forslaget tages derfor til endelig behandling på foreningens generalforsamling 2026.

Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

### § 10 Forandringer (tilføjelse)

10. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
10. 6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
10. 7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

### § 20 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

20. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) Trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
  - B) Groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
  - C) Foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
  - D) Optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
  - E) I forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
  - F) Gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.



## **Forslag 3 – Etablering af fibernet**

Bestyrelsen foreslår, at der etableres fibernet i ejendommen uden omkostninger ud fra (vedlagte) tilbud fra TDC/LK GROUP.

## **Forslag 4 – Udskiftning af hoveddøre**

Andelshaver 5. tv. foreslår, at foreningen undersøger muligheden for og iværksætter udskiftning af lejlighedernes hoveddøre.

Begrundelse:

De eksisterende hoveddøre er meget gamle og fungerer ikke optimalt. De binder, og det er hos mange nødvendigt at smække dem hårdt i for at få dem til at lukke og låse korrekt, hvilket medfører støjgener for beboerne.

En udskiftning vil forbedre funktionaliteten, reducere støj og bidrage til en generel opgradering af ejendommen.

Forslag:

Bestyrelsen indhenter tilbud og fremlægger et beslutningsgrundlag for udskiftning af hoveddørene på den kommende generalforsamling.

## **Forslag 5 – vedtægtsændring vedr. korttidsudlejning**

Andelshaver 5. tv. foreslår en ændring af vedtægtens bestemmelse om fremleje, således at korttidsudlejning i begrænset omfang tillades.

Baggrund:

Korttidsudlejning via platforme som Airbnb er i dag ikke tilladt i henhold til vedtægtens § 11, stk. 3.

Forslag til ændring:

Det foreslås, at korttidsudlejning tillades i begrænset omfang, f.eks. i op til 6 uger pr. kalenderår.

Udlejning skal ske under følgende forudsætninger:

- Andelshaveren er ansvarlig for lejernes adfærd
- Husorden og vedtægter overholdes
- Udlejning må ikke være til gene for øvrige beboere