



Referat af ekstraordinær generalforsamling i E/F Store Kongensgaard

Som blev afholdt hos Lise Frandsen den 10. maj 2017, kl. 17.00.

Baggrund for indkaldelsen:

På den ordinære generalforsamling, som blev afholdt den 26. april 2017, var der fremsat forslag fra bestyrelsen om ændring af foreningens vedtægter. Samtidig var der fremsat forslag fra ejer Hans Henrik De Lichtenberg til vedtægternes § 22.2.

Alle forslag var rettidigt udsendt til samtlige ejere inden den ordinære generalforsamling.

På generalforsamlingen redegjorde bestyrelsen for deres forslag til ændringer. Samtidig redegjorde Hans Henrik De Lichtenberg for sit forslag.

Der var ikke fremmødt nok på den ordinære generalforsamling til endelig vedtagelse af ændringerne.

Der var fremmødt 19 ejere ud af 33 mulige. Fremmødte i fordelingstal: 1.878 ud af 3.302 mulige.

I henhold til vedtægterne kan forslagene gå videre til en ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for.

Der redegøres hermed for afstemningen på den ordinære generalforsamling:

Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægter:

For: 18 ejere

Imod: 1 ejer.

Fordelingstal for: 1.796

Fordelingstal imod: 82

Forslaget kan overgå til ekstraordinær generalforsamling.

Ejer Hans Henrik De Lichtenbergs forslag:

”Det præciseres, at korttidsudlejning til turister og andre ikke er tilladt.”

For: 16 ejere

Imod: 3 ejere.

Fordelingstal for: 1.614

Fordelingstal imod: 264

Forslaget kan overgå til ekstraordinær generalforsamling

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Afstemning af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægter – bilag vedlagt.
3. Afstemning af forslag fra Hans Henrik De Lichtenberg – bilag vedlagt.

Ad 1) Bestyrelsesformanden bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling. Tommy Kronborg fra DATEA blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. Der var fremmødt 23 ejere inkl. fuldmagter ud af 33 mulige og et fordelingstal på 2.448 ud af 3.302 mulige. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.



Bestyrelsen ønskede, at der efter generalforsamlingen blev mulighed for en generel drøftelse af spørgsmålet om korttidsudlejning i ejerforeningen. Der var ingen indvendinger mod dette, hvorfor dirigenten godkendte, at når de 3 punkter på dagsordenen var udtømte, kunne der optages dialog, som indskrives i referatet.

Forslagsstiller til pkt. 3 på dagsorden bad om ordet.

Forslag 3 lyder således: *"Det præciseres at korttidsudlejning til turister og andre ikke er tilladt."*

Hans Henrik De Lichtenberg oplyste, at han valgte at trække sit forslag, indtil endnu en advokat havde vurderet, om ændringsforslaget kunne vedtages med kvalificeret flertal, eller om ændringsforslaget skulle tiltrædes af samtlige ejere.

Baggrunden herfor var, at enkelte ejere i en mailkorrespondance forud for den ekstraordinære generalforsamling havde meddelt, at forslag 3 alene kunne vedtages, hvis samtlige ejere stemte for det.

Ejerforeningens advokat Søren Theilgård havde forud for den ovenfor nævnte mailkorrespondance skriftligt meddelt, at forslaget kunne vedtages med kvalificeret flertal, men de omtalte ejere fastholdt synspunktet om, at forslaget alene kunne vedtages, hvis samtlige ejere stemte for det.

Dirigenten spurgte herefter, om der var nogen, der havde indvendinger mod at give bestyrelsen bemyndigelse til at gå til en 3. advokat og få undersøgt forholdene om korttidsudlejning, beslutning m.v. nærmere. Der var ingen indsigelser, hvorfor bestyrelsen fik bemyndigelsen.

Ad 2) Der var ingen spørgsmål til bestyrelsens forslag til ændring af nuværende vedtægter, hvorfor dirigenten valgte at sætte forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Som nævnt og besluttet under pkt. 1 blev der herefter åbnet op for en generel drøftelse af spørgsmålet om korttidsudlejning.

Det afgørende spørgsmål er, om vedtagelse af forslag 3 om forbud mod korttidsudlejning kræver et tilsagn fra alle ejere, eller om det kan vedtages med et kvalificeret flertal.

I den forudgående mailkorrespondance og under generalforsamlingen gav enkelte ejere udtryk for, at en sådan beslutning var et indgreb i den private ejendomsret, hvorfor forslaget krævede tilsagn fra samtlige ejere. Overfor dette synspunkt stod DATEA, advokat Søren Theilgaard og advokat Hans Henrik De Lichtenberg, der mente, at beslutningen blot krævede et kvalificeret flertal.

I mailkorrespondancen var der endvidere givet udtryk for bekymring om, at prisen på lejlighederne ville falde som følge af et eventuelt forbud mod korttidsudlejning.



Flere af de tilstedeværende ejere gav udtryk for, at det modsatte snarere kunne være tilfældet - for hvem ville ønske sig at blive nabo til en lejlighed, hvor mange turister kommer og går?

Bestyrelsen meddelte, at det er langt over halvdelen af ejerne, der siger nej tak til korttidsudlejning, formentlig også flere end 2/3 af ejerne. Det er især de ejere, der bor i ejendommen, der er kede af turisternes kommen og gåen i ejendommen.

Bestyrelsen havde i sommeren 2016 forsøgt at regulere og administrere udlejning ved brev til samtlige udlejere med henblik på, at udlejere overholdt foreningens vedtægter. Bl.a. havde bestyrelsen anmodet korttidsudlejerne om at meddele, hvem de udlejede til. Bestyrelsen havde også meddelt, at ejere, som ikke havde fast bopæl på ejendommen, ikke måtte bruge deres lejlighed til korttidsudlejning, da lejlighederne ikke må anvendes til ferieboliger.

Bestyrelsen havde desværre konstateret, at de fleste korttidsudlejere ikke havde rettet sig efter bestyrelsens henvisninger. Men bestyrelsen kan ikke i længden sidde overhøring, at udlejere ikke overholder forskrifterne i vedtægterne om udlejning, ikke mindst fordi mange beboere føler sig generet af turisternes kommen og gåen.

Administrator meddelte, at diskussionen om korttidsudlejning p.t. foregår i de fleste ejer- og andelsboligforeninger på deres generalforsamlinger, ligesom f.eks. mange andelsboligforeninger har ændret deres vedtægter vedrørende korttidsudlejning efter forslag fra ABF. Dette har de gjort med 2/3 flertal.

Ligeledes kunne en ejer, som har ejet flere forskellige lejligheder, berette, at det i flere af de pågældende ejerforeninger havde været ulovligt at korttidsudleje.

En anden ejer meddelte, at det oplevedes som indskrænkende af det private råderum, hvis man ikke kan udleje et par uger til studerende.

En tredje ejer efterlyste muligheden for i fællesskab at finde en løsning, der er mere administrerbar.

En ejer opridsede situationen således: Problemet er ikke, hvis man lejer ud i nogle uger til personer, man kan stå inde for. Problemet er, når man smider det op på en hjemmeside, og hvem som helst kan leje en lejlighed, uden at man har kendskab til disse, og uden at udlejer kan stille sikkerhed for, hvordan disse mennesker agerer i vores lukkede gårdmiljø. Man køber næppe en dyr lejlighed i indre by i en lukket gård med henblik på at leje den ud på korttidsbasis eller at have naboer, der kommer og går. Det er rart at vide, hvem man bor ved siden af og hilse på ejendommens beboere.

Andre ejere pegede på indbliksp problemer, når trafikken øgedes på svalegangene – især til tagterrassen, eller risikoen for indbrud i pulterkamre, hvor turister også kan låse sig ind. Endvidere blev det nævnt, at der har været tilfælde, hvor lejligheder lejes ud til flere personer, end de må jf. vedtægterne, og på et tidspunkt har en gruppe turister afspærret tagterrassen, ligesom nogle turister ikke har ryddet op på tagterrassen efter sig. Hertil kommer så også de risici, som er beskrevet i dagspressen med udlejning til prostituerede mv.



Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: ea18609f9mMnQnN5297217



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Hans Henrik de Lichtenberg

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-233258925865
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2017 kl.: 10:10:30

NEM ID

Igor Birkjær Baranovskii

bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-336248243605
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2017 kl.: 10:26:19

NEM ID

Jens Erik Lund

bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-352724729286
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2017 kl.: 13:38:35

NEM ID

Lise Nøhr Frandsen

bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-412637700485
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2017 kl.: 21:52:39

NEM ID

Maria Kvist

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-369702699606
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2017 kl.: 10:46:41

NEM ID

Tommy Kronborg

administrator

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 85929118
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2017 kl.: 15:18:06

NEM ID

Dokumentet har esignatur Af-tale-ID: ea18609fmmMQN5297217

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvidelig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale af-taledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale af-taledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan tælle som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatures OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til parantesfalsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter