

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling i E/F Store Kongens Gaard

År 2018, den 12. februar 2018, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Store Kongens Gaard på adressen Store Kongensgade 65, 1264 København K.

Der var følgende dagsorden:

### Ad 1 og 2 - Valg af dirigent og referent

Formanden Jens Erik Lund bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Per B. Jensen fra NewsecDatea.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 17 ejere, heraf 6 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 1.738/3.302.

### Ad 3 - Valg af medlem til bestyrelsen

Uden modkandidat blev Vilhelm Klareskov valgt som nyt bestyrelsesmedlem indtil generalforsamlingen i 2019. Maria Kvist fratræder på grund af fraflytning.

### Ad 4 - Forslag til husorden

Forslag til ny husorden var blevet omdelt til foreningens medlemmer.

Et medlem var utilfreds med, at der efter den nye husorden ikke længere må stå private effekter på foreningens fællesarealer. Medlemmet mente, at gården ville se tom og øde ud (ville ligne baggården til en bank eller lignende).

Bestyrelsen bemærkede, at det havde været en enig husordensgruppe og herefter en enig bestyrelsen, der havde stået bag forslaget til husorden.

Bestyrelsen bemærkede endvidere, at medlemmerne efter dette punkt skulle stemme om et forslag til indretning af gården, hvor alle beboere efterfølgende ville kunne melde sig til indretning af denne.

Da der ikke var flere bemærkninger til forslaget blev dette sat til afstemning.

1 stemte imod og resten af de fremmødte stemte for forslaget.

Den nye husorden blev derfor vedtaget og er vedlagt referatet.

#### **Ad 4 - Forslag til indretning af gård samt budget.**

Forslaget til indretning af gården blev fremlagt af formand for bestyrelsen, Jens Lund,

En beboer spurgte til muligheden for at indrette en legeplads i gården. Bestyrelsen bemærkede, at alle, der har lyst til at arbejde med forslag til legeplads, er velkomne til at gøre dette. Bestyrelsen har tidligere forsøgt at få tilladelse til at indrette en mindre legeplads i området til venstre eller ud for liften - nedenfor det hævdede gårdareal. Center for Byggeri stiller imidlertid samme krav til ejerforeningen som til en børneinstitution. Med legepladsgruppens daværende forslag til legeplads (gynger, rutchebane og klatrestativ) var det ikke muligt at honorere myndighedernes krav.

Bestyrelsen bemærkede endvidere, at der skal tegnes en ansvarsforsikring, dersom der er legeledskaber på ejendommen.

Der var endvidere lidt debat omkring valget af krukker og farven på disse. Hvide krukker kommer hurtigt til at se beskidte ud.

"Indretningsgruppen" ønskede et budget på kr. 100.000 + moms. Projektet finansieres af opsparingskontoen og erstatningskontoen.

Der vil dog ikke blive igangsat noget før efter retssagen den 28. februar 2018.

Efter endt debat blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Thomas Jørgensen, Jens Lund, Susanne Lundbeck og Susanne Lichtenberg meldte sig til indretningsgruppen.

Der vil blive rundsendt en mail til foreningens medlemmer med opfordring til at melde sig til gruppen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.00 og takkede for god ro og orden.

Per Bruno Jensen  
dirigent

## Drøftelser om airbnb udlejning

Bestyrelsen havde i indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling annonceret, at den gerne ville have en drøftelse efter generalforsamlingen om airbnb udlejningen i ejendommen.

Bestyrelsen indledte med at redegøre for de to advokaters hhv. advokat Søren Theilgaard, der er ejerforeningens advokat, og advokat Mads Roikjer syn på airbnb problematikken.

Begge advokater er enige i, at der i vores vedtægter er bestemmelser, der sætter begrænsninger på udlejning.

Generelt for udlejning i ejerforeningen gælder:

- Bestyrelsen skal godkende lejekontrakter.
- Der må ikke lejes ud til flere personer, end der er værelser i lejligheden.
- Der må ikke udlejes således, at udlejning får karakter af et pensionat.
- Lejlighederne må ikke uden bestyrelses samtykke benyttes til erhverv, og erhverv må ikke være til gene for de øvrige beboere.

For airbnb udlejere giver dette problemer, både hvad angår lejekontrakt og kravene om, at udlejning ikke får karakter af et pensionat og erhvervsmæssig udlejning.

Det er tilsyneladende vanskeligt for airbnb udlejere at indgå en lejekontrakt med turister, idet airbnb er indrettet på, at udlejere skal godkende en booking indenfor 24 timer. (Airbnb kan idømme bøder, hvis der ikke svares indenfor 24 timer, og airbnb kan udelukke udlejere fra platformen, hvis disse afviser en booking, der allerede er foretaget).

I princippet er der dog ikke noget i vejen for, at der udfærdiges en lejekontrakt, når man lejer ud gennem airbnb, selvom det givetvis vil besværliggøre den spontane udlejning.

Bestyrelsen tilkendegav, at det er ret afgørende, at der fremskaffes underskrevne lejekontrakter, både fordi der formentlig sættes en dæmper på den værste airbnb udlejning, og fordi bestyrelsen får en bedre føling med, hvem der opholder sig i ejendommen og hvor længe

Men selv hvis der fremskaffes en underskrevet lejekontrakt, må udlejer ikke udleje i så stor stil, at lejligheden får karakter af pensionat, ligesom udlejning ikke må kunne sidestilles med erhvervsmæssig udlejning. Et tilbagevendende spørgsmål på generalforsamlingen var: Hvornår udlejes der for meget?

Dette kunne bestyrelsen ikke give et entydigt svar på. Men når en udlejer stort set permanent har sat sin lejlighed til udlejning på airbnb, og når en udlejer på et år har lejet ud med ca. 40 overnatninger til mindst fire personer og derved haft ca. 160 turister ud og ind af sin lejlighed på et år, er det bestyrelsens opfattelse, at det strider mod vores vedtægter. Men et eksakt svar på, hvor grænsen går, kan kun fås ved at prøve dette spørgsmål ved domstolene,

Spørgsmålene var herefter, hvad bestyrelsen kan gøre, og hvad beboerne ønsker, bestyrelsen skal gøre, hvis der forsat udlejes i stor stil gennem airbnb.

Bestyrelsen bemærkede, at der i en årrække havde været udlejet ganske meget til turister, og på baggrund af indsigelser fra beboere havde bestyrelsen i 2017 forsøgt at få mere ordnede forhold omkring udlejning, især airbnb udlejning.

Bestyrelsen havde også været nødsaget til at sætte sig ind i airbnb's regler for udlejere for derigennem at få et overblik over udlejningens omfang.

Derigennem havde bestyrelsen konstateret, at antallet af lejligheder, der blev udlejet gennem airbnb, var faldet. Men de få, der havde forsat med at udleje til turister, udlejede voldsomt meget. Bestyrelsen bemærkede også, at der var ejere, der afholdt sig fra at udleje gennem airbnb, fordi det ikke var velset i ejendommen. Det var så ikke rimeligt, at andre blot forsætter storstilet udlejning.

Bestyrelsen havde i 2017 brugt mange kræfter på at få udlejere til at fremsende lejekontrakter og fortælle, hvem de lejede ud til og i hvilken periode. Bestyrelsen kunne konkludere, at udlejerne langtfra havde imødekommet bestyrelsens krav til udlejning, ligesom sonderiger havde vist, at de reelle antal udlejningsdage var langt højere end det oplyste.

Bestyrelsen havde flere gange følt, at den var blevet trukket rundt i manegen med forkerte eller utilstrækkelige oplysninger, og bestyrelsen tilkendegav, at den ikke kunne blive ved med at bruge så lang tid på – uden held – at få lejekontrakter på plads. Dette havde ført til, at bestyrelsen ultimo 2017 kun så to muligheder: enten lukke øjnene for airbnb udlejningen eller overdrage graverende sager til advokat med henblik på sagsanlæg.

Flere beboere spurgte til, hvad et sagsanlæg ville indebære. Et bestyrelsesmedlem oplyste, at en dommer i første omgang alene ville tage stilling til, om der var tale om misligholdelse, med andre ord: om udlejers udlejningspraksis var i modstrid med vedtægterne.

Der udspandt sig derefter en længere diskussion om airbnb udlejning, hvor der bl.a. blev nævnt muligheden af at følge de muligheder, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation havde åbnet op for med op til 3 ugers airbnb udlejning om året. Dette vil kræve en ændring af vedtægterne.

Et andet forslag gik på, at bestyrelsen skulle kontakte Ejendomsforeningen Danmark for at høre om deres erfaringer med airbnb udlejning og høre, om foreningen evt. havde en prøvesag vedr. airbnb udlejning.

Et tredje og supplerende forslag gik på, at bestyrelsen skulle blive ved med at kræve, at udlejere overholdt vedtægterne. Både vedtægter og husorden skal efterleves. Og selv om der ikke umiddelbart var sanktioner, når disse ikke blev efterlevet, måtte man kunne gå ud fra, at reglerne blev overholdt.

Endelig blev det påpeget, at gården er et ret intimt sted, og at der er indblik i mange lejligheder fra svalegangene. Turisters kommen og gåen ikke mindst til tagterrassen, som af og til efterlades i rodet tilstand, var ikke velset. Der har medført et stort slid på ejendommen, og en beboer nævnte, at det formentlig ville være billigere at køre en prøvesag end det slid, der blev forårsaget af turister.

En ejer ønskede oplyst, hvor grænsen går for korttidsudlejning, som ikke er airbnb udlejning – både i forhold til det juridiske og i forhold til, hvad beboerne syntes er acceptabelt.

Den pågældende ejer har ikke folkeregisteradresse på ejendommen, og for personer, der ejer men ikke bebor deres lejlighed, gælder der særlige regler jf. Boligreguleringsloven, hvilket advokat Søren Theilgaard tidligere havde skrevet brev til samtlige ejere om. Turistudlejning er ikke tilladt og gentagne korttidsudlejninger er heller ikke tilladt, når ejere ikke selv bebor lejligheden.

Ønsket om, at bestyrelsen meldte skarpt ud på, hvad man må og ikke må i forhold til korttidsudlejning, når man har folkeregisteradresse et andet sted, kunne bestyrelsen ikke indfri.

Bestyrelsen hverken ville eller kunne vurdere, hvornår korttidsudlejning er ulovlig i Boligreguleringslovens forstand.

Bestyrelsen opfordrede vedkommende ejer til at drøfte spørgsmålet med egen advokat, hvis han ønskede at korttidsudleje.

Bestyrelsen vil altid tage stilling til en fremsendt lejekontrakt, og hvis en udlejer f.eks. fem gange i træk fremsender en lejekontrakt på udlejning i f.eks. fem måneder ad gangen, kunne det tænkes, at bestyrelsen ville spørge advokat Søren Theilgaard, om dette var i strid med Boligreguleringsloven.

Samme ejer efterlyste udover en juridisk stillingtagen til korttidsudlejning også en holdningsmæssig stillingtagen. Dette spørgsmål blev kun perifert berørt, men indtrykket var, at hyppige udskiftninger af beboere alt andet lige er ubekvem for fastboende.

På grund af den fremskredne tid var det nødvendigt at afslutte drøftelserne, som alle havde fundet nyttige. En beboer konkluderede - med accept fra de tilstedeværende - følgende:

- Bestyrelsen skal opretholde presset på airbnb udlejere for, at de overholder vedtægterne.
- Bestyrelsen skal kontakte Ejendomsforeningen Danmark.
- Den generelle stemning er, at vi ikke er glade for airbnb.

Husorden for E/F Store Kongensgaard,  
Store Kongensgade 63 A

d. 12.02.2018  
Forslag

- Affald**
- Affald må ikke anbringes andre steder end i de dertil markerede containere i miljøstationen, der findes i gården mod Borgergade (læs vejledningen på containerne!).
- Flasker og glas skal afleveres i flaskecontainer i Borgergade.
- Storskrald må ikke henstilles på ejendommens område. Når bestyrelsen annoncerer afhentning af storskrald, anvises et område til placering af storskrald. Beboere kan efter behov rekvirere afhentning af storskrald ved aftale med ejendommens vicevært.
- Altaner (herunder den private terrasse)**
- Private altaner må ikke betrædes uden ejerens tilladelse, og det er ikke tilladt at gøre ophold på de private altaner på svalegangene.
- Altaner skal til enhver tid fremstå ryddelige. Det er ikke tilladt at anvende altanerne til opbevaring af genstande, der skal bortskaffes.
- Udendørs ophængning af tøj eller andet materiale højere end altanens rækværk må ikke finde sted.
- Det er tilladt at hænge dyner til udluftning ud over altaner eller vinduer.
- Der må ikke rystes tæpper ud af vinduer eller ud over altanen.
- Det er tilladt at ophænge altankasser på altanernes inderside. Ophængning af altankasser på altanernes yderside kræver af sikkerhedsmæssige grunde bestyrelsens godkendelse.
- Indvendig afdækning af altanernes glasflader må kun foretages med materiale, der fremstår ensfarvet lys grå. Beboerne skal indhente tilladelse hertil af bestyrelsen, der har kendskab til allerede valgte materialer, farvenuancer mv.
- Der skal vises hensyn ved vanding af altankasser, potteplanter, afvaskning af møbler og lignende, på altanerne, så det ikke er til gene for underboen.
- Fastnagling af effekter i murværk og beton kræver bestyrelsens godkendelse.
- Det er alene tilladt at anvende gas- eller elgrill.
- Barnevogne**
- I gården findes et fælles skur til opbevaring af børnecykler, grill, barne- og klapvogne. Skuret er låst med hængelås, der kan åbnes med den almindelige nøgle til lejligheden.
- Brug af værktøj mv.**
- Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj fx gulvafhøvler, hammer og lignende må kun finde sted i følgende tidsrum:  
Mandag – fredag fra kl. 07.00 – 19.00  
Lørdag, søndag og helligdage må brug af boremaskine og andet støjende værktøj kun finde sted i tidsrummet kl. 09.00 – 16.00.

<b>Boldspil</b>	Boldspil må ikke finde sted i gården, på tagterrassen, på svalegangene eller på parkeringspladserne.
<b>Buske og planter</b>	Det er ikke tilladt at betræde buskads og planter.
<b>Børn</b>	Børn må ikke lege i opgange eller i kælderen.
<b>Cykler</b>	Cykler skal placeres på de af bestyrelsen anviste steder.
<b>Døre</b>	Hoveddøre mod St. Kongensgade, mod Borberggade og i kælder skal holdes lukkede.
<b>Fester, musik og støj</b>	<p>Der bør generelt være ro i ejendommen efter kl. 23.00.</p> <p>Adfærd, der medfører et støjniveau, der er til gene for dine naboer, skal begrænses mest muligt.</p> <p>Fester skal finde sted under hensyntagen til de øvrige beboere og husorden. Fester skal annonceres i god tid, senest 7 dage før.</p> <p>Støj fra fester, musikanlæg mv. skal begrænses mest muligt mellem kl. 24.00 og kl. 07.00 på fredage, lørdage og andre dage efterfulgt af en fridag.</p> <p>Det er ikke tilladt at holde støjende fester mv. efter kl. 24.00 på dage, hvor den følgende dag er en arbejdsdag.</p> <p>Tag i det hele taget hensyn til dine naboer. Hold al støj på et niveau, som både du og dine naboer kan acceptere.</p> <p>Sørg for, at vinduer og døre er lukkede, når du spiller musik eller støjer, og flyt ikke festen ud på altaner og/eller svalegange.</p> <p>Lyt til dine naboer, når de beder dig skrue ned eller ændre adfærd.</p>
<b>Fodring af dyr</b>	Fodring af vilde dyr må ikke finde sted på eller fra ejendommens arealer, heller ikke på og fra altaner.
<b>Fællesarealer</b>	<p>Det er ikke tilladt at opbevare private effekter noget sted på foreningens fællesarealer.</p> <p>Færdsel og ophold på fællesarealer skal ske med respekt for de øvrige lejligheders privatsfære.</p>
<b>Gård og tagterrasse</b>	<p>Foreningens møbler, parasoller etc. i gården og på tagterrassen skal behandles med omhu og altid efterlades på deres rette plads, ligesom parasollerne skal slås ned og pakkes ind efter endt brug.</p> <p>Det er alene tilladt at anvende gas- eller elgrill</p>

<b>Graffiti og hærværk</b>	<p>Såfremt en beboer eller en til husstanden hørende person eller gæst forårsager ødelæggelse på ejendommen eller på ejendommen tilhørende genstande, er den pågældende beboer pligtig at udbedre eller betale for skadernes istandsættelse.</p> <p>Er en beboer, dennes husstand eller besøgende skyld i ekstraordinær tilsmudsning af elevator, trapper eller udendørsarealer, påhviler det vedkommende selv at foretage den nødvendige rengøring. Er dette ikke gjort, foretager ejerforeningen rengøringen for beboerens regning.</p>
<b>Husdyr</b>	<p>Det er tilladt at holde almindelige husdyr. Husdyr må ikke være til gene for andre.</p> <p>Det er ikke tilladt at holde muskelhunde.</p> <p>Husdyr må ikke opholde sig alene eller luftes i kældre, eller på foreningens grønne områder eller øvrige fælles arealer. Husdyr skal holdes i snor eller bur på fællesarealerne.</p> <p>Husdyrs efterladenskaber skal fjernes af husdyrets ejer med det samme.</p>
<b>Markiser</b>	<p>Opsætning af markiser kræver bestyrelsens godkendelse både mht. markisevalg og markisedug.</p>
<b>Navneskilte</b>	<p>Ejeren er ansvarlig for, at der til enhver tid er retvisende navneskilt på hoveddør, postkasse og dørtelefonerne</p>
<b>Nøgler</b>	<p>Ekstra nøgler kan bestilles af ejeren hos viceværten og betales af ejeren.</p>
<b>Opbevaring af byggemateriel</b>	<p>Beboere må ikke opbevare byggematerialer på altaner eller på ejendommens fællesarealer i mere end 2 uger.</p>
<b>Opslag</b>	<p>Opslag og lignende må kun finde sted på de opsatte opslagstavler.</p>
<b>Parkering</b>	<p>Parkering er kun tilladt i de markerede parkeringsbåse, og kun med gyldig parkeringstilladelse.</p>
<b>Pulterrum</b>	<p>Pulterrum skal være forsynet med mærkat med angivelse af brugerens lejlighedsnummer.</p> <p>Brandfarlige væsker, fyrværkeri og lignende må ikke opbevares i kælderen.</p> <p>Det er ikke tilladt at henstille effekter på gang- eller kælderareal uden for de enkelte pulterrum. Efterladte effekter kan fjernes uden varsel.</p>
<b>Rygning</b>	<p>Det er tilladt at ryge på foreningens område, men du må ikke smide cigaretskod mv. på området.</p> <p>Rygning er dog ikke tilladt i trappeopgange, elevator samt i kælderen.</p>



<b>Skiltning</b>	For at sikre en stilren facade udføres navneskilte og skilte på postkasser i børstet stål. Begge dele bestilles hos viceværten.
<b>Ventilatorer</b>	Ventilatorer må ikke slukkes eller deaktiveres, men skal som minimum køre med laveste indstilling for grundsug. Slukning af ventilatorer kan medføre dannelse af kondens og svamp i bygningen. Den enkelte beboer er økonomisk ansvarlig, hvis en skade skyldes, at beboeren har slukket ventilationen.
<b>Øvrige forhold</b>	<p>Beboere har pligt til at følge de af bestyrelse og vicevært givne anvisninger til overholdelse af husorden og andre gældende bestemmelser.</p> <p>Foruden de her angivne regler har beboerne pligt til at overholde, hvad der til hver en tid anses for god husorden</p> <p>Effekter henstillet i strid med husorden kan uden ansvar fjernes af ejerforeningen.</p> <p>Dispensationer kan i særlige tilfælde gives af bestyrelsen efter forudgående ansøgning.</p> <p>Det påhviler enhver ejer, som udlejer eller udlåner sin lejlighed, at påse, at lejlighedens beboere overholder husordenen og ejeren er ansvarlig for, at husordenen bliver overholdt.</p>

Således vedtaget på generalforsamlingen den 20. juni 2006.  
Husorden revideret på generalforsamlingen den 31. marts 2008, den 2. juni 2014 og den 12. februar 2018