

E/F Lodsgården

År 2017 onsdag den 24. maj kl.18:00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Lodsgården i Foreningens selskabslokale, Lodsgården 1A, 2791 Dragør.

I alt deltog pr. fordelingstal 1.204/6.345 og efter antal lejligheder 17/94.

Renset for alle ikke stemmeberettigede ejerlejligheder i ejerforeningen fremkommer følgende maksimale antal stemmer:

6.267 pr. fordelingstal

Efter denne korrektion deltog pr. fordelingstal 1.204/6.267 svarende til 19,2 % og efter antal lejligheder 17/93 svarende til 18,3 %

Som repræsentant for Boligexperten Administration A/S deltog administrator Helle Larsen sammen med administratorassistent Mike Andersen.

Dagsorden

1. Valg af dirigent, bestyrelsens udpegning af referent.
2. Forslag fra bestyrelsen
 - a) Ændring af vedtægtens § 9, c, elektronisk indkaldelse, 12, 2.
 - b) Ændring af vedtægtens § 21, ændring af tekst fra skal til kan.
 - c) Ændring af vedtægtens § 9, e, valg af dirigent.
 - d) Ændring af vedtægtens § 19, korttidsudlejning.

Ejerforeningens formand Knud Berggreen bød forsamlingen velkommen.

Ad. 1. Valg af dirigent, bestyrelsens udpegning af referent.

Helle Larsen valgtes til dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, da dagens forslag er 2. behandlinger, og dermed kan vedtages med 2/3 flertal efter fordelingstal af de fremmødte, stemmer ja til forslagene.

Mike Andersen valgtes som referent.

Dirigenten nævnte at tonen på den ordinære generalforsamling var upassende, og har herefter modtaget flere henvendelser fra medlemmer af foreningen, der havde haft det psykisk dårligt og har haft søvn problemer. Sådan tone/opførelse skal ikke forekomme, da foreningens generalforsamling skal ses, som et rart sted at mødes den ene gang om året..

Ad 2. Forslag fra bestyrelsen

- a) Ændring af vedtægtens § 9, c, elektronisk indkaldelse, 12, 2.

§ 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 jf. § 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."

Dirigenten forklarede betydningen af forslaget. Formanden motiverede forslaget.

Afstemning:

Ja: 1048 fordelingstal, Nej: 156 fordelingstal.

Forslaget blev således vedtaget.

- b) Ændring af vedtægtens § 21, ændring af tekst fra skal til kan.

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.

Dirigenten forklarede betydningen af forslaget. Formanden motiverede forslaget.

Afstemning:

Da ingen af de fremmødte ønskede at stemme nej eller blankt, blev forslaget enstemmigt vedtaget.

- c) Ændring af vedtægtens § 9, e, valg af dirigent.
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 besidder disse kvalifikationer.

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

Formanden forklarede betydningen af forslaget og motiverede samtidig.

Afstemning:

Ja: 1048 fordelingstal, Nej: 156 fordelingstal.

Forslaget blev således vedtaget.

- e) Ændring af vedtægtens § 19, 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:
*"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 iagtages:
Lejligheden må højst udlejes 5 gange og maksimalt 49 dage i løbet af et kalenderår. 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.
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."

Formanden forklarede og motiverede forslaget.

Afstemning:

Da ingen af de fremmødte ønskede at stemme nej eller blankt, blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede den ekstraordinære generalforsamling kl.18:16.

Referatet underskrives digitalt.

Dirigent

Formand

Helle Larsen

Knud Berggreen

Kim Eisenhardt

Birgitte Holten Hansen

Christian Weber

Janni Gøtterup

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Luther Leander Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-543422300699

IP: 85.129.0.210

2017-06-01 08:54:28Z

NEM ID 

Knud Ulf Berggreen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-495853689303

IP: 178.155.183.44

2017-06-01 09:28:13Z

NEM ID 

Kim Eisenhardt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-708530282205

IP: 77.241.130.235

2017-06-01 09:59:41Z

NEM ID 

Janni Gøtterup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-617768327324

IP: 212.10.138.93

2017-06-01 20:36:43Z

NEM ID 

Birgitte Holten Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-263125707229

IP: 212.10.139.17

2017-06-06 10:29:29Z

NEM ID 

Christian Hauberg Weber

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-864909004174

IP: 212.10.20.244

2017-06-07 17:51:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OS0EW-C5Z2B-QMBFU-F3QEO-KDU2W-XJ304

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>