

## Ejerforeningen Jægerhaven

---

### Ekstraordinær generalforsamling tirsdag den 25. august 2020 kl. 19.00

Tirsdag den 25. august 2020 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Jægerhaven i Kildeskovshallen, Adolfsvej 25, 2820 Gentofte, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten for ejerforeningen til vedlagte bilag 1.
3. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husorden for ejerforeningen til vedlagte bilag 2.

Følgende fra bestyrelsen deltog på generalforsamlingen:

Formand Kim Bentin  
Næstformand Lisbeth Stilling  
Bestyrelsesmedlem Pauline Noël  
Bestyrelsesmedlem Martin Bakke  
Bestyrelsesmedlem Jette Ewald

Repræsenteret var 19 ejere, heraf 6 ejere ved fuldmagt ud af 87 stemmeberettigede ejere, svarende til 21,84%. Af fordelingstal var 68,3 ud af stemmeberettigede 293,10 repræsenteret, svarende til 23,30%. Herudover deltog Helle Søndergaard fra WA ApS.

Bestyrelsesformand Kim Bentin bød forsamlingen velkommen.

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Pauline Noël valgtes til dirigent og Helle Søndergaard til referent.

Pauline Noël erklærede herefter med henvisning til vedtægtsmæssige formalia generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig. Pauline Noël orienterede endvidere om, at forslaget til vedtægtsændringer er stillet som et samlet forslag og det skal derfor vedtages i sin helhed. Hvis der er ændringsforslag betyder det, at disse skal indarbejdes i vedtægten, som så skal fremlægges på en ny ekstraordinær generalforsamling.

Helle Søndergaard oplyste med henvisning til vedtægtens § 5, at ændring af vedtægten kræver, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede i foreningen – såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Da der ikke er fremmødt nok til at forslaget kan vedtages endeligt, kan det vedtages foreløbigt, såfremt det opnår mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som antal. Der skal efterfølgende indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødet – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

#### 2. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten for ejerforeningen til vedlagte bilag 1.

Pauline Noël gennemgik vedtægtsændringsforslaget og fremhævede de punkter, som bestyrelsen havde forslået ændring af.

Casper Hemmingsen spurgte, hvorvidt udgifter til udskiftning af radiator jævnfør den nye vedtægt påhviler ejer, hvilket bestyrelsen bekræftede.

Torben Lauritzen oplyste, at der er problemer med mange udlejninger af lejligheder i foreningen, som medfører slid på trappeopgange samt støj og spurgte om mulighed for yderligere restriktioner evt. forbud mod udlejning. Det var ikke bestyrelsens hensigt, at forbyde udlejning, men bestyrelsen har i den nye vedtægt indføjet en bestemmelse om, at foreningen har samme beføjelse med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvillende forpligtelser, som ejer har i henhold til lejeloven og den gældende husorden samt at foreningen kan optræde som procespart over for lejeren, hvilket skal indføres i lejekontrakten. Det er i øvrigt ikke muligt at forbyde udlejning af en

ejerlejlighed. Det blev endvidere nævnt, at hvis man er generet af støj skal man kontakte bestyrelsen, administrator eller alternativt politiet.

Jørn Rasmussen nævnte, at han syntes det var ærgerligt, at vedtægten skulle sættes til afstemning som en helhed, da indholdet af §26 og § 27 efter hans opfattelse begrænser dispositionsretten og § 26 medfører, at det ikke er muligt at udleje f.eks. via Airbnb. Det var hans opfattelse, at bestemmelsen i § 26, stk. 2 *"Midlertidig udlejning må ikke ske i et omfang og på en måde, der er til gene for de øvrige beboere"* alene kunne vedtages med enstemmighed.

Torben Lauritzen oplyste i forhold til indholdet af § 27, at den nye ejerlejlighedslov indeholder en bestemmelse, der er næsten lig det foreslåede i § 27, hvilket Helle Søndergaard bekræftede og læste første afsnit af § 10 i den nye ejerlejlighedslov op.

*Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen.*

Herefter oplyste Jørn Rasmussen, at hans bekymring herefter alene går på afsnit 2 i § 26 og han opfordrede bestyrelsen til at undersøge, hvorvidt vedtagelse af dette kræver enstemmighed.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen ved advokat undersøgt betydningen af § 26 afsnit 2: Midlertidig udlejning. "Der er ikke tale om en begrænsning af råderetten, hvilket betyder, at man gerne må leje ud, men at man som ejer hæfter for sine lejere. Her gælder altså samme regler som ved anden udlejning."

Efter lidt yderligere drøftelse blev det besluttet at foretage afstemning om, hvorvidt formuleringen af § 26 skal ændres, således at afsnit 2 *"Midlertidig udlejning må ikke ske i et omfang og på en måde, der er til gene for de øvrige beboere"* udgår.

Forslaget blev forkastet, idet 56,36 fordelingsstal svarende til 16 ejere stemte imod at § 26, stk. 2 skulle udgå og 11,94 fordelingsstal svarende til 3 ejere stemte for, at § 26, stk. 2 skulle udgå. § 26 skal således bibeholdes, som fremgår af forslaget til vedtægtsændring.

Efter enkelte yderligere bemærkninger blev bestyrelsens forslag om ændring af vedtægten for ejerforeningen i henhold til bilag 1 sat til afstemning.

Vedtægten blev vedtaget med 60,34 fordelingsstal svarende til 17 ejere, der stemte for og 7,96 fordelingsstal svarende til 2 ejere, der stemte imod.

### 3. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenen for ejerforeningen til vedlagte bilag 2.

Pauline Noël gennemgik kort husordenens punkter og oplyste begrundelser for de forskellige ændringer.

Jette Ewald foreslog – i forhold til de input, der havde været i forbindelse med vedtægtsændringen – at første punkt om udlejning blev fjernet, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Casper Hemmingsen spurgte om der fortsat ind imellem blev foretaget cykeloprydning og om det ikke kunne indføres i husordenen, således at nye ejere ad den vej blev gjort opmærksom herpå. Bestyrelsen sørger for at indføre tekst om, at der løbende foretages cykeloprydning.

Torben Lauritzen spurgte om bestyrelsen havde overvejet at lave særlige parkeringspladser til motorcykler, da det er ærgerligt, at 1 motorcykel fylder en hel parkeringsplads. Det blev nævnt, at der var en parkeringsplads, som 2 motorcykler delte, men at det allerede var diskuteret i bestyrelsen at få etableret særskilte parkeringspladser til motorcykler. Hvis man som ejer har et forslag til, hvor sådanne parkeringspladser kan etableres må man gerne henvende sig til bestyrelsen.

Det blev endvidere nævnt, at de garager, som ejerforeningen udlejer skal benyttes til parkering af bil og ikke opmagasinering af diverse effekter. Bestyrelsen vil indarbejde dette i fremtidige lejekontrakter.

Pauline Noël oplyste, at der er problemer med at afløbshuller i altankasserne bliver stoppet af bl.a. jord, hvilket gør, at fugten ødelægger murværket og altankasserne ruster. Bestyrelsen arbejder på at få lavet en form for ind-

sats til altankassen, som skal afhjælpe problemet. Derudover opfordres til at der ikke kommes jord direkte i altankassen, men at man benytter en løs altankasse.

Det blev nævnt, at det ikke er alle, der husker at samle deres hundes efterladenskaber op – dette skal man gøre.

Der blev spurgt om, hvis man åbner et vindue uden at sætte det på krog og det så smækker i og går i stykker, hvem hæfter så for udgiften til udbedring? Det gør ejeren af lejligheden.

I relation til sidste punkt i husordenen nævnte en fra forsamlingen, at han havde henvendt sig via kontaktformularen på hjemmesiden, men han fik aldrig svar. Bestyrelsen følger op på dette, da henvendelsen burde blive videre sendt til formanden.

Husordenen blev ikke sat til afstemning, men vil blive tilrettet ud fra de drøftelser, der har været og den vil blive fremlagt på en senere generalforsamling.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.35.

Referatet underskrives digitalt.

# Penneo

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

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

## Pauline Noël

### Dirigent

På vegne af: EF Jægerhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-946759591619

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-09-03 14:17:10Z

NEM ID 

## Kim Bentin

### Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Jægerhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-296458027782

IP: 212.93.xxx.xxx

2020-09-04 06:54:11Z

NEM ID 

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](mailto: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>