

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 2. oktober 2018 kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i

A/B Søblik

I Kulturhuset Indre By, lokale Annekset, beliggende Charlotte Amundsens Plads 3, 1359 København K.

Tilstede under den ekstraordinære generalforsamling var følgende andelshavere:

- Peter Sørensen.
- Justina Thorning Clark.
- Johan Wikman ved fuldmagt til Jesper Koch Hedengran.
- Rie Ræsborg.
- Jesper Petersen.
- Monica Carlsson.
- Annette Mainz.
- Thomas Avlund ved fuldmagt til Justina Thorning Clark.
- Lene Gade Hansen ved fuldmagt til Rie Ræsborg.
- Peter Ziolo ved fuldmagt til Justina Thorning Clark.
- Janne Thorning ved fuldmagt til Justina Thorning Clark.
- Jette Fergo ved fuldmagt til Justina Thorning Clark.
- Jan Ravat ved fuldmagt til Kasper Grove-Rasmussen.
- Sussanne Calundan ved fuldmagt til Justina Thorning Clark.
- Mads Lund ved fuldmagt til Justina Thorning Clark.
- Kasper Grove-Rasmussen.
- Susanne Lorentzen ved fuldmagt til Justina Thorning Clark.
- Sabine Jo Troelstrup.
- Ana Karottki.
- Merethe Andersen ved fuldmagt til Anja Karottki.

Desuden deltog administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard i den ekstraordinære generalforsamling.

I henhold til indkaldelse af 13. september 2018 til ekstraordinær generalforsamling var dagsordenen som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens fremsætter forslag om korttidsudlejning som følger:
 - a. Korttidsudlejning er ikke tilladt.
 - b. Korttidsudlejning er tilladt i sammenlagt 6 uger om året – se vedlagte bilag 1.
 - c. Korttidsudlejning er tilladt i sammenlagt 10 uger om året – se vedlagte bilag 2.

--o0o--

Ad 1. Valg af dirigent

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bør på bestyrelsens vegne velkommen til den ekstraordinære generalforsamling og bemærkede, at det af indkaldelsen til generalforsamlingen fremgik, at bestyrelsen foreslår ham selv valgt som dirigent og referent. Dirigenten forespurgte generalforsamlingen, om der var andre forslag, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter det kunne konstateres, at Holtegaard var valgt som dirigent og referent uden modkandidater.

Herefter bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet

- den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt med hjemmel i vedtægternes § 24, stk. 2, hvorefter et flertal af bestyrelsens medlemmer kan kræve ekstraordinær generalforsamling afholdt,
- indkaldelsen af 13. september 2018 til den ekstraordinære generalforsamling var overbragt til samtlige medlemmer af A/B Søblik af Justina Thorning Clark samme dag, således at indkaldelsesvarslet på minimum 8 dage i vedtægternes § 25, stk. 1 var overholdt,
- indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte den fornødne dagsorden, der kom til behandling senere på aftenen,
- der var mødt eller repræsenteret 20 andelshavere ud af foreningens 23 andelshavere på generalforsamlingen, herunder 11 ved fuldmagter, således at minimum 1/3 af foreningens medlemmer var til stede i overensstemmelse med vedtægternes § 26, stk. 1,

- at der var mødt eller repræsenteret 2/3 af foreningens medlemmer på generalforsamlingen, således at generalforsamlingen var i stand til at træffe beslutning om bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer med kvalificeret majoritet på mindst 2/3's flertal i overensstemmelse med vedtægternes § 26, stk. 2.

Dirigenten forespurgte, om generalforsamlingen havde indvendinger imod dirigentens konstatering om, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, hvilket ikke var tilfældet.

Ad 2. Bestyrelsen fremsætter forslag om korttidsudlejning

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen fremsatte 3 forslag som følger:

- a. Korttidsudlejning er ikke tilladt.
- b. Korttidsudlejning er tilladt i sammenlagt 6 uger om året.
- c. Korttidsudlejning er tilladt i sammenlagt 10 uger om året.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsens forslag var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen, og bestyrelsens forslag om korttidsudlejning i sammenlagt 6 uger om året er vedhæftet dette generalforsamlingsreferat som **bilag 1**, mens bestyrelsens alternative forslag om korttidsudlejning i sammenlagt 10 uger om året er vedhæftet dette generalforsamlingsreferat som **bilag 2**. Dirigenten henviste til bilag 1 og 2 om indholdet af bestyrelsens forslag om korttidsudlejning, idet dirigenten gik ud fra, at generalforsamlingen var bekendt med indholdet af begge forslag, hvilket generalforsamlingen bekræftede at være.

Dirigenten forespurgte, om bestyrelsen ville motivere sine forslag, og på bestyrelsens vegne bemærkede Justina Thorning Clark, at det var kommet bag på rigtig mange andelshavere på ordinær generalforsamling 2018, at korttidsudlejning ikke var tilladt i henhold til A/B Søblik's vedtægter, således at denne form for udlejning var ulovlig og kunne føre til eksklusion. På denne baggrund havde bestyrelsen arbejdet på at udarbejde forslag, hvorefter korttidsudlejning er tilladt i A/B Søblik, og dette er udmundet i 2 forslag, som disse fremgår af bilag 1 henholdsvis bilag 2. Supplerende bemærkede Justina Thorning Clark, at forslaget med korttidsudlejning i sammenlagt 10 uger om året er udtryk for regeringens udspil på dette område.

Derefter havde generalforsamlingen mulighed for at stille spørgsmål og/eller kommentere bestyrelsens forslag til korttidsudlejning, og der var en livlig debat desangående, hvor flere gav udtryk for, at de ikke havde noget ønske om at kunne korttidsudleje deres andelslejlighed, men ikke ønskede at blokere for, at det var tilladt at foretage korttidsudlejning i A/B Søblik.

Flere andelshavere på generalforsamlingen gav udtryk for bekymring for de gener, tilladelse til korttidsudlejning gennem AirBnb ville medføre. Bekymringen gik på, at A/B Søbliks ejendom mere gik hen og blev til en form for ”hotel”, hvor der kom mange fremmede mennesker på alle tider af døgnet med en lang række gener til følge, især støjgener og risiko for afholdelse af fester med væsentlige støjgener til følge.

En andelshaver udtrykte endvidere bekymring over, at de opslag, der var blevet sat op efter den ordinære generalforsamling 2018 om, at korttidsudlejning ikke var tilladt, tilsyneladende ikke var blevet respekteret af alle andelshavere, idet det var konstateret, at der til trods for dette opslag alligevel var blevet foretaget korttidsudlejning – og den pågældende andelshaver var derfor bekymret for, om andelshaverne ville overholde reglerne om korttidsudlejning.

Justina Thorning Clark bemærkede, at som betingelse for at foretage korttidsudlejning af sin andelslejlighed gennem AirBnb ville være, at man udtrykkeligt gør opmærksom på, at det ikke er tilladt at holde fester i ejendommen.

Desuden rejste en række andelshavere spørgsmål til, hvilke regler bestyrelsen ville fastsætte for underretning om korttidsudlejning, jfr. forslagens andet afsnit, og disse andelshavere ønskede en nærmere specifikation af dette. Der var en drøftelse af denne problemstilling, og Justina Thorning Clark summerede in-puts fra generalforsamlingen på den måde, at generalforsamlingen havde et ønske om, at der skal gives meddelelse om korttidsudlejningen til bestyrelsen og til beboerne i den pågældende trappeopgang via email. Justina Thorning Clark bemærkede, at bestyrelsen vil arbejde videre med at få fastlagt og meddelt disse retningslinier ud til andelshaverne, for det tilfælde forslaget om korttidsudlejning vedtages på generalforsamlingen.

En andelshaver rejste et habilitetsspørgsmål i relation til, hvem der skal kontrollere, at reglerne om korttidsudlejning overholdes, når én eller flere i bestyrelsen ligeledes foretager korttidsudlejning af deres andelslejlighed. Dirigenten bemærkede, at den pågældende andelshaver havde en pointe, og supplerende bemærkede dirigenten, at for det tilfælde der kommer en sag mod et bestyrelsesmedlem, der foretager korttidsudlejning af sin andelslejlighed, om inddragelse af tilladelsen til korttidsudlejning, fordi betingelserne herfor ikke overholdes, vil det pågældende bestyrelsesmedlem naturligvis være inhabil og må således ikke deltage i drøftelserne og beslutningen i en sådan sag.

Supplerende bemærkede Justina Thorning Clark, at som forholdene er i dag, foretager 2 bestyrelsesmedlemmer korttidsudlejning, mens de 3 andre bestyrelsesmedlemmer ikke foretager korttidsudlejning.

I øvrigt blev prøveperiodens længde frem til 31. august 2020 drøftet, idet det blev tilkendegivet, at dette var en relativ lang prøveperiode. Justina Thorning Clark redegjorde

nærmere for, hvorfor prøveperioden skulle løbe frem til 31. august 2020, og supplerende blev det bemærket, at der i prøveperioden er mulighed for at fremsætte forslag om ændring af korttidsudlejning på en generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling, men en ændring kræver kvalificeret majoritet med 2/3's flertal, hvilket må forventes at være svært at mønstre.

Da debatten om bestyrelsens forslag herefter var udtømt, bemærkede dirigenten, at der nu skulle foretages afstemning i to tempi. For det første skulle generalforsamlingen stemme om, hvorvidt korttidsudlejning i det hele taget skulle være tilladt (a). Såfremt dette forslag blev vedtaget med tilstrækkelig majoritet (2/3's flertal), ville generalforsamlingen skulle stemme om, hvorvidt korttidsudlejningen skulle være tilladt i sammenlagt 6 uger om året (b) eller i sammenlagt 10 uger om året (c).

Herefter satte dirigenten forslaget om, hvorvidt korttidsudlejning skulle være tilladt i A/B Søblik til afstemning, og ved håndsoprækning konstaterede dirigenten følgende afstemningsresultat:

Undlader at stemme	0 stemmer
Ja-stemmer	19 stemmer
Nej-stemmer	1 stemme

Dirigenten konstaterede således, at generalforsamlingen havde truffet beslutning om, at korttidsudlejning i A/B Søblik var tilladt med den fornødne majoritet som foreskrevet i vedtægternes § 26, stk. 2 (mindst 2/3's flertal).

Derefter bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen nu skulle stemme om, hvorvidt korttidsudlejning skulle være tilladt i sammenlagt 6 uger eller i sammenlagt 10 uger.

Ved håndsoprækning konstaterede dirigenten følgende afstemningsresultat:

Korttidsudlejning tilladt i sammenlagt 6 uger om året	11 stemmer
Korttidsudlejning tilladt i sammenlagt 10 uger om året	9 stemmer

Dirigenten kunne således konstatere, at generalforsamlingen havde besluttet, at korttidsudlejning skulle være tilladt i sammenlagt 6 uger om året.

Sammenfattende konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen havde truffet beslutning om, at korttidsudlejning var tilladt i foreningen i sammenlagt 6 uger om året som nærmere beskrevet i bestyrelsens tilføjelse til vedtægternes § 12 som nyt stk. 3 (se bilag 1), herunder at denne vedtægtsændring gælder i en begrænset prøveperiode, som varer til og med den 31. august 2020, hvorefter denne tilføjelse til vedtægterne om korttidsudlejning automatisk bortfalder, medmindre en generalforsamling måtte træffe beslutning om noget andet.

Videre bemærkede dirigenten, at andelshaverne vil modtage referat af det på generalforsamlingen passerede tillige med et nyt sæt vedtægter, hvori bestemmelsen om korttidsudlejning i sammenlagt 6 uger om året er indføjet som § 12, stk. 3.

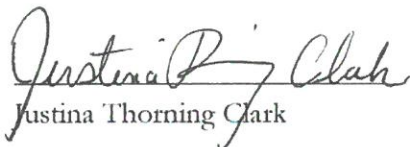
Dirigenten takkede generalforsamlingen for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.00.

Som dirigent og referent:

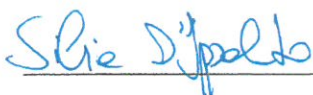


Henrik Amand Holtegaard

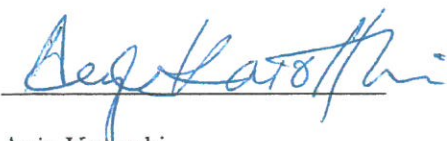
I bestyrelsen



Justina Thorning Clark



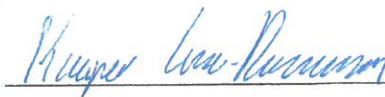
Silvia D'ippolito



Anja Karottki



Jan Ravat



Kasper Grove-Rasmussen