

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

A/B HAABET

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING TORSDAG 8. JUNI 2017

Advokat Henrik Qwist
hq@qbadv.dk

12. juni 2017
J.nr. 10031

QWIST & BRÆMER ADVOKATPARTNERSELSKAB
Rådhuspladsen 55, 3. sal
1550 København V
Tlf. 70 60 58 59
CVR.nr. 37 92 63 45
www.qbadv.dk

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Torsdag den 8. juni 2017 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Haabet.

Generalforsamlingen blev afholdt i beboerlokalet, Svinget 2, kælderen, og havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Fremsættelse af forslag til vedtægtsændringer fremsat på den ordinære generalforsamling den 26. april 2016 til endelig vedtagelse.
3. Eventuelt.

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Bjørn Klinke foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter § 23. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Det blev konstateret, at ud af foreningens 126 medlemmer var 44 repræsenteret, heraf 19 ved fuldmagt. På den baggrund kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig for så vidt angår dagsordenens punkt 2.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som udgangspunkt ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat alene med gengivelse af aftenens beslutninger. Dog ville der under punktet "Eventuelt" blive givet en mere detaljeret gengivelse af aftenens diskussioner.

Ad 2 – Fremsættelse af forslag til vedtægtsændringer fremsat på den ordinære generalforsamling den 26. april 2016 til endelig vedtagelse.

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsens forslag om ændring til vedtægten på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april i år blev vedtaget med kvalificeret flertal blandt de fremmødte. Imidlertid var deltagerantallet på generalforsamlingen ikke tilstrækkeligt, idet mindst 2/3 af foreningens medlemmer skal være repræsenteret, for at vedtægtsændringerne kan blive endelig besluttet. Der er derfor tale om "2. behandling" af bestyrelsens vedtægtsforslag.

På aftenens generalforsamling kan vedtægtsændringerne blive endeligt vedtaget, hvis mere end 2/3 af de repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget.

Advokat Henrik Qwist gennemgik vedtægtsforslaget i hovedtræk, og forslaget blev kort diskuteret. Bestyrelsen oplyste, at der startes registrering af lejligheder, der foretager Airbnb-udlejninger ved udgangen af 2017, således bliver 2018 det første år andelshavere, der foretager korttidsudlejning, skal "tælle dage". Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 41

Imod: 2

Hverken for eller imod: 1

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Dirigenten konstaterede, at forslaget var blevet vedtaget med mere end 2/3 dels flertal, hvorfor vedtægtsændringerne nu er endeligt vedtaget og derfor træder i kraft den 8. juni 2017. Dirigenten præciserede, at det gælder både vedtægtsændringerne til § 11 "Fremleje" samt § 6, stk. 4 om, at der ikke længere udarbejdes andelsbeviser.

Ad 3 - Eventuelt.

Siden foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2017 har andelshaver Amina Charai dels gjort indsigelse mod referatet, dels kritiseret formand Bjørn Klinke på foreningens Facebookside. Foranlediget heraf oplyste advokat Henrik Qwist, at han har anbefalet bestyrelsen ikke at kommentere indholdet af Amina Charais indlæg på foreningens Facebookside men i stedet at tage punktet op på generalforsamlingen. Denne holdning har bestyrelsen meldt ud på foreningens Facebookside og omdelt til foreningens andelshavere.

Da det er vigtigt, at alle andelshavere kender forløbet samt baggrunden for foreningens udlejning af lokalet Amagerbrogade 10 til bodega, gennemgik advokat Henrik Qwist indledningsvis forløbet. Fra denne gennemgang skal specielt fremhæves:

- Det er usædvanligt, at forholdet vedrørende drift af et erhvervslejemål kan blive taget op som et punkt på foreningens generalforsamling. Det skyldes alene, at erhvervslejer Amina Charai, som andelshaver har ønsket, at forholdene blev taget op på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2017.
- Foreningen indgik i december 2013 lejeaftale med Mikkel Jensen og Amina Charai om bodegaen.
- Lejekontrakt blev indgået på baggrund af et prospekt om drift af bodegaen udarbejdet af Mikkel Jensen og Amina Charai.
- I maj måned 2015 overtog Amina Charai lejemålet alene.
- I perioden fra lejemålets ikrafttræden den 1. marts 2014 og indtil Amina Charais overtagelse af lejemålet alene, havde der været specielt mange problemer og klager over lejemålet.
- Lejekontraktens bestemmelser om anvendelse og åbningstider er klare. Der må ikke være livemusik i lejemålet, og åbningstiden er fra 10.00-24.00. Kun efter særlig skriftlig tilladelse fra andelsboligforeningen kan åbningstiden udvides til kl. 02.00 ved særlige arrangementer.
- I 2016 blev der afholdt en møderække mellem Amina Charai og hendes advokater samt bestyrelsen og advokat Henrik Qwist. Bestyrelsen tilbød i den forbindelse Amina, at når der i en periode på 6 måneder ikke havde været klager fra ejendommens beboere over bodegaens drift, ville bestyrelsen se positivt på et ønske om udvidet åbningstid til kl. 02.00 ved særlige arrangementer.
- Da Amina Charai desværre ikke ønskede at indgå en sådan aftale, strandede forhandlingerne mellem foreningen og Amina Charai i sommeren 2016.
- Under forhandlingerne fik såvel bestyrelsen som advokat Henrik Qwist oplysninger om, at der i bodegaens første år, før Amina Charai overtog lejemålet alene, havde været problemer med "narko og underslæb", men disse problemer har der ikke været i bodegaen efter Amina Charais overtagelse af lejemålet i 2015.

Formand Bjørn Klinke supplerede indlægget med at tilkendegive et ønske om, at forholdet mellem bestyrelsen og Amina Charai kunne "normaliseres", og at tonen mellem parterne kunne blive "normaliseret". Det er ikke behageligt at blive udstillet på foreningens Facebookside. Bjørn Klinke præciserede samtidig, at han ikke på noget tidspunkt har beskyldt Amina Charai for at være ansvarlig for "narko eller underslæb" i Haabets Bodega, men at der alene har været disse problemer, før Amina Charais overtagelse af driften af bodegaen.

Flere andelshavere, som tillige havde deltaget på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april gav deres opfattelse af, hvad der var sket på generalforsamlingen den 26. april. Disse andelshavere bekræftede, at Bjørn Klinke ikke havde beskyldt Amina Charai for "narko og underslæb", men at Bjørn Klinke netop havde præciseret, at der tidligere havde været problemer i bodegaen. De forklarede samstemmende, at Amina Charai på den ordinære generalforsamling også selv havde oplyst, at problemerne ikke hidrørte hende personligt.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Kenneth Rosenberg Hansen oplyste, at han var med på foreningens ekstraordinære generalforsamling som rådgiver for Amina Charai. Han tilkendegav, at Amina Charai ønsker, at formand Bjørn Klinke trækker sine ærekrænkende udtalelser tilbage, giver Amina Charai en undskyldning, samt at tilbagetrækning samt undskyldning runddeles til alle andelshavere.

Flere andelshavere kom med indlæg om spørgsmålet. Generelt tilkendegav andelshaverne et ønske om, at sådanne spørgsmål ikke blev taget op på foreningens generalforsamlinger, samt at foreningens Facebookside heller ikke bliver anvendt til dette og endelig, at der igen skabes et ordentligt forhold i foreningen i kommunikationen omkring Bodegaen. Alle skal kunne færdes og være sammen i foreningens gård – og på nettet. Flere andelshavere gav udtryk for, at man skulle lytte og sænke konfliktniveauet og møde hinanden i synspunkterne også på denne ekstraordinære generalforsamling.

En andelshaver, som bor i nærheden af Haabets Bodega oplyste, at der har været mange problemer med støj fra Haabets Bodega. Problemerne er fortsat ikke løst og selv i den seneste uge har der været støjproblemer. Andelshaveren roste bestyrelsen for at varetage andelshavernes interesser i sagen og fremhævede, at det er en meget vigtig opgave, som bestyrelsen påtager sig.

Da ingen havde yderligere at tilføje, rundede advokat Henrik Qwist punktet af med en præcisering af, at hverken formand Bjørn Klinke eller bestyrelsen på noget tidspunkt har beskyldt Amina Charai for at være ansvarlig for "narko eller underslæb" i Haabets Bodega, men at det netop er blevet præciseret, at Amina Charai selv har oplyst over for bestyrelsen, at der var disse problemer, før Amina Charai overtog driften af bodegaen i foråret 2015.

Derudover blev følgende punkter drøftet:

- En andelshaver stillede spørgsmål til nødvendigheden af, at bestyrelsen har iværksat en advokatundersøgelse om beskyldningerne om, at bestyrelsen har medvirket til en omgåelse af foreningens ventelister. Flere andelshavere fremhævede nødvendigheden af en sådan ekstern advokatundersøgelse, når bestyrelsen beskyldes for at have tilgodeset sig selv ved driften af foreningen. Det er i en sådan situation nødvendigt, at der skabes klarhed over, at disse beskyldninger har været åbenlyst grundløse. Bestyrelsens orientering herom har været god og til at forstå.
- En andelshaver forespurgte, hvorvidt det er muligt at få sat skilte op med hastighedsbegrænsninger på Ved Linden. Bestyrelsesmedlem Christina Anderskov oplyste, at bestyrelsen tidligere har kontaktet Kommunen om dette spørgsmål. Kun Politiet må opsætte skilte, og vurderingen er, at der ikke er behov for dette.
- Endelig blev det oplyst, at foreningens nye nøglesystem – "briksystemet" – vil blive sat i gang med nye brikker formentlig fra torsdag den 15. juni. Der er opsat sedler med oplysning herom mange steder.

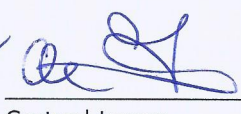
Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 20.00 og takkede for en pæn og ordentlig debat.


Som dirigent og referent


Henrik Qwist, advokat


Bjørn Klinke, formand


Christina Anderskov


Gertrud Jessen


Jakob Holtze


Vagn Lauersen