



Mandag, den 25. februar 2013, kl. 17.00, afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i A/B Holbækgården på administrator, advokat Bent-Ove Feldungs kontor, Amagertorv 11, 1160 København K. Dagsordenen var, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Behandling af forslag om vedtægtsændring.
3. Eventuelt.

Følgende passerede på generalforsamlingen:

Ad 1 – valg af dirigent

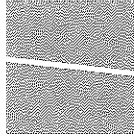
Formanden, Rasmus Stanley Pedersen bød velkommen og foreslog, at administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent, hvilket der ingen indvendinger var mod. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, også med hensyn til vedtægtsændringsforslaget, der krævede et kvalificeret flertal på 2/3. Der var mødt eller repræsenteret 15 medlemmer og i henhold til vedtægternes § 27, stk. 2 og stk. 3, ville vedtægtsændringsforslaget, såfremt det på denne generalforsamling fik 2/3 af de fremmødte andelshaveres eller repræsenterede andelshaveres stemmer, endeligt kunne vedtages på en ny ekstraordinær generalforsamling eller foreningens ordinære generalforsamling, der skulle afholdes formentlig i juni måned 2013.

Ad 2 – behandling af forslag om vedtægtsændring

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at følgende bestemmelse blev indsat i § 3 som nyt stk. 3:

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på foreningens generalforsamling og skal inden seks måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene for medlemskab af foreningen, herunder § 7. Såfremt andelen ikke er solgt inden seks måneder fra auktionsdagen, overtager foreningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andelen samt de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted, som anført i denne vedtægt, herunder §§ 16 til 18.”

Indledningsvis redegjorde administrator for baggrunden for, at bestyrelsen havde valgt at stille forslaget, og det blev i den forbindelse oplyst, at der var retspraksis for, at en juridisk person – og i det konkrete tilfælde var der tale om et pengeinstitut – ikke som panthaver kunne overtage en andelslejlighed på tvangsauktion. Pengeinstituttet – eller for den sags skyld et selskab – opfyldte



ikke bestemmelser i foreningens vedtægter om, at et medlem skulle bebo en andelslejlighed. Dette gjaldt generelt for samtlige andelsboligforeninger i Danmark. Af samme årsag havde Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation udarbejdet en vedtægtsbestemmelse, som tog højde for, at en panthaver kunne overtage en andelslejlighed på tvangsauktion – alt, som det fremgik af forslaget.

Som det fremgik af forslaget, havde pengeinstituttet/selskabet kun seks måneder fra auktionsdagen til at sælge andelen til en person, som opfyldte bopælskravet. Var der ikke sket et salg inden da, overtog foreningens bestyrelse retten til at sælge andelen. Panthaveren skulle i seks måneders perioden betale boligafgift, a'conto varme m.v. til foreningen, og panthaveren havde ikke stemmeret på en generalforsamling. Når andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation nu anbefalede en sådan bestemmelse, var den primære årsag, at der var mulighed for at få bedre lånevilkår i det pengeinstitut, som skulle finansiere købet af en andelslejlighed eller omprioritering af et eksisterende banklån.

Formanden supplerede her med oplysning om, at bestyrelsen havde kendskab til ét andelsboligforeningsmedlem, der havde fået afslag på at kunne optage et lån udelukkende med den begrundelse, at foreningens vedtægter ikke havde bestemmelsen om muligheden for, at en panthaver kunne overtage andelen på tvangsauktion.

Et medlem forespurgte, hvorvidt det relativt komplicerede forslag i virkeligheden kunne tages som udtryk for, at når der var mulighed for at få et lavere forrentet lån til at finansiere købet, ville det være lettere at sælge en andel. Bestyrelsen bekræftede, at sådan kunne det godt formuleres, men der var naturligvis ikke nogen garanti for, at banken ville låne ud alligevel. Det ville stadigvæk være en blanding af pengeinstituttets vurdering af pantets værdi og køberens personlige økonomi. Udover at en långivende bank i øvrigt kiggede på, hvorvidt en forening havde en sund og god økonomi, var det også fornuftigt at stille pengeinstituttet som panthaver bedst muligt.

Et andet medlem ønskede oplyst, hvorvidt der var verserende tvangsauktionssager, og om der ville komme nye tvangsauktionssager – ikke mindst som følge af vedtægtsændringen. Administrator svarede, at der ingen verserende tvangsauktionssager var, og at det i øvrigt ikke var ganske nemt at sætte en andel på tvangsauktion, idet der først var en længere "frivillig salgsprocedure" i andelsboligloven.

Herefter anordnede dirigenten afstemning, og 14 ud af 15 fremmødte og/eller repræsenterede medlemmer stemte for vedtagelsen.

Forslaget var herefter vedtaget med det fornødne kvalificerede flertal på 2/3 af de fremmødte/repræsenterede, jf. vedtægternes § 27, stk. 3. Bestyrelsen ville snarest fremkomme med et tidspunkt til indkaldelse til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget endeligt kunne stadfæstes – hvis medlemmerne ville dette. Bestyrelsen ønskede ikke at afvente tiden helt frem til den ordinære generalforsamling, idet der p.t. allerede var en del andele til salg i andelsboligforeningen.

Afslutningsvis under dette punkt oplyste administrator, at der skulle ske indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling på helt sædvanlig vis i overensstemmelse med vedtægterne, og som det var sket til nærværende ekstraordinære generalforsamling. Varslet ville blive på mindst otte dage, og referatet fra generalforsamlingen her, ville blive vedlagt.



Ad 7 – eventuelt

Intet.

Generalforsamlingen hævet kl. 17.25.

Som dirigent og referent:

Advokat Bent-Ove Feldung