

ADVOKAT OLE FISCHER

MØDERET FOR LANDSRET

FREDERIKSSUNDSVEJ 159, 2700 BRØNSHØJ, KØBENHAVN · TLF. 38 28 43 12 · FAX 38 28 67 12
www.brh-advokater.dk.

DANSKE BANK 4180 3125079016

R E F E R A T

af

ekstraordinær generalforsamling i A/B A.S.T., 2700 Brønshøj

År 2010, den 29. september, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrerhjemmet; Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 443 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 71 andelshavere (heraf 16 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Frank Hansen** bød velkommen.

1. Valg af dirigent

På forslag fra bestyrelsen valgtes administrator: advokat Ole Fischer, som dirigent.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som stemmeudvalg valgtes: Tune Øst Jacobsen og Thomas Guldberg Madsen.

Som referent valgtes: Pia Reckeweg fra administrators kontor

Dagsorden:

2. Forslag fra bestyrelsen:

- a. Bestyrelsen bemyndiges til (uden tidsbegrænsning) i samråd med administrator at konvertere boligforeningens realkreditlån til nyt/nye realkreditlån (obligationslån), forudsat opnåelse herved at lave (fast) forrentning af lån med maks. 10 % længere afviklingsperiode end restafviklingsperiode på lån, der indfries ved konverteringen.
- b. I AST's gældende vedtægter § 23 indsættes nyt stk. 3 (således at hidtidigt stk. 3 og 4 bliver stk. 4 og 5): Bestyrelsen er til enhver tid bemyndiget til i samråd med administrator at gennemføre konvertering af boligforeningens realkreditlån til enhver tid til nyt/nye realkreditlån (obligationslån til fast rente), forudsat opnåelse herved at lave låneydelse inkl. lave fast forrentning af lån med maks. 10 % længere afviklingsperiode end restafviklingsperiode på lån, der indfries ved konverteringen.

Ole Fischer redegjorde for baggrunden for de 2 stillede ændringsforslag fra bestyrelsen. **Ole Fischer** pointerede, at nuværende og kommende lån til enhver tid kun kan omlægges til lån, hvor det er til økonomisk fordel for foreningen.

Til forslaget var der følgende spørgsmål/kommentarer:

Andelshaver ønskede oplyst, hvor stor stemmedeltagelsen skal være for at forslag pkt. 2b kan vedtages.

Ole Fischer: meddelte, at for endelig vedtagelse kan ske, skal 2/3-del af andelshaverne være til stede ved generalforsamlingen. For foreløbig vedtagelse skal forslaget vedtages med 2/3 flertal. På kommende generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages, hvis 10 % af andelshaverne er tilstede.

Andelshaver ønskede oplyst, om bestyrelsen har planlagt at den opnåede besparelsen ved en konvertering skal bruges til eksempelvis nedsættelse af boligafgiften?

Frank Hansen: oplyste, at første prioritet for bestyrelsen er vedligeholdelse af ejendommene.

Andelshaver ønskede oplyst, hvilke omkostninger der er forbundet med omlægning af realkreditlåne-

Ole Fischer oplyste, at omkostningerne afhænger af kurs ved omlægningen. Ved kursniveau den 25/8 2010 svarede kurtagen til ca. kr. 30.000,00, herudover kommer omkostning til administrator for ordning af lånesagen og besparelse ved en låneomlægning var den 25/8 2010 ca. kr. 440.000,00. Ole Fischer meddelte endvidere, at der ikke på ny skal betales "stempel"-omkostninger til Staten.

Andelshaver ønskede oplyst, hvor stor besparelsen skal være, før bestyrelsen vil konvertere lån?

Ole Fischer oplyste, at det skal være en god forretning for foreningen at omlægge lånene. Hvis besparelsen er eksempelvis kr. 10.000,00 vil konvertering ikke ske. Kursniveauet skal være på 99 til 99,5 før der er stor gevinst. Bestyrelsen og administrator afgør i forening, om der skal ske omlægning af lån.

Andelshaver ønskede oplyst, hvorvidt man kan forestille sig, at bestyrelsen og administrator i samråd kan konvertere til lån der ikke er til fordel for foreningen?

Ole Fischer oplyste, at ændringsforslaget betinger, at lånet skal konverteres til lavere rente, lavere ydelse samt nogenlunde samme løbetid, derved er der sat begrænsning for, hvilke lån der vil kunne konverteres til.

Andelshaver ønskede oplyst, hvorvidt lånet kan omlægges til anden valuta?

Ole Fischer meddelte, at forudsætningsvis kan lånet ikke omlægges til lån i anden valuta. Man vil ikke kunne garantere, at valutakursværdien til enhver tid overholder ændringsforslaget.

Andelshaver ønskede oplyst, hvorvidt man i ændringsforslaget kan indføje, at lånet skal optages i DKK? og vil forslaget så kunne vedtages?

Ole Fischer: meddelte, at hvis lånet optages i fremmed valuta er kriterierne for låneomlægning ikke opfyldt. Hvis generalforsamlingen ønsker indføjet i forslaget, at låneomlægning kun kan ske i danske kroner, så gælder ændringsforslaget kun så længe dansk valuta er danske kroner.

Ole Fischer oplyste, at ændringsforslaget er fremsat for, at bestyrelsen kan "handle" hurtigt, når kurserne er gunstige.

Andelshaver mente, at det af forslaget skal fremgå, at der kun kan omlægges til annuitetslån samt en grænse for minimumsbesparelse.

Ole Fischer oplyste, at han ikke kunne anbefale at de ønskede grænser indføres i ændringsforslaget. Der kan ikke ske omlægning til andre lånetyper og ikke ske yderligere belåning.

Andelshaver ønskede oplyst, hvorledes kompetencen og ansvar er fordelt mellem bestyrelsen og administrator?

Ole Fischer oplyste, at bestyrelsen og administrator kun kan omlægge lånet i forening. Bestyrelsen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring og administrator har egen forsikring.

Andelshaver mente, at omlægning kan iværksættes udelukkende for at skabe administrator økonomisk interesse.

Ole Fischer oplyste, at en låneomlægning aldrig vil ske, hvis det ikke har betydelig gevinst for foreningen.

Frank Hansen oplyste, at administrator ikke på eget initiativ kan omlægge lån. Administrator vejleder bestyrelsen, der ud fra det konkrete eksempel beslutter, om man ønsker at omlægge lånet.

Andelshaver mente, der skulle gives bestyrelsen samt administrator fleksible rammer - og ikke begrænsninger - til at kunne arbejde hurtigt til gavn for foreningens medlemmer.

Andelshaver anbefalede, at generalforsamlingen viser bestyrelse og administrator tillid.

Andelshaver oplyste, at der til enhver tid kan indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, med henblik på ændring af vedtægterne, hvis medlemmerne ønsker det.

Ole Fischer gennemførte afstemning ved håndsoprækning om, hvorvidt der i ændringsforslag 2a. skulle tilføjes, at lånet skal optages i dansk valuta.

16 ja

26 nej

ordlyd af ændringsforslaget blev dermed ikke ændret.

Da der ikke var yderligere spørgsmål blev skriftlig afstemning af **forslag 2a.** gennemført med følgende resultat:

71 ja

forslaget var dermed enstemmigt **vedtaget.**

Skriftlig afstemning af **forslag 2b.** blev gennemført med følgende resultat:

57 ja

10 nej

forslaget var dermed **foreløbig vedtaget.**

Dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: PR

den 10/10 2010

som dirigent:

Ole Fischer