



**Referat af ekstraordinær generalforsamling i
A/B Nørre Allé 3 & Guldbergsgade 4**

Den ekstraordinære generalforsamling afholdtes i andelsboligforeningens fælles lokale Guldbergsgade 4, mandag den 6. oktober 2008 kl. 18.00

Til stede var 16 andelshavere og 2 var repræsenteret ved fuldmagt. Således var i alt 18 andelshavere repræsenteret.

Fra ejendomsadministrationen 4-B A/S mødte ejendomsadministratorerne Jan Weichardt og Jan Herbo-Rasmussen.

Formand Lars Rosbjerg bød velkommen og forklarede, at det ikke var lykkedes foreningens tidligere administratorer at få orden på regnskaber og byggeregnskab. Foreningens bestyrelse havde derfor kontaktet ejendomsadministrationen 4-B på anbefaling. 4-B havde afsat de nødvendige resurser.

Resultatet af dette er, at vi i dag kan holde denne ekstraordinære generalforsamling for at orientere andelshaverne om, hvor foreningen er.

Lars Rosbjerg præsenterede de 2 administratorer Jan Weichardt og Jan Herbo-Rasmussen fra 4-B A/S.

Dagsordenen for generalforsamlingen var:

1. Valg af dirigent
2. Orientering om foreningens økonomiske situation
3. Valg af bestyrelse

Lars Rosbjerg foreslog Jan Herbo-Rasmussen som dirigent og referent. Der var ingen indvendinger her i mod.

Jan Herbo-Rasmussen takkede for valget og konstaterede den ekstraordinære generalforsamlings lovlighed og beslutningsdygtighed.

Jan Herbo-Rasmussen præsenterede kort 4-B A/S og fortalte, at der i det ca. 20 år gamle firma er 12 ansatte. Firmaet er ejet af Anette Kirkeskov og advokaterne Conrad Fabritius Tegnagel & Niels Ulrik Heine. Der er 5 administratorer. 4-B lægger vægt på, at al bogføring er ajour hver dag og på hurtig og effektiv kommunikation. For at understøtte

disse 2 vigtige elementer har 4-B netop anskaffet markedets bedste ejendomsadministrationsprogram der bl.a. byder på direkte adgang til bogføring og scannede bilag. Systemet tages i brug 1.1.2009.

Jan Herbo-Rasmussen fortalte, at der havde været mange møder med både Fællesadministrationen 3-B og advokat Turley. Man kan fortælle i timevis om dette og give mange forklaringer på, hvorfor der nu er gået så lang tid, før vi er kommet et afgørende skridt videre, men grundlæggende må det erkendes, at aldrig har vi været med til værre rod end dét, der her blev overtaget.

I 4-B besluttede man, at Jan Weichardt, der har en fortid i det almene boligbyggeri, skulle tage sig af oprydning og fortid, mens Jan Herbo-Rasmussen skulle klare nutid og fremtid.

Jan Herbo-Rasmussen er derfor foreningens daglige kontaktperson indtil alt kører rutinemæssigt. Herefter forventes det, at der oplæres 1 eller 2 andre personer i 4-B som kan overtage den daglige kontakt eller dele heraf.

Administrationen har arbejdet tæt med bestyrelsen og ikke mindst med Kaspar Kristiansen, som nu er fraflyttet.

Der burde have været afholdt en ordinær generalforsamling inden udgangen af maj måned 2008, men i samarbejde med bestyrelsen blev det besluttet først at afholde generalforsamling når der var noget at orientere om.

Ved de forskellige lejligheder, hvor der har været kontakt med andelshaverne har der været enighed om, at dette er det rigtige valg. Kun en enkelt andelshaver har været imod.

Til brug for generalforsamlingen var der sammen med indkaldelsen vedlagt en redegørelse omkring foreningens økonomiske situation.

Der var også udsendt en fuldmagt, da mange af andelshaverne på grund af udlandsophold eller andet midlertidigt fravær ikke har mulighed for at være til stede.

På en ekstraordinær generalforsamling kan der **ikke** behandles andre spørgsmål end dem, som er anført i dagsorden.

Der var ingen indvendinger mod hverken lovlighed eller beslutningsdygtighed.

Ad dagsordens pkt. 2 – orientering om foreningens økonomiske situation

Jan Weichardt orienterede om, at 4-B startede på at se på de regnskaber der allerede var lavet – 2 stk. for ejerforeningen og 3 for AB – og vi så, at disse regnskaber var udarbejdet med forbehold både fra revisor og administrator.

Såvel 3B som revisor var usikre på om fælles udgifter var fordelt efter de korrekte fordelingsnøgler og man havde konsekvent benyttet sig af den ene af fordelingsnøglerne, nemlig 71 % til AB og 29 % til naboejendom.

4-B har ment, at det er umagen værd at gå helt tilbage til begyndelsen og det medfører visse rettelser, der skal indarbejdes i regnskaberne.

Der laves ikke om på de tidligere regnskaber, men man tager det med ind i det nye der skal laves.

Samtidig blev det konstateret, at Byggeregnskabet ikke var godkendt af Københavns Kommune.

Når der er offentlig støtte, skal man aflægge et byggeregnskab overfor kommunen, som skal godkende de afholdte udgifter. Byggeregnskabet var fremsendt med forsinkelse og der var en del byggekreditorer i det fremsendte regnskab. Der var byggekreditorer for ca. 1,1 mio. kroner, som man havde vurderet skulle afholdes af byggesagen efter aflæggelse af byggeregnskabet. Når byggeregnskabet er godkendt, har man normalt 6 måneder til at få disse udgifter afholdt og opgjort. Med stor forsinkelse blev disse udgifter opgjort og indsendt til kommunen, som efter sommerferien 2008 har godkendt det endelige byggeregnskab, som udviser en besparelse på kr. 461.791.

Beløbet skal herefter anvendes til at lave et ekstraordinært afdrag på det støttede lån, hvorfor finansstyrelsen skal beregne, hvad det betyder dels for den støtte der er udbetalt og dels, hvad der skal udbetales fremover.

Dette er som sådan ikke noget problem, fordi andelsboligforeningen jo samtidig har haft beløbet stående og fået det forrentet. Vi har derfor spurgt 3B, hvordan alle beløb som har været placeret hos dem er blevet forrentet – det er af ca. 1,5 mio. stående og vi har nu for 3 uger siden fået oplyst, at der er sket en forrentning på ca. 1 %. Da dette er mindre end det, som man nu skal regulere i for meget udbetalt støtte, så vil det give andelsboligforeningen en ekstra udgift.

Derfor har vi anmodet 3B om at komme med et forslag til, hvordan man vil friholde andelsboligforeningen for dette tab.

Samtidig har vi kunne konstatere, at 3B i forbindelse med byggesagen har indsat de indbetalte andelsbeløb – kr. 9.038.058 - på en bankkonto, som er lavt forrentet samtidig med, at man har optaget et byggelån på samme størrelse, hvor der naturligvis er betalt en væsentlig højere rente.

Såfremt 3B havde ansøgt kommunen om at få lov at disponere over det indbetalte andelsbeløb, ville man have kunne få dette godkendt når der var solgt 75 % af samtlige andele. Dette har givet andelsboligforeningen en væsentlig højere renteudgift – som vi

efter et foreløbigt skøn har vurderet kan beløbe sig til kr. 3-400.000 – har vi også anmodet 3B om at komme med et forslag til, hvordan andelsboligforeningen kan friholdes herfor.

Udover dette har 4-B undret sig over, at der enkelte steder er så høje driftsudgifter. F.eks. har foreningen betalt kr. 6.000 + moms hver måned til den daværende vicevært – udelukkende for fejning af fortove. Der er nu ændret på disse ting således, at driftsudgifterne er betydeligt lavere.

4-B er også blevet administrator af ejerforeningen og af Gårdlauget Skt. Hans Torv samt har overtaget vicevært og varmemesterjobbet i AB og pasningen af det fælles gårdlaug, således, at alle henvendelser fremover skal ske til Ejendomsinspektør Allan Moe på 4045 3292 dagligt mellem 08.00 og 10.00 eller til Jan Herbo-Rasmussen dagligt mellem 09.00 og 12.30 på 4-B's telefon 3311 5200.

For at forberede vurderingen af ejendommen til det kommende regnskab har vi indhentet en forhåndsbesked om ejendommens værdi i april måned 2008 Det forventes, at hvis foreningen rekvirerer en handelsvurdering vil denne være 2-4 millioner mere værd.

Efter denne information var der anledning til at stille spørgsmål og Klaus Damkjær Nielsen ville gerne vide, hvad foreningen havde betalt for disse ekstra administrative arbejder.

Svaret er, at der for nylig er fremsendt faktura fra 4-B på ca. kr. 55.000 og at størstedelen af ekstraarbejdet er udført. Det kan ikke afvises, at det bliver nødvendigt med yderligere fakturering i forbindelse med revisors behandling af regnskabsmaterialet, men vi forventer ikke det vil kunne overstige kr. 15-20.000

Prisen for selve den daglige administration er den samme som foreningen før har betalt advokat Turley.

Anita Seiffert spurgte til de 400.000 som skal betales tilbage til realkreditinstituttet. Det er vel ikke så dårligt, mente Anita, og det kunne Jan Weichardt bekræfte – det sker jo som et afdrag på det optagne lån. Det eneste problem der er i det er, at der skal ske et afdrag på lånet – også selv om man evt. måtte ønske at optage et nyt lån for at få udført ting, som ikke kunne komme med i byggeregnskabet.

Der var spørgsmål til hvad der så nu er tilbage før alt er normalt. Svaret er, at der mangler 3 ting:

1. Svar fra Finansstyrelsen om, hvad den fremtidige støtte og reguleringen vil udgøre
2. Afklaring af 3B's forligstilbud eller fremsættelse af et evt. krav.
3. At 4-B efterfølgende laver et budget når resultaterne kendes, hvor foreningens nye økonomiske forhold er indarbejdet

Tidshorizonten for det hele er:

Revisor kan først afslutte regnskaberne når alle forudsætninger er kendte, men da regnskabsmaterialet nu er udarbejdet og vi håber, at 3-4 uger efter at der er taget stilling til 3Bs tilbud og Finansstyrelsens beregninger er modtaget kan regnskabet foreligge i udkast.

Finansstyrelsen rykkes jævnlige af 3B for omberegningen.

Således forventer vi stadig at overholde den oprindelige tidsplan med godkendelser af regnskaber på en ordinær generalforsamling i 2008.

Ad dagsordens pkt. 3 – valg af bestyrelse

Da Kaspar Kristiansen er fraflyttet foreningen er bestyrelsen ikke i stand til at mønstre 3 medlemmer, som er minimum iht. vedtægternes § 28, som bestemmer, at der skal være 3-5 medlemmer der vælges for 2 år ad gangen, således at ½ afgår ved hver generalforsamling.

Bestyrelsen skal derfor suppleres frem til næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær.

I dag sidder Lars Rosbjerg og Natascha Bach Egan i bestyrelsen og der er ingen suppleanter.

Lars Rosbjerg blev valgt 8. januar 2007 for 1 år og Natascha blev samme år valgt som suppleant for 1 år. Begge er således på valg på denne generalforsamling.

For 2 år valgtes:

Lars Rosbjerg og Louise Vinodini Sørensen

For 1 år valgtes:

Natascha Bach Egan, Philip Lorentzen & Frank Emil Jensen.

Som suppleanter indtil maj 2009 valgtes Anita Seiffert & Kirsten Juul Hansen.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 6 -

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Lars Rosbjerg	Nørre Allé 3, 5. tv	På valg 2010
Louise Vinodini Sørensen	Guldbergsgade 4, 2. dør 3	På valg 2010
Natascah Bach Egan	Nørre Allé 3, 3. th.	På valg 2009
Philip Lorentzen	Nørre Allé 3, 1. th.	På valg 2009
Frank Emil Jensen	Nørre Allé 3, 2. tv.	På valg 2009
1. suppleant Anita Seiffert	Guldbergsgade 4, 2. dør 4	På valg 2009
2. suppleant Kirsten-Juul Hansen	Guldbergsgade 4, 5. sal	På valg 2009

Bestyrelsen skal udpege 2 medlemmer til ejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen fremkommer med forslag til formand for ejerforeningen.

Der var ikke et punkt der hedder eventuelt, men bagefter var der en mere almindelig snak om foreningens forhold, vicevært mm.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 19:10.

København, den

Som dirigent og referent

Jan Herbo-Rasmussen