



## Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5

Generalforsamlingen fandt sted onsdag den 18. november 2009 i beboerkælderen i Guldbergsgade.

Til stede var 15 andelshavere af 28 mulige. Ingen var repræsenteret ved fuldmagt. Fra AP-Revision deltog Statsaut. Revisor Carsten Ingemann Johansen og fra 4-B deltog Jan Herbo-Rasmussen.

I forbindelse med oprydningen i foreningens udeståender og regnskaber var der 30. juni 2009 afholdt generalforsamling, hvor man behandlede udarbejdede regnskaber for perioderne 2005/06 og 2006/07. Efter vedtagelse af disse regnskaber besluttede foreningen, at arbejdet skulle fortsætte og regnskab for 2007/08 skulle fremlægges ultimo 2009.

I perioden skulle foreningens rådgivere arbejde videre med afklaring af udestående sager.

Dette var baggrunden for dagens generalforsamling.

Afklaringen har resulteret i, at 4-B den 16.11 har kunnet udsende følgende brev:

#####

Kære andelshavere,

Vi - og det vil sige Ejendomsadministrationen 4-B A/S sammen med statsaut. revisor Carsten Ingemann Johansen fra AP-Revision – har nu nået til et endeligt resultat af ovennævnte forhandlinger, som det er vores opfattelse, at I kan være meget tilfredse med.

Der var pr. 1.10.2005 en mellemregning med 3B på knapt 3.080.000 kr.  
hvoraf vi i marts måned 2008 umiddelbart fik udbetalt 1.000.000 kr.

I efteråret 2008 foranledigede vi, at overskuddet på byggesagen blev indbetalt som ekstraordinært afdrag på Byfornyelseslånet i Realkredit Danmark med 319.000 kr.

Derudover var på mellemregningen debiteret i alt 1.244.328 kr.,  
der vedrørte gårdanlægget, som efter den 1.10.2005

var overført til det endelige byggeregnskab, hvorfor det hermed kan krediteres mellemregningen.

Endelig havde 3B afholdt udgifter for foreningen vedrørende forsikring og el i 2005 og 2006 med beløb, der retteligt skal afholdes af foreningen (udgiftsføres i 2008/09).

115.982 kr.

Tilbage resterer en mellemregning, før renter, på

400.690 kr.

Beregnete rentetilgodehavender hos 3B:

Renteudgift i regnskabsårene 03/04 + 04/05,

trods positiv mellemregning, i alt

kr. 67.619

For meget betalt rente til BG Bank u. byggeri

kr. 262.000

Opgjort renteopgørelse f.t. 2005-2009

kr. 240.000

569.619 kr.

Mellemværende i alt

970.309 kr.

Overført fra side 1: 970.309 kr.

Hertil kommer godtgørelse for udgifter, som foreningen har afholdt som følge af urimelig sagsbehandling:

Honorar betalt til 3B's revisor i 04/05

kr. 50.000

Ekstraordinær administration fra 4-B

kr. 125.000

Ekstraudgift til revisor

kr. 112.500

Diverse udgifter i alt

287.500 kr.

Mellemværende i alt

1.257.809 kr.

Heraf har 3B i alt betalt:

i september 2009 på grundlag af en foreløbig opgørelse fra 4-B

529.630 kr.

Resterende mellemregning til forhandling .....

728.179 kr.

Endelig har de i forrige uge fremsat

forligstilbud på i alt

200.000 kr.

og på den baggrund indkaldte vi det sidste

møde med deltagelse af revisor, undertegnede

og Jan Weichardt samt tre personer fra 3B,

og hér blev resultatet, at 3B ville give et

sidste bud på yderligere

250.000 kr.

450.000 kr.

til fuld og endelig afgørelse.

Rest er

278.179 kr.

- og I har i alt fået overført kontant netto 2.443.484 kr. fra 3-B.

Dette betyder, at foreningen ikke får noget regnskabsmæssigt tab (da der allerede er udgiftsført for kr. 379.619 i tidligere år vedrørende ovennævnte krav) og tværtimod bliver vi nu i stand til at tilbageføre det afsatte beløb på 330.000 kr. pr.1.10.2008 til imødegåelse af tab vedrørende mellemregningen med 3B, da mellemregningen er fuldt tilbagebetalt eller redegjort for. Derudover har I hermed de facto opnået at få dækket jeres merudgifter til revisor og administration for det opklarende arbejde, og endelig vil I i regnskabet pr. 1. oktober 2009 kunne indtægtsføre et beløb netto vedrørende renter.

Med venlig hilsen

Anette Kirkeskov

#####

Inden generalforsamlingens start ville administrator gerne have en tilkendegivelse fra generalforsamlingen.

Der var enstemmig tilslutning og bestyrelsen fik fuldmagt til at underskrive forliget. Administrator kan efterfølgende fortælle, at forliget er underskrevet af bestyrelsen og af administrator og den 19.11.2009 sendt til 3B med henblik på opfyldelse af forliget.

**Generalforsamlingens dagsorden var iht. vedtægterne følgende:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.  
Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg:
  - Valg af revisor.
  - Valg til bestyrelsen. (Bestyrelsen var ikke på valg i år)
6. Eventuelt.

Regnskab for perioden 1.oktober 2007 – 30. september 2008 & budget for 2009 & 10 var udsendt sammen med indkaldelsen den 3. november 2009.

Der var ikke indkommet forslag til generalforsamlingens behandling.

**Ad 1 - Valg af dirigent.**

Til dirigent valgtes Jan Herbo-Rasmussen, der konstaterede generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed. Der var ikke indvendinger mod dette.

**Ad 2 - Bestyrelsens beretning.**

Lars Rosbjerg aflagde beretning på bestyrelsens vegne.

Foreningen er nu næsten færdig med oprydningen efter byggesag og har indhentet tidligere ikke udarbejdede regnskaber og har således fået styr på tingene. Næste generalforsamling vil blive afholdt efter vedtægternes regler og det regnskab der bliver forelagt dér, vil være det rigtige regnskab for den rigtige periode.

Bestyrelsen noterer derfor med glæde, at foreningens arbejde med at nå frem til ordnede forhold er lykkedes og vi ser nu alle frem til normale tider og til at få mere energi og tid til at beskæftige os med foreningens almindelige drift og bygningernes vedligeholdelse.

Det har taget lang tid – også længere end vi havde regnet med. Det er en stor lettelse nu at være nået frem til at alt dette er afsluttet.

Der er bestilt regnfang (overdækning) til dørtelefonlægget, så det beskyttes mod regn og vi håber det nedbringer antallet af nedbrud på dørtelefonerne. Det forventes at opsætning og reparation sker en gang i løbet af næste uge.

Internettet har der været adskillige nedbrud på. Det har hovedsagelig været årsager der kan føres tilbage til TDC – det har ikke været de interne systemer der har været noget galt med. Foreningen mener vi betaler en relativ høj ydelse og vi mener vi kan få 16 mbit i stedet for de nuværende 8.

11 lejligheder er tilsluttet.

Lars var rundt i forbindelse med mødet med viceværten og kiggede på kælderrummene – der står ting og sager i rummene og også udenfor. Det skal der ikke – der kommer opslag om, at det skal flyttes inden 8 dage – så bliver det fjernet af foreningen – så vær opmærksomme på opslag etc..

Natascha er flyttet til Helsingør, har fremlejet sin lejlighed og er udtrådt af bestyrelsen.

Ejerforeningen, som andelsboligforeningen er medlem af og som står for driften af f.eks. varmeanlægget, har ligget stille indtil oprydningen af andelsboligforeningens forhold er kommet på plads. Philip og Frank, der er andelsboligforeningens medlemmer i ejerforeningens bestyrelse, afholder møde med ejerforeningen inde på ejendomsadministrationens kontor. Ejerforeningen har 3 års manglende regnskaber som

også skal udarbejdes. Så nu starter selve oprydningen af ejerforeningens forhold, hvilket i parentes bemærket ikke er så stor en opgave som oprydningen i andelsboligforeningens forhold.

Også gårdlauget havde problemer med udarbejdelse af regnskaberne. Der har været holdt møde med 4-B der også administrerer gårdlauget. Regnskab er udarbejdet og der er lavet budget og indkaldes til generalforsamling i december. Der er 4 ejendomme med i gårdlauget.

Lars fortalte om den kommende nærmeste tid. Bestyrelsen ville udarbejde en folder omkring forhold som udlejning, problemer med varmen – kontaktpersoner mm. Bestyrelsen har nu besluttet, at der laves en hjemmeside for foreningen – det er nemmere at holde infos ajour på en hjemmeside end ved udsendelse af foldere hver gang der er ændringer.

Bestyrelsen vil se på muligheden af at nedsætte huslejen. Ved en kort gennemgang kan man se, at der ikke er den mulighed i den løbende drift.

Eneste mulighed er at omlægge lånene. Det drøftes inden næste generalforsamling, hvor et evt. forslag vil blive fremlagt.

Årsagen til, at det ikke er helt nemt er, at foreningen fra kommune og stat modtager økonomisk støtte til ydelserne. Støtten er under afvikling og derfor stiger andelshavernes egenbetaling meget i de kommende år. Hvis foreningen blot omlægger lånene mistes støtten øjeblikkeligt, så bestyrelsen ser frem til aktive drøftelser med administrator og vil nøje gennemarbejde de forskellige muligheder således, at generalforsamlingen i foråret 2010 er i stand til at træffe beslutning om eventuel omlægning.

Bestyrelsen vil efter jul indkalde til et beboermøde, så vi alle kan mødes og grundigt få gennemdrøftet foreningens forhold, medlemmernes ønsker til vedligeholdelse og andre relevante emner vedrørende foreningens drift.

Der var spørgsmål fra generalforsamlingen om, hvorvidt lejerne i Guldbergsgade 6 var tilsluttet internettet og om de er blevet opkrævet. Administrator har ikke fra tidligere administrator modtaget lister eller andre oplysninger om hvem der måtte være tilsluttet og at der skulle være lejere der skal opkræves. Administrator er først i forbindelse med de midlertidige nedbrud for nylig blevet opmærksom på, at lejere er tilsluttet. Dette vil blive undersøgt og det vil blive undersøgt hvordan lejerne evt. har betalt og hvad de skylder foreningen, der har stået for drift og for betalinger til TDC. Der var spørgsmål om der nu er bremset op for fremleje. Bestyrelsen fortalte, at de andelshavere der fremlejer alle har fået besked om at såfremt regnskabet godkendes på denne generalforsamling skal fremlejen ophøre senest ved udgangen af februar 2010.

Foreningen regler i vedtægterne om fremleje bliver således fremover nøje efterkommet hvilket foreningens medlemmer bakker op om og forlanger.

Der var spørgsmål til hvilke aflåste rum der egentlig var tale om og hvad disse indeholdt samt hvad de skal bruges til i fremtiden.

Klaus Damkjær Nielsen fortalte, at internettet kørte i en selvstændig forening – internettet skulle dengang holdes helt adskilt fra andelsboligforeningen, men det er fint hvis der også her ryddes op og findes andre løsninger.

Der var ikke yderligere til beretningen som herefter godkendtes enstemmigt.

### **Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

#### **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten foreslog at dele dette punkt op i revisors gennemgang af regnskab, spørgsmål og godkendelse, hvorefter revisor ville kunne gå hjem efter en sikkert lang dag og så efterfølgende budgettet, som bestyrelse og administrator kunne behandle. Der var enighed om denne fremgangsmåde.

Carsten Ingemann Johansen fortalte, at han har haft fornøjelsen af at udarbejde de 2 tidligere årsregnskaber, der blev fremlagt og godkendt på generalforsamlingen i juni måned. Det er en større fornøjelse at fremlægge regnskabet denne gang.

I modsætning til de to tidligere regnskabers revisionspåtegning har det nu været muligt at indskrænke forbeholdene således, at der kun tages forbehold for sammenligningstallene der stammer fra de to tidligere år, hvor der ikke forelå fuldstændigt materiale. Denne gang har der foreligget fuldstændigt klart materiale.

Boligafgifterne har været holdt uændret i de seneste par år.

På aktivsiden er der sket det, at den off. ejendomsvurdering er steget til 85 mio.

Der var enkelte spørgsmål til drift og balance og alle spørgsmål blev tilfredsstillende besvaret.

#### **Regnskab for 2007/08 som fremlagt blev enstemmigt godkendt.**

Der var en længere drøftelse omkring fastsættelse af andelsværdien. Man drøftede principper for fastlæggelse af andelskronen og muligheder for stigende eller faldende offentlige ejendomsvurderinger.

#### **Generalforsamlingen godkendte, med 1 stemme imod og resten for, bestyrelsens forslag om en andelskrone på 5 baseret på den offentlige ejendomsvurdering.**

Herefter gennemgik bestyrelse og administrator budgettet og efter gennemgang og spørgsmål blev budgettet, med uændret opkrævningsgrundlag, enstemmigt godkendt.

### **Ad 4 - Forslag.**

Der var ikke indkommet forslag til generalforsamlingens behandling.

**Ad 5 - Valg:**

AP, Statsautoriserede revisorer, Nørre Farimagsgade 11, 1364 København K blev enstemmigt genvalgt.

**Valg til bestyrelsen.**

Bestyrelsen var ikke på valg. Bestyrelsen består af:

Lars Rosbjerg, formand	Nørre Allé 3, 5. Th.	På valg 2010
Louise Vinodini Sørensen	Guldbergsgade 4, 2. Dør, 3. Sal	På valg 2010
Philip Lorentzen	Nørre Allé 3, 1. th.	På valg 2011
Frank Emil Jensen	Nørre Allé 3, 2. tv.	På valg 2011

**Suppleanter**

1. suppleant Anita Seiffert	Guldbergsgade 4, 2. dør 4	På valg 2010
2. suppleant Kirsten-Juul Hansen	Guldbergsgade 4, 5. sal	På valg 2010

**Ad 6 - Eventuelt.**

Kontakt til viceværten (Allan Moe) omkring de dagligdags småreparationer etc. sker til 40 45 32 92, hvor der er daglig telefontid mellem 08.00 til 10.00.

Hvis man ikke får den ønskede respons, er man velkommen til at kontakte Jan Herbo-Rasmussen dagligt 09.00-12.30 på Tlf. 33 11 52 00 eller man kan sende en mail til herbo@4b.dk

Der var drøftelse omkring internettet.

Der har været problemer med et vindue, som skyldes beplantningen og vi skal holde øje med beplantningen der løber op ad muren.

Vinduespuddning på fællesarealer blev drøftet og der skal bruges lift. Bestyrelsen undersøger nærmere.

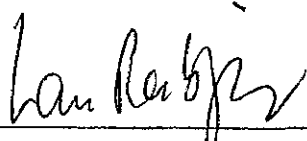
**Generalforsamlingen afsluttet kl. 21.40 i god ro og orden.**

Som dirigent og referent:

København, den 20/11-09


Jan Herbo-Rasmussen, Ejendomsadministrator A. D.

Bestyrelsens underskrifter:

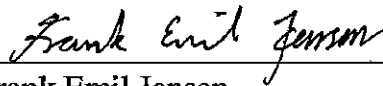


Lars Rosbjerg, formand

Louise Vinodini Sørensen



Philip Lorentzen



Frank Emil Jensen