

Email: thb@nykredit.dk

Nykredit A/S

Andelsboligcentret

Kalvebod Brygge 4

1780 København V

Att.: Senior Erhvervsrådgiver **Thomas Bro**

A/B Duegården.

Som advokat for A/B Duegården retter jeg henvendelse til Nykredit.

På den seneste ordinære generalforsamling den 23. april 2013 blev regnskabet for 2012 og budget for 2013 forkastet. Baggrunden herfor var revisors indstilling, og at såvel regnskabet 2012 som budgettet 2013 viste betydelige driftmæssige underskud. Foreningens revisor, Ernst & Young har taget forbehold for fortsat drift, da der ikke er tilvejebragt finansiering til afholdelse af blandt andet de nødvendige vedligeholdelsesudgifter i foreningen. Udbedring af foreningens nedslidte vandrør med hyppige brud er en del af denne nødvendige vedligeholdelse. Jeg henviser til foreningens separate drøftelse med Nykredit herom og senest Nykredits brev af 16. april 2013 i den forbindelse. Hertil kommer, at der for nyligt i foreningens brugsvand er konstateret legionella bakterier i et omfang, der kræver en indsats. Der er dermed konstateret relativt betydelige omkostninger, som ikke var indregnet i tidligere budgetter, og som i forhold hertil vil medføre en væsentlig negativ effekt på driften i foreningen.

Det budget for 2012 som sidste år under rekonstruktionen blev fastlagt af Nykredit sammen med rekonstruktørerne på baggrund af tillidsmandens opstillinger har derudover, når der sammenholdes med det forkastede udkast til regnskab, vist sig på en række yderligere punkter ikke at være retvisende. På mødet hos Ernst & Young den 10. april 2013 blev det efter det oplyste aftalt, at Nykredit skulle fremkomme med eventuelle konkrete forslag til budgetforbedringer i forhold til det foreliggende udkast. Der foreligger ikke forslag til sådanne forbedringer. Henset hertil og henset til vedligeholdelsesudgifterne herunder omkring vandforsyningen, er forudsætningerne for det budget som vedtoges i skiftretten under rekonstruktionen ikke længere til stede.

Der er som tidligere oplyst ikke udsigt til, at der i foreningen på det foreliggende grundlag kan vedtages højere boligafgifter, og Nykredit har afvist at medvirke til at afholde omkostninger og dække foreningens underskud for 2012, hvorfor der ikke er rimelig udsigt til på kort sigt at kunne betale for nødvendige vedligeholdelsesarbejder herunder på vandinstallationen, eller indenfor rammerne af de nuværende indtægter i foreningen på lang sigt at opstille et overskudsgivende budget.

Der forekommer dermed at være en økonomisk fastlåst situation med udsigt til påtrængende vedligeholdelse og deraf følgende forpligtelser uden, at der er udsigt til, at de kan honoreres. Foreningens underskudsgivende drift bør under disse omstændigheder ikke fortsættes med mindre der meget hurtigt, indenfor de eksisterende rammer for indtægter i foreningen, etableres fornødent tilsagn om finansiering til at dække underskuddene. Der må samtidig også på længere sigt skabes økonomisk grundlag for en i øvrigt overskudsgivende drift og positivt budget.

Nykredit har ved mail af g.d. meddelt, at man med baggrund i den seneste generalforsamling ønsker et møde med den nye bestyrelse. Foreningen er enig i, at det under de foreliggende omstændigheder er helt afgørende, at der meget hurtigt tilvejebringes nødvendig finansiering til budgetunderskuddet, og at underskudsgarantien fra Nykredit opretholdes. Der bør samtidig findes en vedvarende samlet løsning. Bestyrelsen deltager gerne sammen med undertegnede i et møde til drøftelse af disse forhold. Bestyrelsen og undertegnede vil kunne deltage enten den 14. maj i alle foreslåede tidsrum frem til kl. 17 eller den 17. maj fra kl. 10-12

Med venlig hilsen
Finn Lyng Jepsen



Kasper Westberg