
**UDSKRIFT AF
FORHANDLINGS PROTOKOLLEN FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN A/B STEFANSGADE**

Onsdag den 25. juni 2008 kl. 17.30 afholdtes ~~ekstra~~ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Stefansgade 4-8. Generalforsamlingen blev afholdt på administrators kontor i Vester Voldgade 10, 1552 København V.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes administrator, advokat Erlandsens Ejendomsadministration, repræsenteret ved advokat Niels Erlandsen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, samt at 9 andelsmedlemmer var til stede, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning for 2007.

Bestyrelsens beretning blev aflagt af Josefine Lergaard Piihl og Hasse Fridh, der omtalte, at bestyrelsen mødes ca. hver halvanden til anden måned og, at bestyrelsen havde bestået af Josefine, Hasse og Andreas, og da Andreas var udtrådt af bestyrelsen, var Palle, som var suppleant, indtrådt.

Bestyrelsen havde arbejdet med at få det praktiske på ejendommen til at fungere, hvor der indledningsvist var etableret en viceværtsordning, der desværre ikke fungerede. Bestyrelsen har herefter valgt at entrere med renholdningsselskab, der forestår trappevask m.v.

Bestyrelsen har endvidere arbejdet med mangelsafhjælpning og i forhold til gennemførelse af 1-års gennemgang, hvor bestyrelsen senest ved skrivelse til sælger har påtalt fugt i fundament og lejlighed og udsugningsanlæg, og bestyrelsen agter at entrere med rådgivende ingeniør, der som byggesagkyndig rådgiver for andelsboligforeningen kan vejlede bestyrelsen i forbindelse med mangelsafhjælpning.

Bestyrelsen vil endvidere runddele skrivelser til medlemmerne og anmode om, at medlemmerne oplyser, hvilke mangler der endnu ikke er afhjulpet i de respektive lejligheder.

I forbindelse med drøftelser om kabeltv og netadgang blev det oplyst, at henvendelse herom ikke skal rettes til sælger men til TDC / You See.

Foreningens repræsentant for gårdlauget, Connie Wennerwald, berettede om gårdlaugets arbejde, herunder at en ny legeplads var etableret, og at denne legeplads lever op til lovgivningens krav. Der var endvidere foretaget en cykeloprydning, og politiet er bestilt til at afhente tilovers blivende cykler, men dette lader vente på sig.

Fra generalforsamlingen fremkom forslag om, at beplantningen beskæres således, at "Grotten" kan anvendes samt, at der etableres overdækning over cykelparkeringen. Gårdlauget har dette forslag med i planlægningen.

Advokatfirma
LEIF ERLANDSEN
Vester Voldgade 10 1552 København V

Da dirigenten på forespørgsel kunne konstatere, at der ikke forelå yderligere spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, konstaterede dirigenten, at beretningen blev taget enstemmigt til efterretning.

3. Regnskab for 2007.

Det af foreningens revisor Erik Munk, Statsautoriserede Revisorer udarbejdede regnskab blev gennemgået af advokat Niels Erlandsen.

Regnskabet vedrørte driftsperioden fra 24. januar til 31. december 2007 og udviste samlede indtægter på kr. 1.802.103 samt driftsomkostninger på kr. 1.649.795, hvorved årets resultat udgjorde et overskud på kr. 152.308. Det likviditetsmæssige resultat udgjorde kr. 49.054, idet afdrag på prioritetsgæld androg kr. 103.254.

Foreningens aktiver og passiver balancerede med kr. 49.363.287, og andelsværdien pr. andelsindskudskrone opgjort efter metode A – anskaffelsesprisen – udgør faktor 0,94.

Efter besvarelse af spørgsmål til regnskabet kunne dirigenten på forespørgsel konstatere, at regnskabet blev enstemmigt godkendt samt, at andelsværdien blev fastsat til faktor 0,94.

4. Budget for 2008.

Budgetforslaget blev gennemgået af advokat Niels Erlandsen og var sålydende:

INDTÆGTER	
Boligafgift andelshavere	2.115.023
renteindtægt	<u>10.000</u>
	<u>2.125.023</u>
UDGIFTER	
Prioritetsydelse, BRFKredit	
Renter og adm.bidrag	1.593.500
Afdrag	185.200
Ejendomsskatter	88.050
Vand	32.000
Regulering vand 2007	22.250
Elektricitet	15.000
Forsikring	16.950
Ejendomsservice	45.000
Vedligeholdelse	45.873
Administrationshonorar	31.000
Honorar til revisor	15.000
Gårdlaug	30.000
Foreningsomkostninger	<u>5.000</u>
	<u>2.125.023</u>
	=====

Budgetforslaget medførte en stigning i boligafgiften på 8,13%, i hvilken forbindelse efterbetalingen for det første halve år blev drøftet.

**Advokatfirma
LEIF ERLANDSEN
Vester Voldgade 10 1552 København V**

Efter debat om budgettet kunne dirigenten på forespørgsel konstatere, at budgettet blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer samt, at det blev besluttet, at efteropkrævning fra januar til juni måned opkræves med 1/6 hver måned fra juli til december.

5. Forslag.

Forslag A: Bemyndigelse til låneomlægning.

Advokat Niels Erlandsen redegjorde for ønsket om bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omlægning af foreningens lån, herunder underskrive de i forbindelse herved tilknyttede dokumenter, pantebreve m.v.

Princippet omkring låneomlægningen drøftedes, hvorunder debat omkring refinansiering af foreningens F1-lån blev behandlet.

Efter endt debat kunne dirigenten på forespørgsel konstatere, at bestyrelsen enstemmigt modtog mandat til omlægning af foreningens lån samt underskrivelse af pantebreve og øvrige dokumenter i forbindelse hermed samt, at bestyrelsen ligeledes fik bemyndigelse til ved refinansiering af foreningens F1-lån at refinansiere til et F10-lån.

Forslag B: Tilladelse til sælger (Knebel Vig Invest) til udlejning.

Dirigenten redegjorde for forslaget, der beror på en henvendelse fra Knebel Vig Invest, der har forespurgt om tilladelse til at udleje de 4 lejligheder Knebel Vig Invest endnu ikke har solgt.

Forslaget, herunder konsekvenserne ved udlejningen, drøftedes og debatteredes, og dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen enstemmigt kunne give tilladelse til nærværende udlejning, dog under forudsætning af, at fugtproblem i lejlighed 6 bliver løst, at de øvrige mangler er afhjulpnet, samt at lejeforholdene er tidsbegrænsede for 2 år, og at lejeforholdene alene består i forhold til sælger således, at sælger ved overdragelse af andelslejlighederne enten til ny andelshaver eller til andelsboligforeningen i henhold til tegningsmaterialet, at boligen da overdrages fri for lejemålet.

6. Valg til bestyrelsen.

I henhold til foreningens vedtægter var Palle Hansen på valg.

Efter drøftelser om bestyrelsessammensætningen og fordeling af arbejdsopgaver kunne dirigenten konstatere, at bestyrelsen består af formand Hasse Fridh, Josefine Lergaard Pihl og som nyt bestyrelsesmedlem Peter Bo Larsen.

Som suppleant er konstateret valg af Palle Hansen, Christian Kappelgaard og Niels Minamizawa Mathiasen.

7. Valg af revisor.

Dirigenten konstaterede genvalg af foreningens revisor Erik Munk, Statsautoriserede Revisorer.

Advokatfirma
LEIF ERLANDSEN
Vester Voldgade 10 1552 København V

8. Eventuelt.

Under eventuelt blev der forespurgt til Parknet, i hvilken forbindelse der blev redegjort for, at Parknet er en nonprofit organisation der leverer bredbånd, ip-telefoni og tv i lejlighederne beliggende på Nørrebro. Det er i øvrigt oplyst, at bestyrelsessuppleant arbejder med tilbud på tilslutning til Parknet, hvilket vil blive behandlet som et konkret forslag på en kommende generalforsamling.

Det blev endvidere oplyst, at der ud for nr. 8 er blevet plantet 4 roser, og det blev aftalt, hvem der forestår at vande roserne.

Afsluttende blev der forespurgt, om der var it-kyndige der kunne opsætte en hjemmeside for foreningen, i hvilken forbindelse der fremkom forslag om, at man overtog domænet AB Stefansgade fra Knebel Vig Invest.

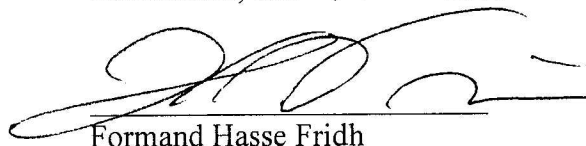
Da dirigenten på forespørgsel kunne konstatere, at der ikke forelå yderligere at behandle under eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19,45 og takkede for fremmødet.

København, den 7 / 7 2008



Dirigent advokat Niels Erlandsen

København, den 4 / 7 2008



Formand Hasse Fridh