
**UDSKRIFT AF
FORHANDLINGS PROTOKOLLEN FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN STEFANSGADE**

Tirsdag den 10. marts 2009 kl. 18,00 afholdtes 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 foreningens administrator, repræsenteret ved advokat Niels Erlandsen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig, idet 6 andelsmedlemmer var til stede. Følgende lejligheder var mødt: Lejlighed 10, 15, 17, 20, 22 og 23.

2. Bestyrelsens beretning for 2008.

Bestyrelsens beretning blev aflagt af Hasse Fridh, der bl.a. omtalte, at foreningens lån i efteråret 2008 var blevet rentetilpasset. Trods renteurolighed i efteråret var resultatet ved rentetilpasningen blevet tilfredsstillende for andelsboligforeningen.

Ejendommen har endvidere fået nedgravet kabler fra Park Net således, at der er mulighed for opkobling via Park Net.

Bestyrelsen har overfor sælger påtalt 5 grupper af mangler ved ejendommen, og det er bestyrelsens opfattelse, at disse mangler ikke er afhjulpet tilfredsstillende fra sælgers side. I den forbindelse drøftedes muligheden for at få gennemført syn og skøn vedrørende de påberåbte mangler, og advokat Niels Erlandsen redegjorde for processen omkring syn og skøn samt mulighederne for at få retshjælpsdækning til en sådan sag.

I samme forbindelse oplyste bestyrelsen, at man forventede at indgå aftale med ingeniør om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Afsluttende blev det oplyst, at bestyrelsen har oprettet hjemmeside for foreningen, idet hjemmesideadressen er: www.ab-stefansgade.dk

På forespørgsel fra dirigenten kunne det konstateres, at bestyrelsens beretning blev taget til efterretning med samtlige fremmødte stemmer.

3. Forelæggelse af regnskab for 2008.

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

Advokatfirma
LEIF ERLANDSEN
Vester Voldgade 10 1552 København V

Regnskabet udviste samlede indtægter på kr. 2.135.237 og omkostninger i alt kr. 1.935.100, således at årets resultat før afdrag på prioritetsgæld udgjorde kr. 200.137. Det likviditetsmæssige resultat efter afdrag på prioritetsgæld udgjorde et overskud på kr. 11.623.

Foreningens aktiver og passiver balancerede med kr. 49.378.696, og andelsværdien pr. andelsindskudskrone opgjort efter metode A – anskaffelsesprisen – udgør faktor 0,96.

I forbindelse med gennemgang af regnskabet blev det oplyst af bestyrelsen, at man i bestyrelsen havde ændret praksis for attest af regninger, idet regninger over kr. 5.000 fremover attesteres af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten kunne på forespørgsel konstateres, at regnskabet blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer.

4. Budget for 2009.

Det af administrator og bestyrelsen udarbejdede budgetforslag blev gennemgået og var sålydende:

Udgifter	
Ejd.skat	91.212
Vand	52.000
Regulering vand	
Elektricitet	18.000
Forsikring	17.500
Ejendomsservice	45.000
Vedligeholdelse	90.000
Administration	32.000
Revisor	15.600
Rådgivning	5.000
Gårdlaug	35.000
Diverse	5.000
Afdrag	200.453
Termin - BRF	<u>1.570.685</u>
Udgifter i alt	2.177.449
 Indtægter	
Nuværende	2.115.023
Forhøjelse	<u>52.426</u>
Ny boligafgift	2.167.449
Renter	<u>10.000</u>
I alt	2.177.449

Budgetforslaget medførte en stigning i boligafgiften på 2,48% og indebar efterbetaling for de første 3 måneder, hvilken efterbetaling fordeles på de resterende 9 måneder.

Efter debat om budgettet kunne dirigenten på forespørgsel konstatere, at budgettet blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer.

5. Indkomne forslag.

Fra bestyrelsen var fremsat forslag om tilføjelse til foreningens vedtægter med et nyt stykke 6 til § 10 – vedrørende arbejdsdage. Efter debat om teksten kunne dirigenten konstatere, at følgende vedtægtsændring blev sat til afstemning.

”Bestyrelsen kan med 3 ugers varsel indkalde til arbejdsdag 2 gange i løbet af 1 kalenderår. Der er mødepligt til arbejdsdagene. Andelshavere, der er forhindrede i at møde til den indvarslede arbejdsdag, skal henvende sig til bestyrelsen, som vil tildele en rimelig opgave, der skal løses inden en nærmere aftalt frist. I de tilfælde, hvor andelshaveren hverken møder eller løser sin arbejdsopgave, pålægges en bod på kr. 500 pr. dag, som påføres den måneds pbs betaling. Bodden er betragtet som pligtig pengeydelse. Manglende betaling kan medføre eksklusion i medfør af § 21.1.1.”

På forespørgsel fra dirigenten kunne det konstateres, at vedtægtsændringen blev foreløbig vedtaget med samtlige fremmødte stemmer.

Idet vedtægtsændring krævede kvalificeret flertal, kan ændringsforslaget endeligt vedtages på ny ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3 af de på denne generalforsamling fremmødte stemmer for forslaget.

Den ekstraordinære generalforsamling vil blive afholdt **den 30. marts 2009 kl. 17,00** hos Palle Hansen, Stefansgade 6, 5. sal.

6. Valg til bestyrelsen.

I henhold til foreningens vedtægter var Hasse Fridh og Josefine Lergaard Piihl på valg.

På forespørgsel fra dirigenten kunne det konstateres, at begge var villige til genvalg, ligesom dirigenten kunne konstatere genvalg til begge med akklamation uden modkandidater.

Som suppleanter konstaterede dirigenten genvalg af Palle Hansen, Christian Kappelgaard og Niels Minamizawa Mathiasen.

7. Eventuelt.

Under eventuelt drøftedes planlægningen af arbejdsdag, og det meddeles, at første arbejdsdag afholdes **lørdag den 30. maj 2009**. Nærmere indkaldelse til arbejdsdagen runddeles på et senere tidspunkt, men foreningens medlemmer opfordres allerede nu til at reservere dagen.

Rygning på foreningens bagtrapper drøftedes, og der henstilles til foreningens medlemmer om at udvise størst mulig hensyn til andre beboere, og det blev indskærpet, at henkastning af cigaretskodder på foreningens arealer er forbudt.

Advokatfirma
LEIF ERLANSEN
Vester Voldgade 10 1552 København V

Under eventuelt fremkom der endvidere opfordring til, at bestyrelsen indkøber dørmåtter til fortrapperne.

Da dirigenten på forespørgsel kunne konstatere, at der ikke forelå yderligere at behandle under eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19,00 og takkede for fremmødet.

København, den 17/3 2009

LEIF ERLANSEN
ADVOKAT

Dirigent advokat Niels Erlandsen

København, den / 2009

godkendt pr. e-mail
16/3 2009

Formand Hasse Fridh