

UDSKRIFT AF FORHANDLINGS PROTOKOLLEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN STEFANSGADE

Onsdag den 17. marts 2010 kl. 17,30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Stefansgade 4-8. Generalforsamlingen blev afholdt på administrators kontor v/Leif Erlandsens Ejendomsadministration, Vester Voldgade 10, 1552 København V. Følgende passerede:

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes foreningens administrator, repræsenteret ved advokat Niels Erlandsen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt at 5 af foreningens 23 andelshavere var til stede eller repræsenteret på generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev aflagt af formand Peter Bo Larsen der omtalte følgende hovedpunkter:

Økonomi. Omkring økonomi og budget ville dette blive nærmere gennemgået under regnskabet, men det oplyses, at foreningen har et mindre overskud, og bestyrelsen forsøger at minimere omkostninger til renholdelse, vedligeholdelse samt til håndværker udgifter. I løbet af året havde der været en restancesag, som var blevet fulgt tæt.

Omkring husorden havde bestyrelsen udarbejdet velkomstbrev til nye andelshavere, ligesom bestyrelsen havde fordelt arbejdsopgaver i mellem sig og uddelegeret kontaktopgaver.

Der havde i det forgangne år været enkelte støjsager, hvor det havde været nødvendigt at udsende advarselskrivelser til de pågældende.

Vedligeholdelse. Der var blevet gennemført en arbejdssøndag, hvor der havde været et stort fremmøde og arbejdsdagen havde resulteret i, at der var blevet udført en del arbejde og ikke mindst havde det været en hyggelig dag.

Yderligere under vedligeholdelse havde bestyrelsen iværksat, at der var blevet udarbejdet en tilstandsrapport, som bestyrelsen vil anvende i det fremtidige arbejde vedrørende vedligeholdelsen.

Gårdlauget. Gårdlauget havde fået ny administrator og ny forretningsorden, idet Grønne Gårde havde opsagt samarbejdet med gårdlauget.

Christian Kappelgaard repræsenterer foreningen i gårdlauget, og det kunne om gårdlaugets projekter oplyses, at der arbejdes med at gennemføre en overdækning til brug for cykelparkering, men Christian havde på foreningens vegne forelagt, at foreningen ønsker at gårdlaugets budget holdes og gerne holdes lavt. Det blev endvidere oplyst, at gårdlauget vil iværksætte en cykeloprydning, i hvilken forbindelse samtlige cykler i gården vil blive mærket. Afsluttende om gårdlauget, blev det oplyst, at der er et godt samarbejde i gårdlauget.

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

Hjemmeside. Bestyrelsen havde fået oparbejdet en hjemmeside, hvor referater m.v. vil være tilgængelige.

Ændringer i bestyrelsen. Hasse Fridh og Josephine Lergaard Piihl var udtrådt af bestyrelsen i forbindelse med deres fraflytning fra ejendommen. I den forbindelse var Palle Hansen og Christian Kappelgaard indtrådt i bestyrelsen.

Dirigenten kunne på forespørgsel konstatere, at der ikke forelå spørgsmål eller bemærkninger til bestyrelsens beretning, der herefter blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab.

Det af foreningens revisor Erik Munk, statsautoriserede revisorer udarbejdede årsrapport fra 2009, blev gennemgået af advokat Niels Erlandsen.

Årsrapporten udviste samlede indtægter på kr. 2.117.779,- og samlede udgifter på kr. 1.822.867,-. Der var i 2009 afviklet kr. 200.465,- på prioritetsgælden, således at det likviditetsmæssige resultat udgjorde et overskud på kr. 94.459,-.

Foreningens passiver og aktiver balancerede med kr. 49.412.987,-, hvoraf overført resultat udgjorde kr. 647.357,-.

Andelskroneværdien opgøres efter metode A, anskaffelsespris, der er indeholdt i regnskabet og andrager pr. andelsværdi på andelskrone faktor 1,04.

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

4. Forelæggelse og godkendelse af budget.

Det af foreningen og administrator udarbejdede budgetforslag for 2010 indebar en forhøjelse af boligafgiften på 3 procent.

Budgetforslaget var sålydende:

Udgifter	2009	2010
Ejendomsskat	91.212	94.113
Elektricitet	18.000	22.000
Forsikring	17.500	19.500
Ejendomsservice	45.000	70.000
Vedligeholdelse	90.000	90.000
Administration	32.000	33.000
Revisor + Rådgivning	20.600	21.000
Varmeregnskab	-	15.000
Gårdlaug	35.000	30.000
Diverse	5.000	5.000
Afdrag	200.453	209.000
Termin – BRF	<u>1.570.685</u>	<u>1.570.500</u>
Udgifter i alt	<u>2.125.449</u>	<u>2.184.113</u>

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

Indtægter

Nuværende	2.115.000	2.114.695
Førhøjelse		63.441
Renter	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
I alt	<u>2.121.000</u>	<u>2.184.136</u>
Stigning i procent		3,00

Dirigenten kunne på forespørgsel konstatere, at budgetforslaget blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer.

5. Indkomne forslag.

Mangelsag – tilstandsrapport. Bestyrelsen redegjorde for den udarbejdede tilstandsrapport, og oplyste i den forbindelse, at følgende punkter fastholdes som mangelskrav overfor sælger:

1. Ventilation herunder emhætter
2. Fugt indtrængen i kælder og opstilling af fugt
3. Vandindtrængning mellem 4. og 5. sal.
4. Varmeanlæg der dels taber vand, dels ikke er tilstrækkelig dimensioneret
5. Vaskemaskiner der alle ryster og larmer
6. Evt. påtale af kloakforhold og evt. påtale af facade, der er malet i fire forskellige farver

Bestyrelsen redegjorde for, at disse forhold der tidligere har været påtalt overfor sælger vil blive fastholdt, og såfremt sælger ikke vil anerkende kravene, vil der blive søgt om retshjælpsdækning til at foreningen anlægger retssag, og i den forbindelse, at der vil blive gennemført syn og skøn vedrørende de påberåbte mangler.

Foreningen har i henhold til sin forsikring retshjælpsdækning, således at der ved bevilling af retshjælpsdækning alene er en selvrisiko på kr. 5.000,-.

Efter kort drøftelse kunne der konstateres mandat til bestyrelsen til at gå videre med sagen, og ansøge om retshjælpsdækning.

Under debatten om tilstandsrapporten blev det endvidere fremhævet, at det var konstateret, at de tidligere påtalte forhold vedrørende elinstallationer i kælderen er lovlige.

6. Valg til bestyrelsen.

I henhold til foreningens vedtægter var Peter Bo Larsen på valg og dirigenten kunne konstatere genvalg til Peter Bo Larsen for en 2 årig periode.

Idet Palle Hansen og Christian Kappelgaard var indtrådt i bestyrelsen ved Hasse Fridh og Josephine Lergaard Piihls udtræden kunne dirigenten konstatere genvalg af begge for en 1 årig periode.

Som suppleanter konstaterede dirigenten genvalg af Niels Minamizawa Mathiesen og nyvalg af Louise Klarskov Sørensen.

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

Bestyrelsen består herefter af formand Christian Kappelgaard, Palle Hansen og Peter Bo Larsen, samt suppleanter Niels Minamizawa Mathiesen og Louise Klarskov Sørensen.

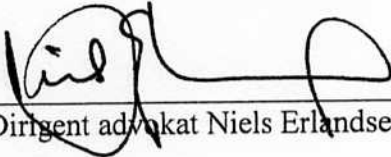
7. Eventuelt.

Under eventuelt blev det oplyst, at der netop havde været afholdt generalforsamling i gårdlauget, hvor der havde været genvalg til den siddende bestyrelse.

Da dirigenten på forespørgsel kunne konstatere, at der ikke forelå yderligere at behandle under eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 18.35, og takkede for god ro og orden.

København, den 5 / 5 2010

København, den / 2010



Dirigent advokat Niels Erlandsen

Godkendt via e-mail

Formand Peter Bo Larsen