

Andelsboligforeningen Hampeland



År 2014, tirsdag den 29. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Hampeland i fælleshuset, Hampelandvej 28, Ølstykke.

Andelsboligforeningen er beliggende Hampelandvej 6-48 og Københavnsvej 19A-21B.

Tilstede på generalforsamlingen var andelshaverne af lejlighederne vej nr.:

8, 10, 14, 16, 20, 22, 24, 30, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 19a, 19b, 21a og 21d.

Der var afgivet 2 fuldmagter fra lejlighederne vej nr.:

6 og 26.

I alt deltog 20 af 25 andelshavere svarende til 80%.

Som repræsentant for administrator DRACHMANN EJENDOMSADMINISTRATION A/S deltog Pia Dudman Nielsen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2013 og forslag til værdiansættelse af ejendom
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag fra medlemmer og/eller fra bestyrelsen.
 - a) Ændring af boligydelsen - bestyrelsen
 - b) Tilføjelse til § 3 - bestyrelsen
 - c) Ændring af beløb for ikke deltagelse i havedage – Karen Laursen
 - d) Tilføjelse til § 10 – Ole Garder
6. Valg af bestyrelsen
 - a) Valg af formand:
Ole Garder
 - b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:
Klaus Munkø er på valg og modtager genvalg.
Flemming Zent er på valg til bestyrelsen og modtager genvalg.
7. Valg af administrator.
Ole Garder er på valg.
8. Valg af bogføring.
Bestyrelsen foreslår LS Regnskab
9. Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår Egedal Revision
10. Valg af haveudvalg
11. Eventuelt.

Ad 1. Pia Dudman Nielsen valgtes til dirigent og referent. Pia takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter §§ 24-25. Videre

Andelsboligforeningen Hampeland

Hampelandvej 28 - DK 3650 Ølstykke - Email: info@ab-hampeland.dk - www.ab-hampeland.dk
CVR 30984854

Andelsboligforeningen Hampeland



konstaterede Pia, at de fremsendte forslag var indkommet rettidigt i henhold til vedtægterne § 25. Afstemningen er simpelt flertal blandt de fremmødte, dog således at afstemning om ændring af vedtægterne sker ud fra kvalificeret flertal, jf. § 26. Videre har hver andelsbolig én stemme. Slutteligt konstaterede Pia, at idet 1/5 af alle andelshavere var repræsenteret, var generalforsamlingen beslutningsdygtig i enhver henseende.

Ad 2. Ole Garder aflagde bestyrelsens årsberetning.

Med hensyn til bortskaffelse af storskrald tilbød flere beboere at være behjælpelig hermed overfor de andelshavere, der ingen bil har eller på anden vis har svært ved at gøre dette selv. Man skal bare sige til.

Generalforsamlingen tog med denne ene bemærkning beretningen til efterretning.

Ad 3. Ole Garder gennemgik årsregnskabet udvisende et samlet underskud på kr. 128.556,-.

Underskuddet skyldes større udgifter på den løbende vedligeholdelse end budgetteret, men til trods herfor har foreningen en god likviditet.

Andelskronen er alene steget som følge af ændret markedsværdi for SWAP lånet.

Til forskel fra tidligere år er regnskabet 2013 udvidet med Nøgleoplysningsskema, der pr. 1. januar 2014 er lovpligtigt at medtage som note til årsregnskabet. Det med Årsregnskab 2013 fremsendte Nøgleoplysningsskema (de 3 sidste sider) er ikke udfyldt korrekt, hvorfor et nyt Nøgleoplysningsskema er vedlagt som **bilag 1**.

Til spørgsmål omkring SWAP lånet blev det fastslået, at lånet er et fastforrentet lån på 5,26 %, at det er afdragsfrit, og at lånet skal indfries fuldt ud om 24 år. Gælden er på kr. 8.429.000. Eneste variable udgift på lånet er gebyrerne, der beregnes på baggrund af restgælden.

Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4. Ole Garder gennemgik budget 2014 med samlede boligafgifter på kr. 1.009.709,-. Hertil kommer diverse indtægter fra bl.a. haveudvalget og antennebidrag.

Budgettet viser et overskud på kr. 14.600. I budgettet er der afsat lidt ekstra midler til diverse vedligeholdelsesarbejde.

Budgettet indebærer en stigning i boligydelsen, der ændres pr. 1. juni. Opgørelsen om ændring af boligydelsen vedlægges nærværende referat som **bilag 2**.

Der var ingen kommentarer til budgettet, der herefter blev enstemmigt vedtaget

Ad 5. Forslag:

a) Ændring af boligydelse er behandlet under Ad 4.

b) Ændring af vedtægter - tilføjelse til § 3.

Ole Garder gennemgik forslaget, der alene er fremsat ud fra det hensyn at gøre det nemmere for andelshaverne at opnå billigere forrentning på deres andelsboliglån i bankerne. Med vedtægtsændringen får bankerne nemlig mulighed for at overtage en andelsbolig og

sælge den til en ny andelshaver, såfremt låntager ikke overholder sine betalingsforpligtelser overfor banken. Ændringen har ingen betydning for andelsboligforeningen, der fortsat har første ret til at få dækket sit eventuelle tilgodehavende.

Der var ingen spørgsmål til forslaget, der blev sat til afstemning.

Afstemningen sker med kvalificeret flertal, således at 2/3 af de 20 fremmødte (14 andelshavere) skal stemme for forslaget, for at det er vedtaget.

Idet samtlige tilstedeværende, altså 20 andelshavere, stemte for forslaget, blev det vedtaget.

c) Ændring af beløb for ikke deltagelse i havedage.

På vegne af Karen Laursen fremlagde Ole Laursen forslaget. Forslaget er fremsat, da det oplevedes, at enkelte andelshavere hverken deltager i havedagene eller, som det er aftalt på en tidligere generalforsamling, betaler kr. 500 for at udeblive fra havedagene.

Fra generalforsamlingens side blev der fremført synspunkter om, at en nedsættelse af beløbet alene gør, at flere bevidst vil vælge at betale sig fra at deltage, hvilket efterlader mere havearbejde til de tilbageværende, og hvor det indkomne strafbeløb langt fra dækker de faktiske omkostninger foreningen måtte have, såfremt en professionel havemand skulle udføre arbejdet. Det skal være for dyrt at blive væk. Kr. 500 er mange penge, men hvis man er forhindret i at deltage i havedagene, kan man få anvist havearbejde, der kan udføres på andre tidspunkter, ligesom der er forståelse for, at ældre medborgere ikke nødvendigvis har samme pligt til at yde som de yngre.

19 Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Idet 6 stemte for og 13 stemte imod, blev forslaget nedstemt.

d) Ændring af vedtægterne - tilføjelse til § 10.

Ole Garder præsenterede sit forslag, der er fremsat som følge af, at en af foreningens beboere gennem længere tid har haft en ikke synlig placeret sikkerhedsventil, der var utæt. Dette har bevirket, at der gennem længere tid er lægget vand, hvorfor den pågældende andelshaver har fået en efterbetaling for sit noterede vandforbrug på kr. 12.000. Foreningen har vedligeholdelsespligten af fyret, men den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for løbende at tjekke sine installationer.

I den efterfølgende drøftelse kom det frem, at man som udgangspunkt synes godt om forslaget, men at det opfattes som lidt voldsomt at få det indskrevet i vedtægterne, da den enkelte andelshaver allerede er ansvarlig for løbende at tjekke sine installationer. Hvis man eventuelt har problemer hermed, stillede flere andelshavere gerne deres hjælp til rådighed.

Som alternativ til ændring af vedtægterne blev det forslået, at den enkelte andelshavers ansvar bliver præciseret i Husorden.

Dette forslag blev positivt modtaget af generalforsamling, hvorefter forslaget om tilføjelse til vedtægternes § 10 blev trukket tilbage af Ole Garder.

Ad 6.

a) Ole Garder blev enstemmigt genvalgt som formand for 2 år.

b) Klaus Munkø og Flemming Zent blev enstemmigt genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Andelsboligforeningen Hampeland



Bestyrelsen består således af:

Ole Garder, formand	valgt 2014
Klaus Munkø, best.medlem	valgt 2014
Flemming Zent, best.medlem	valgt 2014
Lilian Heidelbach, best.medlem	valgt 2013
Ole Laursen, best.medlem	valgt 2013

Ad 7. Ole Garder blev enstemmigt genvalgt som administrator for 1 år.

Ad 8. LS Regnskab blev enstemmigt valgt til at bogføre foreningens bilag. LS Regnskab samarbejder i det daglige med foreningens revisor, således at foreningens økonomiske transaktioner umiddelbart ikke foretages af Ole Garder.

Ad 9. Egedal Revision genvalgtes enstemmigt som revisor.

Ad 10. Lilian Heidelbach trækker sig som medlem af haveudvalget. Dette består således af Karen Laursen og Niels Ole Holm Nielsen

Ad 11.

- Det blev nævnt, at festudvalget har trukket sig, men at ad hoc initiativer til fester og lignende er meget velkomne.
- Efter spørgsmål hertil blev det nævnt, at andelshaverne i nr. 32 har svært ved at sælge deres bolig, da de har ret til at sælge deres andel til den pris, de købte andelen til, uagtet at prisen er højere end andelsværdien ud fra seneste årsregnskab. Dette er muligt så længe A/B Hampeland er en støttet andelsboligforening.
- Der blev spurgt til generalforsamlingens ønske om at etablere en hønsegård på fællesarealet. I givet fald skulle der være 8 høns og salget af æggene fra hønsene skulle gøre drift og vedligeholdelse af hønsegården omkostningsneutral. Fra generalforsamlingens side var der ikke en interesse heri.
- Juletræet på fællesarealet bliver fældet. Det er blevet alt for stort. Det er ikke længere muligt at nå helt til tops med julelys. Et nyt juletræ på ca. 2 m. vil blive plantet i stedet for.
- Flemming Zent er fortsat flagmand.

Da ikke andre ønskede ordet, takkede Pia for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.45.

Helsingør, den 7/5 2014

Som dirigent:


Pia Dudman Nielsen

Andelsboligforeningen Hampeland

Hampelandvej 28 - DK 3650 Ølstykke - Email: info@ab-hampeland.dk - www.ab-hampeland.dk
CVR 30984854


Andelsboligforeningen Hampeland





Ølstykke, den 7.5 2014

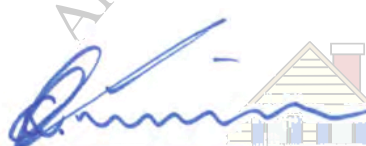
Som bestyrelse:


Ole Garder
Formand


Flemming Zent
Bestyrelsesmedlem


Klaus Munkø
Bestyrelsesmedlem


Lilian Heidelbach
Bestyrelsesmedlem


Ole Laursen
Bestyrelsesmedlem



Hampeland