



Andelsboligforeningen Hampeland

Ølstykke den 31.05.2007

Hermed følger referat af ordinær generalforsamling.

Vedlagt følger også signatur fra dirigent på vores årsregnskab.

Ligeledes følger opdateret venteliste ifølge Generalforsamlingsbeslutning.

Vi har i dag modtaget et brev fra vor Kasserer/ Administrator, og det er jo beklageligt at han ikke vil være med mere, men vi er dog glade for at han vil være med indtil 1. Juli.

Vi vil arbejde videre med at finde en extern administrator/revisor, som besluttet på generalforsamlingen.

Da vi mener at være det bedste at der nu bliver ro, vil vi løbende orientere jer alle om situationen.

Skulle der være nogen der mener at den konstellation der er indtil den 1. Juli ikke er ok, kan der indkaldes til en Ekstraordinær generalforsamling ifølge vedtægterne.

Lidt kort:

Ved konstitueringsmøde g.d. blev det besluttet at Lise Grader pr. g.d. er foreningens næstformand.

Med venlig hilsen

Allan Vain
Formand

Lise Grader
Næstformand

Formand: Allan Vain
Adresse: Hampelandvej 44, DK 3650 Ølstykke
Tlf.: (045) 47 17 49 49
E-Mail: postmaster@ab-hampeland.dk

**Ordinær generalforsamling
Tirsdag den 15. maj 2007 kl. 18:30 i fælleshuset**

22 boliger var repræsenteret. Nr. 16,18 og 19a deltog ikke i generalforsamlingen – nr. 19a havde sendt fuldmagt.

Keld Rønne blev mindet med et øjeblikks stilhed.

1. Valg af dirigent, referent samt stemmetællere:

Formanden bød velkommen, Bent Christensen blev valgt som ordstyrer, Lise Garder som referent og Beth Vain og Leif Bloch som stemmetæller.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt iflg. vedtægterne samt beslutningsdygtig.

Iflg. vores vedtægter skal forslag til driftsbudget og likviditetsbudget udsendes samtidig med indkaldelse til ordinær generalforsamling, det gøres fremover.

Ventelisten til vores andelsboliger udsendes med referat af generalforsamlingen og fremover så vidt muligt med indkaldelsen til ordinær generalforsamling.

2. Bestyrelsens beretning ved Allan Vain:

Allan Vain blev valgt som formand ved den ekstraordinære generalforsamling og arbejdsgrundlaget har herefter været præget af en heftig periode. Bestyrelsens beretning blev fremlagt og godkendt.

Det blev i beretningen nævnt, at vi er endt op med en fornuftig regnskabsafslutning, der har været fejl i bankforholdene i.f.m. ventelisten, hvilket er bragt i orden. Juletræs- og nytårsarrangementet har været afholdt med stor succes. Der har i år været 2 fraflytninger og vi har fået 2 nye andelshavere:

Susanne og Leif Bloch i nr. 34 og

Karen og Ole Laursen i nr. 22

de blev budt velkommen i andelsboligforeningen.

Der har været ild i vores container.

Forholdene vedr. den frellejede andelsbolig nr. 46 blev drøftet heftigt, konklusionen blev: at vi følger vores vedtægter, og med mindre Poul Erik Høxbroe selv påtænker at bebo andelsboligen, foretages opsigelsen, således at vi afslutter denne sag korrekt. Der ses på vedtægterne vedr. dette område.

3. Forelæggelse af regnskab, samt forslag til værdiansættelse af andel, samt godkendelse af samme:

Bestyrelsen fremlagde årsregnskabet. Det blev konstateret, at revisionen i resultatopgørelsen havde brugt et forkert budget til sammenligning med forbruget/årsregnskab 2006, idet det var 2005 budgettet der var brugt til sammenligning.

Værdiansættelsen beregnes til:

Værdi år 2007	type	60 m ²	kr. 543.059 kr.	for år 2006	kr. 458.327 kr.
do.		101,5 m ²	kr. 808.866 -	do.	kr. 682.661 -
do.		102,5 m ²	kr. 819.616 -	do.	kr. 691.733 -

Regnskab og værdiansættelse af andelene blev godkendt.

Indtægter: 2.658 kr. vedrørende afgift ved ejerskift af andele – her blev der sat spørgsmålstegn ved det skæve beløb, da afgiften er på kr. 550 – der blev samtidig spurgt til - hvorfor det var fraflytteren der skulle betale og ikke tilflytteren.

Det blev pålagt den kommende bestyrelse at undersøge/anmelde den verserende retssag som bestyrelsesansvarsforsikringssag til forsikringen, idet bestyrelsens skøn i sagen har været velbegrundet og skulle foreningen mod forventning tabe sagen, skal vores bestyrelsesansvarsforsikring kunne dække resten af udgifterne. Forsikring af bestyrelsesmedlemmer i tilfælde af senere erstatningssager er ikke retshjælpsforsikring men bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringen dækker siddende og tidligere bestyrelsesmedlemmer.

Der har været en stigning i udgifter til revisionen, det undersøges om det kan gøres billigere, evt. nyt revisionsfirma undersøges.

I forbindelse med et omfattende arbejde med sidste hussalg, drøftede generalforsamlingen betaling for bestyrelsesarbejde og vedtog, at bestyrelsesarbejdet skal være ulønnet.

4. Forelæggelse af budget, for drift og vedligeholdelse, til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften:

Torben Elk fremlagde drifts- og likviditetsbudget. Som udgangspunkt skal huslejen ikke stige.

Det blev konstateret at de samlede udgifter er større end indtægterne, men med tilskuddet fra nedsparingslånet hænger det sammen.

Herefter vedtog generalforsamlingen, at bestyrelsen kunne fortsætte undersøgelsesarbejdet med mulighederne for evt.lån:

- Låneomlægning der vil medføre nedsættelse af huslejen og samtidig forøge vores gæld.
- Forslag om evt. indfrielse og sammenlægning af nedsparingslån med optagelse af nyt lån

Det kan betyde en huslejenedsættelse – meget løst anslået - på ca. 1.000 kr. pr. måned for de store andelsboliger og et mindre beløb for de små andelsboliger.

Huslejenedsættelsen for andelshavere der modtager boligydelse vil blive mindre.

Det oprindelige optagne indekslån udløber med udgangen af år 2012. Betaling af nedsparingslån er derfor endnu ikke påbegyndt.

Da det blev vedtaget at fortsætte undersøgelsen og beregningen af alternative lånemuligheder afventer godkendelse af drifts- og likviditetsbudget 2007 samt husleje resultat af denne undersøgelse, som skal forelægges på en ekstraordinær generalforsamling.

Torben Elk nævnte muligheden for nedsættelse og tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat, der var enighed om, at bestyrelsen arbejder videre med sagen.

5. Indkomne forslag fra medlemmer eller bestyrelse:

Forslag 1: Forslaget vedr. § 29 - generalforsamlingen valgte at følge de nuværende vedtægter.

Forslag 2/3: Køb af carporte følger andelen ellers disponerer bestyrelsen efter en carport-venteliste. Der blev diskuteret priser på carporte, købspriser har været forskellige. *Forslaget blev vedtaget – dog var der ikke enighed om prisen.*

Forslag 4: Udlejning af fælleshuset fortsætter efter tidligere aftalte regler på generalforsamlingen dvs. kun udlejning til andelsboligforeningens beboer. *Forslaget blev vedtaget*

Forslag 5: Vedr. § 25 - Fast dato for afholdelse af generalforsamling den sidste tirsdag i april. Ordlyden blev ændret til "så vidt muligt den sidste tirsdag i april". *Forslaget blev vedtaget med ovennævnte ændring*

Forslag 6: Forslag til vedtægtsændring af § 29 vedr. antal af bestyrelsesmedlemmer: "Såfremt bestyrelsen reduceres til 4 medlemmer uden mulighed for at indsætte en suppleant, skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor nyt bestyrelsesmedlem samt manglende suppleanter vælges. *Forslaget blev vedtaget*

Forslag 7: Forslag fra Poul Erik Høxbroe blev kun udsendt til orientering.

Forslag 8: Vedtægter for Andelsboligforeningen Hampeland §1. foreningens navn ændres til: Andelsboligforeningen Hampeland
Foreningens hjemsted er Egedal Kommune
Forslaget blev vedtaget.

Forslag 9: Forslag til ændring af § 14 vedr. en andelshavers ret til at bytte med en anden andelshaver i en anden andelsboligforening uden om ventelisten. *Forslaget blev ikke vedtaget.*

Forslag 10: Forslag til ændring af § 14 vedr. personer som bringes i forslag af bestyrelsen under anvendelse af foreningens venteliste – her har beslægtede med nuværende andelshavere i lige op eller nedadgående linie (forældre, svigerforældre, børn, børnebørn) fortrinsret frem for øvrige på ventelisten. Ventelistens numre skal være fortsat gældende. *Forslaget blev ikke vedtaget.*

Forslag 11: Vedr. ekstern administrator. Bestyrelsen undersøger muligheder og omkostninger ved ekstern administrator. Undersøgelsen skal indeholde 3 tilbud og være

færdig senest den 1. september 2007, udsendes til samtlige beboere og forelægges en ekstraordinær generalforsamling med dette ene punkt på dagsordenen: Intern eller ekstern administrator - denne indkaldelse bør ske senest den 2. oktober 2007.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 12: Forslag til vedtægtsændring af § 29 som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer, der har boet i foreningen i mindst 1 år, dog kun 1 person pr. husstand.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 13: Ændringsforslag vedr. valg til bestyrelsen. Det foreslås at generalforsamlingen vælger 5 bestyrelsesmedlemmer – der derefter selv konstituerer sig med formand, næstformand og kasserer.

Forslaget blev ikke vedtaget

6. Valg af formand for 1 år:

Allan Vain nr. 44 blev valgt.

7. Valg af bestyrelse for 2 år:

Følgende stillede op til valg til bestyrelsen: Henrik, Nina, Lillian, Torny, Ole L. og Lise

Følgende blev valgt:

Lise Garder nr. 30.

Lillian Heidelbach nr. 19a.

Nina Koch nr. 36.

Henrik Haagen Pedersen nr. 40.

8. Valg af suppleanter for 2 år:

Torny Hansen i nr. 32 blev valgt.

Ole Laursen nr. 22 blev valgt.

9. Valg af Administrator for 1 år:

Torben Elk blev valgt.

9. Valg af Revisor for 1 år:

RL Revision blev valgt midlertidig – med den begrundelse, at bestyrelsen hurtigst muligt skal finde en afløser for RL Revision.

10. Eventuelt:

Beløb til betaling til den grønne mand 250 kr. pr. husstand skal betales til Nina Koch nr. 36 inden den 31. maj 2007. Haveudvalget er Nina Koch og Beth Vain. Der indkaldes nye medlemmer til haveudvalget, kontakt venligst Nina Koch eller Beth Vain.

Fremover skal ombygninger m.m. anmeldes til bestyrelsen og kan herefter udføres med mindre det er et større projekt, som skal godkendes og vedtages af bestyrelsen.

Overdækning ved indgangsparti er godkendt, tegninger foreligger og dette projekt kan udføres.

Vedr. eftersyn af vores gasfyr. Bestyrelsen kontakter VVS Bjarne Pedersen igen.

Vi har tidligere besluttet at Henrik Haagen Pedersen og Allan Vain's varebiler kan parkeres for enden af parkeringspladsen, men at de selv skal holde området pænt,

De blev bedt om at holde parkeringspladserne så buske og jord forskønnes bedre.

Der var en general diskussion om at carporte, stier m.m. bør holdes pæne for ikke at skæmme området.

Der var kritik af fælleshusets rengøring, stole, gulve og ovn er beskidte efter fester, kan evt. i forb. m. havearbejdet få en hovedrengøring. Men fælleshuset er fælleseje og skal derfor afleveres ordentligt rengjort efter udlejning. Renovering af lokalet tages op i bestyrelsen.

EI-kabel til juletræet skal nedtages.

Ønske om skråparkering på den store parkeringsplads tages op i bestyrelsen.

Tag på skur skal repareres.

Bestyrelsesmøder skal noteres som øvrig udlejning.

Formanden takkede for god ro og orden

Andelsboligforeningen Hampeland den 20. maj 2007


- Dirigent
Bent Christensen


Formand
Allan Vain

Bestyrelsesmedlem
Lillian Heidelbech
(Deltog ikke i generalforsamlingen
derfor ingen underskrift)


Referent & Bestyrelsesmedlem
Lise Garder


Bestyrelsesmedlem
Nina Koch


Bestyrelsesmedlem
Henrik H. Pedersen