



# Andelsboligforeningen Hampeland

## **Bestyrelsens beretning 2009-2010 til ordinær generalforsamling den 27. april 2010.**

Beretningen omhandler perioden fra generalforsamlingen den 28. april 2009 til denne generalforsamling samt nogle af de aktiviteter og vedligeholdelse som forventes udført det næste år.

Siden sidste generalforsamling er der blevet solgt 1 andelsbolig og foreningen har dermed fået 1 ny andelshaver Christian Schleisner Københavnsvej 21 A. Vi ønsker Christian velkommen i andelsboligforeningen.

**Nedsatte udvalg:** Det på generalforsamlingen den 6. maj 2008 nedsatte festudvalg Flemming Hansen nr. 20, Ole Laursen nr. 22 og Susanne Bloch nr. 34 har fungeret i 2 år. Nytårskuren blev udsat på grund af manglende tilslutning i stedet for blev der afholdt en forårs-komsammen den 13. marts 2010 som blev meget vellykket. Formål med festudvalget er at skabe gode fester og valg til festudvalget foretages på den ordinære generalforsamling.

På generalforsamlingen den 6. maj 2008 blev der også nedsat et udvalg til revidering af andelsboligforeningens vedtægter: Ole Garder nr. 30, Ole Laursen nr. 22 - med det formål at få mere tidssvarende vedtægter der opfylder lovgivningen (boligministeriets og ABF's). - Det nedsatte udvalgs forslag til nye vedtægter blev udleveret til andelshaverne til senere godkendelse på den ekstraordinære generalforsamling den 9. marts 2010. Der er modtaget mange ændringsforslag til udvalgets forslag og som det blev nævnt i det udleverede materiale, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling hvor disse forslag vil blive gennemgået og evt. debatteret og derefter endelig vedtaget. Med så mange ændringsforslag kan det ikke nå at blive behandlet på den ordinære generalforsamling.

Ved det første bestyrelsesmøde efter sidste generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig med formand: Lise Garder nr. 30, næstformand: Henrik Haagen Pedersen nr. 40, referent: Lillian Heidelberg nr. 19 A, bestyrelsesmedlem: Nina Koch nr. 36 og Ole Laursen nr. 22.

**Ekstraordinær generalforsamling:** Vi har afholdt 1 ekstraordinær generalforsamling den 9. marts 2010 – hvor der blev godkendt modellen fra Unik Udestue til etplan-husene og model til redskabsskur (der skal foreligge en godkendt byggetilladelse fra kommunen og en godkendelse fra bestyrelsen før hver byggesag). Den godkendte energimærkning – som skal foretages hvert 5. år – er ikke startet op. Forslag om at hæve beløb til 500 kr. for ikke at deltage i fælles havedag blev godkendt og de 2 havedage blev besluttet til den 2. lørdag i maj og den 2. lørdag i september måned.

**Afholdte møder:** Bestyrelsen har i perioden afholdt 9 bestyrelsesmøder og 2 møder med kommunens Bygge- og plancenter om beregning af bebyggelsesprocenten og byggetilladelser til opførelse af udestuer, overdækninger og skure.

**Ventelisten:** Ny revideret venteliste udsendes/udleveres på generalforsamlingen. Ved salg af Rikke Vain's andelsbolig sendte vi først brev til alle på den ordinære venteliste og derefter til de nye kandidater der var på en særskilt liste - uden at finde en køber til boligen. Først efter annoncering i den blå avis + flere andre steder bl.a. nogle firma'ers intranet vi havde personlig kendskab til, lykkedes det at finde en køber - til slut havde vi endda flere købere. For første gang efter vedtægtsændringen, har foreningen benyttet en uvildig skønsmand fra ABF til vurdering af Københavnsvej 21 A – vurderingen er udført som standardvurdering for foreningen, idet vurderingsmanden (fra Friborg og Lassen A/S) er

Andelsboligforeningen Hampeland, Hampelandvej 28, DK 3650 Ølstykke  
email: info@ab-hampeland.dk  
www.ab-hampeland.dk  
CVR 30984854



foreningens rådgiver i vurderingen og hverken sælgers eller købers rådgiver - det er dog altid bestyrelsens ansvar at boligerne sælges på en - for begge parter – lovlig måde. Vurderingen har været en kæmpe hjælp i forbindelse med det store ansvar det er at sælge en andelsbolig helt korrekt for både køber og sælger og foreningen.

**Fælleshuset:** På generalforsamlingen den 6. maj 2008 blev det vedtaget at det er bestyrelsen der fastsætter regler for fælleshuset og ikke generalforsamlingen. Ændrede gældende ordensregler er udsendt sidste år og skal overholdes, det kan tilføjes at politivedtægten også gælder for vores område.

**Følgende aktiviteter er udført i perioden fra sidste generalforsamling:** Maling af træværk på gavlene og i den forbindelse undersøgelse af træværkets tilstand her blev vurderet en mindre reparation af træværket et enkelt sted, hvor et bræt blev delvist udskiftet, maling i nå højde som ikke var budgetteret, rensning af tagrender samt diverse nødvendige uforudsete reparationer. Maling af carporte var for egen regning. Al vedligeholdelse og maling til carporte, hegn omkring haven, skure og udestuer skal betales af jer selv og ikke foreningen. Vi har haft 2 vellykkede havedage i 2009.

**Intercitynet:** Foreningen har modtaget betaling for leje af antenne i 2008 og 2009 i indeværende år. Intercitynet lukker, kunderne er opsagt pr. 28/2-2010, alt udstyr i skabet fjernes omkring starten af marts og antennerne vil blive fjernet omkring maj-juni (når det er muligt at klatre helt op i masten).

**Opfølgning af RAFN & SØN sagen** med henblik på nedsættelse af foreningens ejendomsskat. Formålet er at opnå det lovbestemte fradrag samt at gennemføre sagsbehandlingen for at sikre at vi betaler det der er lovbestemt hverken mere eller mindre og at foreningen får reduceret ejendomsskatten med tilbagevirkende kraft. Sidste nyt fra Rafn og søn den 29. marts 2010 er, at sagens akter er anket til 2. instans og videresendt fra Rafn og Søn til Vurderingsankenævnet til videre behandling den 8. januar 2009, vi venter på afgørelsen. Ændres forslag til afgørelse heller ikke her klages til Landsskatteretten.

**Lidt om økonomien:** I årsregnskab 2009 er der et merforbrug på 22.075,- kr. – merforbruget skyldes maling i nå højde ca. 10.000,- kr. som ikke var budgetteret og en merudgift til revisor på 13.000,- kr. (udgift i alt 25.110,- kr. – der var budgetteret 12.000,- kr.) merudgiften er betaling for årsafslutning m.m. ud over á- conto- betalingen og beregning af ny andelsboligværdi 2007 som følge af at andelsboligforeningen fik medhold i klage over ejendomsvurderingen.

Bankbeholdningen pr. 31 december 2009 er på 164.326,34 kr.

Analyse af udgifternes udvikling i årene 2007-2009: Der har været en stigning i foreningens udgifter på ca. 131.367,- kr. (udgiftsstigningen kommer fra el, gas og vand, ejendomsskat og renovation, forsikring revision, ekstern administrator, reparation og vedligeholdelse, den sidste post vil variere i forhold til vedligeholdelsesbehov fra år til år). Det er de rene omkostninger/udgifter der er ikke medtaget terminsudgifter og indtægter fra boligydelse m.m.. I 2007 var foreningens reelle udgifter 361.708,- kr. og i 2009 493.075,- kr.. Vi har ikke indtægter ud over boligafgiften til at betale vores udgifter med og bestyrelsen både anbefaler og foreslår med denne analyse af foreningens økonomi at fastholde boligafgiften i regnskabsåret for 2010.

**Af vedligeholdelsesopgaver for næste år kan nævnes:** Igangsættelse af energimærkning, reparation af murværk og sokler for revner m.m., eftersyn og reparation af blyinddækninger. Gennemgang af udvendig vedligeholdelse er foretaget af Henning Nielsen, Lise Garder og Nina Koch den 24. marts 2010, der er udarbejdet en liste med reparationer for hver andelsbolig. Husk hækklipping inden den 1. august 2010.

**Husk 250 kr. til det grønne udvalg.**