



Andelsboligforeningen Hampeland

Bestyrelsens beretning 2008-2009 til ordinær generalforsamling den 28. april 2009.

Beretningen vil hovedsagelig omhandle perioden fra generalforsamlingen den 6. maj 2008 til denne generalforsamling samt nogle af de aktiviteter som forventes udført i den nærmeste fremtid.

Freja Ejendomsadministration blev valgt til fremtidig ekstern administrator og startede 1. juli 2008.

Siden sidste generalforsamling er der blevet solgt 2 andelsboliger og foreningen har fået 2 nye andelshavere Torsten Hansen i nr. 24 og Susanne Russell Rasmussen i nr. 18. Vi byder velkommen til de nye andelshavere og håber på et godt samarbejde.

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

Der blev nedsat følgende udvalg:

Festudvalg: Flemming Hansen nr. 20, Ole Laursen nr. 22 og Susanne Bloch nr. 34.
(formål: skabe gode fester).

Terrasseudvalg: Henning Hansen nr. 38 og Leif Bloch nr. 34 (formål: at finde frem til en mere tidssvarende konstruktion til en overdækket terrasse.)

Revidering af foreningens vedtægter: Ole Garder nr. 30, Ole Laursen nr. 22. (formål at få mere tidssvarende vedtægter der opfylder lovgivningen, det er boligministeriet og ABF der laver standardvedtægter som vi tilpasser foreningens).

Foreningen har afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger (vedtagelse af nyt lån den 17. juni 2008 og ny andelsværdi den 26. august 2008), 2 havedage og en vellykket nytårskur.

Bestyrelsen har i perioden afholdt 10 bestyrelsesmøder.

Ventelisten: Vi besluttede på generalforsamlingen sidste år, at personer der ønsker at komme på ventelisten skal indkaldes til samtale for at sikre at de passer ind i foreningen og aktivt kan deltage i foreningens aktiviteter. Der er 12 nye kandidater der ikke har været indkaldt, de er indtil videre optaget på en særskilt liste.

Fælleshuset: På sidste generalforsamling blev det vedtaget at det er bestyrelsen der fastsætter regler for fælleshuset og ikke generalforsamlingen. Ændrede ordensregler er udsendt i år.

Følgende aktiviteter er udført i denne periode: Renovering af parkeringspladserne ved Københavnsvej, start på maling af udhæng over nå-højde på de små huse, genetablering af stensætning ved Lizzi Hans, vi fik ingen erstatning, forsikringen dækker ikke skader fra mosegrise. Der er bygget 5 nye skure bag carportene. Hele bestyrelsen har deltaget i ABF's kursus i vurdering af forbedringer og løsøre og Lise har deltaget i kursus om andelsboligforeningens rettigheder og pligter.

Den 31. oktober 2009 erstattes det gamle tv-signal med et digitalt, vi ser TV via kabel-tv og modtager allerede signalet digitalt og kan derfor blive ved med at se tv efter den 31. oktober uden at gøre noget.

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 21. april 2009 er, at sagen er anket til 2. instans som er vurderingsankenævnet.

Boligafgift: som det fremgår af vedlagte budget 2009 kan året komme til at slutte med et underskud på 9.253 kr.. I budgettet er medtaget et ekstraordinært stort beløb til vedligeholdelse på 110.000 kr. til maling af gavle og rensning af tagrender. Vi havde 168.530 kr. i banken den 1. januar 2009, hvilket betyder at bestyrelsen foreslår en nedsættelse af boligafgiften på:

120 kr.	for	60 m ²
82 kr.	for	101,5 m ²
392 kr.	for	102,5 m ²

Herefter bliver boligafgiften:

60 m ²	2.210 kr.	+ grundpakken 85 kr.	= 2.295 kr.
101,5 m ²	3.291 kr.	+ grundpakken 85 kr.	= 3.376 kr.
102,5 m ²	3.331 kr.	+ grundpakken 85 kr.	= 3.416 kr.

Opretning af forkert boligafgift siden optagelse af nedsparingslånet er foretaget i denne udregning og er nu i overensstemmelse med foreningens vedtægter for boligafgiften.

Fremover vil boligafgiften stige når grundpakken stiger. Bestyrelsen har en forventning om at kunne nedsætte boligafgiften yderligere i 2010 og 2011, vi har et mål om at opnå den tidligere beregnede boligafgift ved optagelse af det nye lån. Det er en forudsætning at foreningens reelle udgifter ikke stiger væsentlig, vi har ikke indtægter udover boligafgiften til at betale vores udgifter med. Udviklingen i de sidste 3 år har vist en stigning i foreningens reelle udgifter på 74.886 kr. hvilket er en stigning på 25 %, i 2006 var foreningens reelle udgifter på 301.542 kr. og i 2008 på 376.428 kr. så det har været en utroligt vanskelig opgave at få foreningens økonomi til at løbe rundt.

Af vedligeholdelsesopgaver det næste år kan nævnes: færdiggørelse af maling i ikke nå-højde og jeres maling i nå-højde senest 1. september 2009 ellers males for andelshavers regning, maling udleveres. Rensning af tagrender. Husk hækklipning inden den 1. august 2009.

Bestyrelsen planlægger 1 ekstraordinær generalforsamling snarest med 2 punkter: energimærkning og forelæggelse og vedtagelse af tidligere ansøgning om redskabsskur og overdækket terrasse som kan kombineres til en lukket terrasse/udestue evt. med skydedøre eller andet. Andre forslag kan medtages. (byggetilladelse skal søges i kommunen med tegninger og materialevalg når foreningen har godkendt en fremtidig model i overensstemmelse med vedtægter og regler. Andelshavere der ønsker at bygge en terrasse kan få udleveret foreningens indhentede materiale til forslag af 2-3 modeller til fremsættelse på generalforsamlingen, samt 1 ekstraordinær generalforsamling efter sommerferien med eneste punkt revidering af foreningens vedtægter udført af det nedsatte udvalg.

Husk 250 kr. til det grønne udvalg.