Referat fra Generalforsamling Østtoppen

Dato: 13-10-16, Kl.: 19.30

Sted: Petersborg - Andelssamfundet

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.

Ad 1

Dirigent: Jens

Referent: Kirsten

Tilstede: Mads, Tine, Thomas, Bodil, Else, Sanne, Jens, Janne, Karsten, Gitte, Ove, Viola, Poul, Kirsten, Steen, Peter, Thomas M.

Afbud fra: Helle, Sara, Ulla, Inger (Bodil medbragte en fuldmagt fra Inger).

2. Bestyrelsens beretning:

Ad 2

Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Ad 3

Årsregnskabet blev godkendt uden bemærkninger.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Se bilag 2 – budget.

Ad 4

Bestyrelen oplyste, at der i forhold til sidste år er flg. forhold:

- opprioritering af udenomsarealerne med 10.000,00

- en ekstraordinær bevilling til jubilæumsfesten

- en stigning i udgiften til bogføring

- huslejen fastholdes trods den lave rente, da bestyrelsen er enige om at fastsætte prioritetsydelsen efter et forsigtighedsprincip. Hvis situationen er den samme næste år, overvejes det, at lave to budgetter - hvor det ene indeholder en nedsættelse af huslejen - og lade en afstemning på generalforsamlingen bestemme.

Budgettet blev godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag:  
1. Vedtægtsændringer – bilag 1, forslag 1+1a

Ad 5

Bestyrelsens forslag er på linje med ABF’s anbefalinger. Det afviger lidt i forhold til varslingen.

Gitte forslag (bilag 1a) blev vedtaget

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer / suppleanter.

1. Formand på valg Peter modtager genvalg
2. Helle på valg, modtager genvalg
3. Sten på valg, modtager genvalg.
4. Valg af 2 suppleanter

(Thomas, ønsker ikke genvalg. M.h.t. Sarah vides ikke).

1. Valg af Revisor.

Ad 6

Alle fra bestyrelsen blev genvalgt. Der blev valgt to nye suppleanter: Katrine (28) og David (14).

Revisor genvalgt.

7. Nyt fra og valg af udvalgsmedlemmer og fastsættelse af udvalgsopgaver til faste udvalg. Herunder nyt fra Grundejerforeningen. Bilag 3.

Ad 7   
Vedligehold mangler 1-2 medlemmer.

Haveudvalg: se oplæg. Viola vælges som medlem.

Byggeudvalg: har arbejdet med byggeprocent. De har konkluderet, at der er 3m2 til overdækning per hus.

Carsten og Jens ønsker at udtræde. Udvalget sættes på stand by. Poul vil prøve at få afklaret de stående spørgsmål om byggeprocenter (lovgivning).   
Tine foreslår at vi får en prof (arkitekt)

Re. Jubilæumsfest: 29 voksne og 18 børn er tilmeldt. Spisning næsten på plads, musik er arrangeret. Festudvalget opfordrer til at man melder sig med indslag.

Store grundejerforening v. Ove: redegørelse for overvejelserne med, at snerydningen samles i den store grundejerforening. Konkret forslag behandles i bestyrelsen når det forefindes

8. Eventuelt.

Janne: Er der projekter til festen fra foreningen?

Der bliver fremvisning af husene. Tidligere beboere kan komme med deres billeder.

Flag: alle kan hejse flaget efter alm. flagregler for hejsning. Thomas C. finder beskrivelser og Mads laminerer.

Ove: 5. nov. er der fejedag

# Bestyrelsens beretning

Kære Østtoppere

ABF Østtoppen bliver i år 10 år. Tillykke med det. Vi er blevet en etableret forening og vi har fundet rutiner og traditioner, som passer til foreningens beboer.

Traditionerne vi har opbygget, giver rammen om vores fælles hverdag og om hvad vi er for en forening og fortæller samtidig noget om de mennesker der lever her.

Som man fornemmer det er foreningen et godt sted, hvor vi alle trives med en forskellighed men også med en fælles glæde over fællesskabet. Her er det muligt at være meget social, men også at have vores egne frirum. Der er plads til os alle.

Vi kan være glade for og stolte over hvad vi har fået skabt sammen.

Vores traditioner skaber liv og glæde og har mange forskellige udtryk. De drejer sig dog om fællesskabet. Vores fælles Skt. Hans, Sommerfest, arbejdsdage, Champagne smagning m.m. er alle gode billeder på den forening vi har.

Et andet udtryk på at der er godt at være her er, kunne måske være, at i cirka halvdelen af husene bor de oprindelige indflyttere stadig :-)

Men også at vi til stadighed oplever efterspørgsler på ledige boliger. Lige nu har vi således 2 familier på ventelist.

**Vores foreningen er dynamisk og der sker hele tiden noget nyt:**

I år er ingen undtagelse.

* Vi har fået nyt lån, som betyder at så længe der er en lav rente vil vi kunne spare penge op til vedligehold og aktiviteter vi vil prioritere. Det har også været muligt at nedsætte huslejen en spids. Hvis renten stiger har vi sikret os at det ikke bliver dyrere end det tidligere lån.  
  Det betyder også at vi er begyndt at afbetale vores kreditforeningsgæld med ca. en kvart mill. om året.
* Det også i år, vi har fået omlagt vores fælles TV-pakke til et modernet Fibernet
* Større renovering af zinkinddækninger og ventilation
* Vi har skulle forholde os til en ny bogholder og revisor (dog begge ved de samme firmaer)
* Vi har fået en flagstang, som vajer flot fra Toppen af foreningen
* Vi har fået to nye familier ind i foreningen (Viola+Olaf, Ulla)

**Livets gang - Huslejesag**

En andelsforeningen er jo de mennesker der lever i den, men det samtidig en bo og ejer form, som bygger på repræsentativ demokrati.

Det betyder at når man vælger at bo i en andelsforening, så "følger" der noget med! Der er tilbud og krav til den enkelte.

Eksempelvis har en af opgaverne i bestyrelsen i det forgangne år været at rette op på en "fejl" som opstod ud af "uopmærksomhed" i bestyrelsen og hos enkelte beboer.

Situationen var den at vi i nogle handler af andele fik afviklet dem således at sælger fik betalt en husleje for lidt og modsat at de nye ejere betalte en husleje for meget. En meget træls situation for alle, men på grund af god vilje, er den blevet løst på en god måde, så tingene er bragt i orden.

Men ud af det lærte vi,

* vedtægterne skal i videst mulig udstrækning være klare og tydelige, så vi undgår misforståelser - det samme med ordensreglerne
* Det er vigtigt at de enkelte andelshavere også tager ansvar for tingene og ikke bare overlader det til bestyrelsen eller "alle" andre
* vi kan ikke forvente at de professionelle (bank, revisor, ejendomsmægler og bogholder) kan "sikre" os i alle tilfælde - vi er nød til at forstå tingene selv og involvere os
* bestyrelsen har et stort ansvar for at have "overblikket" og hjælpe med at tingene følger aftalerne uden at vi skal være "politi"

**Bestyrelsen har mange opgaver - der skal foregå i et Samarbejde og fælles ansvar**

men i det daglige er Bestyrelsen et ansigt udad, som tager sig af de fleste henvendelser, hændelser og opgaver som ligger i og omkring foreningen.

Det er f.eks. kontakten med offentlige myndigheder, papirarbejdet ved salg af boliger, bank, revisor, bogholder, alt sammen formelle opgaver som skal laves og holdes styr på.

Men der er også mere uformelle forhold så som tolkninger af vedtægter og ordensregler.

Forhold som ikke altid er lige nemme at håndtere og ikke altid kun kan fortolkes på en måde. Det stiller store krav til bestyrelsen, men også til den enkelte andelshaver.

Vi har i foreningen i tidens løb, haft lidt skvulp af problemstillinger, som har udfordret os.

F.eks. placering af sandkasse, cykelskure eller hønsehold, hvor alle ikke er lige enige om hvad den rette løsning er, men hvor der efter en dialog findes en løsning.

Det siger sig selv at man ikke altid kan lande på løsninger, som tilfredsstiller alle lige meget.

Men her i foreningen er det lykkedes at finde en balance som vi alle godtager.

En meget vigtig forudsætning for at vi i Andelsforeningen alle kan trives er, at vi i fællesskab kan finde de retningslinjer vi vil leve efter, men også at vi alle gør en indsats for at efterleve de fælles retningslinjer. Kun nullermænd kommer af sig selv - alt andet kræver en indsats.

Derfor kræver det ind i mellem at vi alle minder os selv om, at vi er en del af en forening - et fællesskab og at det kræver at vi skal tage vores del af ansvaret.

Ellers fungerer det ikke.

Derfor er det også meget vigtigt at vi vælger den rigtige bestyrelse til at repræsentere os. Den mulighed får vi lidt senere i dag.

Og selvom alle fra bestyrelsen stiller op igen i dag, så er det vigtig at alle spørger sig selv om vi nu også er de rigtige til at repræsentere jer i det kommende år!

Der er heldigvis mange andre end bestyrelsen, der er aktive i arbejdet omkring foreningen og får tingene til at fungere.

Vores udvalg (Vedligehold, Bygge, Fest og have) tager en stor tørn. Ikke mindst haveudvalget, som står for vores arbejdsdage, men også vores repræsentant i "den store" grundejerforening og andre enkelt personer har giver meget til fællesskabet feks. i form af arrangement som Skt. Hans, sommerfest, champagne smagning og meget andet.

Fra bestyrelsens side skal der derfor lyde en stor tak til alle der har været med til at gøre foreningen til det den er i dag. Tak for indsatsen.

Med det, vil jeg på bestyrelsens vegne ønske ABF Østtoppen en god generalforsamling og kommende år.