# ABF Østoppen’s bestyrelses beretning på ordinær generalforsamling 20. nov. 2013

 **Ny bestyrelse**

Det har været et hektisk år, som på nogen måder jo startede lidt sent, da der måtte en ekstraordinær generalforsamling til før bestyrelsen var på plads og vi havde valgt en ny formand.
Den nye bestyrelse blev Sten (nr. 38), Gitte (nr.44), Tine (nr.20), Jens (nr. 32) og undertegnede.
Med bestyrelsen på plads, startede den egentlige overdragelse af opgaver og organisering af bestyrelsesarbejdet.

Vi erfarede at der er mange opgaver i overgangen fra den ene bestyrelse til den anden. Fordeling af opgaver og principper for bestyrelsens arbejde. Alt dette tager lidt tid og mange ting skal genopfindes. Arbejdsopgaverne er beskrevet i et dokument, som er placeret i dropbox.

Der har fra starten af været en god stemning, som får arbejdet til at glide og føles lettere. Måske det er derfor vi har afholdt en del møder: 11 bestyrelsesmøder, 2 møder med banker om omlægning, møde med revisor, beboermøde, møde med Søvejens bestyrelse, besigtigelser m.m.

Ikke kun bestyrelsen har særlige opgaver! Mange andre har påtaget sig opgaver som får det hele til at fungere. Det står alt sammen i dokumentet. Så I opfordres til at kigge i dropbox og holde jer orienteret.

Som ledetråd for bestyrelsens arbejde i det kommende år, fandt vi følgende stikord:

**Synlighed**, dokumenter i dropbox med referater, beslutninger, foreningens data, telefonnumre., vedtægter, ordensregler m.m.
**Kommunikationen til og mellem andelshaverne**, kaffe møde, informationsbreve per mail, opslagstavle
**Fastholdelse af procedurer og aftaler på skrift**, så det bliver lettere at videreføre til vores efterfølgere i bestyrelsen.
**Styrkelse af bestyrelsens** arbejde,

**Salg af andele og nye beboer:**Som så mange andre gange overhaler realiteterne hensigterne og inden bestyrelsen var 1 måned gammel kom der et ønske om at sælge nr. 26.

Overleveringen fra den gamle bestyrelse til den nye var knap på plads og alle rettigheder til diverse konti m.m. ej heller. Men bestyrelsen fik sat gang i tingene og huset var solgt på rekordtid – godt 2 mdr. med besigtigelse, beregning af forbedringer, salgsopstilling, overlevering og diverse opgaver med ventelister indhentning af oplysninger hid og did! Det syntes vi selv var godt gået!

I den forbindelse fik vi startet på at beskrive salgsproceduren, så den bliver lettere at overlevere til de næste der får ansvaret.

Og det blev jo så også os! Nr. 14 blev sat til salg med ønske om overtagelse i sommers. Sådan skulle det så ikke lige gå, men i dag er huset solgt og endelig overdraget.

Vi har fået to nye huse vi kan øve os på nr. 22 og 24. Begge med ønske om overdragelse fra årsskiftet og fremad. Det har vi en god fornemmelse om, at det nok skal ske.

Nu er det ikke sådan at vi i bestyrelsen oplever at der er faneflugt, selvom der er flere andele til salg, snarere tværtimod. Alle der har ønsket at sælge har boet her fra starten i 2006 og har som familier udviklet sig og dermed fået nye behov og ønsker. De skal alle have tak for den tid de har været her og deltaget i vores mange arrangementer og gjort Østtoppen til et godt sted at være. Samtidig ønsker vi nye beboere velkommen i vores fællesskab. Lasse og Bente i nr. 26 samt Thomas og Louise i nr. 14

**Omlægning af lån**
Når vi nu er ved økonomien, så var foreningens samlede økonomi også et af de store fokusområder i år.
I forlængelse af sidste års overvejelser om at overgår fra andel til ejerbolig, har bestyrelsen arbejdet med at afklare betingelserne for at omlægge vores lån.
Vi bad vores bankforbindelse om at komme med et tilbud på hvordan vores økonomiske situation så ud, hvis vi ønskede at omlægge i forsommeren.
Vi lagde 3 kriterier ind for tilbuddet:
1/ vi vil ikke sidde meget dyrere end vi gør i dag (ca. 2% udvikling)
2/ gælden må ikke være større i 2016 end vi ellers ville have haft når det nuværende lån udløb i 2016
3/ vi vil begynde at afdrage på en del af gælden

Og med det som udgangspunkt kom der et tilbud, som bestyrelsen drøftede med Nordea, som sendte 2 mand.
Det væsentligste som kom ud af det var, at det kan lade sig gøre og at vi økonomisk har en sund forening. Det fik vi også beskæftiget ved et møde med Nykredit, som udtrykte stort set det samme. Senest har vores revisor rost den økonomiske sunde forening.

Konklusionen fra bestyrelsen var, at vi slog lidt koldt vand i blodet og tager vurderingen om omlægning op løbende, for at sikre den best mulige låneomlægning. Næste gang vi kigger på det bliver først i det nye år.

**Ejendomsvurderingen/ejendomsskat** og aftale med RAFN & søn
Videre i den økonomiske gade, har ejendomsskatten været på dagsordnen flere gange. Vi har en aftale med RAFN & søn om at undersøge muligheden for en omvurdering af beskatningen. Det ser ud til at vi på den måde kan lette ejendomsskatten. Sagen kører stadig, da den er blevet anket i august måned.

**Aftaler med Søvejen** om naboskab
Som det fremgår af Nyhedsbrevene fra bestyrelsen, har vi haft en dialog omkring anvendelse af fællesarealerne i forhold til naboskabet med Søvejens boligforening.
Dette var affødt af nogle klager over støjniveauet og generende røg.
Bestyrelsen rettede henvendelse til Søvejens bestyrelse for at afklare omfanget og hvordan vi kunne skabe plads og rum for alle i de to foreninger.
Ud af det kom et konstruktivt møde, som resulterede i enighed om passende hensynstagen og tolerance. Internt har vi defineret nogle opfordringer/regler som bliver slået op i bålskuret og som betyder vi skal tage hensyn, men også at vi fortsat kan bruge bålet til at mødes omkring.

**Grundejerforeningen Østergårdstoften**
Vi er en del af den ”store grundejerforening” Østergårdstoften. Her har vi nogle opgaver og interesser som er blevet godt varetaget af Annette de sidste år. Det drejer sig om snerydning af vor fælles vej, fællesarealernes vedligehold m.m.

**Ændringer/forbedringer** og andre kreative tiltag i foreningen.
Som tiden går udvikler foreningen sig ligesom behovene hos i de enkelte andelshavere. Det betyder at vi ser halvtage, udluftningsventiler, plankeværk og andre forskellige tiltag.
Også på dette område henstiller bestyrelsen til tolerance og hensyntagen.

Opfordring til STADIG at kontakte bestyrelsen inden der foretages bygningsmæssige ændringer i TILLID til at bestyrelsen vil sagsbehandle objektivt. Kom gerne med gode ideer som vi kan gøre til standarder.

**Arbejdsdage og sommerfest årshjul**Årets rutiner indbefattede Græsslåning, maling, arbejdsdage, champagne smagning, Skt. Hans bål, sommerfest, marked og meget andet. Alle ting som er med til at gøre Østtoppen til en godt sted at bo.

**Kaffemøde**En nyhed var kaffemødet hos Sanne og Jens, hvor bestyrelsen ønskede en ramme for uformelle og formelle snakke omkring, hvor vi ønsker foreningen skal bevæge sig hen. Den fik vi og en god aften oven i købet. Noget vi gerne vil gentage og udvikle i det nye år.

**Andre skuffeprojekter:**Der sker andre ting sideløbende med. F.eks. har vi fået en elektronisk postkasse, hvilket er et krav til alle virksomheder med et CVR-nr. Og sådan en er vi. Det betyder at vi modtager al post fra det offentlige via denne virtuelle postkasse. En udvikling som kun går stærkere.
Et andet miniprojekt er en ny hjemmeside, som er ved at blive testet. Et produkt som ABF gratis har tilbudt. Hvis der er fordele i det kommer I til at høre mere om det! Fordelene skal selvfølgelig være større synlighed og tilgængelighed til foreningens materialer samt en synlighed f.eks. når vi har boliger til salg.

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

Peter Møller-Hansen