

Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2013/2014

Det er den nuværende bestyrelses ønske, at Åtoften til stadighed skal fremstå som en attraktiv bebyggelse – velholdt og med gode faciliteter. Det synes også at være tilfældet, når man ser på liggetider og omsætning i et ellers tungt boligmarked. I kalenderåret 2014 er der hidtil kun solgt et hus. Omsætningen ligger under gennemsnittet – fordi mange ikke ønsker at flytte herfra, når de først er kommet ind. Liggetiderne er generelt ret korte – afhængigt af boligernes standard. Husene sælges hurtigt, og det er glædeligt at se, hvordan ”nytilflyttede” renoverer ude og inde og hermed medvirker til den generelle forskønnelse af området.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 12 bestyrelsesmøder - et konstituerende møde og 11 ordinære bestyrelsesmøder. Bestyrelsesmedlemmer har herudover deltaget i møder med eksterne samarbejdspartner/leverandører, ikke kun de nære samarbejdspartner som ATZ, Søren Sømod og Hesselrød Gartneren men også med bl.a. Brunata, og Fredensborg Forsyning. Desuden har bestyrelsesmedlemmerne varetaget det løbende arbejde med driften og beboerhenvendelser.

En del opgaver løses i samarbejde med de eksisterende grupper jf. nedenfor. Til alle i grupperne og andre, der yder en indsats for fællesskabet skal der lyde en tak fra bestyrelsen.

Arbejdet det forløbne år har især koncentreret sig om nedenstående områder:

Antenne/ TV-pakker

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsen arbejdet videre med Åtoftens forsyning med TV. Det lykkedes ikke på sidste års generalforsamling at få fuldpakken erstattet af grundpakken – men der har fortsat været en stor utilfredshed med den meget dyre løsning. En arbejdsgruppe har derfor lavet et grundigt udredningsarbejde. I det forløbne år er der nemlig sket en liberalisering på området der gør, at alle nu kan få deres ønsker opfyldt. Det er muligt at få grundpakken til en rimelig pris, og den enkelte kan herefter supplere op til enten mellempakken eller fuldpakken eller tilkøbe enkeltkanaler. Alle kan således få præcis det, de ønsker. Derfor fremsætter bestyrelsen på generalforsamlingen et forslag om, at den fælles løsning skal være grundpakken. Forslaget er beskrevet i de medfølgende generalforsamlingspapirer.

Affaldssortering/-afhentning

Bestyrelsen har sammen med affaldsgruppen arbejdet hårdt på at nedbringe udgifterne til affaldsafhentning, hvilket er lykkedes. Udgifterne er stort set halveret. Mens kommunen står for afhentning af jern og elektronik samt storskrald/småt brandbart affald (frasorteret bl.a. pap), skal vi selv betale for bortkørsel af haveaffald og pap. Affaldspladsen er blevet ombygget, så pap anbringes i et særskilt rum og flaske- og aviscontainerne er midlertidigt anbragt ved parkeringspladsen. Den nuværende sortering fungerer stort set. Der er dog fortsat problemer med, at byggeaffald o. lign. anbringes i rummet storskrald/småt brandbart, selvom bestyrelsen flere gange har understreget, at grundejerne i forbindelse med ombygninger bør sørge for, at de involverede håndværkere fjerner hvad de nu nedtager i form af sanitet, køkkenelementer, vinduer og karme mv. Forhåbentlig kan vi ved fælles anstrengelser bevare sorteringen på et niveau, der kan holde renovationsudgifterne nede.

Grønne områder

I efteråret 2013 gennemgik grøn gruppe hele området, dels fællesområdernes beplantning, dels grundejernes forhaver. Gruppens indstilling blev fulgt op af bestyrelsen med henstillinger til enkelte grundejere om at bringe forhaverne i rimelig stand. Bestyrelsen har også gennemgået området med

Søren Sømod med henblik på udpegning af træer/vækster hvis rødder kan skade rørsystemerne eller klinkerne. Der er allerede fældet en del, men fældningen skal fortsætte. F.eks. vil der i det kommende år blive fældet en del store træer der enten er syge, er i fare for at vælte i storm eller gået ud. Der plantes ”prøvetræer”, så vi kan undersøge, hvilke træer der bedst kan erstatte de træer, der fjernes.

Bestyrelsen opfordrer fortsat alle grundejere til at sørge for, at forhaverne er velholdte, så Åtoften som helhed kan fremstå pænt vedligeholdt.

Fælleshuset

Det er et gode for Åtoften at fælleshuset med alt dets udstyr dels er til rådighed for grundejerforeningen, dels kan lejes af grundejerne til en rimelig pris. Det er imidlertid en stor opgave at vedligeholde udstyret og administrere fælleshuset. Der er sket flere udskiftninger i fælleshusgruppen og fra 1. oktober overtages ansvaret for administrationen af Gudme (hus nr. 104). I denne anledning har bestyrelsen valgt at forenkle nogle administrative rutiner og arbejdsgange omkring fælleshuset, så det bliver knap så arbejdsbelastende at stå for udlejningen. Samtidig indføres tvungen rengøring ved professionelt rengøringsselskab efter alle større arrangementer i huset. Bestyrelsen har i denne anledning besluttet, at prisen for leje af fælleshuset sættes op fra kr. 600,- til kr. 1.000. Samtidig indføres en betaling på kr. 500,- for leje til fællesspisningerne. I anledning af vagtskiftet skal lyde en stor tak til de gruppemedlemmer, der i en årrække har påtaget sig opgaven. Det er bestyrelsens håb, at administration af fælleshuset fortsat kan varetages af frivillig arbejdskraft fra Åtoften. I modsat fald vil det blive noget dyrere at etablere en lejeordning.

Klinkearbejdet

Efter indstilling fra klinkegruppen beslutter bestyrelsen hvilke stræder/torve, der står for tur. For et års budget kan lægges ca. 400 kvadratmeter stræde. Ud over strædearbejdet er to torve omlagt i år. Til og med 2014 er der renoveret 7.000 kvadratmeter svarende til ca.70% af det samlede areal. Der resterer således stadig omkring 3.000 kvadratmeter, så arbejdet vil strække sig over de næste 6-7 år.

Rørsystemet

Kloak- og vandledningsnettet overgår forhåbentlig inden længe til at være Fredensborg Forsynings ansvar. Et grundlæggende problem, der først blev taget op sidste år, er, at Åtoftens grundejerforening ikke har haft ejendomsretten til fællesarealerne, idet disse aldrig er blevet overskødet fra de oprindelige bygherrer til foreningen. Bestyrelsen har derfor måttet gå rettens vej og Retten i Helsingør har i netop skriftligt meddelt, at ejendomsretten nu er hos grundejerforeningen. Ejendomsretten skal herefter tinglyses. Fredensborg Forsyning har ikke ønsket at færdigforhandle sagen om overdragelse af ansvaret for rørsystemet, for ejerforholdene var afklaret. Det er nu sket. Herefter vil de afsluttende forhandlinger finde sted i efteråret. Udgifter til reparation af vandrør, som dem vi har haft i indeværende år, vil herefter påhvile Fredensborg Forsyning.

Varmeforsyningen

Der sker en stadig opfølgning på varmforsyningen med henblik på at optimere varmecentralen og nedbringe omkostningerne. Et par Sharky energimålere er i årets løb blevet udskiftet/repareret, og der arbejdes på indhentning af tilbud på udskiftning af den ene cirkulationspumpe i varmecentralen. Samarbejdet med Brunata går træt, og det er endnu ikke lykkedes at få udviklet aflæsningssystemet, så forbrug hhv. afkøling pr. hus aflæses automatisk.

Året har dog været præget af, at der har været flere brud på fjernvarmeledningerne med store reparationsomkostninger til følge. Lækager og udskiftning af utætte ventiler har påført foreningen udgifter på over 300.000 kroner. Til gengæld er spædevandstabet reduceret væsentligt, hvilket giver en mindre besparelse. I de kommende år må vi nok forvente, at der kan komme flere brud på fjernvarmeledningerne, da rørsystemet er kommet i reparationsalderen. Derfor er det vigtigt, at vi konsoliderer foreningen økonomisk, så grundejerne undgår ubehagelige økonomiske overraskelser.

Økonomi

Som nævnt ovenfor har der været ekstraordinært store udgifter til reparation af diverse rør. Herudover er der kun foretaget småanskaffelser efter grundejernens ønske, bl.a. et par bord-/bænkesæt samt trillebøre og –vogne. Bestyrelsen har sammen med administrator gennemgået bl.a. forsikringerne og affaldsafhentningsudgifterne, hvilket har givet besparelser. Bestyrelsen finder, at de ressourcer, der anvendes på pasning af fællesarealerne er passende, da de grønne områder løbende skal vedligeholdes. Der kan påregnes omkostninger de kommende år til rørreparationer, hvorfor det er bestyrelsens anbefaling, at foreningens økonomi konsolideres.

Åtoftens 50-års jubilæum

I 2016 kan Åtoften fejre 50 års jubilæum. Bestyrelsen planlægger at fejre denne begivenhed. En arbejdsgruppe er ved at blive etableret. Den skal i samarbejde med bestyrelsen planlægge indhold og forløb af jubilæet. Der efterlyses interesserede medlemmer til denne arbejdsgruppe. Fejringen planlægges at finde sted den 4. juni 2016. Bestyrelsen opfordrer den til den tid siddende bestyrelse til at bevilge et beløb til opstilling af telt, underholdning, reception m.v. Hertil kommer deltagerbetaling for fællesspisning.

Som indledningsvis anført, er Åtoften et eftertragtet sted, hvor mange gerne vil bo. Det skyldes ikke kun boligernes kvalitet men også bebyggelsens sociale liv. Ved de månedlige fællesspisninger har nye beboeres mulighed for at møde andre i bebyggelsen – lige som fællesspisningerne generelt er et socialt samlingspunkt. Desuden er aktiviteter som gymnastik i det frie året rundt og tennis noget, der muliggør at beboerne møder hinanden under hyggelige former. Nævnes skal også de arrangementer, som børnegruppen gennemfører, der betyder, at specielt børnefamilierne lærer hinanden at kende.

Bestyrelsen vil gerne takke alle, der bidrager til det gode fællesskab.

Bestyrelsen
September 2014

