

Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2018/2019

Efter foreningsåret 2017/2018, der var præget af stor aktivitet med vedtagelse af den nye internet- og TV-forsyning samt nedrivning af varmecentralens skorsten og udvidelse af Fælleshuset, kunne man have forventet et mere fredeligt år. Men nej!

Bestyrelsen kan med tilfredshed konstatere, at det høje aktivitetsniveau er fortsat i foreningsåret 2018/2019. Med et godt samarbejde mellem bestyrelse og et antal arbejdsgrupper er der gennemført både nødvendige vedligeholdelsesopgaver og fremadrettede opgaver. Vi har fået installeret og idriftsat det nye fibernet, og der er udført et større klinkeprojekt. Vi har fået nye udfordringer i form af alvorlige rotteproblemer og i den mere fredelige ende en udfordring med at finde en løsning til etablering af ladestander til fremtidens el-biler. Vi har fået installeret en hjertestarter, og flere beboere har været på kursus og meldt sig som hjerteløbere. Endvidere har det permanente problem med affaldssorteringen fået ny aktualitet i lyset af fremtidens skærpede krav til affaldssortering. Endelig har der været et stort problem i vores varmesystem, som heldigvis kun medførte minimale udgifter for foreningen. Der har således jf. nedenfor været nok for bestyrelsen at tage fat på.

Grundejerforeningens økonomi

Økonomisk set er Grundejerforeningen kommet tilfredsstillende igennem det forgangne år. Vi havde budgetteret med et underskud på 200.000 kr.. Årets resultat blev et driftsmæssigt underskud på kr. 228.950. Et resultat som regnskabsmæssigt, efter de finansielle poster, leder til, at vi kom igennem året med et overskud på kr. 354.985. Dette i overvejende grad fordi vi har kunnet betale en meget stor investering i klinkeoprettelse direkte fra Klinkefondens opsparede midler.

Overskuddet skal også ses baggrund af et ekstraordinært ”indtægtsbeløb på kr. 234.000. fra en tilbageførsel af et tidligere hensat, men ikke længere nødvendigt, beløb til dækning af omkostninger i forbindelse med skift af varmeleverandør, for år tilbage. Desuden har vi generelt været økonomisk forsigtige (for ikke at sige sparsommelige). Det gavner selvfølgelig også regnskabet, når vinteren er mild og næsten uden sne.

På udgiftssiden har vi haft relativt store udgifter (og en imponerende arbejdsindsats fra de frivillige involverede) i forbindelse med nedrivning af varmecentralens skorsten og retablering af Fælleshuset, samt i forbindelse med etableringen af et tidssvarende Internet og TV-forsyning.

Som nævnt har vi haft en række store udgifter, men der har også været tale om besparelser. Det er glædeligt at konstatere, at der kan registreres en besparelse på det grønne område, efter at kontrakterne blev samlet hos Søren Sømod. Det er i den forbindelse bestyrelsens opfattelse, at den generelle vedligeholdelsesstandard er steget inden for det afsatte budget, og vi arbejder fortsat sammen med Søren Sømod for at sikre styringen af vedligeholdelsesplanen for vores smukke fællesarealer.

Vi har i året 2018-2019 været forskånet for alvorlige brud på fjernvarmerørene, som, når uheldet er ude, kan belaste budgettet med meget store beløb.

Foreningen vil i det indeværende år, 2019-2020, - og i lighed med tidligere år - fortsat hensætte beløb til senere klinkeudskiftning samt budgettere med beløb til eventuel nødvendig reparation af

varmecentralen og rørsystemet. Herudover budgetterer vi ekstraordinært med hensættelser til foreningens andel af den nødvendige rottebekæmpelse i den fælles del af kloakken samt med nødvendig asfaltarbejder på vores parkeringspladser.

Uanset alle bestræbelser vil vi altid have et antal ubekendte størrelser, i form af uventede kostbare brud på fjernvarmeledninger, eller nødvendige reparationer af varmecentralen, kloakker eller brønde. Sådanne ikke planlagte udgifter gør det nødvendigt for foreningen til stadighed at have et rimeligt likvidt beløb til rådighed.

Endelig skal det nævnes, at bestyrelsen i det forgangne år i samarbejde med foreningens administrationsselskab har arbejdet med en mindre tilpasning af opstillingen af budgetter og regnskab med henblik på, at bestyrelsen kan opnå en tættere budgetopfølgning fremover.

Rotteproblemerne

Ikke kun Åtoften, men store dele af landet er plaget af rotter. Den officielle tilgang til problemet er fornuftigt nok, at man ikke kan udrydde alle rotter (eller andre skadedyr), men må arbejde med at sikre boligerne, så rotterne ikke kan komme ind.

Bestyrelsen har nedsat en gruppe, der dels har analyseret problemet, dels er kommet med forslag til initiativer til mindskning af rotteproblemet. En rundspørge i Åtoften bragte for en dag, at omkring 12% af alle huse havde eller havde haft rotteproblemer. Enkelte husejere har haft meget alvorlige problemer med rotter, der har betydet store renoveringer af boligerne.

Kommunens bekæmpelsesordning (og Forsyningens beredskab vedr. kloakrørene) fungerer tilsyneladende efter hensigten, men der er behov for, at vi i Åtoften tager en række forebyggende initiativer.

I første omgang er der taget initiativ i forhold til at sikre husene – først og fremmest husene med krybekældre. Et pilotprojekt er gennemført for blok 8, og det viser, at der er utætheder i krybekældrene og beskadigede stikledninger, som bør udbedres for at forebygge rotter. Projektet rulles nu ud over en større del af bebyggelsen – fortrinsvis den gamle del med krybekældre. Et beboermøde herom blev afholdt 12. august 2019, og på mødet var der stor opbakning til at fortsætte det skitserede projekt i den del af bebyggelsen, der har krybekældre.

Der er flere faser i projektet med sikring af det enkelte hus. Første fase varetages af Søren Sømod, der for kr. 625,00 inspicerer krybekældrene og undersøger rørføringen mellem husene og utætheder i denne forbindelse. Søren Sømod påtager sig også at udbedre utætheder mellem husene i krybekældrene mv. En anden fase er TV-inspektion af stikledningerne. Dette kan efter bestyrelsens opfattelse ske for den enkelte ejers egen regning. Bestyrelsen har indhentet tilbud på sådan inspektion, som det anbefales, at man gennemfører efter fælles overenskomst i blokkene.

Vi har også et forslag til at reducere antal rotter i kloakledninger ved at sætte ”rottedræbere” i tre brønde i hovedkloakkerne. Kommunen/Forsyningen har indtil nu været afvisende overfor ideen – selv om Åtoftens bestyrelse har været indstillet på at afholde udgifterne hertil. Dialogen om dette problem fortsætter. Under alle omstændigheder kommer dette projekt til at strække sig over en årrække.

Affaldssituationen

Rotter og affald har ofte noget med hinanden at gøre. Det har det også i Åtoften, i det omfang man smider husholdningsaffald i vores affaldsbåse (f.eks. i småt brandbart) eller fodrer fugle og andre dyr med foder, der kalder rotterne frem.

Affaldssortering har altid været et stort problem i Åtoften. Vi må desværre konstatere, at det er meget vanskeligt at få alle Åtoftens beboere til at foretage en korrekt affaldssortering. Problemet vil kun blive større i fremtiden, hvor de kommunale regler skærpes.

I juli 2018 afholdt kommunen en workshop om fremtidig affaldssortering. Åtoftens bestyrelse var repræsenteret i denne workshop og gav sit besyv med. Imidlertid endte kommunen med at vælge ”den billigste” og mest afprøvede model: To-kammersystemet. Kommunen har udmeldt tidsplanen for udrulning af det nye affaldssorteringssystem, og Åtoftens bestyrelse er blevet bedt om at udpege en kontaktperson i forhold til kommunen. Det fortsatte arbejde består nu i at finde en løsning, hvor den enkelte husstand ikke skal sortere i 6-8 forskellige spande, men hvor vi kan bevare en fælles affaldssortering – dog med flere indholdselementer end i dag. Vi vil sandsynligvis skulle investere lidt i vores fælles affaldsrum, men langt den største udfordring bliver at få alle i Åtoften til at tage affaldssorteringen alvorligt. I det forløbne år har vi gang på gang fundet ”mærkelige” ting henstillet i affaldsrummene. Dels prøver vi at lokalisere ”synderne”, dels prøver vi fortsat at opfordre til en hensigtsmæssig adfærd. Når det går løs med det nye affaldssorteringssystem, er det sandsynligt, at vi vil afholde beboermøder for at sætte fokus på vigtigheden af at sortere korrekt.

Udrulning af Fibernet

Udrulningen af fibernettet til hurtigt internet og TV-adgang blev påbegyndt i oktober 2018 med nedgravning af kabelrør fra fælleshuset til de enkelte blokke. Gravearbejdet blev udført af Søren Sømod. Fra 1. november startede installationen af fibre og fiberboksen i de enkelte boliger. Anlægget gik i drift omkring årsskiftet, og efter et par ugers justeringer har det fungeret tilfredsstillende. Undervejs har der været afholdt to beboermøder og en support-dag, med informationer om de nye anlæg og hjælp til opsætningen af router og TV. Det er vores indtryk, at anlægget kører tilfredsstillende. Vi checker den samlede internettrafik fra Åtoften hver måned for at sikre, at der ikke er nogen flaskehalse.

Klinkearbejdet/renovering af stræder og pladser

I foreningsåret 2018/2019 er der blevet udført meget klinkearbejde. Normalt er det således, at klinkearbejdet igangsættes, når der er en opsparing svarende til ca. to års indtægter i klinkefonden (ca. kr. 672.000). I denne omgang har vi lagt klinker for godt en mio. kr. svarende til et areal i omegnen af 1000 kvadratmeter eller 400 løbende meter stræde. Det betyder, at klinkefonden nu er tom (og at der er et underskud på ca. kr. 60.000). Det vil således vare et par år, før vi igen har oparbejdet en kapital, der gør det hensigtsmæssigt at genoptage klinkearbejdet.

På foranledning af et spørgsmål på generalforsamlingen i efteråret 2018 har bestyrelsen i samarbejde med klinkegruppen foretaget en opmåling af endnu ikke renoverede stræder/pladser. Denne opmåling viser, at der vil gå endnu ca. 9 år fra regnskabsåret 2018/2019, før alle stræder og

pladser er renoverede. Hertil kommer, at man i tiden herefter fortsat må forvente at skulle afsætte et beløb af en vis størrelse til vedligehold/rensning af stræder og pladser.

Disse forholdsvis store udgifter til klinkearbejdet skal ses i lyset af, at bestyrelsen opfatter renoverede stræder og pladser som et meget stort aktiv for Åtoften. Det får bebyggelsen til at bevare den høje arkitektoniske værdi.

De Grønne områder

Vedligeholdelse af stræder og pladser hænger nært sammen med pasning af de grønne områder. Bestyrelsen lægger stor vægt på, at bebyggelsen fremstår attraktiv. Det skal betænkes, at dele af bebyggelsen er mere end 50 år gammel. Det kræver opmærksomhed, penge og også lidt kærlighed at sikre, at Åtoften fortsat fremstår velholdt.

Bestyrelsen er overordnet meget tilfreds med Søren Sømods pasning af de grønne områder. Det har både givet et kvalitetsløft og en besparelse, at kontrakter på fællesområderne inklusive de grønne områder er blevet samlet hos én entreprenør. Men der er altid plads til forbedringer, og de registreres gennem en løbende opfølgning på arbejdet.

I år har vi fået klippet høje, brede hække ind, træer er blevet beskåret, og de udgåede fyrretræer på banevolden er blevet udskiftet. Men der har været et kiks med beskæring af roser og spiræabuske, der fejlagtigt er blevet klippet i hækfacon. Vi arbejder på, at sligt ikke gentager sig.

Vigtigt i forhold til det generelle vedligeholdelsesniveau er imidlertid forhaverne. Mange steder lever de ikke op til det niveau, bestyrelsen ønsker. Vi kan derfor kun opfordre den enkelte husejer til at træffe aftale med en gartner, såfremt man ikke selv magter vedligeholdelse af forhaven, som man jf. vedtægterne er forpligtet til. Bestyrelsen har talt med Søren Sømod om problemet med forhaverne. Han er selvfølgelig villig til at give den enkelte husejer tilbud på pasning af forhaven.

El-ladestandere

Et nyt tema er mulighederne for etablering af ladestandere til el-biler. På baggrund af henvendelser fra interesserede beboere er el-ladestandere sat på dagsorden. Klimadebatten taget i betragtning er der ingen tvivl om, at behovet for el-ladestandere vil være en realitet i løbet af kort tid, og det vil være en stor fordel for beboere, der anskaffer en elbil, at de kan få bilen opladet i Åtoften. Der er imidlertid mange forhold, der skal afdækkes, før beslutninger kan træffes. Dels er parkeringspladserne et fællesareal, og den enkelte kan således ikke disponere over en bestemt plads. Dels er der såvel økonomiske som tekniske forhold, der skal analyseres grundigt. En arbejdsgruppe er i gang.

Førstehjælp

Et antal beboere tog initiativ til at arrangere en introduktion til førstehjælp med vægt på hjerte-lunge redning. Arrangementet blev gennemført med 32 betalende deltagere. Det var deltagernes klare anbefaling, at Åtoften bør have en let tilgængelig hjertestarter. Derfor besluttede bestyrelsen at bevilge kr. 15.000 til indkøb og opsætning af en hjertestarter. Den sidder nu på Fælleshuset ind mod Grønningen, og har (heldigvis) ikke været i brug. I forlængelse af anskaffelsen er gennemført et brugerbetalt hjerte-lunge førstehjælpskursus, og flere af deltagerne herfra har meldt sig som hjerteløbere.

Varmesystemet

Varmesystemet er fortsat Åtoftens akilleshæl – både det tekniske anlæg i varmecentralen og de gamle fjernvarmerør i jorden og i krybekældrene. I år har vi været forskånet for store/dyre brud. Men anlægget kræver konstant overvågning, da automatikken er så gammel, at der ikke kan skaffes reservedele. Varmegruppen har ikke mindst i forårsmånederne været på hårdt arbejde. En registreret vandtilførsel til fjernvarmeanlægget, som forårsaagede trykstigninger i anlægget betød, at der skulle tages kontakt til alle husejere – i nogle tilfælde op til flere gange. Mange huse måtte besøges, og først da man fik kontakt til det sidste af alle husene, blev problemet løst. Sagen gav således anledning til mange problemer og meget arbejde. Formodentlig på grund af trykstigningerne i anlægget er der opstået større utætheder i anlægget, som betyder, at vi nu mister ca. 300 liter fjernvarmevand i døgnet. Varmegruppen arbejder på at finde en løsning, og det forventes, at der skal investeres noget i varmecentralens anlæg i det kommende år.

Fælleshusberetning 2018/2019 v/Niels Gudme

Benyttelsen af Fælleshuset i det forløbne år har båret præg af nedrivningen af den gamle varmecentralens skorsten. Nedrivningsprojektet tog noget længere tid en oprindeligt forudsat, hvilket har betydet, at en del arrangementer i eftersommeren 2018, både private og fælles, måtte aflyses eller udsættes. Ikke desto mindre har skorstensprojektet været en stor succes for Fælleshusets anvendelse – pladsen indendørs er blevet meget mere reel og lettere at møblere, glasdørene giver ikke alene meget fint lys, men gør også kontakten mellem fælleshus og grønningen meget enklere.

Karakteren af arrangementer i Fælleshuset ændrer sig ikke meget fra år til år. Ud over de private lejemål har der som ”vanligt” været yoga, filmaftener med både spille- og dokumentarfilm, de dejlige torsdagscaféer, foredragsaftener, kreative fredage og endelig de meget velbesøgte fællesspisninger. Der har været afholdt førstehjælpskursus, og bestyrelsen og de nedsatte grupper er blevet meget flittige til at benytte fælleshuset – særlig i forbindelse med fibernetprojektet har der været en del mødeaktivitet.

I forlængelse af skorstensprojektet besluttede bestyrelsen, at Fælleshuset skulle have ny opvaskemaskine, nye kogeplader og ny ovn. Således opgraderet fremstår Fælleshusets køkken – selv om det er småt - som en ny og bedre arbejdsplads. Som noget mindre heldigt har det rengøringsfirma, som har gjort rent i fælleshuset efter de forskellige større arrangementer, opsagt kontrakten. Det har betydet mindre rengøring, og at fælleshusadministrationen (Rethe og Niels Gudme) i en række tilfælde selv har måttet stå for rengøringen. Der er nu heldigvis fundet en ny løsning.

Bestyrelsens arbejde i øvrigt

I beretningsåret har der været afholdt 11 bestyrelsesmøder. Som det vil være fremgået af ovenstående, har der været travlhed i faste grupper og ad hocgrupper, og der har været afholdt både beboermøder og egentlige kurser. Mange aktuelle opgaver løses ved hurtigt nedsatte ad hoc-grupper (rottegruppen, elbilgruppen og asfaltgruppen) for nu at nævne de senest tilkomne). Andre opgaver løses af de ”faste grupper”, hvor klinkegruppens store arbejde er nævnt. Webgruppen er konstant parat til at holde os alle orienterede om forholdene i Åtoften. Kulturgruppen gør et stort arbejde til glæde for mange brugere af Fælleshuset. Alle grupper skal have en stor tak for deres indsats.

Bestyrelsens tak skal udstrækkes til ikke kun alle grupper, men også enkeltpersoner, der giver en hånd med og bidrager til at løfte opgaverne i Åtoften. Samtidig vil bestyrelsen byde nye beboere i Åtoften velkommen. Skulle der blandt de nytilkomne være nogen, der har lyst til at give en hånd med, skal man blot henvende sig til bestyrelsen. Der kan altid bruges villige hænder/hoveder i grupper eller til løsning af andre opgaver.

Bestyrelsen
September 2019