

## Referat af ordinær generalforsamling i Åtoftens Grundejerforening, 2990 Nivå den 8. oktober 2024.

Den ordinære generalforsamling afholdtes torsdag den 8. oktober 2024 kl. 19:30 i Åtoftens Fælleshus,

Grundejerforeningens formand Erik H. Nielsen bød velkommen og indledte med dagsordenens første punkt:

### 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Pernille Olsen fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S som dirigent og Peter Fich, nr. 163 som referent. Begge blev valgt med akklamation.

Dirigenten takkede for valget. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen afholdtes rettidigt og var indkaldt med varsel i henhold til vedtægterne og derfor gyldigt kunne afholdes, hvilket salen bekræftede.

### 2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i de forløbne 1 år.

Formanden henlede til den med indkaldelsen udsendte beretning og supplerede, at der nu var kommet styr på det administrative efter overgangen til Ejendomsadministrationen 4-B, at den månedlige opkrævning af fællesudgifter mv. nu var på plads med PBS, og at der ikke var restancer.

Formanden nævnte, at projektet med udskiftningen af varmemålere havde vist sig mere problemfyldt end først antaget, og havde afstedkommet ikke forudset brug af VVS-folk i flere tilfælde, samt at vi i klinkeprojektet nu havde fået lagt ca. 900 m<sup>2</sup> med visse forsinkelser.

Formanden takkede de forskellige arbejdsgrupper for et stort arbejde, og opfordrede til, at flere meldte sig til grupperne.

På et spørgsmål fra salen om rengøring af de nye affaldscontainere oplyste formanden, at der p.t. ikke var aftalt en ordning. Fra salen blev der opfordret til, at man aftalte med Sømød om at spule containerne med jævne mellemrum.

Der blev endvidere fra salen spurgt til, om man ville forbyde bilvask ved fælleshuset. Formanden oplyste, at udfordringen med vaskevandet var, at det løber ned i regnvandskloakledningerne, som løber ned i åen, så opfordringen er, kun at skylle bilerne uden anvendelse af sæbe, og på den måde vise hensyn.

Da der ikke var spørgsmål fra salen til beretningen, konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning af generalforsamlingen.

### 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2023/2024 til godkendelse.

Formanden kommenterede regnskabet og forskellen mellem foreningens operative driftsregnskab, som er det, bestyrelsen styrer efter, og årsregnskabet. Fremadrettet vil man styre efter samme principper, som ligger til grund for årsregnskabet. Formanden gennemgik indtægter og udgifter og mere specifikt, herunder, at der er opkrævet for meget for affaldsordningen i 1. halvår i år, og derfor vil blive opkrævet mindre i 2. halvår. Formanden oplyste, at økonomien for ladestanderne giver et lille overskud til grundejerforeningen.

Ø A F

Varmegruppen oplyste, at der er en læk i fjernvarmesystemet et eller andet sted, så vi bruger p.t. 300 liter suppleringsvand i døgnet i stedet for normalt 100 liter. Beboerne opfordredes til at se efter specielt i krybeklædre for eventuelle lækager.

Vedr. nye klinker oplyste formanden, at der i år er lavet ca. 200 m<sup>2</sup> ved blok 1 og 2, og de sidste 800 m<sup>2</sup> der mangler, vil blive lavet i 2025/2026. På et spørgsmål om dårligt lagte klinker oplyste formanden, at man var opmærksom på forholdet, og ville gennemgå dette med Sømod.

Fra salen blev der spurgt til nyt omkring at højbede skulle fjernes for at kunne lægge vandrør langs husene. Formanden oplyste, at han intet nyt havde hørt herom. Fra salen blev der endvidere spurgt, om de affaldsposestativer, der står i husenes udvendige affaldsrum kunne fjernes, hvilket formanden bekræftede.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

#### 4. Forslag fra bestyrelsen-ingen.

Dirigenten konstaterede, at der ikke forelå forslag fra bestyrelsen til behandling.

#### 5. Forslag fra medlemmer (bilag 3, bilag 4, bilag 5).

Jfr. bilag 3 fremlagde Grøn Gruppe et forslag om, at der afsættes 120.000 kr. til ekstern hjælp til revidering af en ny grøn plan for Åtoften, og til at rådgive os med, hvad vi bør gøre ved den snart meget gamle beplantning i Åtoften. Der foreslås en plan der indeholder implementering af alternative beplantningsmetoder, der kræver mindre vedligeholdelse, udskifte træer der danner skyggeproblemer, reducere monokulturer, fremme beplantning der fremmer et varieret dyreliv samt fremme beplantning, der giver Åtoften et unikt præg. Grøn Gruppe foreslår, at der dannes en separat arbejdsgruppe, der skal stå for arbejdet med den nye grønne plan de næste 12 måneder, og som refererer til bestyrelsen. Det er forslaget, at den nuværende vedligeholdelse og pleje af Åtoftens arealer forbliver i Grøn Gruppe.

Fra salen blev der spurgt til, om der virkelig var behov for at ofre 3 uger á 975 kr. i timen for at få rådgivning om beplantningen, hvortil Grøn Gruppe svarede, at 120.000 kr. er mange penge, at vi bruger mange penge på den løbende vedligeholdelse af arealerne, men at de gror til, og at vi har brug for hjælp.

Forslagsstillerne til bilag 4 og 5 orienterede om, at de 2 forslag skulle opfattes som et samlet forslag om, at der skal udarbejdes en handlingsplan med sagkyndig hjælp og med fokus på at bevare det nuværende look. Forslagsstillerne mente ikke at der var behov for nytænkning med biodiversitet og mindre græsslåning. Der er efterhånden så mange gamle store træer der behøver at blive udskiftet, og det behøver vi en professionel landskabsarkitekt til at hjælpe os med at få udarbejdet en plan for.

Grøn Gruppe mente, at de og forslagsstillerne til bilag 4 + 5 nok var enige langt henne ad vejen, men Grøn Gruppe ville gerne have råd om, hvad der skal ryddes op i, når f.eks. hækkene er fyldt med alskens vildvækst, når gamle træer taber grenene, når stammerne i bøgehækkene er træstamme tykke, men også hvilke af de mange positive elementer vi har i dag, som skal bevares.

Formanden konstaterede, at der tilsyneladende var enighed mellem forslagsstillerne om, at der skulle professionel rådgivning til, men at uenigheden var omkring hvilken målsætning, der skulle lægges til grund for rådgivningen. Formanden foreslog, om det kunne være en model at, der blev nedsat en selvstændig gruppe, der kunne formulere en sådan målsætning. Fra salen blev der gjort opmærksom på, at idet det forslag ikke havde været på dagsordenen, kunne der ikke stemmes om det.

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning om forslag 3 og om forslag 4 + 5 samlet, og resultatet blev, at forslag 3 fik 24 ja stemmer, 6 blanke og 39 nej stemmer, og at forslag 4 + 5 fik 43 ja stemmer 7 blanke og 18 nej stemmer. Dirigenten konstaterede, at forslag 4 + 5 var vedtaget.

Formanden bemærkede, at bestyrelsen ville nedsætte en gruppe sammen med forslagsstillerne med henblik på at danne rammen for den videre færd. Bestyrelsen indkalder eventuelle øvrige interesserede deltager til en sådan gruppe.

#### **6. Forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår samt forslag om kontingent for det igangværende foreningsår til godkendelse.**

Formanden gennemgik budgettet for regnskabsåret 2024/25 og oplyste, at grundet klinkearbejdet giver budgettet et driftsunderskud på -471.073 kr., at 477.341 kr. tages fra klinkefonden, og at budgettet med denne regulering giver et lille driftsoverskud på 6.268 kr.

På spørgsmål fra salen oplyste formanden, at posten "Service, fibernet" på 170.000 kr. dækkede over såvel forbrug som service, og hvor forbruget modsvarede af en budgetteret indtægt på ca. 150.000 kr.

Dirigenten satte herefter forslaget til budget for 2024/25 til afstemning, og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til bestyrelsen**

**På valg:**

**Formand Erik Nielsen, nr. 191 – modtager genvalg**  
**Sten Mårup, nr. 113 – modtager ikke genvalg**  
**Bente Charlotte Storm, nr. 147 – modtager ikke genvalg**  
**Esben Herborg, nr. 159c – modtager genvalg til bestyrelsen**

**Nye medlemmer:**

**Aage Michaelsen, nr. 12 – stiller op til bestyrelsen**  
**Rie Wilhelm, nr. 146 – stiller op til bestyrelsen**

**Valg af suppleanter til bestyrelsen:**

**Esben Herborg er rykket op i bestyrelsen da Lotte Carl-Madsen er udtrådt**  
**Tom Hansen (1), nr. 146 – modtager genvalg som suppleant.**

Formanden oplyste, at det var en fejl, at Esben Herborg var sat på valg, for han er først på valg næste år. Fra salen stillede Christian Leifelt, nr. 83 også op til bestyrelsen, og dirigenten konstaterede, at der med 4 kandidater til de 3 ledige bestyrelsespladser skulle ske kampvalg.

Christian, Aage og Rie præsenterede sig selv.

PF

Ved den efterfølgende skriftlige afstemning blev Erik, Aage og Christian valgt til bestyrelsen.

Til valg af suppleanter opstillede Görän Anttila, nr. 111 fra salen. Dirigenten konstaterede herefter, at der til de 2 pladser som suppleanter var opstillet 2 kandidater. Generalforsamlingen konstaterede med akklamation, at Tom og Görän var valgt som suppleanter til bestyrelsen.

#### 8. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af Grant Thornton v/ Statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen

Generalforsamlingen genvalgte revisor

#### 9. Eventuelt

Fra salen blev der stillet forslag om at aktivere værkstedsrummet mellem varmecentralen og fælleshuset, og om der var interesse for at nedsætte en arbejdsgruppe, der kunne se på, om vi kunne udnytte rummet til et fælles værksted, i stedet for at Sømod blot udnyttede det som garage. Forslaget blev positivt modtaget og overdraget til bestyrelsen til videre foranstaltning.

Fra salen blev der stillet spørgsmål om ansvaret for vedligeholdelse af ejendommenes tagrender, og den på vore ejendomme tinglyste deklaration blev citeret:

"Vedligeholdelse af tagrender og nedløb, der ligger udenfor matrikelgrænsen på naboejendommen, skal vedligeholdes af den ejer, der har de pågældende tagrender og nedløb beliggende på sit matr.nr. Tagrender og nedløb, der vender mod fællesarealer, stræder og veje m.v. skal vedligeholdes af den ejer, på hvis hus tagrenderne og nedløbene er opsat.

Efter vedtagelse på en generalforsamling i grundejerforeningen skal det dog kunne aftales, at vedligeholdelse af alle tagrender og nedløb skal forestås af grundejerforeningen."

Spørgsmålet gik således på, om en tagrende, der sieder på naboens hus, men som hænger inde i spørgerens have, skal vedligeholdes af naboen eller haveejereren?

Referenten svarede, at det spørgsmål havde tidligere været forelagt kommunen til fortolkning, og her var svaret, at husejeren, dvs. naboen, havde det økonomiske ansvar for vedligeholdelsen, men at grundejerforeningen tidligere havde bestemt, at haveejereren havde ansvar for at holde opsyn med tagrenden, og advisere naboen hvis problemer.

Dette er beskrevet i pjecen "Gode råd om vedligeholdelse" står der:

"Det er et fælles vilkår, at en del af husenes bagfacader ligger i naboens have. Det er derfor ikke altid muligt for ejeren at holde opsyn med, om skotrenden er utæt eller om tagrende og nedløb er tilstoppede. Det bør derfor være en pligt, at naboer tilser og orienterer om fejl og mangler på de facader, husejeren ikke selv kan holde opsyn med. Ifølge deklarationens bestemmelserne paragraf 4 stk. 1. står der angivet: "Vedligeholdelse af tagrender og nedløb, der ligger på naboejendomme, skal vedligeholdes af den ejer, der har den pågældende tagrende og nedløb på sit matrikelnr. " Som følge heraf kan udbedring af eventuelle skader forårsaget af denne manglende vedligeholdelse pålægges den ansvarlige naboejendom."



Dette skal forstås således, at haveejereren har en tilsynspligt, men ikke en egentlig vedligeholdelsespligt, dvs. haveejereren skal ikke f.eks. rense naboens tagrende eller reparere den, men gøre naboen opmærksom på, at hans tagrende er stoppet til eller er utæt, og give ham adgang til at komme ind i sin have og rense tagrenden eller udbedre skaden.

Fra salen blev der tillige bemærket, at en væsentlig del af Åtoftens beboere efterhånden havde en alder, hvor man ikke længere kunne anbefale dem at benytte en stige, og bestyrelsen gav tilsagn om, at der blev indhentet et tilbud om løbende vedligeholdelse af beboernes tagrender, som de enkelte lodsejere kunne benytte mod egenbetaling.

Fra salen blev der stillet spørgsmål om, hvorvidt der var en nødgenerator i varmecentralen således, at vi stadig kunne modtage varme, hvis strømmen gik. Varmegruppen oplyste, at det var der ikke, men at det for en billig penge kunne lade sig gøre at forsyne de 2 cirkulationspumper med nødstrøm, og at man ville se på forslaget.

Da der ikke var flere punkter under eventuelt, afsluttede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.



Pernille Olsen  
Dirigent



Peter Fich  
Referent