

Referat af ordinær generalforsamling i Åtoftens Grundejerforening, 2990 Nivå den 7. oktober 2026.

Den ordinære generalforsamling afholdtes onsdag den 7. oktober 2026 kl. 19:00 i grundejerforeningens 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, Åtoften 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. Til generalforsamlingen var der fremmødt 61 medlemmer og yderligere 17 medlemmer var repræsenteret ved fuldmagt.

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

Formanden henledte til den med indkaldelsen udsendte beretning og supplerede med en tak til alle grupperne for deres indsats i årets løb. Formanden nævnte, at vi har fået en ny fælleshusgruppe, en ny værkstedsgruppe, en ny plejeplan for de grønne områder, der skal indføres, en herlig jubilæumsfest, samt opstart af nabohjælp. Formanden informerede om, at vi har behov for en ny hjemmeside, og at arbejdet med denne vil blive sat i gang. Vedr. lade-standerne er vi ved at nå den maksimale udnyttelsesgrad, så det skal der ses på fremadrettet. Formanden nævnte, at i forhold til GDPR (General Data Protection Regulation, databeskyttelsesforordningen) skal vi som forening beskrive, hvordan vi håndterer personlige oplysninger og sikkerheden omkring vores data.

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 2025/2026 til godkendelse.

Formanden gennemgik hovedtallene for regnskabet, og gennemgik ladestandernes økonomi, hvor der nu er næsten ligevægt mellem oprindelige etableringsomkostninger og indtægter. Fra salen blev der spurgt til renoveringsprojektet vedr. nr. 61 og projektets forbrug af vand og el fra fælleshuset, og det oplystes, at der var blevet opkrævet herfor.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

4. Forslag fra bestyrelsen: Forslag fra bestyrelsen og Åtoftens bygningsgruppe om et tillæg til vedtægterne med bestemmelse for opførelse af byggeri m.v. i gårdhaverne.

Dirigenten henviste til vedtægternes § 8 om vedtægtsændringer, at en vedtægtsændring skulle vedtages med 2/3-del af de stemmeberettigede medlemmer samt at beslutningen skulle vedtages med mindst 2/3-del af de afgivne stemmer. Er 2/3-del af de stemmeberettigede medlemmer ikke til stede eller repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt vedtages med fornøden flertal, indkalder bestyrelsen inden 1 måned til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3-del af de afgivne stemmer uden hensyn til antallet af fremmødte eller repræsenterede medlemmer.

Finn Elmgreen forelagde på vegne af bestyrelsen forslaget til vedtægtsændring. Finn nævnte, at med bebyggelsens alder måtte vi forvente, at der over de næste 15 år ville 50 – 60 boliger skifte ejere, og at der var behov for en hjælp og vejledning omkring, hvad man kunne tillade sig af bygningsforandringer og ikke.

Finn gennemgik forslaget og viste i den forbindelse en række billeder.

Finn nævnte, at der næste år kommer et forslag til forhavernes pleje, og hvilket minimum der skal være for niveau. Forhaverne er som bekendt fællesareal, men den enkelte lodsejer har plejeforpligtelsen af forhaven. Problematikken omkring forhaverne gav anledning til en del kommentarer fra salen, hvorefter formanden bemærkede, at det ikke var forhaverne, der var dagsordenpunktet, men bygningsforandringer.

Forslagets bestemmelse om en maksimal højde på 2,2 meter for skur, overdækning og glashus blev kommenteret fra salen og Finn anførte, at højdemålet var den generelle anbefaling, men kunne man blive enig med nabo og bestyrelsen, var der intet i vejen for at afvige herfra. Finn oplyste, at de 2,2 meter var at regne fra jordplan.

Et medlem i salen bemærkede, at der det også kunne være belejligt med en vejledning om, hvordan håndværkere skulle forholde sig til deres ophold i stræderne.

Ved den efterfølgende afstemning stemte 69 for, 6 imod og 3 undlod at stemme. Forslaget var derfor ikke endeligt vedtaget, men skulle vedtages på en ekstraordinær generalforsamling

5. Forslag fra medlemmer: Ingen.

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

Formanden gennemgik budgettet for regnskabsåret 2026/27, der viser et underskud på 149.349 kr. Af underskuddet dækkes 94.200 kr. af klinkefonden og 140.000 af varmefonde, så et differencen på +84.851 foreslås overført til grundejerforeningskapitalen.

Formanden oplyste, at DKTV hæver prisen for inter net fra 99 kr. til 119 kr. pr. måned. Til gengæld bliver hastigheden sat op fra 300 Mbps til 600 Mbps både op og ned. Da beløbe opkræves beboerne direkte, påvirker det ikke budgettet.

På spørgsmål fra salen oplyste formanden, at der var afsat 24.000 kr. til at få lavet en tilstandsrapport på banevolden, og at grøn gruppe skulle stå for projektet sammen med ekstern rådgiver, men at der ikke var afsat midler til det videre arbejde, da man i sagens natur ikke kendte til hvad rapporten ville anbefale.

Ved den efterfølgende afstemning blev budgettet enstemmigt vedtaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer til bestyrelsen og suppleanter

Følgende medlemmer er ikke på valg:

Lene Staulund nr. 12 og Esben Herborg nr. 159 C

På valg:

Erik Nielsen, nr. 191, ønsker ikke genvalg
 Göran Anttila, nr. 111, ønsker ikke genvalg
 Christian Leifelt, nr. 83, ønsker genvalg
 Henrique Gustav de Sousa Hinnerfeldt, nr. 134, stiller op til valg
 Lotte Carl-Madsen, nr. 74, stiller op til valg

Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Tom Hansen, nr. 146 ønsker ikke genvalg
 Rie Wilhjelm, nr. 146 ønsker ikke genvalg
 Erik Steenberger, nr. 142 stiller op til valg
 Charlotte Knudsen, nr. 171, stiller op til valg

Generalforsamlingen konstaterede med akklamation, at de foreslåede bestyrelsesmedlemmer og suppleanter var valgt.

8. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor

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

Generalforsamlingen genvalgte revisor

9. Eventuelt

Kirsten Anttila, nr. 111, oplyste, at der har været et projekt i gang med at belyse Åtoftens historie, og at hun i den forbindelse havde modtaget Åtoftens husavis for årgangene 1976 til 2004. Der var de år i gennemsnit blevet udgivet 4 eksemplarer årligt, og aviserne gav et righoldigt billede af aktiviteterne i Åtoften i de år. Der var visse mangler i årgangene, og Kirsten ville sende en mangelliste ud, så ældre beboere kunne supplere op, hvis de stadig havde mulighed herfor. Forslaget var, at vi herefter overlod samlingen til lokalarkivet, så den ikke går til, hvilket salen bifaldt.

Fra salen blev der tilkendegivet, at man havde indtryk af, at børn ikke var velkomne i Åtoftens fællesarealer og legeplads. Det blev fra bestyrelsen præciseret, at fællesarealer og legeplads er offentlig tilgængelige, og at vi rent faktisk afholder omkostningerne for at kunne opretholde denne status. Det blev endvidere nævnt, at Nivåvænges hjemmeside fortæller om de muligheder, der netop er for børnefamilier i deres område, og at vi burde gøre det samme.

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



Pernille Olsen
 Dirigent



Peter Fich
 Referent