

Referat fra Åtoftens Grundejerforenings generalforsamling, afholdt 8. oktober 2019

Til mødet deltog bestyrelsen (Tom Hansen, Bente Hermansen, Ulrick Jensen, Annette Larsen, Erik Nielsen og suppleanterne Lotte Steen Hansen og Ulrik Sort) og medlemmer fra i alt 56 huse. 11 medlemmer var repræsenteret via fuldmagt, og dermed var der i alt 67 huse repræsenteret ud af 128 huse i tilfælde af afstemning.

1. Valg af dirigent og referent

Som foreslået af bestyrelsen blev Preben Stokkendal (42) valgt som dirigent og Joan Bakka (115) som referent.

Preben kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet.

2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år (bilag a)

Den fremsendte beretningen indeholdt en redegørelse til nedenstående punkter:

- Grundejerforeningens økonomi
- Rotteproblemer
- Affaldssituationen
- Udrulning af fibernet
- Klinkearbejde/ renovering af stræder og pladser
- De grønne områder
- El-ladestandere
- Førstehjælp
- Varmesystemet
- Fælleshusberetning
- Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen gennemgik ikke ethvert punkt, men havde følgende uddybende kommentarer til punkterne rotteproblemer og el-ladestandere (Erik):

- Projektet omkring rottebekæmpelse/forebyggelse har god opbakning fra medlemmerne, selvom der er omkostninger for den enkelte bolig. Internt i Åtoften, er der nedsat arbejdsgrupper, som arbejder sammen blokvis om rotteproblemet, og næste fase bliver at fortsætte dialogen med Fredensborg Forsyning omkring deres involvering i rottebekæmpelse /forebyggelse i Åtoften.
- Vedrørende el-ladestandere er der indhentet tilbud fra flere leverandører, og der er indkaldt til beboermøde d. 24 oktober for at gennemgå forskellige løsninger. Baseret på erfaringer fra dette møde, vil el-ladestanderudvalget udarbejde en indstilling til Bestyrelsen om opførelse af el-ladestandere i Åtoften og foreslå afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtagelse.

Dirigenten opfordrede medlemmer til at kommentere på årsberetningen:

- Beboer i nr. 193 havde spørgsmål vedrørende opgørelse af varmemeforbrug i 2019, og ville gerne vide om bestyrelsen vil arbejde for at genindføre tidligere års incitament for den enkelte beboer til at afkøle fjernvarmevand for at opnå besparelser på varmeregning.
- Ulrick fra bestyrelsen svarer at fjernvarmeleverandøren ikke medtager "afkøling" ved beregning af det enkelte hus forbrug, og at man er blevet opmærksom på, at der i Åtoftens vedtægter ikke er egentlig lovhjemmel til at fordele varmemeforbruget på en anden måde end fjernvarmeleverandøren. Derfor er denne metode ikke benyttet i år.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse (bilag b)

Bestyrelsen ved Ulrik Sort fremlagde regnskabet, og gav følgende opsummering:

- Der er ingen specielle anmærkninger til regnskabet, det er godkendt af revisor, og bestyrelsen tager selvfølgelig ansvar for at driften kan fortsættes på betryggende vis.
- Af generelle kommentarer kan det fremhæves, at der er et driftsmæssigt underskud på cirka kr. 229.000, men et finansielt overskud på cirka kr. 355.000, fordi der til indtægtssiden er blevet overført et engangsbeløb på 234.000 kr. (oprindeligt reserveret til betaling af leverandør (Vattenfall) for varmeregning) og fordi klinkefondens opsparing er blevet brugt.
- Årets store omkostninger relaterer sig til etablering af fibernet og pasning af fællesarealet.
- Årets største besparelser relaterer sig til reparation af rørsystemer i år, idet disse er udsat til næste år.
- Der er nedsat et regnskabsudvalg bestående af Bente Hermansen, Ralf (82) og Ulrik (117), som løbende tjekker op på den finansielle situation.

Så var det tid til spørgsmål fra fremmødte:

- Jacob (25) ville gerne vide om Bestyrelsen finder det rimeligt, at omkostninger (kr. 80.000 i 2019) for "oprydning og sortering" af fejlagtigt placeret affald på Åtoftens affaldsplads skal smøres af på "fællesskabet", idet problemet forventes forårsaget af individuelle beboeres fejlagtige brug af affaldspladsen. Bestyrelsen (Tom) medgav, at det absolut ikke er rimeligt, men at der ingen anden praktisk løsning er på problemet. Regningen ender i sidste ende hos Grundejerforeningen uanset hvad. Et nyligt eksempel på

”fejlagtig brug” angår 2 springmadrasser, der var smidt ud i båsen for småt brandbart. Oprydning herfor gav en ekstraregning på 900 kr. til Sømod, og dette for at undgå klage/bøder fra kommunen ved afhentning af småt brandbart. Problemet vil blive taget op i forbindelse med at ny affaldshåndteringsordning omkring småt brandbart skal etableres i nærmeste fremtid.

- Der kunne høres en summen af stemmer, der opfordrede til opsætning af kameraovervågning, men ingen stillede det som reelt forslag til Bestyrelsen.
- Preben (42) havde et spørgsmål, der relaterede sig til benyttelsen af de ”hengemte” varmeregningspenge på 234.000 kr. til modregning af årets driftsmæssige underskud, idet han ville vide om varmeregningen var forældet i juridisk forstand. Bestyrelsen kunne forsikre, at der var tale om en rigtig gammel sag, hvor Vattenfall har haft meget mere end 5 år til at fremsende opkrævningen.

Dirigenten kunne herefter konstatere at regnskabet kunne godkendes.

4. Forslag fra bestyrelsen - fornyelse af asfalt på den sydlige parkeringsplads (bilag c)

I beretningen kan man læse at Bestyrelsen/asfaltgruppen har stillet forslag om etablering af nyt slidlag (asfaltbelægning) på den sydlige parkeringsplads, fordi der er mange revner og slaghuller, som medfører vandgennemsvivning og dermed at bærelaget mister bæreevne. Der er forslag om, at lægge 2,5 cm ny asfalt og hvor asfalten er ødelagt, lægges 5 cm ny asfalt. Alle regnvandsriste udskiftes. Der foreligger et tilbud fra Pankas (mest fordelagtige tilbud blandt de adspurgte) for ovenstående på 230.000 kr.

Bestyrelsen v. Erik uddybede at asfalten er så slidt, at hvis vi ikke gør noget, så ødelægges bærelaget, og i så tilfælde bliver det dyrere at reparere end de nuværende 230.000 kr. Dette er motivationen for at etablere et helt nyt slidlag og ikke bare reparere huller.

De fremmødte havde følgende bemærkninger (i den givne rækkefølge):

- Ralf (86) ville gerne vide hvad det vil koste, at reparere huller fremfor at etablere nyt slidlag. Jacob (25) har været med i udvalget for at indhente tilbud, og kan fortælle at reparation kan gøres for kr. 50.000. Jacob mener at en reparation slet ikke er tilstrækkeligt, og at et nyt slidlag alligevel vil være påkrævet i kommende år. Derfor er der intet at spare alene ved at reparere huller.
- Henning (185) fremførte at problemerne med vandgennemsvivning og vandhuller er et større problem på stræderne (klynkeproblemer) end på parkeringspladsen. Henning opfordrede bestyrelsen til at vurdere, om

problemet med parkeringspladsen er større end det med stræderne.

- Bestyrelsen (Tom) mente ikke at problemet med parkeringspladsen har noget at gøre med strædernes reparation. Imidlertid kræver sidstnævnte en fornyet opsparing i den tømte klinkefond.
- Henning (185) foreslog, at Bestyrelsen afventer plan omkring opsætning af el-ladestanderne før parkeringspladsens asfalt bliver fornyet, og alene reparerer huller lige nu.
- Eva (114) mente ikke, at der kommer noget godt ud af at reparere, i Åtoften har der altid været præcedens for gøre tingene ordentligt.
- Jacob (25) syntes, at det giver god mening at afvente planen med el-ladestanderne, og at det naturligt kommer til at ske, da den bedste tid at lægge ny asfalt på er forår og sommer. Der er nu god tid til at planlægge begge projekter.
- Preben (42) foreslog at både stræder og parkeringspladser bliver lavet.
- Jacob (25) kunne som medlem af klinkefonden uddybe, at der allerede er tiltag i gang med at planlægge reparation af de "mindre stræder" udover "indfaldsstræderne".

Dirigenten kunne meddele at forslaget kunne vedtages efter afstemning ved håndsoprækning med klart overtal af stemmer for forslaget.

5. Forslag fra medlemmer - forslag om TV-inspektion af stikledninger (bilag d)

Fra medlem (Ralf, 82) er der stillet forslag om, at Åtoftens Grundejerforening skal finansiere inspektionen af stikledninger i forbindelse med at få bugt med rotteplagen, da rotteproblemet er et fællesanliggende og dette sikrer at alle huse får foretaget TV-inspektion. Åtoftens Grundejerforening kan ikke på anden måde pålægge den enkelte husejer at få foretaget TV-inspektion.

- Ralf (82) kunne som medlem af "rottegruppen" meddele, at der har været noget uenighed om, hvem der skal betale til den foreslåede TV-inspektion af stikledninger, som er anslået til at koste 2000 kr. per inspektion.
- Egon (63) fortalte at blokkene 1 til 10 allerede er i gang med TV-inspektion, og opfordrer til, at man afventer konklusionerne på deres undersøgelser, inden man igangsætter TV-inspektion i hele Åtoften og for fællesskabets penge.
- Ebbe (103) mente, at det ikke kan forventes, at det bare er krybekældre, der har rotteproblemer, og at vi bør betale i fællesskab, også for de udgifter, der allerede har været for det enkelte hus.
- Bestyrelsen (Erik) kunne fremhæve, at bestyrelsen som sådan godt kan se, at vi har et fælles problem, men bestyrelsen kan ikke tilslutte sig forslaget, fordi stikledningerne er et privat ansvar for det enkelte hus. Der var også en bekymring omkring hvorvidt husejernes private forsikring kan anvendes til, at betale for skader opdaget ved TV-inspektioner, der er påkrævet og igangsat af Grundejerforeningen. Endelig kræver det muligvis en kontingent-forhøjelse til

dækning af udgifter til TV-inspektion, så den enkelte beboer kommer til at betale alligevel.

- Jacob (25) havde en bekymring om, at hvis der påpeges et problem på stikledning ved den fællespålagte TV-inspektion, og husejer ikke har en forsikring, hvem skal så betale for reparation?
- Lars Halling (45) oplyste at der er mange, som har fået foretaget TV-inspektion, og at det er vigtigt at benytte sig af deres erfaringer inden man tilslutter sig forslaget.
- Kirsten (63) kunne fortælle, at der har været TV-inspektion i blok 6, men at alle stikledninger ikke kunne undersøges p.a. knæk på stikledning. Derfor kan TV-inspektion ikke alene afsløre om en husejer har rotteproblemer.
- Karsten (174) kendte til et brud på stikledning, som ikke blev opdaget ved TV-inspektion, og syntes derfor man kan tvivle på, hvad værdien af TV-inspektion er.
- Marianne (72) spurgte om det ikke er Fredensborg Forsyning, som skal afhjælpe rotteproblemet, og ikke alene Åtoften. Hun kunne referere til en god ordning i en anden kommune med opsætning af "rottedræbere" i forsyningsnettet.
- Bestyrelsen (Erik) kunne forsikre, at det er netop hvad dialogen med Fredensborg forsyning handler om, og forsyningen vil gennemgå den gamle TV-inspektion af hovedkloakkerne for at finde svagheder, der skal checkes. Forsyningen har også stillet sig positivt til anvendelse af rotterdræbere i de indgående hovedkloakker til Åtoften.

Forslaget blev vedtaget efter skriftlig afstemning, med 40 stemmer for og 26 imod.

6. Forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår samt forslag om kontingent for den tilsvarende periode (bilag e)

Bestyrelsen foreslog et uændret kontingent til næste år og havde følgende kommentarer til budgettet: Den nye opsparing i klinkefonden tages først i brug efter 2 år. Der er afsat lidt mere til pasning af fællesarealer end indeværende år, og der afsættes stadig 80.000 kr. til dækning af affaldssortering af fejlanbragt affald og 240.000 kr. til servicefirma (Sømod). Glædeligt at fælleshusets drift til næste år kan drives for 5.000 kr., det er "billigt" for den fine facilitet vi har i Fælleshuset.

Budget blev godkendt inklusiv kontingent efter håndsoprækning.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Bestyrelsen (Tom) forklarede, at der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter, og bestyrelsen foreslog som bestyrelsesmedlemmer:

- Tom Hanssen (146), som modtager genvalg
- Bente Hermansen (41), som modtager genvalg
- Peter Helmer Steen (27), som nyt medlem

og som suppleanter

- Ulrik Sort (117), som modtaget genvalg
- Lene Michaelsen (12), som ny suppleant

Dirigenten kunne konkludere, at der ikke var andre som opstillede, og at ovenstående kandidater er blevet valgt til det kommende år.

8. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor

Bestyrelsen foreslog fortsat at anvende revisionsfirmaet Grant Thornton, herunder Statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen.

Vedtaget ved almindelig håndsopretning.

9. Eventuelt

Der var følgende indslag under eventuelt:

- Stig (55) opfordrede til, at vi alle siger tak til bestyrelsen for deres indsats. Stort bifald.
- Carsten (174) sagde også mange tak for bestyrelsens arbejde, og ville gerne hilse fra sin 11-årige søn og spørge om, hvornår "basketpladsen" bliver ryddet for "maskiner, grus, klinker mm, så der igen kan spilles basket. Derpå var der en lille snak om, hvorvidt "basketpladsen" oprindeligt var en parkeringsplads, og hvad den retteligt burde "genopstå" som,
- Der var flere, som syntes at hjemmesiden trængte til en modernisering, og der er heldigvis rig mulighed for at hjælpe med dette sammen med den frivillige "hjemmeside gruppe".
- Lene (66) spurgte om de store regnproblemer (nedsivning, vandhuller) i stræderne kunne løses alene ved at lægge nye klinker på disse stræder. Jacob (25) kunne forsikre, at der ved omlægning til nye klinker laves genopretning, så vandpytter ikke længere er et problem.
- Vibeke (13) opfordrede til at affald gives væk i stedet for at smides i småt brandbart. Mange klap til dette forslag.
- Inger Margrete (16) opfordrede til at opstille kamera ved affaldsplads.

Tom afsluttede mødet ved at sige tak til de afgangende bestyrelsesmedlemmer Ulrick Jensen og Lotte Sten Hansen. Tak for jeres arbejde.

Mødet sluttede kl. 20.46.

Referat ved Joan Bakka (115), dateret d. 15 oktober 2019