

Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2016/2017

Foreningsåret, der fulgte efter vores jubilæumsår, har på de fleste områder været et mere stilfærdigt år. Bestyrelsens arbejde har man kunnet følge gennem de udsendte bestyrelsesmødereferater. Det fremgår af disse, at en række temaer er gennemgående fra år til år.

Økonomi

Mens foreningsåret går fra oktober til oktober jf. vedtægternes bestemmelse om afholdelse af generalforsamlingen, går regnskabsåret fra 1. juli til 30. juni. Årets økonomiske resultat er et overskud på den ordinære drift på kr. 78.672. Det skal ses i lyset af, at vi budgetterede med et underskud på kr. 141.000. Grunden hertil var først og fremmest, at taget på varmecentralen skulle fornys til et beløb på over kr. 100.000. Den økonomiske opstramning skal også ses i lyset af en udgift på over kr. 150.000 til udbedring af brud på et fjernvarmerør inklusive den efterfølgende klinkeopretning. Den stramme økonomi er først og fremmest gået ud over de grønne områder, hvor der er brugt ca. kr. 25.000 mindre end afsat på det ordinære budget (jf. nedenfor).

På sidste generalforsamling blev der udtrykt ønske om større gennemsigtighed for så vidt angår fælleshusets økonomi. Dette ønske er tilgodeset i regnskabets note 6. Det fremgår, at der er et underskud på kr. 6.326 på fælleshusets drift.

Fælleshuset og de kulturelle arrangementer

Også i det forgangne år har der været mange aktiviteter i vores stadig velfungerende fælleshus. Fra oktober 2016 til august 2017 har fælleshuset været lejet ud til private arrangementer 17 gange, og der har været afholdt 8 fællesspisninger. I en periode var der problemer med opvaskemaskinen, men den blev efter en reparation bragt til at fungere. Vi skal dog være opmærksomme på, at den og komfuret efterhånden har ganske mange år på bagen og på et tidspunkt skal udskiftes.

Qua Kulturgruppens arbejde er der gennemført en lang række aktiviteter. Kulturgruppen har selv afholdt 6 koordinerende møder i perioden september 2016 til maj 2017, og hele 11 gange har Cafégruppen stået for de meget velbesøgte café-eftermiddage, hvor gamle og nye Åtoftenbeboere har haft glæde af hinandens selskab – og ikke mindst af de lækre mad- og drikkevarer, som der bliver serveret. Dokumentarfilmgruppen er blevet suppleret med en Spillefilmgruppe og i alt er der blevet vist film 16 aftener, hvor den nye projektor har vist sit værd. Åtoften folkeuniversitet har afholdt et par interessante foredragsaftener, og som noget nyt er tilkommet de ”kreative fredage”, hvor fælleshuset er rammen for forskellige skabende aktiviteter. Også yogaholdet har glæde af at kunne benytte fælleshuset hver tirsdag. Endelig er Nytårskuren nu blevet en tradition, som en meget stor del af beboerne igen i år benyttede til at hilse på hinanden.

Fælleshusadministrationen oplyser, at man har haft et relativt nemt job, og at man ser frem til et nyt år med forhåbentlig lige så mange aktiviteter, som i det år der er gået.

Fremtidig TV-forsyning

Det tema, bestyrelsen har brugt mest tid på i foreningsåret, er den fremtidige TV-forsyning. En lovændring, der for Åtoftens vedkommende træder i kraft 1. januar 2018, betyder, at vores fællesantenneanlæg ikke længere opfylder lovens krav. Dette blev nævnt allerede i sidste års skriftlige beretning. Et tilbud fra YouSee på ombygning af nettet gjorde det nødvendigt for

bestyrelsen at opsigse kontrakten med YouSee med udgangen af 2017 med det gældende opsigelsesvarsel (1 år). Bestyrelsen har herefter arbejdet med alternative løsninger. Det har ikke været nogen nem opgave. Resultatet af overvejelserne foreligger i de to notater, der er udsendt forud for generalforsamlingen (som en del af generalforsamlingsmaterialerne). Et notat er udarbejdet af Antenneudvalget. Et andet er udarbejdet af bestyrelsen på baggrund af Antennegruppens og bestyrelsens egne overvejelser.

I skrivende stund – og efter mange overvejelser og forskellige tilbagemeldinger – er bestyrelsen imidlertid nået frem til i enighed at anbefale, at vi fortsætter med YouSee som hidtil, dog med den økonomiske risiko der ligger i, at foreningen kan komme til at betale TV-kontingentet for de grundejere, der ønsker at melde sig ud af fællesskabet. Det forslag, der kommer til afstemning på generalforsamlingen, er beskrevet i et bilag udsendt sammen med generalforsamlingsmaterialerne.

Varmeforsyningen

Et tilbagevendende tema er vores varmforsyning. Også i dette foreningsår har varmegruppens medlemmer tilbudt assistance til de husejere, der har problemer med mangelfuld afkøling af fjernvarmevandet. Dette for at nedbringe fællesskabets varmeudgifter.

I løbet af sidste regnskabsår har der været et enkelt større brud på fjernvarmerørene jf. ovenfor om udgiften hertil i regnskabsåret 2016/2017. I august 2017 var den gal igen, og et brud skulle lokaliseres. Bruddet er nu lokaliseret og repareret og en del af udgiften her til vil fremgå af det påbegyndte regnskabsår 2017/2018.

Problemerne ved brud på rørene er, at det er vanskeligt at lokalisere bruddene. Derfor sendes somme tider beskeder ud til alle om at være meget opmærksomme/checke utætheder bl.a. i krybekældrene. Det sker, når vi kan se, at forbruget af fjernvarmevand stiger.

Varmegruppen overvåger løbende fjernvarmeanlægget, og sidst er den automatiske påfyldning af spædevand holdt op med at virke. Systemet er så gammelt, at det ikke har været muligt at reparere det, og derfor bliver det nødvendigt at investere i et nyt system.

Der har tidligere været problemer med den ene af de to cirkulationspumper. Det var ikke muligt at skaffe reservedele til pumpen, men nu kører den alligevel tilsyneladende tilfredsstillende. Der er indhentet to tilbud på en ny pumpe, men da pumpen stadig virker, venter vi med at udskiftning. Grunden til, at det er forsvarligt at vente med udskiftningen af pumpen er, at anlægget kan køre med kun en pumpe, så et evt. nedbrud af pumpen vil ikke påvirke varmforsyningen til de enkelte huse. Udgifterne til et nyt system til automatisk påfyldning kendes endnu ikke, det er sandsynligt, at der i indeværende regnskabsår vil være behov for nogle investeringer i varmecentralen.

De grønne områder

De grønne områder er en af de helt store udgifter på budgettet. I år er der anvendt kr. 225.000 til den ordinære vedligeholdelse samt til en række ekstra opgaver. Disse småopgaver er pleje af rosenbedene ved den sydlige p-plads, klipning af enkelte buske og beskæring af enkelte træer samt beskæring af et stykke hæk. Hertil kommer, at der (i indeværende nye regnskabsår) er fældet 9 store træer på banevolden. Det er sket på opfordring af DSB.

Udgifterne til det grønne område tænkes ikke beskåret i år. Tværtimod har bestyrelsen besluttet, at Grønningen skal prioriteres. Et stort blommetræ bør fældes, ligesom frugttræerne og buske skal

beskæres. Der er lagt op til en opretning af Grønningen. I denne forbindelse skal det nævnes, at der er anskaffet to nye sæt borde med bænke, og der er foretaget nogle mindre reparationer af legeredskaberne.

I forbindelse med de grønne områder skal forhaverne også have et par ord med på vejen. Måske er ikke alle (f.eks. nyindflyttede) opmærksomme på, at pasning af forhaverne er den enkelte grundejers ansvar, uanset at forhaverne er fællesareal (vedtægternes paragraf 3 stk. 5). Det skal nævnes, at der er mange smukke forhaver, men bestyrelsen vil blive ved med at indskærpe, at forhaverne er fællesskabets ansigt udadtil og bør have den fornødne opmærksomhed. Grundejere, der ikke magter at vedligeholde deres forhaver, kan tage kontakt til bestyrelsen – eller direkte til en af vores entreprenører – for at få opgaven løst for egen regning.

Haverne bag murene har vi lejlighed til at se på den årlige havevandring. Også i år var arrangementet den 18. juni særdeles velbesøgt. Havevandringene er en hyggelig og inspirerende tradition.

Skorstensprojektet

Som de fleste ved, så har vi et skorstensproblem. Også på sidste års generalforsamling blev der spurgt til skorstenens skæbne. Og problemet forsvinder jo ikke, selv om vi fortrænger/udskyder det. Problemet er, at afskalninger, der skyldes frostsprængninger, er til fare for passerende, idet stykker af mursten falder ned. Der har tidligere været indhentet tilbud på nedrivning – og emnet har tidligere været sat på dagsordenen for generalforsamlingen.

For endnu engang at tage livtag med skorstenen nedsatte bestyrelsen en skorstensgruppe, der skulle komme med forslag til løsning af problemet. Gruppen har arbejdet grundigt med sagen og indhentet forskellige tilbud. Det er tilbud på reparation, på delvis nedrivning og endelig på fuldstændig nedrivning med behov for retablering. En reparation af skorstenen vil under alle omstændigheder blive en meget dyr løsning. Den kan beløbe sig til kr. 832,500 incl. moms. Hertil kommer ekstraarbejde bl.a. bortskaffelse af affald til kr. 175.000 incl. moms. Prisen afspejler, at der skal bruges omkring 12.000 nye sten. En total nedrivning af skorstenen og retablering af fælleshuset vil koste kr. 196.000 incl. moms. Endelig vil en delvis nedrivning til under loft i fælleshuset koste kr. 105.000 incl. moms.

Det er bestyrelsens ønske, at punktet først sættes på dagsordenen for en senere generalforsamling. Det skyldes, at vi i år har en stor sag på dagsordenen - nemlig TV-forsyningen. Det skyldes også, at der i det påbegyndte regnskabsår ikke er afsat penge til et så stort projekt. Imidlertid vil det være hensigtsmæssigt med en uforpligtende og vejledende afstemning på generalforsamlingen, så bestyrelsen og skorstensgruppen ved, hvad der skal arbejdes videre med.

Belysningen i Åtoften

Det er en kendt sag, at belysningen i Åtoften lader noget tilbage at ønske. Bebyggelsen er født med denne dårlige belysning. Sidste år fulgte en del, men langt fra alle, bestyrelsens opfordring til dels at klippe ned omkring lyskilderne, dels at lade egen belysning ud mod stræderne brænde natten over. Imidlertid har Bygningsgruppen – og efterfølgende bestyrelsen – vurderet mulighederne for at opsætte yderligere et antal udendørs lamper. Mens kommunen betaler strømmen til den udendørs belysning, betaler vi selv for opsætning af lamper. Bestyrelsen har besluttet at opsætte yderligere 6 lamper på de mørkeste steder.

Der har været forlydender fremme om, at kommunen ville overføre udgifterne til gadebelysning til grundejerforeningerne. Imidlertid har vi en tinglyst deklARATION, af hvilken det fremgår, at kommunen skal betale for gadebelysningen.

Endelig skal det nævnes, at kommunen har bekostet nye lamper på vores parkeringspladser m.v. da de gamle lyskilder indeholdt kviksølv, og var ulovlige. Da det ikke var muligt at sætte nye lovlige lyskilder i de gamle lamper, har kommunen udskiftet lamperne, uden udgift for Åtoften. Bestyrelsen har ikke haft indflydelse på valg af lamper.

Bestyrelsens arbejde i øvrigt

Bestyrelsen har det seneste år afholdt 9 møder. Udover ovenstående har bestyrelsen beskæftiget sig med forefaldende sager. Bestyrelsen modtager løbende henvendelse fra beboerne om forskellige praktiske spørgsmål – også forslag til forbedringer af forholdene. Det er meget positivt, at man interesserer sig for bebyggelsen og dens fremtoning. At bebyggelsen bevarer sin ensartede fremtoning ligger bestyrelsens på sinde. Derfor har bestyrelsen udarbejdet et kort brev til nye ejere hvori det understreges, at der ikke må foretages facadeændringer eller andre synlige ændringer uden tilladelse fra kommunen og bestyrelsen. Brevet udsendes af administrator straks efter overtagelsen af huset som et supplement til vores eksisterende informationskrivelse.

Beboernes interesse for området generelt kommer også til udtryk i forbindelse med de aktuelle planer for fornyelse af Nivåcenteret. Bestyrelsen følger arbejdet og hilser det velkommen, at flere fra bebyggelsen er meget aktive i sagen og udformer høringssvar mv. Rigtig mange fra Åtoften var også mødt frem til det orienteringsmøde, kommunen afholdt den 22. august 2017. Det er et udtryk for, at man ønsker at bevare den del af Nivå, vi bor i. Det er i sig selv en attraktion med den nære natur og det vellykkede byggeri – samt den ro, der p.t. præger området. Dette er formodentlig også en grund til, at vores bebyggelse er meget attraktiv. Husene, der er handlet inden for de seneste år, har stort set ikke liggetider – og de er solgt for meget gunstige priser sammenlignet med tidligere år. Denne positive udvikling ser vi gerne fortsætter.

Den positive udvikling skyldes også de mange aktiviteter i bebyggelsen, som dels grupperne, dels enkeltpersoner står for. Mange lægger et stort arbejde i løsning af en række nødvendige opgaver og andre i etablering af hyggelige aktiviteter – alt sammen til gavn for fællesskabet. Bestyrelsen vil gerne takke alle, der på hver deres måde bidrager til at gøre Åtoften til godt sted at bo.

Bestyrelsens
September 2017