

Referat af ordinær generalforsamling i Åtoftens Grundejerforening, 2990 Nivå den 5. oktober 2023.

Den ordinære generalforsamling afholdtes torsdag den 5. oktober 2023 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. Dirigenten oplyste, at der var 59 fremmødte og 26 fuldmagter til generalforsamlingen, 85 stemmer i alt.

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

Formanden bemærkede, at beretningen var udsendt på forhånd, og derfor ikke ville blive gennemgået medmindre der var spørgsmål til den. Formanden oplyste, at der er 27 aktive personer i bestyrelse og grupperne, og takkede dem for deres indsats i det forløbne år.

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 2022/2023 til godkendelse.

Formanden kommenterede regnskabet og forskellen mellem foreningens operative driftsregnskab, som er det, bestyrelsen styrer efter, og årsregnskabet. Formanden gennemgik indtægter og udgifter og mere specifikt ladestander projektets økonomi.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

4. Forslag fra bestyrelsen:

a) Forslag om færdiggørelse af klinkeudskiftningen

Formanden redegjorde for forslaget herunder om hvornår der forventedes at kunne udføres klinkearbejde i hvilket omfang, og at der i de 2 perioder, klinkearbejdet forventedes at blive udført forudsås et midlertidigt træk på foreningens likviditet.

Fra salen blev der spurgt til, om der forelå en oversigt over hvad det var for 1.900 m² klinkeareal, der manglede at blive udskiftet. Formanden oplyste, at det forelå der, og at den ville blive offentliggjort.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, der blev godkendt med 82 stemmer for og 3 imod.

b) Forslag om udskiftning af varmemålere

Formanden redegjorde for forslaget om at udskifte samtlige Åtoftens 128 varmemålere. De nuværende varmemålere er så gamle, at der skal foretages en kalibrering af et antal målere, hvor en

kalibrering koster dobbelt så meget som en ny måler, og at der herefter skal reageres på kalibreringens resultater. Bestyrelsen foreslår derfor:

- Samtlige varmemålere i Åtoften udskiftes i løbet af 2023/24 til moderne Sharky målere, der kan fjernaflæses
- Den samlede pris for denne udskiftning er kr. 220.000
- Samtidig etableres et komplet dataopsamlingsystem til automatisk aflæsning via mobilnetværket
- Vi leverer forbrugsoplysninger til beboerne i overensstemmelse med EED-kravene
- Varmegruppen får on-line adgang til data om vores varmesystem og kan optimere det samlede system og hjælpe beboerne med deres individuelle varmesystem
- Vi undgår drive-by løsningen og sparer på den årlige udgift til udarbejdelse af varmeregnskabet

Fra salen blev der forespurgt, om hver grundejer selv skulle betale for de nye varmemålere, hvilket formanden afkræftede. Udskiftningen ville blive taget over fællesudgifterne.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og konstaterede, at forslaget var enstemmigt godkendt.

c) Forslag til Grøn Plan 3

Grøn Gruppe ved Lotte Carl-Madsen, nr. 74 redegjorde for forslaget herunder, at formålet var at søge den bedst mulige nytte for alle de grønne områder i Åtoften. Til dette var der udarbejdet en 7 punkts strategi. Grøn Gruppe ville indkalde til beboermøder for at indhente ideer til punkt 4 – 6 i strategien, og om nødvendigt henvende sig til ekstern ekspertise for råd. Når ideerne var blevet til konkrete forslag, ville disse blive forelagt til beslutning på en generalforsamling.

Fra salen blev forslaget ivrigt kommenteret, herunder

- At det bør afklares, om de grønne områder også er omfattet af, at Åtoften er udlagt som bevaringsværdig, og i hvilket omfang dette kan begrænse vores handlemuligheder for de grønne områder,
- At planen mere havde karakter af at være en situationsbeskrivelse end en gennemarbejdet ny Grøn Plan
- At vi bør have professionel hjælp til forslag om eventuelle forandringer, herunder til at finde ud af, hvad der skal bevares og hvad der bør tages væk, fordi det er blevet for gammelt
- At det blev kritiseret, at ikke alle 7 punkter i den foreslåede strategi blev gjort til genstand for beboermøder og efterfølgende generalforsamlingsgodkendelse af udarbejdede forslag.

Lotte bekræftede, at der ville blive indkaldt til beboermøder vedr. alle strategiens 7 punkter for at udveksle ideer, og at konkrete forslag herefter ville blive sendt til godkendelse på en efterfølgende generalforsamling.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen tog det videre arbejde med planen til efterretning.

5. Forslag fra medlemmer

Dirigenten konstaterede, at der ikke var indkommet forslag til generalforsamlingen under dette punkt.

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

Formanden gennemgik budgettet for regnskabsåret 2023/24 og oplyste, at beslutningen under generalforsamlingens punkt 4b om udskiftning af varmemålere ikke var indregnet i det fremlagte budget. Formanden forklarede om behovet for en kontingentforhøjelse på 150 kr. pr. måned og om hvorledes foreningens økonomi ellers ville udvikle sig negativt de kommende år uden en sådan forhøjelse.

Fra salen blev der spurgt ind til tilstanden på vores 60 år gamle varmerør og om, hvad der eventuelt kan gøres for at få en mere sikker viden om tilstanden på varmerørene, og hvad store skader eventuelt kan løbe op i. Det oplystes, at en egentlig analyse ville blive meget svær, men at vi igennem årene har skiftet en del rørstrækninger og specielt rørsamlinger, og at det nok ikke var sandsynligt, at vi ville få meget store skader.

Endvidere blev det oplyst, at differencen i opkrævningen på 121.000 kr. til mad og restaffaldsordningen, som koster foreningen 97.000 kr. skyldes for lidt opkrævet i 2022/23.

Formanden oplyste, at vi snart var i mål med rottefælder på terræn, og at 9 fælder i brønde ville forblive der permanent.

Dirigenten satte herefter forslaget til budget for 2023/24 til afstemning, og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til bestyrelsen

a) Valg til bestyrelsesmedlemmer

Morten Brok, nr. 192 (modtager ikke genvalg)

Tom Hansen, nr. 146 (modtager ikke genvalg som bestyrelsesmedlem)

Lene Michaelsen, nr. 12 (stiller op til bestyrelsen og ikke som suppleant)

Fra salen stillede Lotte Carl-Madsen, nr. 74 op til bestyrelsen.

Generalforsamlingen konstaterede med akklamation, at Lene Michaelsen og Lotte Carl-Madsen var valgt til bestyrelsen.

b) Forslag til suppleanter, hvor to skal vælges:

Esben Herborg Henriksen, nr. 159C (modtager genvalg)

Tom Hansen, nr. 146 (stiller op som suppleant)

Generalforsamlingen konstaterede med akklamation, at Esben Herborg Henriksen og Tom Hansen var valgt som suppleanter til bestyrelsen.

8. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor

Bestyrelsen foreslår valg af Grant Thornton v/ Statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen

Generalforsamlingen genvalgte revisor

9. Eventuelt

Dirigenten oplyste, at systemskifte i forbindelse med 4-B's overtagelse af vores hidtidige administrator ville det få den konsekvens, at vores hidtidige PBS-tilmeldinger ikke ville kunne benyttes til kommende indbetaling af fællesudgifter. Der vil blive udsendt information om, hvornår man kan tilmelde sig PBS-betalingservice igen.

Bestyrelsen oplyste, at der blev arbejdet på en lidt pænere placering af de nye affaldscontainere end den nuværende, og viste en oversigt over de nye placeringer. Fra salen lød et hjertesuk om at containerne fra tid til anden var ret ulækre.

Der blev spurgt til om Åtoftens hjemmesideløsning snart blev opdateret, og det oplystes, at med 4-B som ny administrator ville vi se på, om de havde løsninger, vi kunne bruge i den henseende.

Fra salen blev der opfordret til en bedre skiltning i Åtoften i stil med den, man kan se i Nivåvænge.

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

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

St. Kongensgade 67B
1264 København K
Tlf: 33 11 52 00 dagligt (9.00 - 12.30)

Pernille Olsen

Dirigent

12/10-2023



Peter Fich

Referent