

Bestyrelsens beretning for forenings året 2022/23

Bestyrelsen har afholdt 10 møder i løbet af året og har både behandlet en række store projekter og fulgt op på forskellige vedligeholdelsesopgaver.

Et af de store projekter har været den noget hovedkulde overgang til ny affaldsordning for mad- og rest affald, som Fredensborg Kommune og Fredensborg Forsyning indførte sidst i 2022.

Vores varmesystem har også krævet en del opmærksomhed, bl.a. fordi vores varmemålere efterhånden har mange år på bagen.

Ladestandersystemet er udbygget i takt med et øget behov, og vi er overgået til dynamiske elpriser, som har vist stig fordelagtigt både for foreningen og el-bilsejerne.

Grøn Gruppe har udover arbejdet med vedligeholdelse af de grønne arealer udarbejdet oplæg til, hvordan vi sikrer både en god og økonomisk pleje af vores grønne arealer og en videre udvikling.

Der ydes en stor indsats af mange frivillige i de forskellige arbejdsgrupper, og bestyrelsen vil gerne takke alle for deres engagement. Husk, det er noget vi alle nyder godt af. Mange frivillige har været med i mange år, og det er forståeligt, at nogen på et tidspunkt ønsker at trække ned. Så bestyrelsen vil gerne opfordre flere til at melde sig til at deltage i gruppernes arbejde.

Grundejerforeningens økonomi

For året 2022/2023 budgetterede vi med et driftsmæssigt underskud på kr 258.800, men det lykkedes os at komme ud af året med et underskud på 82.148. De væsentligste forklaringer er, at vi ikke har anvendt større beløb til ekstraarbejder på det grønne område, og vi har været forskånet for større brud på varmesystemet. Bestyrelse forslår at de ca. kr 100.000 afsat til varmesystembrud overføres til varmereparationsfonden, som så vil være på kr 430.000.

På generalforsamlingen i oktober 2024 blev det vedtaget at forhøje klinkebidraget for hurtigere at blive færdig med udskiftning af klinkerne. Forhøjelsen blev indført fra 1. december og klinkefonden er derfor d 30/6 på kr 419.839. Desuden blev bestyrelsen opfordret til at overveje, om foreningens gode likviditet kunne bruges til at fremskynde udskiftningen yderligere. Bestyrelsen har udarbejdet et forslag til færdiggørelse af klinkeudskiftningen og til hvordan, det kan finansieres.

I forbindelse med det nye system for mad- og restaffald blev opkrævningen fra Fredensborg Forsyning til den enkelte beboer på tømning af affald afløst af en opkrævning til Grundejerforeningen for den ny mad- og restaffaldsordning. Denne løbende opkrævning har bestyrelsen besluttet at opkræve hos beboerne månedligt. Det skal understreges, at den ny ordning er billigere end den gamle, så den enkelte beboer slipper altså billigere.

Det kommende års økonomi er belastet af mange store og nødvendige opgaver, såsom udskiftning af klinker, udskiftning af varmemålere og afskærmning af affaldsbeholdere. Bestyrelsen ser sig derfor nødsaget til at foreslå en forhøjelse af kontingentet til Grundejerforeningen. Selv med denne forhøjelse viser budgettet for 2023/24 et betydeligt underskud. I løbet af dette år er vi færdig med at betale for Internet infrastrukturen og dermed sparer den enkelte beboer fra 1 januar kr 150 om måneden på denne konto.

Vores administrationsselskab AtZ blev i foråret opkøbt og integreret i administrationsselskabet 4B. Vi forventer derfor i den kommende periode omlægning af økonomisystemet, men også adgang til nye faciliteter, som vi måske kan have gavn af.

Varmegruppen

I løbet af året har Varmegruppen med jævne mellemrum monitoreret indtag af spædevand til erstatning af vand, der siver ud af vores anlæg.

Forbruget af spædevand har været 100-150 liter/døgn hvilket skønnes rimeligt i betragtning af anlæggets størrelse og alder, og desuden har det ikke været muligt at finde utætheden.

Det Europæiske Energi Direktiv (EED):

Vi har udsendt vejledning og skemaer til alle huse til månedlig selvaflæsning fra 1. november til 1. april for at overholde EED. Det er aftalt, at dette skal fortsætte indtil en evt. levering af nyt målersystem.

Om vores varmemålere:

Efter en uventet oplysning fra Brunata, burde vi for lang tid siden have kalibreret eller udskiftet vores varmemålere. Det skulle i flg. en bekendtgørelse fra Erhvervsministeriet være sket efter de første 9 år.

Ved en forespørgsel hos Teknologisk Institut blev det klart, at vi økonomisk set lige så godt kunne udskifte vores målere til en ny type (Sharky 774), der kan fjernaflæses af både Brunata og os selv. De nye målere kan aflæses on-line, og dermed bliver det billigere at udarbejde varmeregnskabet.

Denne oplysning / erkendelse kom desværre først efter det foretagne batteriskift til nye 16 års batterier, som dem Brunata i sin tid leverede sammen med vores nuværende varmemålere.

Brunata lovede oprindeligt en meget lang levetid for disse varmemålere. De nuværende varmemålere har nu uden særlige problemer levet i ca. 14 år, så vi bør nok være tilfredse med dette.

Falsk tilførsel til fjernvarmevandet i 2023:

Vores fjernvarmeforsyning (FJV) cirkuleres efter et 'gennemløb' i varmecentralens varmevekslere ud til husene. Rørene i dette kredsløb har et lavere arbejdsstryk end brugsvandsforsyningen til husene. Er der en - selv lille - tæring i blot en af vores vandvarmere kan brugsvandet trykke sig ind i FJV rørsystemet. Dette øger trykket til et

niveau, hvor der er stor risiko for skabe en læk i vores gamle FJV rør. En lille læk fra en vandvarmer kan være svær at aflæse på en normal vandmåler – fundet ved vores forsøg.

Derfor er det vigtigt, at alle vandvarmere alt efter fabrikat og alder får regelmæssig eftersyn for tæring (og forkalkning, der sænker evnen til at opvarme brugsvandet).

Planlagte udskiftninger:

Vi har undersøgt muligheden for at udskifte centralstyringen af de store FJV ventiler i varmecentralen. Centralstyringen har nået en alder, hvor der ikke mere kan skaffes reservedele, og derfor bør vi snarest udskifte den.

Varmecentralen har en nyere pumpe (ca. 4 år) og en gammel pumpe, som er tjenlig til udskiftning. Den skal kun bruges ved svigt af den nyere pumpe, men den bør alligevel udskiftes, for at vi kan sikre en stabil drift.

Grøn Gruppe

Gruppen holder typisk møder hver måned, hvor også Søren Sømød deltager som ansvarlig for de grønne områders løbende vedligehold. Mødeindholdet gengives i referaterne, så beboerne løbende kan følge status på aktiviteterne. Et fast punkt er behandlingen af de punkter, der løbende rejses af beboerne. Derudover følger grøn gruppe fast op på Søren Sømøds arbejder ud fra den udarbejdede plejeplan, der nu foreligger i en mere detaljeret form og vil danne grundlag for kontrakten med Søren Sømød.

I årets løb er der herudover arbejdet med input til en revideret og ajourført udgave af Grøn Plan. Pasningen af området omkring banevolden har til tider medført debat blandt beboerne. Derfor gennemførtes en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne i blok 10, 11, 13 og 15 med svarfrist i juli 2022. Grøn gruppe har på baggrund af besvarelserne indarbejdet flertallets ønsker i forslaget til ny grøn plan. Der var et overvejende flertal for at fastholde den tidligere grønne plans bestemmelser for området. Således skal den maksimale højde for bevoksningen på banevolden fastholdes i højde med køreledningerne som hidtil. Dette ønsker flertallet af de adspurgte beboere fremover opfyldt ved en gradvis erstatning af de høje træer med lavere og busklignende bevoksning, så de tilbagevendende og omkostningstunge fældninger af store træer fremover undgås. Frugttræer ønsker beboerne gradvist fornyet som en del af beplantningen på plænen langs volden og endelig ønskes stammehækken fastholdt i sin nuværende form. Spørgeskemaets resultater har været en del af grundlaget for den nye Grøn Plan, der fremlægges med henblik på vedtagelse på ordinær generalforsamling i 2023.

Efter generalforsamlingen planlægger grøn gruppe en række dialogmøder med beboerne for at indfange beboerønsker til de grønne områders pasning og videre udvikling.

Fælleshuset

Fælleshuset har igen i år været flittigt brugt såvel i forbindelse med private fester som til møder og andre aktiviteter. Den private udlejning har fra sidste generalforsamling og frem til nærværende været på 18 eller langt over 1 gang pr. måned.

Men også de andre fælleshusaktiviteter kører: Fællesspisningen sidste fredag i måneden er fortsat meget populær, og man skal være hurtigt ude for at sikre sig plads. "Fællesspisning med egen mad" om tirsdagen er også populær i efterårs- og forårs månederne, hvor vejret forbyder udespisning på Åtoftens torve og pladser, og har deltagere fra alle dele af Åtoften.

Bestyrelsen og de nedsatte grupper, Rottegruppen, Ladestandergruppen, Grøn gruppe, Klinkegruppen benytter også fælleshuset flittigt til møder.

Fælleshuset er desuden rammen om en række månedlige "kulturelle" aktiviteter, hvor nogle entusiastiske beboere viser film om onsdagen, andre afholder "kreative tirsdage", atter andre inviterer til Café om torsdagen, og hvor endelig "Åtoftens Folkeuniversitet" indbyder til foredrag afholdt af bebyggelsens egne specialister og fagfolk!

Huset har fået etableret nye dørtrin, så fremtidige faldulykker forhåbentlig kan undgås. Der er indkøbt nye og lette(!) borde, som matcher de nye stole, og endelig er gulvet blevet afslebet og lakeret, så fælleshuset fremstår klar til en kommende sæsons mange aktiviteter.

Bygningsgruppen

Bygningsgruppen har siden sidste generalforsamling skrevet et indlæg om beplantning af forhaverne til hjemmesiden.

Vi har besvaret spørgsmål fra nytilflyttere og Danbolig om bygningsreglerne.

Til orientering har vi også henledt kommunens opmærksomhed på vores hjemmeside ang. arkitektur og landskab i Åtoften, som vi anser som meget betydningsfuldt.

Bygningsgruppen har modtaget en meget positiv svarskrivelse fra Fredensborg kommunes landskabsarkitekt, hvor der udtrykkes stor anerkendelse af det arbejde bygningsgruppen har gjort for at skabe opmærksomhed om friarealernes betydning i Åtoften.

Klinker

Efter den seneste klinkeudskiftning i 2021/22 er der tilbage ca. 1900 m² gamle klinker, der trænger til at blive skiftet ud. I overensstemmelse med debatten på sidste års generalforsamling har bestyrelsen genstartet klinkegruppen for at igangsætte sådan et projekt. Klinkegruppen har indhentet tilbud fra 3 potentielle leverandører om denne udskiftning. Der er ét tilbud der er klart billigst, men det er stadig væk så stort et beløb, at vi må dele udskiftningen i 2 faser, jf. bestyrelsens forslag til generalforsamlingen. Men takket været det forhøjede klinkebidrag forventer vi stadig at kunne blive færdig i 2025/26.

Der er konstateret fejl visse steder langs banevolden i den seneste klinkeudskiftning. De bliver rettet som en garantireparation af leverandøren. Men vi må konstatere, at selv nylagte klinker kan skride eller bule op på grund af myrer og træerødder. Derfor må vi fremover sætte et beløb af til løbende klinkereparationer, hvor sådanne naturfænomener flytter klinkerne.

Affaldsordning

I løbet af 2022 var der forskellige møder med kommunen om en fremtidig affaldsordning for mad- og rest affald. Men pludselig en dag i november stillede Fredensborg Forsyning 10 beholdere til madaffald og 13 til restaffald på vores parkeringsplads, og samtidig meddelte de, at dette var den sidste afhentning af skraldesække fra de enkelte huse. Bestyrelsen protesterede voldsomt til både kommune og forsyning, og det førte i første omgang til, at overgangen blev udskudt. Bestyrelsen klagede til kommunens forvaltning og til borgmesteren over fremgangsmåden og vi fremsatte forslag om en anden ordning, som ville passe bedre til en tæt lav bebyggelse som Åtoften. Vi fik en undskyldning for den uheldige start, men vores forslag blev afvist. Så kort før jul 2022 blev skraldesækkene tømt for sidste gang, og derefter har beboerne selv måttet aflevere mad- og restaffaldssække i de opstillede beholdere.

Vi har opstillet beholderne 5 forskellige steder på parkeringspladserne i Åtoften. På grund af den korte frist blev beholderne opstillet meget synlige, og kønne det er de bestemt ikke. Bestyrelsen har nu udarbejdet en plan for en mindre synlig placering af beholderne inde i hækkene, og denne plan forventes sat i gang snarest.

Når det er sagt, må man også sige, at det ser ud til at beboerne ret hurtigt har vænnet sig til sorteringen i mad- og restaffald og til selv at aflevere affaldsposerne i beholderne. Det vil vi i bestyrelsen gerne anerkende.

I foråret 2023 kom så en ny overraskelse fra Fredensborg Forsyning, nemlig at opkrævningen for rest og madaffald ville ske til Grundejerforeningen og ikke til den enkelte beboer, som det er tilfældet med de andre affaldsordninger. Bestyrelsen så sig derfor nødsaget til at opkræve dette beløb hos beboerne månedligt fra 1 maj 2023.

Ladestandere

Anlægget består i dag af 2 standere med i alt 6 Easee ladebokse og 1 stander med 2 Clever ladebokse. Der er tilmeldt 17 elbiler til ordningen, og vi har omkring 170 opladninger på en måned på Easee boksene. Vi har ikke statistik på udnyttelsen af Clever standerne, men de er også ofte i brug. I 2022 havde relativt høje ladepriser på grund af Åtoftens aftale med Ørsted om fast elpris per kvartal. Vi ændrede først til en fast elpris pr måned, og fra 1. februar 2023 overgik vi til dynamisk elpris hos Andel. Samtidig kunne Monta tilbyde en dynamisk ladepris, der fulgte prisen på elbørsen og som også kunne følge den variable nettarif fra Radius. Dermed kan vi tilbyde en attraktiv ladepris til vores bilejere og bilejerne kan på Monta App'en se, hvad ladeprisen vil være de næste 12 timer. Samtidig kan vi sikre, at selv i et marked med dynamiske elpriser, at udgifterne til opladning er udgiftsneutral for Grundejerforeningen. Bestyrelsen følger op på afregningen hvert kvartal.

Vores oprindelige service leverandør var HomeCharge men de opsagde samarbejdet med Monta. Vi besluttede at beholde Monta og valgte derfor Zapp Mobility som vores serviceleverandør pr 1/6 2023. Konverteringen forløb uden problemer for bilejerne.

Arbejdsgruppen har udarbejdet et koncept for en gæsteordning, som er klar til at gå i luften. Den betyder, at gæster til beboere i Åtoften vil kunne benytte vores ladestandere – til en let forhøjet pris.

Rottebekæmpelse

Projektet med elektroniske rottefælder i kloakkerne (eller rettere sagt i brøndene) er fortsat i 2022/23. Vi er nu i gang med den sidste fase, hvor vi har 16 fælder i gang. Så har vi haft fælder i stort set alle spildevandsbrønde i Åtoften. Typisk har de siddet i et område 2-3 måneder, hvor vi i løbet af denne periode har set antal skud falde, som indikation af at rotteforekomsten er dalet. Når fase 5 er overstået, er det planen at overgå til den permanente fase, hvor 8-9 fælder er placeret i de brønde, der forbinder Åtoften med omverdenen. Fælderne kan dermed skyde de rotter, der søger ind i spildevandskloakkerne i Åtoften.

Vi lavede en undersøgelse for året 2022 og der kan vi se et klart fald i antal rotteforekomster, hvor fælderne har været monteret. Så forventningen er fortsat, at vi hermed har en effektiv bekæmpelse af rotteforekomster i vores gamle spildevandskloakker. Overfladerotter kan vi ikke bekæmpe på denne måde. De skal fanges med traditionelle fælder.

Kulturområdet

Kulturgruppen har været aktiv lige siden, den blev nedsat ved generalforsamlingen 2015.

Aktiviteterne er atter i fuld gang efter pausen med corona.

Der eksisterer følgende grupper: Cafe, Kreativ tirsdag, Film, Foredrag (Åtoftens folkeuniversitet) og den månedlige fællesspisning i vinterhalvåret.

Der afholdes 2 planlægningsmøder om året. Tovholderne (Grethe Lund og Marianne Lewis) indkalder til møderne og udfærdiger et kort beslutningsreferat.

Der deltager ca 12 personer i møderne, alle personer der repræsenterer de forskellige grupper. Grupperne udfærdiger selv program for sæsonen og refererer til kulturgruppemøderne.

Derudover deltager et bestyrelsesmedlem og fælleshusadministratoren

De enkelte grupper sørger selv for indhold og datoer for afviklingen, som præsenteres på kulturmøderne og koordineres med administrators kalender. Grupperne står selv for afviklingen af arrangementerne. Det gør de rigtig godt, så stor ros fra tovholderne for deres store engagement.

Der har i 2023 været en stor interesse og tilslutning til alle arrangementerne og meget positive tilbagebagemeldinger. Det giver lyst til at fortsætte.

Internet og TV

I slutningen af 2022 fik vi tilbud fra Dansk Kabel TV om at opgradere vores Internet til 200 Mbps (både upload og download) til uændret pris kr 99 per måned. Det krævede, at vi udskiftede switchen, der sidder i Fælleshuset, og det sagde vi ja til. Man skal dog være opmærksom på, at man skal have kategori 6 kabler for at få glæde af den højere hastighed.

Hen over sommeren har nogle beboere oplevet periodiske udfald af internettet. Dansk Kabel TV mente, at det skyldes et lokalt problem hos pågældende beboere, men det viste sig at det skyldtes fejl i switchen. Der er nu skiftet indmad i switchen.

Tennisgruppen

Tennisbanen er stadig et omdrejningspunkt for de faste brugere. Hertil hører de besøgende børn og børnebørn som spiller af og til. Banen er i det forløbne år blevet udstyret med yderligere net på to af banens hegnsider for at øge vindbeskyttelsen. Der har desværre været uvedkommende, som er kravlet under hegnet på banen et par gange. Medlemstallet ligger stabilt.

Legepladsgruppen

Gruppen forestår vedligeholdelse af legepladsen og de tilhørende områder i form af renovering og klargøring af legepladsens redskaber.

I det foregående år er det besluttet, at basketballkurven på parkeringspladsen skal fjernes for at give plads til nye elbil p-pladser. En ny kurv vil blive opsat foran gavlen på fælleshuset.

Webgruppen

Året er forløbet ret roligt med god aktivitet på hjemmesiden.

Ved en del af invitationerne fra de forskellige grupper nøjes mange beboere stadig blot at 'replye' på invitationen i stedet for at svare den mail eller tlf. der er angivet. Derved får kun webgruppen folks svar. Så husk at sende jeres svar til den som er angivet i teksten.

På nogle PC'er har der været nogle vanskeligheder med at rulle ned til de sidste i Gruppernes-liste, men det skulle være løst.

En gruppe har ønsket selv at skrive på hjemmesiden, men det er pt. Ikke muligt. Hjemmesidegruppen vil kigge på, om der findes en løsning.

Vores Joomla version er ved at nå end of life, så vi overvejer om vi skal opgradere til en ny version eller skifte software.