

Referat fra ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Skovhuskrogen tirsdag den 19. april 2016.

Bilag: Bestyrelsens beretning for 2015-2016.

1. Valg af dirigent og referent

- Bestyrelsen foreslog Karen Skriver (#17) som dirigent og Peter Sølling (#45) som referent. Begge blev valgt.
- Det blev konstateret, at:
 - der er lovligt indkaldt til generalforsamlingen.
 - generalforsamlingen er beslutningsdygtig.
 - at de indkomne forslag er udsendt rettidigt, hvorfor de kan behandles.
- Der var mødt 34 stemmeberettigede grundejere op til generalforsamlingen. Der var ingen fuldmagter.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden (Peter #24) afgav bestyrelsens beretning (se bilag).

Der var ikke spørgsmål til beretningen.

Bestyrelsens beretning blev enstemigt godkendt.

3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse

Årsregnskabet er udsendt og kan læses som bilag. Formanden fremlagde regnskabet i kasserens fravær. Formanden fremhævede følgende:

Årets resultat er et overskud på 68.984 kr. Midt på året var vi bekymret, så der blev trykket lidt på bremsen. Ligeledes ville vi gerne lægge lidt penge til side til langsigtet vedligeholdelse.

De største afvigelser er, at vi har haft en højere lejeindtægt på fælleshus og lavere omkostninger til elforbrug, på grund af fejl på anlægget i 2014. Vi troede egentlig, at det var vejbelysningen som var omkostningstung, men efter der blev monteret måler på eltavlen kunne vi konstatere, at det ikke var det.

Forsikringer er steget på grund af fejl på varmepumpen. Vi kigger på om vi kan skifte til andet forsikringsselskab. Større forbrug på andet vedligehold, på grund af fortov foran fælleshus (skulle anlægges pga. container).

Egenkapitalen ender ved udgangen af 2015 på 134.166 kr.

Herefter var der følgende spørgsmål:

1. #17: Posten aktiviteter - er det de frivillige udvalg?
 - a. Peter #24: Det er bidrag til aktivitetsudvalget. Noget er brugerbetalt, andet støtter vi som f.eks. juletræ.
2. #11: Snerydning. Der var ingen snerydning ved snestorm. Det er overdrevet hvor meget, der bliver saltet. Har vi behov for at betale så mange penge, når de alligevel ikke kan komme frem, når der er brug for det?
 - a. Martin #61: Der var en del kritik over det kraftige snefald. Dette var et ekstremt tilfælde og der var bælteketøjer på Skovhuskrogen. Prismæssigt er STV meget attacktivt. Flere af de andre firmaer vi har fået tilbud fra har spurgt hvem vi benytter, da de så vil overveje at benytte dem også. Desuden tilbyder de heller ikke en engangsbetaling for en hel sæson, som STV gør,
1. #17: Mængden af salt er i overkanten. Fliserne har ikke godt af så meget salt. Kan vi skrue lidt ned.
 - a. #27: Meget tilfreds med saltningen. De har været der hver gang der har været brug for det. Jeg syntes det har været helt fantastisk. Man kan ikke gøre noget ved særlige ekstreme tilfælde.
2. #28: Kan vi fremadrettet få ordet det således at sne ikke havner tæt om vores hus?
 - a. Det er taget til efterretning. Martin snakker med STV om det. Det kan være svært at komme ind bag stien og skube sneen den modsatte vej.
3. #43: I Norge gruser de istedet for. Kunne det være en idé?
 - a. Martin: I Norge har de vinterperioder med lang frost, hvor salt har en begrænset effekt. Her har vi blandet plus og minus grader, som gør salt mere effektivt.

Herefter gik vi til afstemning og regnskabet blev enstemigt godkendt

4. Godkendelse af budget, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag

Efter aftale med revisoren budgetter vi ikke længere med hensættelser. Forslag til årskontingen er 1800 pr. Kvartal. De penge, der er blevet betalt for meget i år vil ikke blive ændret. Vi vil for næste kvartal (3. Kvt.) lave det om til indbetaling af kr. 1.800.

Langtidsvedligeholdelsesplan

Vi har kigget hvad vi forventer, der kommer af vedligehold på områder, fælleshus osv. I fremtiden. Her vi skal tænke på asfaltering, vamepumpe, fiisebelægning etc. Der er blevet lavet en vurdering af hvor lang tid de forskellige ting kan holde.

Mht. finansiering er der forskellige tilgange: Enten spare op eller vælge at låne på det på pågældende tidspunkt. Vi har valgt at selv at finansiere 50% og låne 50%. Dem der har bor har nu har betalt for vejene og fællesområderne som en del af husprisen. Lægger man ny asfalt vil det være til gavn for de nye. Der bliver sat 50.000 af om året for at have den fornødne likviditet til langsigtet vedligeholdelse.

1. #61 Martin: Vi får lidt gratis vedligehold i forhold til asfalt, da de som nævnt kommer i foråret 2017 og retter småfejl fra den oprindelige pålægning. Derudover er der

flisebelægningen. Det burde kunne holde i minimum 20 år hvis vi sørger for at rette dem op jævnlige.

2. #Helge: De grønne smølfer har været ude at rette fliser op. Er det på Danhaus regning eller foreningen
 - a. #24 Peter: Det er foreningen – vi har valgt ikke at forfølge Danhaus yderlige. Skaderne kan også være sket efter naturligt slid fra vores egen brug.

Budget og kontingent blev godkendt enstemmigt.

5. Indkomne forslag

○ Forslag 1 (Bygning af skur på siden af fælleshuset):

Martin fremlagde forslaget, hvilket medførte følgende kommentarer/spørgsmål:

1. #27: Er både lidt for og meget imod. Hvis det er et skur, der bare skal være opbevaring for grill og borde er stole er frostsikret måske ikke nødvendigt. Syntes det er utroligt mange penge.
 - a. Martin: Vi syntes det er nødvendigt at lave en ordentlig kvalitet. Vi mangler plads.
2. #41: Jeg er meget interesseret i et skur. Men er meget interesseret i at høre hvad der skal være. Er frostsikret nødvendigt.
 - a. Martin: Det er for at sikre at ting ikke tager skade. Mange ting, der vil tage skade
3. #27: Hvad er det for nogle ting som skal være i skuret? Hvis man har selskab kan man ikke bare flytte baren ind i fitnessrummet?
 - a. Martin: Borde, stole, bar og f.eks. maling. Der skal jo gerne kunne trænes i fitnessrummet uden at det bliver brugt til opbevaring.
4. #26: Opvarmning af skur. Er det virkelig nødvendigt? Vores egne skure har ikke opvarmning.
 - a. Martin: Vi har en varmekilde fra varmepumpe og vandkedel
 - b. #26: Har forhørt sig hos nogle håndværkere. Med almindelig isolering burde det ikke være nødvendigt
 - c. Martin: Det er hvad vi har fået at vide. Det ligger omkring 8-9000
5. #43: På tegninger er der lagt ekstra fliser foran skuret.
 - a. Martin: Det er en del af budgetteret. Formentligt omkring 4000.
6. #11: Hvad er prisforskellen imellem isoleret og ikke isoleret skur.
 - a. #Martin: Skud på ikke isoleret skur er omkring 50.000
7. #26: Har der været forhåndshøring hos naboer
 - a. Martin: Vi har været ude at høre stemning blandt de nærmeste naboer. Vi har valgt først at høre om der overhovedet er stemning for et skur, inden vi laver decideret nabohøring og kontakter kommune etc.
8. #11: Påtænker I, at man vil kunne lave en eller anden haveredskabsbørs
 - a. #Peter: Det syntes jeg vi bør gøre. Vi talte om det i begyndelsen. Mener godt vi kan gøre noget fælles
9. #27: Jeg vil gerne bakke Lisbeth op. Vi kunne godt være blevet hørt.

- a. Peter: Vi har besluttet det udfra hvem der kunne se huset og har hele tiden regnet med at der skulle foretages nabohøring,
- 10.#41+ #11: Jeg syntes det er en god ide. Er det muligt at få lavet et tilbud på ikke isoleret skur?
 - a. Dirigenten: Vi kan kun stemme om de indkomne forslag
 - b. #57: Vi bør indstille om at der kommer et forslag om ikke isoleret skur. Det virker voldsomt med et frostsikkert skur.
 - c. Peter #24: Processen må være at vi stemmer om det her forslag og så kan stemme om et nyt skur til en ekstraordinær generalforsamling.
- 11.#26: Kan vi bemyndige bestyrelsen med et budget.
 - a. Karen: Vi stemmer om en pris på op til 7000 kr pr m2.
 - b. Martin: Vi bør sende et nyt forslag ud:
 - c. #37 hvis forslag 1 bliver stemt igennem kan det ikke ramme de 135.000
 - d. Martin: Vi har en forventning om at vi kommer til at være i den lave ende.

Herefter gik vi til afstemning.

Forslag 1.1 (m2 pris på op til 9000)

Imod: 21

Forslaget blev nedstemt

Forslag 1.2 (Op til 7000)

Imod: 14

For:16

Blank: 4

Forslaget 1.2 blev vedtaget.

Afstemning om finansiering forslag:

#51: Det er svært at tage stilling til, da der er et ønske om at have et indblik i hvad fordele og ulemper er at bruge fra egenkapitalen

Peter: Vi har vurderet at er luft i egenkapitalen, såfremt forslaget skulle blive vedtaget.

Model 1 (50% fra egenkapitalen, 50% fra ekstra indbetaling):

For: 23

Model 2 (100% ekstra indbetaling)

For: 9

Blank: 2

Model 1 blev vedtaget

Samlet blev forslaget altså vedtaget med et budget på op til 7000 pr. m² og en finansiering med 50% fra egenkapital + 50% via ekstra indbetaling over de næste 4 kvartaler på op til 240 kr. pr. kvartal pr. grundejer

1. #43: Hvad bliver naboerne egentlig hørt om?
 - a. Peter: Vi vil spørge om hvordan de forholder sig til og om de har indvendinger
2. #37: Vi vil gerne bede om at høre inden forslaget er helt færdigt og blive taget med på råd..
 - a. Peter: God pointe – tak.

○ **Forslag 2 ("Bæredygtighedspolitik" i ejerforeningen Skovhuskrogen):**

Nadia #9 fremlagde forslaget, hvilket medførte følgende kommentarer/spørgsmål:

1. Karen: Så det er altså en hensigtserklæring om at vi tænker grønt
 - #9: Ja
2. #27: Mange starter bilen, når det er frost og lader den stå tændt længe for varme den op. Kan vi henstille til at lade være med det? Hvorfor skal jeg gå ind grøn energi, når vi gør sådan noget. Så jeg går ikke ind for forslaget
 - Nadja: 2 forskellige situation. Det er ikke det vores forslag handler om. Det handler om vores fællesarrangementer etc., men er da enig med Helge i at det er en dårlig idé at gøre
 - #43: Det er vel nærmere en grund for at stemme for.
 - #27: Det hænger lidt sammen. Jeg bøjer mig og stemmer for.
3. #11: Jeg syntes det er et godt forslag. Hvad tænker man når det er dyrere ting. Hvor vidtrækkende er forslaget. Tak fordi i bringer det op.
 - Christina #41: Det kommer an på hvad der er inden for budgettet. Når man sidder i bestyrelsen kan man tænke lidt over de grønne alternativer.
4. Peter #24: Vi har diskuteret det i bestyrelsen. Personligt syntes jeg det er rigtigt rart at der er nogle, der tager de her tiltag. Forslaget handler om at vi giver gruppen bemyndigelse til at gå videre med det. Jeg vil godt være med til at støtte at der er nogle, der laver de overordnede rammer.
5. #26 Lisbeth: Hvad er status på sprøjtning kontra ikke sprøjtning:
 - Martin: Vi sprøjter ikke. Vertikalskæring giver en sundere plæne
6. #49: Hvad er det præcist vi stemmer om?
 - Christina: Vi vil bare gerne have nogle principper, som bliver præsenteret på hjemmesiden. Det er et statement for grundejerforeningen. Der kommer ikke til at være et stort skriv om det her. Vi er nødt til at finde ud hvor meget det påvirker f.eks. bestyrelsens arbejde. Det er også et spørgsmål om mindset.
7. #27: Er jeg pålagt at skulle bruge svanemærket maling til evt. maling af mit hegn
 - #41: Forslaget har ikke indflydelse på den enkelt grundejers ting – her bestemmer man selvfølgelig selv. Syntes iøvrigt ikke det skal være sort
8. #43: Jeg syntes det er et godt forslag. Det handler om at man gør sig en overvejelse om de enkelte ting.

9. #26: Det skal være mere end at det blot står som en hjemmeside. Det skal være noget vi udlever
 - Formand: Det vil være noget bestyrelsen skal overveje ved budget etc.
10. #23: Der er forskel på om der er et forslag til politik eller hensigterklæring. Er mere til principper og hensigtserklæringer.

Imod: 0
Blank: 1
For: 33

Forslaget blev vedtaget.

○ **Forslag 3 (Forslag om etablering af en nedgang fra støttemur)**

Thomas #5 fremlagde forslaget, hvilket medførte følgende kommentarer/spørgsmål:

1. #27: Jeg vil ikke støtte det. Der er ikke gelænder på den anden trappe. Det skal være egenbetaling.
 - a. Thomas: Har ikke noget problem med selv at betale, men det kan være farligt at starte på, da vi så hver gang der laves nogle ændringer på området skal diskutere egenbetaling kontra grundejerforeningsbetalt.
2. #17: Etablering med bedre tilkørsels forhold er en god idé, men placering ikke optimal. Kan nedgangen placeres for enden.
3. #21: Den går ikke hele vejen ud – så man kan ikke komme ind hvis der er parkerede biler.
4. #24: Ryger der en parkeringsplads:
 - a. Nej.
5. #37: Kan man ikke åbne op i den anden enden
 - a. Thomas: Der har været nedsat et udvalg som har kigget på løsninger, men det har ikke været muligt at nå til enighed.
6. #11: Problemet er, at det er private fortove.
 - a. Peter #24: Det er *ikke* private fortove – de tilhører grundejerforeningen. Dog er der foran nr. 1 er dele af fortovet som er på privat grund, fordi Danhaus under byggefasen er kommet til at lægge det inden for #1's skel.
7. #9: Enig – der mangler en nedgang. Hvis det ikke kan lade sig gøre for enden af stiene er det her en mulighed
 - a. #61: Tror ikke trappen flytter så meget trafik. Syntes det giver mest mening at lave den for enden af stien. Det er bekvemt for dem der går tæt på – og det kan jeg sagtens følge.
 - b. #5 Thomas: Det er vigtigt at pointere at forslaget ikke er pga. af sikkerhed, da udvalget ikke kunne nå til enighed om en sådan løsning. Det er alene et bekvemligheds spørgsmål.
 - c. #9 kan godt forstå, at der er andre der ikke har lyst til at betale.
8. 43: Hvordan med finansiering
 - a. Beløbet ligger inde for det beløb vi kan klare med uforudsete udgifter.

Afstemning:

Blank: 15

Imod:3

For: 16

Forslaget blev vedtaget

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

- For en to årig periode valg af to bestyrelsesmedlemmer. På valg er
 - i) Wickie Søndergaard (#18) (ønsker ikke genvalg)
 - ii) Signe Martedal (#39) (ønsker ikke genvalg)
 - iii) Peter Sølling (#45) (modtager genvalg)
- For en to-årig periode en suppleant. På valg er Mette Broløs (#49) (modtager genvalg)

Bestyrelsen foreslog Nadja Pedersen (#9) og Mette Broløs (#49).

Peter Sølling (#45), Nadia Pedersen (#9) og Mette Broløs (#49) blev valgt til bestyrelsen.

Lisbeth Sehested (#26) blev valgt som suppleant.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

- Bestyrelsen foreslog genvalg af Niels Vendelbo (#55) som revisor.
 - Niels #55 blev genvalgt
 - Karen #17 blev valgt som revisorsuppleant

8. Eventuelt

Affaldssortering

1. Peter #24: Der har i pressen været lidt debat omkring den kommende genbrugsordning. Der har været nogle forsøg i kommunen og det er endt med at vi pr. hus får 3 udendørsspande til affaldssortering. Det er i høring i kommunen i øjeblik. I tæt/lav bebyggelse kan man lave kubeløsning, men dette kunne der for et par år siden ikke opnås enighed om (primært vedrørende placering). Det er en fravalgsordning – alle får 3 spande, men kan afmelde sig. Man kan vælge at dele med naboen. Der er en med glas og metal, en med papir og plastic og en med organisk affald og restaffald. Planen er at det bliver udrullet i starten af næste år
2. #31: Jeg har skrevet til forbrændingen. De siger at vi ikke er med i ordningen
 - a. Peter: De har formentlig ikke fået besked fra kommunen. Det kigger vi nærmere på

- b. #16: Jeg har hørt det samme. Jeg har læst folderen grundigt – der er mange regler. Håber at der kan laves nogle dispensationer, så vi evt. kan have dem stående i skel..
- 3. #23: Det er vel mest glas, der var udfordringen sidste gang i forhold til at placere fælles containere. Kan man overveje at lave en fællesløsning for papir og plastic.
- 4. #27: Ovre på skovgårds allé har de allesammen de der spande. Tror ikke vi kommer uden om det.

Larm fra fælleshus

Wickie #18: Støj fra fælleshus. Trods utallige opfordringer har det ikke været muligt at afhjælpe støjproblemet, så nu vil vi gøre yderligere tiltag for at hjælpe folk og deres gæster med at overholde reglerne. Det er blevet monteret nye højtalere og derudover vil indkøbe et NoiseGuard system med følere på dørene og lydmåling.

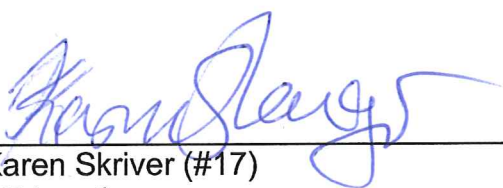
1. #43: Hvad koster det?
 - a. Højtalere: 3000
 - b. Støjdæmpning koster ca. 15.000
2. #41 Christina: Det er virkelig ikke sjovt at stå hernede hver weekend foran sine naboer og bede dem skrue ned. Det betyder meget for mig og min familie.
3. #17 Karen: Var egentlig ikke klar over problemets omfang. Måske skulle kommunikation have været tydeligere.
4. #27: Det er svært når man har et fælleshus ikke at holde sin fest hernede. Vi er ikke generet af det. Skal vi have et fælleshus må det også være til at holde fest. Der vil altid være larm.
5. #28: Forslag med NoiseGuard system lyder godt. Det er rigtigt ærgeligt hvis nogle overvejer at flytte herfra. Det skal være tilladt at holde fester, men der skal tages hensyn. System kan være med til at hjælpe med det.
6. Wickie: Det er for at overholde reglerne. Hvis man vil ændre dem skal man stille op i et udvalg.
7. #61: Ville ønske at man kan holde fest, men vi har hørt det gentagne gange i lang tid. Hvis vi ikke finder en løsning bliver der bare ikke holdt fest. Vi kigger på løsninger
8. #37: Der er mange måder man kan holde fest på. Vil opfordre til at tænke over det når man holder fest.
9. #24: Man skal være opmærksom på dørene og ventilationsanlæg. Hold dem lukket og sæt ventilationsanlæg på max. Alternativet er at vi må sætte lås på yderdørene samt branddørsikring på og så er det den der holder festen ansvar at holde dem lukket.
10. #27: Vil gerne støtte bestyrelsen. Man kan overveje at melde klart ud at man ikke må holde fest efter kl. 22. Kan godt forstå de generede naboer.
11. Karen: Fra vedtægter: "Det er bestyrelsen, der bestemmer vedrørende fælleshuset".
12. #3: Kan man ligge max på anlægget. Det havde vi stor succes med til vores fest.
13. #27: Hegn vil ikke hjælp.
14. #39: Vi er nok dem som er aller mest påvirket og er vanvittigt træt af at være nødsaget til ofte at skulle gå ned i fælleshuset kl. 4 om natten og bede om at få dæmpet musikken. Det påvirker vores familie.

Afslutning

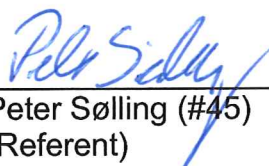
- Dirigenten lukkede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.
- Formanden takkede dirigenten for indsatsen

Værløse, den 15/5-2016

For referatets rigtighed:



Karen Skriver (#17)
(Dirigent)



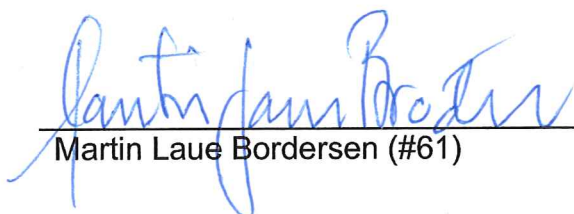
Peter Sølling (#45)
(Referent)



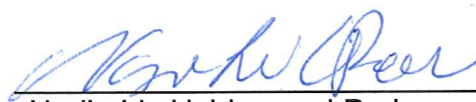
Peter Krüger (#24)
(Formand)



Mette Broløs (#55)
(Kasserer) 49



Martin Laue Brodersen (#61)



Nadja Liv Hyldegaard Pedersen (#9)

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig således:

Peter Krüger (Formand)

Mette Broløs (Kasserer)

Martin Laue Brodersen (Fællesområder)

Nadja Liv Hyldegaard Pedersen (Fælleshus)

Peter Sølling (Kommunikation og IT)