

# Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Skovhuskrogen

Mandag den 25. marts 2019 kl. 1900 i fælleshuset

Dagsorden jf. vedtægternes §10.1:

## 1) Valg af dirigent og referent

- #43 Christian blev valgt som dirigent.
- #22 Mads blev valgt som referent.
- #49 og #23 blev valgt som stemmetællere.

Der var 24 husstande repræsenteret ved generalforsamlingen, heraf en ved fuldmagt.

## 2) Bestyrelsens beretning

Formanden gennemgik beretning for Grundejerforeningen Skovhuskrogens syvende år. Beretningen er her anført som fremført af formanden.

*"Endnu et år er gået – og vi er nu i gang med det 7. år i Skovhuskrogen, der startede med de første indflytninger i sommeren 2012.*

*Den store baby- og børneflokk er blevet ældre, og mange er nu skolebørn. Der er blevet flere grå hår i foreningen, og samtidig er der også sket udskiftninger i Skovhuskrogen. Der er indtil nu blevet skiftet ca. 1/3-del ud af de oprindelige indflyttere. Det virker som om de nye beboere er blevet fint integreret i vores forening.*

*Året, der er gået, har endnu engang været et aktivt år med mange gode oplevelser i Skovhuskrogen. Vi i bestyrelsen har arbejdet med en række sager, som vil blive belyst i det efterfølgende. Den generelle drift af foreningen kører meget fint, så vores budget bliver mere og mere retvisende. Peter kommer ind på det lidt mere detaljeret, når han lige om lidt gennemgår årsregnskabet for 2018 og vores budgetforslag for 2019.*

### **Fælles udfordringer**

*Siden sidste generalforsamling er der sket stort og småt i foreningen.*

*Vi afholdte i juni og i august vores fælles arbejdsdage, hvor der var god opbakning i form af fint fremmøde og mange opgaver blev løst.*

*Vores to arbejdsdage er vitale for foreningen ud fra et økonomisk synspunkt, da det er med til at holde vores driftsudgifter nede med alle de små og store hænder, der bidrager. Samtidig er det også en god måde at møde nye og gamle naboer på, og det hyggelige samvær efter den fælles arbejdsindsats er en god måde at runde dagen af på.*

*Husk, at vi holder årets første fællesarbejdsdag lørdag d. 11. maj.*

*Vi fik endelig COLAS til at komme forbi og lave det endelige asfalt- og stribe-arbejde, men det holdt godt nok hårdt.*

*Der blev tilføjet et ekstra fodgængerfelt mellem bolig nr. 1 og 2 med stor hjælp fra Wickie og Signe – tak for det, de damer. Og så blev det gamle fodgængerfelt genopfrisket.*

*Vi kan ikke helt slippe forbindelsen med Danhaus – desværre.*

*Jeg er endelig kommet i dialog med Danhaus efter flere måneders tavshed fra deres side i sagen om ikke korrekt installerede afløbsskåle i afløb i baderum. Sagen startede med, at der ved fraflytning i hus nr. 5 og nr. 37 blev konstateret fejl på afløb ifm. gennemgang af boligerne til tilstandsrapport.*

*Der er ca. 17 boliger, der ikke har eller muligvis ikke har fået afløbsskåle korrekt monteret. I sidste uge fik jeg endelig besked fra Danhaus, efter utallige henvendelser, at der kommer en servicemedarbejder ud på et tidspunkt i april for at inspicere de berørte boliger, hvorefter der laves en slagplan for udbedring.*

*Der har også det seneste års tid været en del boliger – ca. 1/3 – med problemer når det kommer til deres solfangeranlæg og manglende tryk på anlægget. Det skaber en mistanke om utæthed i systemet, som måske kan udvikle sig til en bekostelig affære. Der er nedsat en arbejdsgruppe, der er i dialog med Værløse VVS og ST Servicepartner. Det kan desværre være nødvendigt at inddrage Danhaus, hvis det viser sig, at det er fejl på anlæggene, der stammer fra installationen af disse under byggeriet.*

*Michael Krogh – måske du vil sige et par ord lidt senere, når ordet bliver givet frit?*

*Og så skete det endeligt! Vi har efter lang tids dialog med Furesø Kommune endelig fået vores dispensation til opførelse af skur på vestsiden af Fælleshuset. Det har været en lang, men konstruktiv proces, og den endelige dispensation kom i mål i sidste uge.*

*Vi har igennem de sidste 4-5 måneder brugt tid på at indhente forskellige tilbud på opførelsen af skuret. Det viser sig desværre, at det ikke er muligt at opføre skuret inden for det godkendte beløb på 7.000 kr. per m<sup>2</sup>. Det billigste tilbud, vi har modtaget, ligger på ca. 8.500 kr. per m<sup>2</sup>. Det dyre element i projektet er fundamentet. Det er bestyrelsens holdning, at det er nødvendigt at vælge et støbt fundament, da det er den mest holdbare løsning, men det koster desværre lidt mere end forventet.*

*Vi vender tilbage til projektet lidt senere i aften under punkt 5 – indkommende forslag.*

*Vi sluttede kalenderåret 2018 med at byde en ny og anderledes beboer velkommen. Et af vores lindetræer langs boldbanen afgik ved døden under kraftigt blæsevejr i efteråret, der resulterede i en knækket stamme. Så i november blev der plantet et nyt træ, som vi skal være med til at "nurse" i år, da det måske kommer til at kræve lidt vandinger i tilfælde af tørke.*



Hegn – langs Skovlinien. Der er et ønske fra flere beboeres side langs Skovlinien, at det nuværende hegn bliver udskiftet med et nyt og en mere holdbar løsning. Jeg har sammen med Karina fra nr. 15 kigget lidt på alternativer, hvis vi selv skal opsætte et hegn kontra at få et firma til at opsætte et hegn. Der er blevet indhentet tilbud fra firmaer og det koster ca. 35-40.000 som vi synes er en dyr løsning. Vi er blevet enige om, at vi opsætter hegnet selv, da det kan gøres for ca. 7.500 til materialeudgifter. Forventningen er at hegnet bliver opsat INDEN sommeren – det kommet til at tage en eftermiddag eller aften, hvis der er opbakning i form af frivillig arbejdskraft.

### **Fællesområderne**

Vi havde igen STV Maskinservice til at håndtere vores områdevedligehold og snerydning. Vi lavede i foråret et 'sanity-check' på prisniveauet, og STV Maskinservice viser sig fortsat at være meget konkurrencedygtige.

Igen synes vi fra bestyrelsens side at det har fungeret rigtig godt, og derfor at vi igen valgt, at STV Maskinservice kommer til at stå for vedligeholdelsen af vores udeområder. Og vi ender nok også med at bruge dem igen til snerydning, hvis de formår at holde det meget fornuftige prisniveau.

### **Fælleshuset**

Fælleshuset har også i år været flittigt brugt: Nytårskur, fastelavn, sommerfester, arbejdsdagene, spontane grillarrangementer, fællesspisningerne og en masse udlejninger. Vi er glade for, at det bliver brugt – for vi betaler jo alle til det.

Omkring brugen af fælleshuset, så har der været nogle klager. Det er vores allesammens fælleshus, og vi må være enige om, at det kræver en indsats fra alle for at holde huset i god stand. Kommer man til at ødelægge noget – og det kan jo ske – så meld det til en fra bestyrelsen, så vi kan få det erstattet. Det er så ærgerligt at opdage det, når man skal til at bruge huset. I samme åndedrag, så er der jo kun os selv til at rydde op, vaske viskestykker, feje gulv osv. Der kommer ikke nogen og gør det for os! Vi har rengøring hver 14. dag – men det er de grove ting, som fx toiletter, som sikrer at vi har en ordentlig hygiejne, men den dagligdags oprydning er der kun os selv til. Så har man lejet fælleshuset (eller brugt det i øvrigt) så efterlad det i den stand, som du selv forventer at finde det i. Skulle du konstatere, at der mangler noget fordi du bruger det sidste (køkkenrulle, salt, opvaskemiddel o.m.a.), så køb det til huset og få refunderet det via kassereren. Der skal jo gerne være noget til den næste bruger af huset.

Det er vores allesammens ansvar, at huset fungerer og at der er de ting, som der skal være.

### **Aktivitetsudvalget**

Aktivitetsudvalget har også i år sørget for flere gode og hyggelige arrangementer for store og små. Arrangementerne er heldigvis velbesøgte – så det er umagen værd at være med i udvalget og give noget til fællesskabet.

Til slut vil jeg gerne takke bestyrelsen for det store arbejde I har lagt i foreningen i det forløbne år – og medlemmerne for det store engagement, der lægges for dagen til arbejdsdag, debatter på Facebook, fællesspisninger og meget, meget andet.

*Og jeg håber, at jeg får lov at forsætte i bestyrelsen de næste 2 år, da jeg er på genvalg i år."*

Kommentarer efter beretning:

**#18:** Gav udtryk for, at det er "godt gået" at få dispensation på plads til anlæg af skur.

**#43:** Spurgte om status på manglende tryk på solfangeranlæg –

**#24:** Havde dd. talt med VVS'er, der har påfyldt væske på et af husenes anlæg, der har resulteret i tryk på 3 bar, og det vurderes af VVS'er, at såfremt der påfyldes nok væske, skulle der kunne opretholdes tilstrækkeligt tryk.

**#23:** Fik påfyldt væske og har oplevet let faldende tryk.

**#7** Opdaterede om afholdte møder omkring emnet – planen er at invitere VVS'er til at gennemføre tæthedsprøve på to huse, der skulle være gennemført dd. Det lader ikke til at være tilfældet, da der skulle udbedres et varmemproblem i #18.

**#18:** Gav udtryk for at VVS'er blot havde åbnet for ventil, der var blevet lukket ved en fejl. Det afventes at vejret bliver varmere for at kunne påfylde passende mængde.

**#7:** Flere har tidligere fået påfyldt væske på anlæg, men efter eget udsagn har VVS'er muligvis ikke gjort det korrekt. VVS'er mente nu at have styr på hvordan man gør. Der skal laves ny aftale omkring trykprøve som aftalt.

**#15:** Holdet er samlet til opsætning af hegn – der skal blot sættes en dato.

**#61:** Uddybede omkring formål med hegn – sikkerhed ift. legende børn, og klage om lysgener fra beboer i skolekrogen. Der forelægger en aftale mellem Danhaus og kommunen omkring opsætning af hegn. Der er forventning om et nyt hegn er opsat i løbet af foråret.

Beretningen blev enstemmigt godkendt med 24 stemmer

### **3) Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse**

Kassereren gennemgik regnskab for 2018. Bemærkninger til regnskabet kan ses i årsrapporten.

Der var ingen kommentarer til gennemgang af regnskab.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt med 24 stemmer.

### **4) Godkendelse af budget, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag**

Kassereren gennemgik budget for 2019. Bemærkninger til budgettet kan ses i årsrapporten.

Det blev anbefalet ikke at hæve kontingentet, og fastholde dette på kr. 6400 pr. år, betalt i 4 rater (en pr. kvartal).

Kommentarer til budget:

**#49:** Nævnte printplader til varmeanlæg, om der er taget højde for udgifter hertil – kassereren uddybede, at hensættelser til erstatning er indregnet i budget

**#43:** Spurgte til hensættelser til nye ovne – kassereren bemærkede, at der er hensat til anskaffelse af to nye pyrolyseovne.

Budgettet blev vedtaget enstemmigt med 24 stemmer



## 5) Indkomne forslag, herunder: a) Forslag nr. 1, Finansiering af skur til fælleshuset

Forslag nr. 1 vedrørende finansiering af skur blev gennemgået, forud for afstemning.

Formanden gennemgik baggrund for den valgte løsning med helstøbt betonfundament, og proces omkring indhentning af tilbud.

**#26:** Spurgte ind til isolering og nødvendigheden af en eksterne varmekilde i skuret. Formanden uddybede baggrunden for nødvendigheden.

Forslaget omkring budget til opførsel blev vedtaget med 23 stemmer - en undlod at stemme.

Forslag omkring finansiering via 100% egenkapital blev vedtaget med 23 stemmer for - en undlod at stemme.

## 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

a) For en to-årig periode valg af to bestyrelsesmedlemmer. På valg var

- i) Martin Laue Brodersen (#61) (formand)
- ii) Peter Krüger (#24) (kasserer).

b) For en et-årig periode to suppleanter. På valg var Jonas Gundersen (#8) og Philip (#12) – .

Begge bestyrelsesmedlemmer på valg blev genvalgt med akklamation.

Suppleanter ønsker at fortsætte for en et-årig periode og blev genvalgt.

## 7) Valg af revisor og revisorsuppleant

Bestyrelsen foreslog genvalg af Karen #17 som revisor, og Karen modtog genvalg. Karen valgt med akklamation.

## 8) Eventuelt

- **Genbrugsordning:** Formanden præsenterede plan for kommunens indfasning af affaldssorteringsordning.
  - #4: Uddybede baggrunden for vigtigheden af, at involvere sig i denne sag, da den vil påvirke områdets udseende i høj grad. Der kan inden for en overskuelig årrække forventes en central sorteringsløsning, som det nu er tilfældet i eks. Sverige. Derfor nødvendigheden af at involvere sig og gøre indflydelse gældende.
  - #23: Spurgte om Børnehaven Skovstjernens eksisterende anlæg kan udvides.
  - #17: Understregede det problematiske i at fjerne gangsti til Skovlinjen/Skovstjernen, samt gav udtryk for det hensigtsmæssige i sorteringen tæt ved hus. Der blev spurgt om mulighed for at dele spande med en nabo – det var uklart hvilke muligheder der er her, da kommunen endnu ikke har redegjort endeligt omkring dette.
  - #16: Spurgte om der er udgifter til tømning efter anlæg er etableret. De nuværende renovationsafgifter forbliver uændrede, når evt. anlæg er etableret.

- #26: Spurgte til mulighed for at få spande ved huse, foruden fælles anlæg. Det lader til at være en enten eller løsning.
  - #61: Nævnte mulighed for at splitte en fællesløsning op i flere placeringer i området.
  - #55: Nævnte besværet i at sortere i og ved bopæl, dernæst tømning i fælles anlæg
  - #7: Var enig i ovenstående udsagn.
  - #1: Hvis der sorteres fejlagtigt, hvem afholder så omkostninger til bøder? Det menes at være foreningen, der skal dække, men vides ikke.
  - #17: Foretrækker kildesortering ved egen dør.
  - #23: Fremhævede andres praksis omkring affaldssortering.
  - #43: Har hørt om, at andre kommuner har indført bøder ved fejlagtig sortering – det vides ikke, hvad der bliver tilfældet ved fællesanlæg.
  - #4: Kommenterede omkring egen affaldssortering.
  - #24: Kommenterede, at løsning ved bopæl vil give bedre hygiejne og færre lugtgener.
  - #55: Kommenterede med erfaringer fra tidligere bopæl, og taler for en individuel løsning, trods det ser grimt ud.
  - #45: Er ambivalent omkring de to løsninger.
  - #15: Tror på den individuelle tætte løsning, trods de grimme spande.
  - #61: Kommenterede på mulighed for at aflåse et fælles anlæg – lægger op til en lodning af stemning omkring en fælles løsning – inden for tre år skal ordningen være etableret.
  - Der blev loddet en stemning (håndsoprækning) blandt grundejerne, der umiddelbart angav et større flertal der hælder mod en individuel løsning. 7 til fælles – 14 til individuel løsning.
  - Bestyrelsen vil samle op på debatten, og komme med en senere udmelding omkring etablering af evt. arbejdsgruppe.
- **Ny SMS service:** Formanden præsenterede muligheden for etableringen af en SMS-tjeneste til udsendelse af vigtige beskeder til grundejerne. Der udsendes mere materialer senere.
  - **Henvendelse fra Codan:** Der er tegnet byggeskadeforsikring af Danhaus på alle ejendomme. Der skulle være foretaget et eftersyn af nogle boliger, der ikke er gennemført. 25% af boliger skal undersøges. Praktisk vil det sige at ca. 10 huse udvælges til disse eftersyn – Formanden modtog tilkendegivelser efter generalforsamling.
    - #17: Har gennemlæst betingelserne for denne forsikring omkring selvrisiko.
    - #15: Vedr. hule fliser omhandles i forsikring – det vides ikke.
    - #26: Spurgte til solfangeranlæg om det er inkluderet i forsikring – det vides ikke.
  - **Hegn mod Skovlinien:** Formanden bemærkede, at der sendes besked ud omkring opretning af hegn, der vil kræve flere beboeres hjælp.
  - **Ang. Varmepumper:** Der er årligt eftersyn efter påske – der sendes plan ud efter påske. VVS'er nævner et problem med udluftningsventil, der bør skiftes ved næste eftersyn. Der var også observeret problemer med ekspansionsbeholder, der burde skiftes. Der blev spurgt til ønske om en fælles løsning - #26 gav udtryk for at det er ressourcspild at skifte beholdere, der ikke er udslidt. Bestyrelsen vender tilbage med et forslag.

Dirigenten lukkede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.  
Formanden takkede dirigenten for indsatsen og erklærede generalforsamlingen for lukket og takkede ligeledes for god ro og orden.

Værløse, den 12. august 2019

For referatets rigtighed:



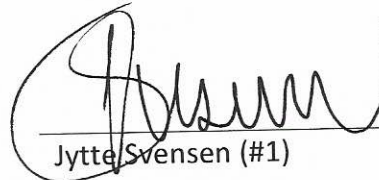
Christian von Huth (#43)  
(Dirigent)




Mads Winge-Petersen (#22)  
(Referent)

  
(formand)


Martin Laue Bordersen (#61)  
(formand)



Jytte Svensen (#1)

  
Jens Rasmussen (#55)

Jens Rasmussen (#55)



Peter Krüger (#24)  
(Kasserer)