

Referat fra ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Skovhuskrogen afholdt torsdag den 27. maj kl. 19.00

Deltagere: 24 deltagere inkl. fuldmagter.

Bilag:

Bilag 1 – Bestyrelsens beretning

Bilag 2 - Årsregnskab 2020 og budget 2021

Bilag 3 - Forslag til indretning af terrasseområde

Bilag 4 - Forslag om ladestandere

Dagsorden:

Dagsordenen jf. vedtægternes §10.1:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse
- 4) Godkendelse af budget for 2021, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag
- 5) Indkomne forslag
- 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 - a) For en to-årig periode valg af tre bestyrelsesmedlemmer. På valg er
 - Martin Laue Brodersen (#61) (modtager genvalg)
 - Peter Krüger (#24), (modtager genvalg)
 - b) For en et-årig periode to suppleanter. (Kristian Kamstrup #11 og Philip Stefanovski #12)
- 7) Valg af revisor og revisorsuppleant
- 8) Eventuelt

Ad 1) Valg af dirigent og referent:

Mødet starter med at Formanden (Martin Brodersen) byder alle deltagere velkommen, og giver ordet til Kassereren (Peter Krüger) som starter med at foreslå Christian von Huth (nr. 43) som dirigent, hvilket godkendes af de fremmødte. Michael Krogh (nr. 7) udpeges som referent, hvilket også godkendes af de fremmødte. Dirigenten fortsætter med at konkludere, at mødet er lovligt indkaldt og at indkomne forslag er udsendt rettidigt, hvilket ikke medfører protester fra de fremmødte. Der blev indleveret 4 fuldmagter (fra nr. 17, 19, 33, 41) som alle blev fundet i orden. Afslutningsvis blev der udpeget 2 stemmetællere (Simon, nr. 53 og Peter Sjølling, nr. 45)

Ad 2) Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt referatet som bilag 1 og det afstedkom ingen kommentarer. Beretningen blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Ad 3) Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Peter Krüger (kassereren) fremlagde regnskabet, som er vedlagt referatet som bilag 2, med følgende nedslagspunkter:

- Etablering af skur, som beløber sig til 162.000 kr. giver underskud på regnskabet 2020, hvilket er godkendt på generalforsamlingen 2020.
- Der er identificeret en markant prisstigning på foreningens forsikringer, hvilket har medført at bestyrelsen er i gang med at undersøge alternative forsikringstilbud.
- Gadebelysningen er i 2020 blevet overdraget til kommunen, og har medført udgifter til dokumentation og fejludbedringer som en del af overdragelsen. Det forventes, at foreningen vil blive opkrævet et beløb svarende til ca. 400 kr. pr. husstand pr. år for driften af gadebelysningen, hvilket samlet vil give foreningen en forventet besparelse på 3-4.000 kr. pr. år.
- Der har været reparationer på varmeanlægget i fælleshuset svarende til 4.400 kr.
- I 2020 er der overført 17.000 kr. til hensættelser.

Der var ingen spørgsmål til det fremlagte regnskab og det blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4) Godkendelse af 2021 budget, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag

Budget 2021 blev gennemgået af Peter Krüger (kassereren) og er vedlagt referatet som bilag 2, med følgende nedslagspunkter:

- Der sigtes efter samme omkostningsniveau som i 2020, hvilket betyder fastholdelse af det årlige kontingent på 8000,- kr. pr. år for 2021.
- Der forventes forøgede udgifter til vedligeholdelse af fælleshuset, som opvejes af den besparelse der vil være ved, at beboerne i foreningen (primært unge mennesker i bebyggelsen som vil tjene lidt ekstra) selv forestår rengøringen af huset.
- I budgettet er indregnet omkostningerne forbundet med forslaget om terrasse. Såfremt forslaget vedtages vil der komme et mindre underskud, og ellers et mindre overskud.

Der var ingen spørgsmål fra de fremmødte til budgettet og det blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5) Indkomne forslag

Ændring af terrasseområde:

Formanden (Martin) gennemgik det fremsendte forslag, som er vedlagt referatet som bilag 3. Forslaget har været i høring hos de beboere som bor umiddelbart ved siden af terrasseområdet, og der er ikke modtaget nogen indsigelser til ændringen. Der var enkelte kommentarer:

- Simon (nr. 53) fremførte synspunktet om, at der bliver anskaffet parasoller af god kvalitet. Martin svarer, at der er budgetteret med ca. 4.000 kr. i alt til parasoller.
- Anne (nr. 37) fremførte synspunktet om, at der skal vælges miljørigtige materialer og at parasollerne skal opbevares i skuret.
- Peter (24) spurgte om hvem som skal bygge terrassen, og Martin svarede, at det skal vi selv. Det antages at det kan gøres på én dag med deltagelse af ca. 4 beboere. Martin meldte sig frivilligt til opgaven 😊. Det er målsætningen, at det udføres i år.
- Det blev nævnt, at der bør være kodelås på en eventuel hyndeboks.

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer ud af 24 fremmødte. Én stemte blankt.

Etablering af lade-standere:

Forslaget er rejst af "Arbejdsgruppe Ladestander", som består af Peter Krüger (24), Christian von Huth (43), Hans Henrik Bjørstrup (51) og Jens R. Rasmussen (55). Peter Krüger gennemgik på vegne af arbejdsgruppen det fremsendte forslag, som er vedlagt referatet som bilag 4.

Forslaget afstedkom en livlig og engageret debat og spørgsmål, som blev fremført og besvaret i god ro og orden, og med respekt for at dette er noget nyt som ingen rigtig har nogen erfaringer med endnu.

Meningerne var mange og referenten fik ikke alle nuancer med, men følgende nedslagspunkter blev dog registreret:

- En beboer spurgte om der var taget højde for at nogle beboere måske ville anskaffe hybrid-biler frem for el-biler. Hertil blev der svaret, at forslaget ikke er velegnet til hybrid-biler da forslaget forudsætter, at hver lade-stander deles af 6-8 biler. En hybrid-bil har en langt mindre rækkevide på el, og skal derfor lade dagligt, hvilket ikke er foreneligt med forslagets forudsætninger.
- Der var en del debat om, hvorvidt det ville være en fordel med private parkeringspladser. Ingen af deltagerne kunne besvare hvorvidt det er muligt eller lovligt at etablere private pladser, så den snak forblev uafklaret.
- Der blev talt om, hvorvidt vi kan forvente, at andre vil oplade deres biler hos os, og der var enighed om, at der sandsynligvis ville være en vis søgning fra andre el-bils ejere, men at dette vil blive reguleret med prisdifferentiering som fastlægges af lav'et og godkendes af bestyrelsen.
- Der blev talt om hvorvidt de 5000 kr. det foreslås at koste at være med i en lader gælder pr. bil eller pr. hus. Det blev fastslået at det sandsynligvis bliver pr bil, men at det bliver en af de ting lav'et vil lave forslag om.

- Nogle beboere udtrykte bekymring for om forslaget var for konservativt i den forstand, at det ikke indeholder tilstrækkelig mange lade-standere. Til det var der generel enighed om, at forslagets skalerbarhed imødegår denne risiko i tilstrækkelig grad.
- En beboer spurgte hvad grunde er til at man mister sit indskud på 5000 kr. hvis man flytter? Det blev fremført, at man skal se udgiften på de 5000 kr. som en brugsret til ladestanderen som bortfalder ved fraflytning – ikke som ejerandel af lade-standeren som returneres når man flytter.

Efter alle meninger var blevet hørt og spørgsmål besvaret, blev forslaget vedtaget med 23 ud af 24 stemmer. Én stemte blankt.

Ad 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Martin Brodersen (Formand) og Peter Krüger (Kasserer) genopstillede begge og der var ingen modkandidater. De blev begge genvalgt for en ny to-årig periode.

Kristian Kampstrup (11) og Philip Stefanovski (12) var ikke tilstede til generalforsamlingen og der var ikke modtaget besked om, hvorvidt de ønskede at stille op igen, så i stedet blev Patrick (13) og Daniel (39) valgt for en et-årig periode.

Ad 7) Valg af revisor og revisorsuppleant

Bestyrelse anbefalede genvalg af Karen (17) som revisor og hun accepterer genvalg. Der var ingen modkandidater. Janus (6) melder sig som revisor suppleant og blev valgt.

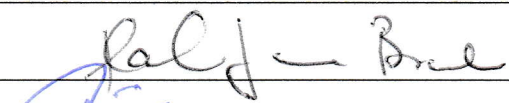
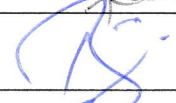
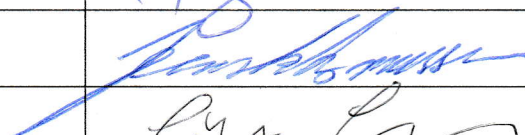
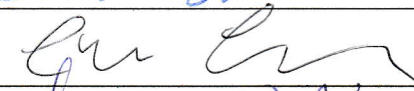
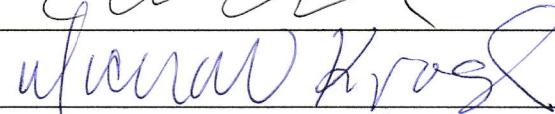
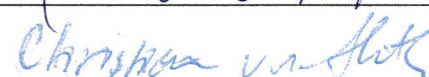
Ad 8) Eventuelt

Der blev talt om, at nu hvor mange at de unge mennesker i bebyggelsen bliver ældre og bruger fælleshuset på en anden måde end tidligere, er der behov for at målrette reglerne for husets anvendelse så de imødekommer det nye brugsmønster. Bestyrelsen vil se på dette og komme med et forslag.

Der blev spurgt om, hvorvidt vores legeplads er en offentlig legeplads, som alle må anvende. Svaret er, at så længe der er fri adgang til legepladsen, så er det at betragte som en offentlig legeplads som skal overholde de gældende regler på området. Man kan ikke forvente, at børn som blot kommer forbi kan skelne om det er en privat eller offentlig legeplads, med mindre den er indhegnet eller tilsvarende.

Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet tilbage til formanden. Denne takkede for endnu en god og livlig generalforsamling og erklærede den lukket.

Bestyrelsens underskrifter:

Dato	Navn	Underskrift
24/6-21	Martin Laue Brodersen	
23/6-21	Peter Krüger	
24/6-21	Jens R. Rasmussen	
21/6-21	Carina Reckeweg	
23/6-21	Michael Krogh	
	Dirigent: Christian von Huth	

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen d. 27. maj 2021

På vegne af bestyrelsen for Grundejerforeningen Skovhuskrogen vil jeg gerne aflægge beretning for det seneste års tid her i Skovhuskrogen.

Igen er det en generalforsamling der – desværre – står i skyggen af COVID-19. Hvis jeg skal være helt ærlig, så havde jeg personligt nu ikke troet på for 11 måneder siden, at dette års forsamling endnu engang ville være påvirket af COVID-19-situationen. Men igen har jeg taget fejl. Det sker sjældent – og endnu mere sjældent er det, at jeg indrømmer at have taget fejl.

Denne generalforsamling er dog kun blevet rykket en gang – og kun med en uge. Sidste år rykkede vi generalforsamlingen to gange. Igen i år er det forsamlingsforbudet, der har bevirket ændring af datoen. Det er et klart ønske fra Bestyrelsens side at kunne afholde vores generalforsamlinger med fysisk fremmøde, da det fremmer dialogen i vores forening. For at fremme dialogen har vi igen i år valgt at "livestreame" vores generalforsamling via Facebook for at kunne give de beboere, der ikke har mulighed for at være fysisk til stede i aften, mulighed for at følge med. Der er desværre ikke mulighed for at deltage aktivt via Facebook, da vi ikke har det nødvendige tekniske setup til at facilitere dette.

Arbejdsdage

Det sidste års tid er der blevet afholdt 2 arbejdsdage. D. 29. august sidste år og - for et par uger siden - d. 8. maj. Igen har der været god opbakning – især til den sidste afholdte arbejdsdag, som jeg tror, er den arbejdsdag med det største fremmøde. TAK!

Den gode opbakning gør, at vi som regel kommer igennem alle – eller næsten alle – opgaver, og det er ikke fordi, at der er mangel på opgaver.

Vores arbejdsdage er vitale for foreningen fra et økonomisk synspunkt, da det er med til at holde vores driftsudgifter nede med alle de små og store hænder, der bidrager.

Der bliver knoklet godt igennem, men der er stadig tid til socialt samvær – både under og efter arbejdsdagene. Samtidig er det også en god måde at møde nye og gamle naboer på.

COVID-19 satte desværre en stopper for muligheden for det normalt hyggelige samvær efter arbejdsdagen sidste august, men COVID-19 fik ikke lov til at gøre det her for et par uger siden. Jeg håber selvfølgelig, at der fremadrettet intet er, der kan begrænse os i samværet – og det gælder ikke kun til arbejdsdagene.

Fællesspisning

Fællesspisning har desværre været aflyst siden februar sidste år, men vi er mange, der håber, at vi i det kommende efterår får mulighed for at genoptage fællesspisning, hvor unge og gamle mødes til en hyggelig stund i Fælleshuset på ugentlig basis.

Arbejdsopgaver

For bestyrelsen har det endnu engang været et travlt år. Vores bestyrelsesmøder er siden januar i år blevet afholdt online – der skal mere end COVID-19 til at stoppe os. Det har fungeret uden problemer, og diskussionslysten er i hvert fald ikke blevet dæmpet, bare fordi vores møder afholdes online.

Vi har været igennem et produktivt år, hvor mange opgaver – både små og store – er blevet løst, men samtidig bliver vi ved med at finde på nye opgaver.

Den generelle drift af foreningen kører meget fint, der kan dog altid komme overraskelser, men det prøver vi delvist at imødekomme i vores budget ved at indlægge en rimelig buffer under posten ”uforudsete omkostninger” – og så har vi en fornuftig egenkapital som sikkerhedsnet. Peter kommer ind på økonomien lidt mere detaljeret, når han gennemgår årsregnskabet for 2020 og vores budgetforslag for 2021.

En del af vores arbejdsopgaver har været tilknyttet Fælleshuset, som er et naturligt omdrejningspunkt her i vores forening.

Der blev kort tid efter sidste års generalforsamling indkøbt et bordtennisbord til huset. Tak for hjælpen, Danni. Det er blevet benyttet i stor stil siden ”ankomsten”, og der bliver ofte uddelt tæsk i både almindelige kampe og i ”rundt-om-bordet”.

I januar og februar fik Fælleshuset en ordentlig ansigtsløftning. Hele huset – minus fitnessrummet – fik en omgang maling efterfulgt af en indretningsmæssig omgang i form af tiltrængt ”opfriskning” af vores inventar. Det har været vores hensigt at gøre det lige mere hyggeligt, og det synes vi selv, at vi er lykkedes godt med.

Fælleshuset kom også på fibernet-vognen i januar – så nu er der fuld smæk for skillingerne hastighedsmæssigt. Koden er den samme, som der blev brugt på vores gamle wifi-netværk.

Vores varmpumpe fik også en tiltrængt opdatering i slut januar efter 3 måneder med problemer med at få et stabilt varmeniveau i huset. Det viste sig, at varmeveksleren på taget efter ca. 8 års brug var meget medtaget og derfor udskiftet. Siden da har anlægget heldigvis kørt uden problemer.

Der er lige blevet installeret en ny forstærker i Fælleshuset, da den gamle var gået i stykker.

Uden for Fælleshuset er der også blevet løst flere opgaver.

I august fik vi opsat rionethegn langs en del af parkeringspladsen ved 2-plans husene. Der var et par beboere, der var med til at få løst opgaven, og afslutningsvis kom en smed forbi og fik svejset hegnsfagene fast.

Vi har også sørget for, at vores drift af vores gadelamper er blevet overtaget af Furesø Kommune sidste år. Det er en aftale, der har positiv økonomisk betydning for vores forening, da både drift og vedligeholdelse nu hører under kommunen.

Der blev også tænkt i ”sikkerhed”, da vi fik sat et vejspejl op ved stien indtil Skovhuskrogen mellem nr. 22 og 24, efter at der har været nogle lidt for spændende trafikale sammenstød.

Vi er ved at lægge sidste hånd på et tjek af vores forsikringer – dels for at sørge for at vi som forening og bestyrelse er tilstrækkeligt dækket ind, og dels for at sørge for at vi ikke betaler for meget. Vi har tegnet 3 forsikringer – på bygning og område, ansvar og ledelse/bestyrelse – som i dag ligger hos Codan. Sammenlagt er det en udgift på mere end 23.000 årligt. Vi har en formodning om, at vi som forening kommer til at spare 5.000-10.000 kr. ved at skifte til et andet forsikringselskab.

Vi har som bestyrelse stillet forslag om "indretning" af terrasse-området, da vi har et ønske om at gøre vores terrasseområde lidt mere indbydende.

Derudover har vi også modtaget et forslag fra den nye el-ladestandere-gruppe. Jeg ved, at der er blevet lagt mange kræfter i det gennemtænkte og gennemarbejdede forslag, og vi som bestyrelse kan kun bakke op om dette forslag.

Service af varmepumper i Skovhuskrogen

Jesper Fogt fra ST Servicepartner har desværre meddelt for at par uger siden, at han bliver nødt til at lukke og afvikle ST Servicepartner pga. af Stiebel Eltrons opkøb af en svensk varmepumpefabrikant.

Som en del af aftalen mellem Stiebel Eltron og den svenske fabrikant, er det besluttet, at det skandinaviske marked alene skal overgå til dem som Brand Manager, og at Stiebel Eltron trækker sig fra det skandinaviske marked.

Det er vi kede af, men vi er i gang med at finde en løsning, der gerne skulle være lidt mere fremtidssikret og ikke bundet op på en enkeltmandsvirksomhed.

Det betyder, at det planlagte servicetjek her i maj desværre bliver rykket, og vi skal nok informere mere, når vi har en aftale på plads med et nyt selskab, og når der forelægges en plan for det næste servicetjek af vores varmepumper.

TDC fibernet i Skovhuskrogen

Apropos fibernet er Skovhuskrogen og næsten alle – dog ikke undertegnede – kommet med på fibernet-vognen. Det har holdt hårdt. Gravearbejdet af tomrør i foreningen blev afsluttet i september, og de første beboere kom "online" i slutningen af oktober og starten af november. Derefter har flere og flere beboere fået installeret fiberløsninger. Der har dog været lidt blandede oplevelser med de forskellige udbydere. Det var en mere end en 8-årig kamp, hvor vi er flere, der i forskellige omgange, har løbet panden mod TDC-muren, men tålmodighed, en god portion stædighed og en lille smule naivitet har nu båret frugt.

Fællesområderne

Vi har igen benyttet os af STV Maskinservice til at håndtere vores områdevedligehold og snerydning i det forgangne år. Det fungerer fint med STV Maskinservice, og bestyrelsen er tilfredse med samarbejdet.

Vi fortsætter med at lave regelmæssige "servicetjek" med andre firmaer, derved sikrer vi, at vi bibeholder den mest optimale løsning.

Aktivitetsudvalget

Aktivitetsudvalget har det seneste års tid også været påvirket af COVID-19 - desværre – og det har betydet et langt mindre aktivitetsniveau fra deres side, end de ønsker, men det er jeg sikker på, at de kommer til at råde bod på det næste års tid – hvis vi ikke igen bliver ramt af nye restriktioner. De har allerede planlagt en stor sommerfest til d. 4. september. Den er vi mange, der glæder os til, for der er sørme meget, der skal indhentes! Og vi glæder os til at genoptage vores traditioner med julehygge-arrangement efterfulgt af nytårskuren i januar.

Brugen af Fælleshuset

Der skal åbenbart mere en end omgang COVID-19 til at lukke ned for Fælleshuset. Større arrangementer har desværre ikke været mulige siden slutningen af sidste år, men stadig er huset blevet benyttet i stor udstrækning – især fitnessrummet.

Omkring brugen af fælleshuset modtager bestyrelsen stadig en gang imellem nogle klager. Det drejer sig både om brugen af fitness-rummet og resten af huset. Oprydning kan være mangelfuld, og der bliver ikke altid gjort rent efter sig.

Bestyrelsen prøver med forskellige initiativer at sikre en fornuftig rengøringsstandard og har bl.a. i april måned forsøgt sig med ugentlig rengøring udført af unge mennesker her fra foreningen. Vi har været meget tilfredse med de unges ansvarlighed og indsats – med deres forældre på sidelinjen som støtte. Bestyrelsen håber at kunne finde en løsning fremadrettet sammen med en gruppe af unge mennesker, så vi kan bibeholde ugentlig rengøring kontra rengøring hver 2. uge fra et rengøringselskab.

Vi minder igen om, at det er vores allesammens Fælleshus, og det kræver en lille indsats fra alle brugerne 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. 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 etc.), så køb det til huset og få udgifterne refunderet via kassereren.

Siden sidste generalforsamling har vi igen sagt farvel til nogle fraflyttere og velkommen til nogle indflyttere. Selv om der er skiftet godt ud i den oprindelige flok, er det dejligt at se, at jer "nye" er engageret i foreningen på forskellig vis. Det kan være lidt svært at huske på alle de nye navne og ansigter, men personligt er jeg meget glad over den store interesse, der bliver udvist, hver gang en bolig kommer til salg.

For at lette indflytningen til Skovhuskrogen, har bestyrelsen lavet en "velkomst-email" til nye tilflyttere med informationer om stort og småt. Der er mange ting, man som tilflytter skal forholde sig til, og det håber vi, at vores "velkomst-email" imødekommer.

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 og meget andet.

Dermed afslutter jeg beretningen. Tak!