

Referat af ordinær generalforsamling den 23. april 2024

GF/Skovhuskrogen, Fælleshuset

Tilstede: 26 fremmødte med 4 fuldmagter (30 stemmeberettigede)

Tirsdag den 23. april 2024 blev der afholdt ordinær generalforsamling i G/F Skovhuskrogen, 3500 Værløse

Dagsorden til den ordinære generalforsamling jf. vedtægternes §10.1, indeholdt følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af det reviderede årsregnskab for 2023 til godkendelse
- 4) Godkendelse af budgetforslag for 2024, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag
- 5) Forslag fra bestyrelsen
 - a) Forslag 1: Ændring af foreningens vedtægter
- 6) Indkomne forslag
 - a) Forslag 2: Pris på leje af fælleshus
 - b) Forslag 3: Betaling ved manglende fremmøde på arbejdsdage
 - c) Forslag 4: Småforbedringer til fælleshuset
- 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 - a) For en to-årig periode valg af to bestyrelsesmedlemmer. På valg er
 - Michael Krogh (#7) (modtager ikke genvalg, bestyrelsen foreslår Christoffer Harms-Tefke (#21))
 - Jens R. Rasmussen (#55), (modtager genvalg)
 - b) For en et-årig periode en suppleant.
- 8) Valg af revisor og revisorsuppleant
- 9) Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Det første punkt på dagsordenen var valg af dirigent og referent, hvor bestyrelsen indstillede Christian V. Huth (#43) til dirigent & Daniel H. Ligaard (#39) som referent. Da der ikke var andre forslag, blev disse valgt.

Dirigenten oplyste, at han havde gennemgået foreningernes vedtægter og lovgivningens krav med henblik på afholdelse af den ordinære generalforsamling og kunne i den forbindelse konstatere, at samtlige de krav, der stilles, var opfyldt. Generalforsamlingen var således korrekt og lovligt indkaldt.

Dirigenten spurgte generalforsamlingen, om der var bemærkninger hertil, hvilket ikke var tilfældet. Dirigenten gennemgik herefter dagsordenens indhold.

Susanne (#16) & og Anne (#43) blev valgt som stemmetællere.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Martin (#61) bød velkommen til årets generalforsamling og takkede for det store fremmøde. Formanden fremlagde herefter sin beretning, som fremgår af bilag 1.

Dirigenten åbnede herefter for kommentarer, hvorefter Kristian (#11) kvitterede for vej & parks indsats i det forløbne år. Forsamlingen tog beretningen til efterretning.

3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab for 2023 til godkendelse

Kassereren Peter (#24) fremlagde årsregnskabet som ligeledes var vedhæftet indkaldelsen.

Peter fremhævede også de mange fordele i det regnskabssystem, som blev implementeret forrige år.

Endvidere blev det fremhævet, at balancen er steget, men det skyldes en teknikalitet, hvor hensættelser, som tidligere fremgik som en langfristet gæld. Der var i 2023 et underskud på DKK 11.687 efter hensættelser. Underskuddet foreslås dækket af egenkapitalen.

Der er kommet flere indmeldelser i elbillauget, hvilket har haft en positiv indvirkning.

Dirigenten konstaterede herefter, at der ikke var nogle kommentarer til regnskabet og det blev enstemmigt vedtaget, hvorefter han gik videre til næste punkt på dagsordenen.

4. Godkendelse af budgetforslag for 2024, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag

(Se regnskab pkt. 6)

Bestyrelsen redegjorde indledningsvis for, at man forsøger at ramme omkostningerne bedst muligt, men da disse ændrer sig fra år til år, vil der være usikkerhed. Bestyrelsen benytter historiske data til at forudsige fremtidige udgifter. Henset til det snarlige skift til fjernvarme for de fleste grundejere, er det lovpligtige varmepumpeeftersyn ikke længere varetaget af bestyrelsen. Kontingentet foreslås derfor nedsat til kr. 6.000 pr. år, svarende til 1.500 kr. pr. kvartal.

Dirigenten spurgte herefter generalforsamlingen om der var spørgsmål eller bemærkninger til budgetforslag nr. 1.

Anne #37 kommenterede at hun anbefalede pyrolyseovne, såfremt der indkøbes nye ovne til fælleshuset, da de er en del lettere at rengøre.

Dirigenten konstaterede herefter at der ikke var kommentarer til budgetforslaget, hvorefter det blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen havde fremsat forslag om ændring af foreningens vedtægter jf. dagsordens pkt. 5. a.

Efter opfordring fra Jannik (#41) om samlet afstemning, blev det foreslået at tage punkterne punkt for punkt.

Christoffer (#21) fremlagde herefter hvert forslag enkeltvis

Forslag til §3.1.

Peter (#49) kommenterede på pkt. 3.1 og undrede sig over sætningen "foreningen er pligtig til at tage skøde". Christoffer kommenterer at passus om "skøde mv. ændres, da den direkte hænger sammen med §17

Kristian #11 tilkendegav at han så en udfordring med sætningen om ladestander og infrastruktur, da han ikke mente at det var en foreningsopgave og derfor ikke kunne se, at dette skal fremgå.

Peter (#24) svarer at ændringen skal illustrere, at det er tale et foreningsaktiv og derfor bør det fremgå af formålparagraffen.

Peter (#49) opfordrede bestyrelsen til at trække alle vedtægtsændringerne og gennemarbejde dem yderligere. Til det svarede Patrick #13, at bestyrelsen har lagt stort arbejde i vedtægtsændringerne

På spørgsmål fra Peter (#49) om tinglysning (senest ændret med 4 kvm. I 2019). svarede Jannik (#41) at forsamlingen udelukkende bedes forholde sig til det konkrete forslag der bliver sendt til afstemning.

Dirigenten sendte herefter § 3.1 til afstemning, som blev vedtaget med stemmerne 23 for, 4 imod og 3 blanke.

Forslag til §3.3.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var kommentarer til dette forslag og sendte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med stemmerne 30 for, 0 imod og 0 blank.

Forslag til §7.1.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var kommentarer til dette forslag og sendte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med stemmerne 30 for, 0 imod og 0 blank.

Forslag til § 7.4.

Peter (#49) ønskede at vide, hvorfor en ejer, som eventuelt ikke betaler rettidigt, ikke skal betale omkostninger forbundet med at inddrive gælden. Peter bemærkede i den forbindelse at der kunne komme inkassoomkostninger.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning, som blev forkastet med stemmerne 7 for, 18 imod og 5 blank.

Forslag til §10.1.

Peter (#49) kommenterede, at det er normalt at man overholder en rækkefølge, hvilket ikke plejer at være et problem.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning, som blev vedtaget med stemmerne 21 for, 4 imod og 5 blank.

Forslag til §11.3.

På spørgsmål fra Hans Henrik (#51) om baggrunden for forslaget svarede Peter (#24) at forslaget definerer en ændring vedtaget i 2013, hvor der var 1 fuldmagt pr. hus, for at kunne undgå at kunne kuppe en GF.

Peter (#49) kommenterede, at en parentes ikke hører hjemme i forslaget

På spørgsmål fra Anne (#37), om hvorvidt det er muligt at aflevere en fuldmagt eller en brevstemme, hvor man kan tilkendegive sin holdning svarede bestyrelsen at disse regler er reguleret af vedtægterne.

Kristian (#11) tilkendegav, at han synes at der var afholdt en del GF og ønskede at minimere mængden.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning, som blev vedtaget med stemmerne 24 for, 2 imod og 4 blank.

Forslag til §12.1.

Til spørgsmål fra Peter (#49) vedrørende protokolføring, blandt andet for, at man ikke kan ændre et referat efterfølgende, svarede Peter (#24) at bestyrelsen anser et underskrevet referat som en protokol. Det er godkendt af bestyrelse og dirigent og derfor mener bestyrelsen at referat er ok. Referatet bliver efterfølgende uploadet elektronisk til et system kaldet Basecamp, hvorefter det vil blive låst og ikke kan ændres. Ved efterfølgende bestyrelsesmøde indgår referat som et fast punkt på dagsordenen.

Hans Henrik (#51) tilkendegav muligheden for at udsende referat til alle medlemmerne.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning, som blev forkastet med stemmerne 12 for, 7 imod og 11 blank.

Forslag til §14.3.

Dirigenten konstaterede at der ikke var kommentarer til dette punkt og sendte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget stemmerne 30 for, 0 imod og 0 blank.

Forslag til §14.9.

Peter (#49) forklarede hvad han mente en protokol skulle indeholde og kommenterede at alle medlemmer ved bestyrelsesmøder skriver under, hvorefter det føres til protokol. Herefter kan ikke fremmødte komme med bemærkninger, som så føres til referat.

Til kommentaren svarede Peter (#24) at alle medlemmer har mulighed for at lægge ændringer i Basecamp og at dette spores, hvorved der ikke kan ændres i eksisterende dokumenter.

Peter (#49) kommenterede her, at det blot er vigtigt at dette elektroniske virkemiddel bliver skrevet ind i vedtægterne.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning, som blev vedtaget med stemmerne 23 for, 3 imod og 4 blank.

Forslag til §14.11

Dirigenten konstaterede at der ikke var kommentarer til dette punkt og sendte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget stemmerne 30 for, 0 imod og 0 blank.

Forslag til §16.1

Dirigenten konstaterede at der ikke var kommentarer til dette punkt og sendte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget stemmerne 30 for, 0 imod og 0 blank.

Forslag til §16.2. & 16.3.

Dirigenten konstaterede at der ikke var kommentarer til dette punkt og sendte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget stemmerne 30 for, 0 imod og 0 blank.

Forslag til §19

På spørgsmål fra Peter (#49) om modvillighed over at henvende sig til landmåler for at sikre dokumentation, kvitterede Peter (#24) for at det ville ske.

Kristian (#11) opfordrede til ikke at slette det oprindelige, men tilkendegav, at det gav god mening at lave ændringen.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning, som blev vedtaget med stemmerne 20 for, 7 imod og 3 blank.

6. Indkomne forslag

Der var indkommet 3 forslag til generalforsamlingen. Dirigenten konstaterede jf. dagsordens pkt. 6 følgende forslag:

- a) Forslag 2: Pris på leje af fælleshus
- b) Forslag 3: Betaling ved manglende fremmøde på arbejdsdage
- c) Forslag 4: Småforbedringer til fælleshuset

Forslag 2: Pris på leje af fælleshus nedsættes til 250,- i weekenden

Forslagsstiller Ann-Sofie (#13), Simone (#17) & Julie (#21) argumenterede for, at man ved at sætte pris ned, åbner op muligheden at leje over flere dage, således at man kan forestå ordentlig og pæn rengøring.

Lars (#26) påpegede at såfremt det er muligt at leje en hel weekend, så kan det blive svært at arrangere noget. Man lejer noget, som i princippet ikke skal bruges.

Kristian (#11) tilkendegav sin forståelse for argumentet, men påpegede også at det har været drøftet mange gange. Kristian mente, at det gav en god mening at have respekt for hinanden ved kun at booke, såfremt man har et formål.

Jannik #41 kommenterede, at det hurtigt kunne gå hen og blive belejligt at booke for en længere periode. Endvidere fremhævede han, at han synes at det var dejligt at det bliver benyttet, men at det ofte står tomt. Han tilkendegav ligeledes, som direkte nabo, at han ikke var direkte berørt af larm.

Forslagsstiller kommenterede, at såfremt man bookede i flere dage, så er der mulighed for at række ud til hinanden og få kontakt. Forslagsstiller Ann-Sofie (#13), Simone (#17) & Julie (#21) pointerede ligeledes at forslaget ikke ændrer eksisterende husregler, men blot prisen.

Peter #24 kommenterede, at udgifter til fælleshus normalt udgjorde 23-25 t. kr. og indtægter lå i niveauet 30 t. Hvis prisen derfor sættes ned, vurderede han, at kontingent skulle op, da lejen ikke formår at dække omkostningerne.

Bestyrelsen fastslog, at de sætter rammerne for leje af fælleshus, men at det naturligvis er vigtigt at det bliver brugt. Set i det lys er vurderingen, at 1.000,- for en weekend er billigt. Holdningen i bestyrelsen er generelt, at udgifter bør betales af brugere og ikke fællesskabet, men muligheden er til stede.

Christian (#43) kommenterede, at Kl. 10 aflevering er største udfordring, da de netop har booket konfirmation over 3 dage.

Forslagsstiller Ann-Sofie (#13), Simone (#17) & Julie (#21) kommenterede at de blot ønskede en debat og at det også var en mulighed at rykke tidspunktet.

Lars (#26) tilkendegav, at han helt sikkert ville bruge det mere, hvis det kun koster 250,- Han vurderede 500, til at være temmelig meget, hvis man blot har 10 familiemedlemmer på besøg. Derfor vurderede han, at forslaget kunne skabe yderligere tryk. Der kan komme flere indtægter, men vil også komme mere tryk på udlejning.

Christoffer (#21) vurderede, at det vil betyde at resten kommer til at betale for brugere af fælleshuset.

Jannik (#41) tilkendegav forståelse for, at nogle føler de betaler for meget. Han foreslog herefter en alternativ mulighed fx 2 bookinger om året kunne være gratis

Anne (#43) foreslog en straksbooking, hvor man, hvis man booker hurtigt fx på dagen, kan opnå en favorabel pris.

Patrick (#13) argumenterede for at aflevering kl. 10 er til for, at de som har booket kl. 12 kan nå at sikre at alting er overleveret i overensstemmelse med husreglementet.

Kristian (#11) tilkendegav at han var enig i dette synspunkt

Martin (#61) tilkendegav at han var enig i dette synspunkt.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning, som blev forkastet med stemmerne 6 for, 22 imod og 2
Bestyrelsen tilkendegav herefter at de tager debatten til efterretning.

Forslag 3 vedrørende arbejdsdag

Forslagsstiller Ann-Sofie (#13), Simone (#17) & Julie (#21) uddybede, at der kan udarbejdes en arbejdsliste, eller at det er muligt at betale sig fra udeblivelse, da de følte det vigtigt at alle byder ind på opgaver til arbejdsdagen.

Forslagsstiller Ann-Sofie (#13), Simone (#17) & Julie (#21) kommenterede yderligere, at det naturligvis ikke gjaldt, såfremt man var syg eller på anden måde forhindret.

Martin (#61) tilkendegav, at han følte en god opbakning, men ligeledes at det ville være svært at lægge en grænse. Han anså det også for at være problematisk, hvis beboere blot mødte op uden at gøre en indsats, hvorefter han vurderede at der ikke er nogen grund til at ændre metoden, så længe der er en fortsat god tilslutning.

Forslagsstiller Ann-Sofie (#13), Simone (#17) & Julie (#21) svarede, at det ikke var deres opfattelse og at de ønskede at lægge op til en debat om hvad forventningen er. Set i det perspektiv, så er det også en mulighed at ændre tidspunkt, dag eller andet.

Anne (#43) kommenterede at det har været drøftet mange gange og at der i hendes optik ikke var opbakning til brugerbetaling. Anne fremhævede, at der kan være eksempler, og helt legale årsager til, at folk ikke møder op. Mener at det må være op til fællesskabets samvittighed.

Peter (#49) tilkendegav at han ville stemme for, for så ville han få en bedre samvittighed, når han blev væk.

Jannik (#41) fremhævede den gode ånd i foreningen, hvilket er vigtigt at fastholde.

Forslagsstiller Ann-Sofie (#13), Simone (#17) & Julie (#21) pointerede endnu engang at det var vigtigt med dialog for at forventningsafstemme.

Jannik (#41) svarede at ingen bør skjule sig, såfremt de ikke møder op.

Peter (#24) kommenterede at der i hans tidligere forening var 2 grupper (nærmiljø og rest). Her var det muligt at betale for at udeblive, hvilket bevirkede at der ofte kun var 3 fremmødte. Peter fremhævede ligeledes vigtigheden i at det var lystbetonet og anså heller ikke tilslutningen for at være en udfordring

Anne (#43) Forklarede at det også var muligt at hjælpe med småting, og det vigtigste er blot at bidrage, hvor det er muligt.

Jens (#55) Fremhævede at det, uanset om forslag bliver vedtaget eller ej, vil være en god idé at rundsende en liste, som med fordel kan ligge klar 2-3 dage før.

Lisbeth (#22) Kommenterede at hun ikke synes at beboere skal betale, men at det er en god mulighed for at lære hinanden og kende og at det er forventningen at alle bidrager i det omfang de kan. med det vi kan.

Jytte (#1) Fandt det fint med en prioritetsliste, så beboere kan se, hvad der kan laves før og hvad kan laves efter.

Kristian (#11) fandt prisen urimelig. Han påpegede at det ikke bør være en straf, men positivt at møde op.

Anne (#43) Foreslog at arbejdsdagen kunne starte kl. 9-10 i stedet for kl. 12.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning, som blev forkastet med stemmerne 4 for, 26 imod og 0 blank

Forslag 4 – Indkøb af nye sofaer med aftageligt vaskbart betræk, samt 3 sækkestole, som indbyder til filmaften, CL m. v. o gnye sofaborde

Efter en kort fremlæggelse af forslaget opfordrede dirigenten til spørgsmål.

Peter (#24) bifaldt forslaget, da inventar er meget slidt og foreningen har tilstrækkelig med likviditet.

Lars (#26) kommenterede, at han fandt sofaerne fine.

Forslagsstiller Ann-Sofie (#13), Simone (#17) & Julie (#21) fremhævede, at det er vigtigt at betræk kan vaskes og at der, trods alt, blot er tale om 10.000 for sofaer.

På forslag fra Anne (#43) om hvorvidt man kan stemme noget af forslaget igennem, svarede Daniel (#39), at dette var muligt, så længe det beboerne stemmer om ligger indenfor rammerne af det oprindelige forslag (ændringsforslag)

Anne (#37) kommenterede, at der kunne være en udfordring med sækkestole, når man holdt arrangementer, da de ikke var sådan til at "pakke væk".

Kristian (#11) erklærede sig enig, men fandt forslaget med sofa, som en god idé

Jens (#55) påpegede at støvsugning af sofa var fint?

Dirigenten sendte herefter det fulde forslag til afstemning, som blev forkastet med stemmerne 7 for, 23 imod og 0

Herefter sendte dirigenten forslag om nye sofaer til afstemning, som blev vedtaget med 25 for og 5 blank.

De resterende forslag blev herefter trukket af Forslagsstiller Ann-Sofie (#13), Simone (#17) & Julie (#21)

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Til bestyrelsen blev Christoffer Harms-Tefke (#21) & Jens R. Rasmussen (#55) valgt for en to-årig periode efter kampvalg. Stemmerne fordelte sig således

Christoffer (#21) modtog 29 stemmer

Jannik (#41) modtog 14 stemmer

Jens (#55) modtog 16 stemmer

Til posten som suppleant blev Patrick (#13) valgt for en et-årig periode.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Janus (#6) blev foreslået og genvalgt med enstemmig flertal, som revisor. Peter (#24) fremhævede det fortrinlige arbejde Janus udførte for foreningen.

Kristian (#11) blev valgt som revisorsuppleant.

9. Eventuelt

Indeholdt en orientering fra aktivitetsudvalget, som ligeledes bliver offentliggjort på foreningens hjemmeside.

Forslagsstiller Ann-Sofie (#13), Simone (#17) & Julie (#21) kommenterede på den manglende rengøring ifm. fester og brug af fælleshus generelt. Der har i perioden været 17 opslag med utilfredse beboere i forbindelse med overlevering af fælleshus.

Marts måned alene indeholdte 4 opslag (gns. 1 ugentligt), som mener at manglende oprydning og rengøring er en udfordring.

Forslagsstillere lagde herefter om til en dialog om, hvad den generelle forventning til oprydning skal være

Martin (#61) fremhævede at bestyrelsen har indført en lejeprotokol og ugentlig rengøring. Fitnessrum bliver ikke dybde rengjort, men kun til arbejdsdag.

Arbejdsseddel bliver afleveret af rengøringshold, men svært at finde fælles konsensus.

Ann-Sofie (#13) kommenterede at nogle beboere er overraskede over overnatninger, men det står ikke i fælleshusets husregler.

Lars #26 fandt det uacceptabelt at beboere kan sove i sofaerne. Han fandt at det var ok med liggeunderlag, men at det var ulækkert at sove i sofa.

Kristian (#11) mente ikke at der var et problem i at holde børneaften og sleepover. Han fandt det normalt i takt med at børn i Skovhuskrogen bliver større.

Simone (#17) Havde netop haft familie fra Jylland & Fyn, hvorefter onkel og tante sov på luftmadrasser, så de fandt det ok, men fremhævede at det var vigtigt at forældre tager ansvar for deres børns handlinger.

Anne (#43) kommenterede at udfordringen i hendes optik primært var spontane brug af fælleshus, hvor det ikke er lejet. Hun fandt at ansvaret hvilede på forældre, som giver tilladelse.

Martin (#61) Kommenterede at det var svært at lave regler, da udfordringen ligger i at de ikke bliver fulgt.

Julie (#21) kommenterede, at såfremt regler bliver opretholdt, så er det ikke et problem. En mulighed kunne være at indføre et maks.

Anne (#37) kommenterede at der var mange unge mennesker og hun ville blive ked af det, såfremt fælleshuset bliver omdrejningspunkt. Hun fandt at det er forældres ansvar og der bør ikke være 14 mennesker i fælleshuset, når det kun er 2, der bor i Skovhuskrogen.

Michael (#7) fandt reglerne fornuftige og balancerede, men fremhævede at det altid er en balancegang at fælleshuset ikke bliver brugt og ikke et overskrider uskrevne tolerancer.

Ann-Sofie (#13) fremhævede at det også var deres ønske at fælleshuset skulle bruges, men at regler skulle efterkommes. Hun kommenterede yderligere at ved børn under 18, så har forældre et ansvar.

Patrick (#13) Fremhævede at han fandt det super fint at holde fest, men problemet var ofte udlejning dagen efter, hvor lejer kan finde unge mennesker sove i sofaen.

Anne (#37) foreslog at alle går kl. 24, hvis det ikke er booket.

#4 kommenterede om det overhovedet var tilladt at overnatte og fremhævede at personskaade, brandforsikring kunne være vigtigt at undersøge

Jannik (#41) tilsluttede sig forslaget om at lukke kl. 24, hvis der ikke var booket, men gik ind for dialog og ikke bange for at være konfrontatorisk. Hans erfaring var at man mange gange kom langt ved at kigge ind og spørge de tilstedeværende stille og roligt.

Anne (#43) tilsluttede sig kommentaren om at lukke kl. 24 eller 22.

Martin (#61) fandt, at der var en udpræget berøringsangst. Han fortalte, at bestyrelsen får mange henvendelser, men at de ikke ønsker at være politibetjent. Han fandt kommentarerne om tidsbegrænsning uegnet og spurgte hvad man fx skulle stille op, hvis CL finale er i forlænet spilletid..?

Julie (#21) Det er ikke en udfordring hvis man bor længere væk og ikke hører noget fra fælleshus, men det er først et problem hvis det bliver misligholdt.

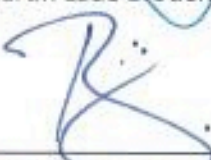
Hans Henrik (#51) kommenterede at der skal være pænt og at debatten her i sig selv er kan være stimulerende. Han fandt det kedeligt med begrænsninger og håbede på et åbent regelsæt.

Da der ikke var fremmødt tilstrækkelige antal stemmeberettigede grundejere op (3/4) til vedtagelse af vedtægtsændringer, indkaldes der efterfølgende til en ekstraordinær generalforsamling hvor de foreløbige vedtagne forslag til vedtægtsændringer (der opnåede $\frac{3}{4}$ tilslutning) forsøges endeligt vedtaget.

Formanden takkede herefter alle de fremmødte for god ro og orden.

Bestyrelsens godkendelse af referatet:

13/8-24 
Dato Martin Laue Brodersen (formand)

13/8-24 
Dato Peter Krüger (kasserer)

13/8-24 
Dato Daniel H. Ligeard (sekretær)

13/8-24 
Dato Jens R. Rasmussen (bestyrelsesmedlem)

14/8-24 
Dato Michael Krogh (bestyrelsesmedlem - afgående)

14/8-24 
Dato Christian V. Huth (dirigent)

Bilag 1

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen d. 23. april 2024

Endnu engang velkommen til dette års ordinære generalforsamling for grundejerforening Skovhuskrogen.

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

Dette er den 13. ordinære generalforsamling siden vores forening blev stiftet i efteråret 2012. Det er en forening som bestyrelsen anser for generelt at være meget veldrevet – og det er en forening, hvor der helt naturligt er sket en udvikling når man kigger på beboersammensætning og vores fysiske opgivelser.

Der har løbende været en stor udskiftning når man kigger på de oprindelige 44 familier, der flyttede ind over en 10-12 måneders periode startende fra sommeren 2012. Mange er her stadig og er der kommet mange nye familier til.

Den oprindelige "pioneer ånd" – vi var alle i samme båd når det kom til udfordringer med at flytte til et helt nyt område, der ikke var helt udviklet og mange havde kampe med Danhaus om store og mindre problemer – er stille og roligt forsvundet og erstattet af en ny ånd, men stadig hvor fællesskabet stiller en vigtig rolle.

Hvad er der så sket i vores forening siden sidste ordinær generalforsamling d. 18. april 2023?

Bestyrelsen fortsætter arbejdet med at drifte og udvikle vores forening.

Den økonomiske drift af vores forening kører fortsat meget fint. Der kan dog altid komme overraskelser, men det prøver vi at imødekomme i vores budget ved at indlægge en rimelig buffer under posten "uforudsete omkostninger" – og så har vi stadig en meget fornuftig egenkapital som sikkerhedsnet.

Peter kommer ind på økonomien lidt mere detaljeret, når han gennemgår årsregnskabet for 2023 og vores budgetforslag for 2024.

Ens for alle opgaverne som bliver løst og nye tiltag er, at de på en eller anden måde er med til at drive foreningen i en retning, som er til gavn for det store fællesskab. For os alle sammen.

Her er nogle af de punkter, som vi har fået "krydset af" det seneste års tid:

- Der er løbende blevet indkøbt ting til Fælleshuset for at sikre den nødvendige drift og vedligehold. En stor og lækker gasgrill blev indkøbt i september som supplement til vores store kulgrill.
- Ligeledes i september blev der opsat mærkelægningsgardiner i Fælleshuset for at sikre et mere hyggeligt festlokale.
- I oktober gennemførte ventilationsfirmaet Niels E det årlige lovpligtige eftersyn af alle vores varmepumper. Bestyrelsen havde valgt at udskifte Hovmand, da vi ikke var tilfredse med firmaets kompetencer omkring driften af vores anlæg. Bestyrelsen har været mere tilfredse med Niels E.

Sidste års eftersyn var også det sidste fælles arrangeret eftersyn. Bestyrelsen har valgt at der ikke skal foretages et fælles eftersyn – og betaling via kontingent – da der forventes at fjernvarmeudrulningen i Skovhuskrogen afsluttes i december.

- Der blev afholdt ekstraordinære generalforsamling d. 28. november, hvor et forslag til en ny finansieringsstruktur blev fremlagt. 11 grundejere havde lavet et forslag om, at foreningen skulle bære alle afholdte og fremtidige omkostninger til at oprette, drive og vedligeholde en ladeløsning til samtlige beboere, i det omfang omkostningen kan dækkes af egenkapital med hensyn til den løbende drift i foreningen. Efter en god debat blev forslaget ikke stemt igennem.
- Elladeinfrastrukturen er stadig et punkt der bliver drøftet i bestyrelsen og elbillaugget for at sikre at, der indenfor de aftalte rammer af forsamlingen, forefindes en optimal ladeløsning. Der er på nuværende tidspunkt den nødvendige ladekapacitet, men der er en usikkerhed om, hvordan den fremtidige kapacitet bliver sikret for at sikre en fortsat attraktiv ladeinfrastruktur i Skovhuskrogen.
- Der er blevet indkøbt nye højtalere til Fælleshuset, da de gamle højtalere var gået i stykker. Det er vigtigt at nævne, at der må ikke "pilles" ved anlægget ved fx at flytte rundt på stik og ledninger.
- Vores lyd niveaustyringssystem Noise Guard er endnu en gang blevet justeret, da der i løbet af det seneste år er blevet foretaget "uautoriseret" ændringer af systemet. For at undgå lydgener fra Fælleshuset til de omkringliggende naboer er det vigtigt at systemet virker så derfor må der ikke laves ændringer i systemet. For at forhindre ændringer planlægger vi at opsætte en form for boks, der bliver låst, omkring systemet.

- Fælleshusets ventilationssystem er blevet opdateret med nye printplaner for at modvirke periodiske fejl på anlægget. Anlægget skal ikke udskiftes i forbindelse med at der bliver lagt fjernvarme ind i Fælleshuset.
- Apropos fjernvarme, efter langt tilløb fra Vestforbrændings side er udrulningen af fjernvarme i Skovhuskrogen og vores nærområde endelig begyndt. I februar og marts har Wicotec Kirkebjerg udført forberedende arbejde og efter påsken begyndte gravearbejdet i Skovhuskrogen d. 2. april.

Der er og kommer til at være gener ifm. gravearbejdet her i Skovhuskrogen, men Wicotec Kirkebjerg prøver at minimere generne så vidt muligt. Derfor er det også nødvendigt at følge deres anvisninger fx når det kommer til parkering.

Jeg er i løbende dialog med Wicotec Kirkebjerg og de prøver at holde os informeret så godt som muligt omkring det løbende arbejde.

Bestyrelsen bliver holdt jævnligt informeret af arbejdsgruppen, som består af Jimmi fra bolig nr 8, Christoffer nr 21 og undertegnede. Som de fleste nok ved, er det blevet oprettet en facebookside omkring fjernvarme i Skovhuskrogen efter det første informationsmøde, der blev afholdt de. 4. marts.

Arbejdsgruppen arbejder stadig på at kunne fremlægge forslag til fællesindkøb af ventilationssystemer til vores boliger. På nuværende tidspunkt regner arbejdsgruppen med at kunne fremlægge forslag i løbet af maj måned.

Arbejdsdage

Det sidste års tid er der blevet afholdt 2 arbejdsdage.

D. 13. maj blev forårets arbejdsdag afholdt, og sensommerens arbejdsdag blev afholdt d. 16. september.

Til begge arbejdsdage var der den sædvanlige gode opbakning og fremmøde. Den gode opbakning og store arbejdsindsats gør, at vi som regel kommer igennem alle opgaver, og det er ikke fordi, at der mangler opgaver.

Vores arbejdsdage er vitale for foreningen fra et økonomisk synspunkt, da de 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.

Udearealerne

De bliver flittigt benyttet – og det er ikke kun gældende for legepladsen.

Det slider lidt på tingene, men vi er gode til i fællesskab at sørge for vedligeholdelse og reparationer, når det er påkrævet.

“Vej og Park”-gruppen har via forskellige tiltag været med til at løfte vores udeområder. Det er dejligt med denne form for initiativ. Mere af det, tak 😊

I år kommer vi til at skifte serviceleverandør til driften af vores udeområder.

STV Maskinservice, som har stået for driften siden 2012 har desværre valgt at drosle ned på deres arbejdsopgaver. Det er bestyrelsen ærgerlig over, for deres arbejde har været meget tilfredsstillende. Der arbejdes for øjeblikket på indgå en kontrakt med et nyt anlægssfirma og forventer at kunne melde noget ud inden for 1-2 uger.

Vi kommer også til at skifte serviceleverandør når det kommer til snerydning og saltning i Skovhuskrogen. Igennem de sidste par sæsoner har vi benyttet os af Snevagten, men serviceniveauet har ikke være helt tilfredsstillende i nogle perioder så vi arbejder ligeledes på at indgå en kontakt med et nyt firma.

Fællesspisning

Der bliver stadig afholdt fællesspisninger i Fælleshuset på onsdage og torsdage.

Fællesspisningerne er en hyggelig måde at mødes på kryds og tværs i foreningen – udover at det er med til at lette hverdagen en gang om ugen for især familierne med små og store børn. Det er en dag mindre at skulle indtænke indkøb og madlavning.

For torsdagen-holdet – og for især Inger-Marie – blev d. 7. marts en speciel aften. Inger-Marie fyldte 90 år og valgte at fejre aften med torsdags-holdet. Der blev fjeret på behørigvis med en 2-retters menu og fødselsdagssang.

Aktivitetsudvalget

Udvalget har fornyeligt fremlagt et årshjul til bestyrelsen som har fået den fulde opbakning. I vores forening har via flere traditioner og der kommer forhåbentlige nye til med de nye arrangementer, der kommer til at finde sted i Skovhuskrogen det næste års tid.

Udvalget kommer til at fortælle lidt mere om deres årshjul og de der tilhørende arrangement under punktet eventuelt.

Brugen af Fælleshuset

Vores fælles Fælleshus bliver fortsat benyttet i stor udstrækning. Både til den daglige motion i fitnessrummet og til alle de små og store sociale arrangementer i privat- og foreningsregi.

Bestyrelsen har det seneste år modtaget nogle klager, der har drejet sig om ikke-tilfredsstillende rengøring. Vi kommer nok aldrig til at undgå klager omkring rengøringen, men vi skal alle huske at tjekke en ekstra gang inden man forlader Fælleshuset, om det bliver efterladt i en fornuftigt rengjort tilstand. Det gælder efter endt lejemål, fællesspisninger og andre besøg.

Der er fortsat ugentlig rengøring af Fælleshuset fra 4 unge mennesker her fra foreningen, og det er vi som bestyrelsen MEGET tilfredse med. Så til jer forældre til de pågældende unge: "Stor tak" for deres arbejde – og tak for at I som forældre hjælper de unge med det ansvar, de har fået. Der kommer efter sommeren et nyt hold unge mennesker til at stå for rengøring, da de alle på det nuværende hold skal på efterskole

Fitness-lokalet bliver hovedrengjort 2 gange om året til arbejdsdage, men det lader til at det ikke er helt tilstrækkeligt. Derfor en opfordring til de flittige brugere af fitness-faciliteterne til at give en hjælpende hånd med en ekstra hovedrengøring – hvis de to årlige planlagte på arbejdsdage til helt slår til.

Slutning omkring Fælleshuset, 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.

Afslutningsvis

Vi er glade for den involvering, der er fra jeres side. Involvering giver indflydelse, og vi modtager med kyshånd gerne forslag til forbedringer og ændringer. Når der er ad-hoc opgaver, der skal løses, ser vi fortsat gerne involvering fra jeres side.

Jeg gerne takke hele bestyrelsen for det store arbejde, I har lagt i foreningen i det forløbne år – og til medlemmerne for det store engagement, der lægges for dagen til arbejdsdage, diverse debatter på Facebook og meget andet.

En sidste tak til Michael Krogh. Michael har siddet i bestyrelsen siden juni 2020 og har valgt at udtræde af bestyrelsen. På vegne af bestyrelsen - en stor tak til dig, Michael, for din indsats

Dermed afslutter jeg beretningen. Tak!