

4. juli 2016

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I GRUNDEJERFORENINGEN SKOVTOFTE 2016

Den 20. juni 2016 afholdtes ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Skovtofte i Virum-hallerne, Geels Plads, 2830 Virum.

Til stede var 25 ejere og fire ejere ved fuldmagt plus Borohus Skovtofte med 27 boliger, i alt 56 stemmer. Borohus Skovtofte ApS var repræsenteret af **Anders Jørgensen (PÅ)**.

Martin Schmidt-Lerger (MS) var referent.

DAGSORDEN

Generalforsamlingens dagsorden var følgende, jf. vedtægternes pkt. 10.7:

- a) Valg af dirigent
- b) Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
- c) Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisor.
- d) Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
 - 1: Forslag om orientering om tidsplan mv. fra bygherre
 - 2: Forslag om fjernelse af miljøstation
- e) Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag.
- f) Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
- g) Valg af revisor og revisorsuppleant
- h) Eventuelt.

Ad a - valg af dirigent.

Janak Sørensen, Klokkelyng (KL), blev valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt, men at den ordinære generalforsamling ikke blev afholdt inden udgang af april som foreskrevet i vedtægterne.

Bestyrelsen forklarede, at de havde valgt at aflyse den planlagte generalforsamling i april, idet der ikke i bestyrelsen havde været enighed om regnskabet for den første regnskabsperiode, hvorfor bestyrelsen besluttede at udskyde generalforsamlingen, indtil dette forhold var på plads.

Forsamlingen tog dette til efterretning.

Ad b - bestyrelsens beretning

Hvid service

Bestyrelsen berettede om bestyrelsens arbejde med sikring af den hvide service. Bestyrelsen mente, at leverandøren ISS er for dyr og dårlig.

Bestyrelsen arbejder på at finde en ny og bedre leverandør til næste vintersæson.

Skiltesagen

Bestyrelsen har ønsket skilte opsat på fællesarealerne, således at det fremgår, at stien til Åmosen er offentligt tilgængeligt, mens resten af området er privat.

Der er ydet et stort arbejde af den nedsatte arbejdsgruppe, der har sørget for kontakt til byggherre, kommune og politi. Det er aftalt, at byggherre betaler for produktion af skiltene, og at grundejerforeningen betaler for opsætning. Lyngby-Taarbæk kommune har givet en god pris for produktion og opsætning af skiltene.

De første skilte er blevet opsat 18.6.

De resterende skilte ved stien i parken opsættes i uge 29. [Skiltene er desværre fejlbehæftede og udskiftes snarest med korrekt laminerede skilte]

Parkeringssagen

Parkeringsarealerne er udlagt som privat fællesvej. Dette ønskes ændret til privat fællesareal, således at skilte med angivelse af "privat" kan opsættes. Baggrunden herfor er en ønske om at forebygge eventuelle problemer, som kan opstå hvis der kommer udefrakommende og parkerer på parkeringspladserne, således at der ikke er nok parkeringspladser til beboerne.

Ansøgning om ændring af parkeringsarealernes status er indsendt af landinspektør medio januar 2016. Afventer kommunens godkendelse. Denne er givet mundtlig, og den skriftlige godkendelse burde derfor være en formalitet.

Bestyrelsen blev opfordret til at følge op over for Lyngby-Taarbæk kommune.

Fællesarealer

Bestyrelsen nævnte, at fællesarealet for KL blev overdraget medio juni 14. Fællesarealet for Kærmysse (KM) blev overdraget primo januar 2016. For så vidt angår KL hænger datoen for aflevering sam-

men med regnskabet, jf. nedenfor under regnskab. [REDACTED] har bestridt gyldigheden af overdragelsen blandt andet henset til, at det på den ordinære generalforsamling i 2015 blev oplyst, at arealet ikke var overdraget.

Der er indgået en aftale mellem bestyrelsen og bygherre om, at fællesarealet for KL anses for overdraget primo januar 2016, således at grundejerforeningen har vedligeholdelsespligten og ansvaret for skader mv. fra denne dato.

Spørgsmål fra [REDACTED], [REDACTED]: Plan for afhjælpning af mangler ved fællesarealer for KL?

Kommentar fra [REDACTED], [REDACTED]: Fliserne er skæve efter der er blevet opsat ekstra lamper.

[REDACTED], [REDACTED]: Græsarmering. Er det noteret i rapporten fra Fjerring? Hvis status som veja-real, er forholdet måske ikke omfattet af rapporten. Bestyrelsen følger op på dette.

Følgende kommentarer kom fra salen og bestyrelsen:

- Opfordring til bestyrelsen til at tjekke om ansvar for regnvandsopsamlingsbassin
- Fliserne er skæve mange steder. Bestyrelsen følger op og bygherre undersøger
- Mangelliste fra Fjerring A/S for KM og KL ønskes sendt rundt sammen med referatet. Bestyrelsen accepterede dette
- Bestyrelsen: Hvis beboerne mener, at yderligere forhold er mangelfulde, kan der gives besked til bestyrelsen
- Legeplads. Status og tegninger sendes med ud sammen med referat
- Bestyrelsen undersøger, om forsikringen dækker, hvis folk kommer til skade på legeplads.

De resterende fællesarealer forventes overdraget til grundejerforeningen oktober/november 2016.

Regnvandsopsamlingsbassin i parken fungerer ikke optimalt. Nedsivning skal sætte sig. Regnvandsopsamlingsbassinet ligger i parken, der endnu ikke er overdraget til grundejerforeningen. Bygherre orienterede om, at der vil blive foretaget en ændring af rørføringen således, at vandet fordeles hurtigere mellem de to bassiner.

Grøn service

[REDACTED]: Gartneren Jesper laver et godt stykke arbejde. Klipper hække i skel. Slår græs ca. 1 gang om ugen.

[REDACTED]: unødigt meget arbejde. For dyrt. Bør se på, om nødvendigt med det græsslåning så ofte.

13.05.2016, 13.05.2016 : God ide at se på behov.

Der var flere kommentarer om, at det nok bliver for omstændeligt, hvis bestyrelsen skal vurdere, om græsset aktuelt skal slås hver uge eller kun hver anden uge i varme, tørre perioder.

Bemærkning: Hæk mod Hummeltoftevej må gerne blive lidt højere, så støj dæmpes. Enighed herom.

Bemærkning: Træerne mod Skovtoftevænget, står de i skel? 13.05.2016 : de står på naboens grund. Bestyrelsen tager en snak med naboen, om eventuelt beskæring.

13.05.2016, 13.05.2016 : Transformatorstation ser farlig ud. Skal den ikke tildækkes?

13.05.2016, 13.05.2016 : Træerne mod Hummeltoftevej er gamle og farlige. Bestyrelsen: Hvis man kan få en vurdering som konkluderer, at træerne er farlige, vil kommunen formentlig acceptere, at de fjernes. 13.05.2016, 13.05.2016, kontakter Lyngby-Taarbæk kommune og arbejder videre med sagen. 13.05.2016 orienterer bestyrelsen om kommunens svar, så der kan tages stilling til hvad der skal ske når denne kendes.

Forsikringer

Bestyrelsen har tegnet en grundejeransvarsforsikring samt IT-kriminalitetsforsikring. Sidstnævnte dækker mod hackerkriminalitet.

Ad c - aflæggelse af regnskab

Bestyrelsen har noteret sig, at der var generel utilfredshed med de store kontingentopkrævninger for 2014 og 2015, især henset til, at foreningen har haft relativt beskedne udgifter. Dermed har de først indflyttede betalt uforholdsmæssigt meget til opbygning af foreningens formue.

Bestyrelsen og bygherre har derfor aftalt, at fællesarealet for KL anses for overdraget til grundejerforeningen pr. 1. januar 2016, og regnskabet er baseret på følgende præmisser:

- Bygherre har tilbudt af afholde alle omkostninger for første regnskabsperiode,
- Grundejerforeningen har derfor ikke haft nogen omkostninger i første regnskabsperiode,
- Alle bidrag for 2014 og 2015 tilbagebetales til medlemmerne.

Bestyrelsen understregede, at regnskabet medfører, at foreningen ikke har nogen formue pr. 1/1 2016, men foreningen har heller ikke haft nogen omkostninger.

Bestyrelsen foreslog, at generalforsamlingen skulle stemme om regnskabet, men ingen ønskede at stemme herom.

Da ingen protesterede over regnskabet, blev regnskabet taget til efterretning.

Efter ønske fra salen blev man enige med bygherre om, at fællesarealet i Klokkelyng gennemgås igen for mangler, hvorefter bestyrelsen sammenholder den seneste rapport fra ultimo 2015 med den nye rapport. Eventuelle uenigheder om ansvaret for mangler afklares.

Der var ønske fra salen om at bestyrelsen indkalder bygherre til en 1-årsgennemgang oktober 2016. Bestyrelsen indvilligede heri.

Det blev nævnt, at græsarmering stadig ikke er udbedret.

Det blev videre nævnt, at lamper er gået i stykker, og jordarbejdet efter opsætning af yderligere lamper fortsat ikke er udbedret tilfredsstillende idet der nu ligger stabilgrus øverst.

Uffe, 08.08: er fliserne anvendt i KM tilstrækkeligt solide? **Uffe:** De er sædvanlige og tilstrække-lige.

Ved opkrævning af kontingent for 2016 skal bestyrelsen modregne i eventuel tilbagebetaling af kontingent for 2014/2015.

Spørgsmål fra salen: Hvornår kommer pengene tilbage? **Uffe:** forhåbentlig inden sommerferien.

Ad d - indkomne forslag

D.1. Forslag fra **Uffe, 08.08**, tidsplan for udbedring af mangler.

Der er nogle generelle fejl og mangler. Orientering om tidsplan ønskes. **Uffe:** mangler behandles individuelt.

Uffe, 08.08: Hvad er status på MgO-pladerne? **Uffe:** undersøgelser pågår. Forventes afsluttet sep./okt. 2016, hvorefter information udsendes til alle.

Uffe, 08.08: Invitation til generel dialog omkring mangler. **Uffe:** bekræftede, at han gerne ville deltage heri. Datoforslag udsendes inden sommerferien.

D.2. Forslag fra **Uffe, 08.08**, om fjernelse af miljøstation

Oplyst at grundejerforeningen skal anmode kommunen om at fjerne miljøstationen. **Uffe** og **Silke** vil gerne have, at miljøstationen fjernes allerede nu, og at der ikke afventes, at kommunen

iværksætter det nye affaldsdirektiv, der medfører, at alle rækkehusene som udgangspunkt får 4 rumsopdelte affaldscontainerne.

Generel enighed om at miljøstationen skal væk.

Forslaget enstemmigt vedtaget. Kontakter kommunen for aftale om fjernelse - bestyrelsen holdes orienteret og får kopi af korrespondancen med kommunen.

Forslag fra , om at alle skal fravælge de nye firerumsopdelte containere. Dette vil blive drøftet efterfølgende.

Ad e - vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag.

Budgettet blev gennemgået, og der var enighed om at vedtage et bidrag på kr. 8.500 pr. bolig for 2016.

Ad f - valg af bestyrelse og suppleanter.

Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag:

- Bestyrelsens medlemmer sættes op fra 4 til 5
- Borohus Skovtoftes bestyrelsesmedlemmer fortsætter/genvælges
- fortsætter (valgt for to år)
- vælges til bestyrelsen

Der vælges 2 suppleanter: , og .

Enstemmigt vedtaget.

Ad g - valg af revisor

, blev valgt som revisor.

, blev valgt som revisorsuppleant.

Ad h - eventuelt

Kør forsigtigt i Kærmysse.

Del gerne information omkring fravalg af de firerumsopdelte affaldscontainerne.

Fliserne, der ligger ved KM, bedes fjernet.

Dirigenten takker forsamlingen for en god debat, gode beslutninger og god ro og orden.

Som dirigent

Underskrevet af dirigent

Som formand for bestyrelsen

Underskrevet af formanden