

Referat af ordinær generalforsamling d. 12. marts 2018 i Grundejerforeningen Skovtofte og Spildevandslauget Skovtofte

Der blev den 12. marts 2018 afholdt ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Skovtofte og Spildevandslauget Skovtofte. Generalforsamlingen afholdtes i kantinen på Virum Skole, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisor
4. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
7. Valg af revisor og revisorsuppleant
8. Eventuelt.

Mødt eller repræsenteret ved fuldmagt var 47 ud af 75, heraf 2 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Eva Meiling og administrator Stine Riis Simonsen fra Fair Advokater Virum Torv.

Ad dagsordenens punkt 1:

Formand _____ bød velkommen. Herefter blev advokat Eva Meiling valgt som dirigent. Hun konstaterede, at generalforsamlingen iht. vedtægterne var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Til referent valgtes administrator Stine Riis Simonsen.

Ad dagsordenens punkt 2:

Formand _____ og den øvrige bestyrelse præsenterede sig selv. Herefter gennemgik _____ bestyrelsens beretning, der er vedlagt referatet.

Ad dagsordenens punkt 3:

Årsregnskabet for 2017 blev forelagt og gennemgået af _____. Generalforsamlingen havde ingen spørgsmål hertil og regnskabet blev herefter godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4:

Forslag om forbud mod langtidsparkering af trailere og campingvogne på Skovtoftevænget:

Ordet blev givet til forslagsstiller _____. Den væsentligste årsag til forslaget er, at langtidsparkering af trailere og campingvogne er skæmmende og desuden optager det parkeringspladser.

Generalforsamlingen blev enige om, at forbuddet bør gælde hele Grundejerforeningen Skovtofte og ikke kun Skovtoftevænget.

Flere har observeret, at fremmede benytter grundejerforeningens parkeringspladser når de skal gå tur i skoven.

Formand gjorde opmærksom på, at der efter en skriftlig beboerundersøgelse et par år tilbage blandt grundejerforeningens medlemmer ikke var stemning for at benytte sig af muligheden for at reservere én parkeringsplads pr. husstand. Lokalplanen for området forbyder muligvis allerede langtidsparkering, og det blev besluttet at bestyrelsen skal arbejde videre med sagen og undersøge dette nærmere. Det tilstræbes at der udarbejdes regler for langtidsparkering for hele grundejerforeningen snarest muligt og inden sommer.

Forslag om anlæggelse af petanquebane:

Forslagsstiller fremlagde forslaget om anlæggelse af petanquebane på stedet, hvor der tidligere har ligget en petanquebane. Anlæggelse af petanquebanen er tilladt, og det blev af generalforsamlingen besluttet, at der nedsættes en arbejdsgruppe med henblik nærmere undersøgelse af, hvorvidt en ny petanquebane kun må ligge samme sted som den oprindelige samt indhentning af prisoverslag m.v. for anlæggelsen.

Forslag om ændring af lyset fra lysarmaturerne/ovenbelysningen i de to affaldsbeholderarealer:

Forslagsstiller fremlagde forslaget. Belysning er generende for beboerne i Skovtoftevænget 5-11, og de vil rigtig gerne have, at der gøres tiltag til at der opsættes afskærmning, således at lyset peger nedad. Generalforsamling var enige i, at der skal gøres noget ved problemet, og forslaget blev således vedtaget. Bestyrelsen sørger for de fornødne foranstaltninger. bekræftede i øvrigt, at problemstillingen også indgår i grundejerforeningens sag mod bygherre.

Ad dagsordenens punkt 5:

Budgetforslag 1 og 2 blev gennemgået af Herefter orienterede om sit arbejde med indhentelse af nye tilbud på grøn service. Tilbuddene har varieret meget i pris, og bestyrelsen har sammen udvalgt 2 tilbud. Udgifterne i disse 2 tilbud fremgår af hhv. budgetforslag 1 og 2. Begge forslag medfører at foreningen i 2018 bruger hele sin opsparing på 167.000,- kr.

Forslag 2 medfører derudover en forhøjelse af det årlige kontingent.

Der var en drøftelse om, hvilket niveau grøn service burde have i grundejerforeningen og hvad de 2 tilbud mere konkret indeholdt. Der var generel tilslutning til, at foreningen skal have et højt niveau i grøn service svarende til bebyggelsen stand.

Ved afstemning var der et medlem, der stemte for forslag 1 og de resterende stemte for budgetforslag 2, der herefter blev vedtaget. Dette medfører et kontingent for 2018 på kr. 8.700,- pr. husstand. Beløbet opkræves pr. 1. juni 2018.

Ad dagsordenens punkt 6:

Formand og samt bestyrelsesmedlemmerne ,
og var ikke på valg og sidder således fortsat i
bestyrelsen.
,
bestyrelsen og blev valgt ind.
og stillede op som suppleanter og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

████████████████████ (formand)
████████████████████ (bestyrelsesmedlem)
████████████████████ (bestyrelsesmedlem)
████████████████████ (bestyrelsesmedlem)
████████████████████ (bestyrelsesmedlem)
████████████████████ (bestyrelsesmedlem)
████████████████████ (bestyrelsesmedlem)

████████████████████ (suppleant)
████████████████████ (suppleant)

Ad dagsordenens punkt 7:

████████████████████ blev valgt som revisor og ██████████ blev valgt som revisorsuppleant.

Ad dagsordenens punkt 8:


████████████████████ takkede bestyrelsen mange gange for det store arbejde de har udført i 2017

████████████████████ gjorde opmærksom på, at de store affaldscontainere kun er til husholdningsaffald for beboerne i Ebenezer.

Der blev spurgt om der er noget nyt vedrørende muligheden for bekæmpelse af de alger, der sætter sig på de hvide facader på rækkehusene. Der er endnu ikke noget nyt herom. En ejer oplyste, at han har gode erfaringer med et firma kaldet Algestop.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen takkede dirigenten og formanden for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Den 15. marts 2018



Dirigent
Eva Meiling

Underskrevet af formanden

Årsberetning Grundejerforeningen Skovtofte 2017-2018

Ordinær generalforsamling 3.4.2017

Efter valg og konstituering består bestyrelsen af følgende medlemmer:

- , Formand (valgt direkte af generalforsamlingen for 2 år)
- , næstformand, valgt for 2 år
- , kasserer, ikke på valg
- , medlem, valgt for 2 år
- , medlem, valgt for 1 år
- , suppleant, valgt for 1 år
- , suppleant, valgt for 1 år

Fra Ejerforeningen:

Ekstraordinær generalforsamling 30.5.2017

Den ekstraordinære generalforsamling havde et punkt på dagsordenen: vedtagelse af forslag til allonge til Lokalplan 229 om tilladelse til opsætning af markiser på 2-plans rækkehusene. Afholdt i Klokkelyng 25 med 21 deltagere/medlemmer repræsenteret ved fuldmagt ud af 75. Advokat Eva Meiling fra Fair Advokater Virum Torv deltog. Allongen blev vedtaget og efterfølgende er dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune iværksat. Referat kan ses på Fair Advokaters hjemmeside under Ejendomsadministration, G/F Skovtofte.

Bestyrelsesmøder i årets løb:

Seks møder fordelt mellem maj og februar. Derudover har der været et stort antal mailkorrespondancer mellem bestyrelsesmedlemmerne med konkrete udfordringer, som krævede her og nu handling. Bestyrelsen valgte en organisering med fordeling af porteføljer, og etablering af vision og værdigrundlag for arbejdet – begge dele udsendt til alle i maj 2017.

Faste punkter på dagsordenen: økonomi, overdragelse, grøn og hvid service, beboerhenvendelser. Derudover aktuelle problemstillinger og opfølgingspunkter for de enkelte bestyrelsesmedlemmers porteføljer.

Skovtofte News

Bestyrelsen har kommunikeret nyheder, informationer, opdateringer til alle beboere via Skovtofte News. Det udsendes både på mail og lægges på vores fælles Facebookgruppe – det er derfor meget vigtigt, at alle afleverer en aktuel og relevant e-mailadresse til bestyrelsen/ . Brug vores bestyrelsesmail skovtofte.bestyrelse@gmail.com.

Facebookgruppe

Vi har en fælles gruppe, som mange beboere er medlem af. Her deles information fra/til bestyrelse og mellem medlemmerne af grundejerforeningen. Jeg skal opfordre til at man holder en god tone,

ikke bare brokker sig uden at tænke i løsninger og til en konstruktiv dialog og videndeling til glæde for alle i området.

Samarbejde med administrator Fair Advokater v/Eva Meiling

Eva og hendes medarbejdere Thorbjørn (fra efteråret 2017) og Stine (regnskab, bogholderi m.v.) har ydet rigtig fin assistance i forbindelse med daglig varetagelse af fx kontakt til leverandører, betaling af regninger, håndtering af opkrævninger fra medlemmerne, medlemsoversigter i forbindelse med til- og fraflytninger. Derudover har der været særlige sager som en borgerklage over vores informationsskilte, håndtering af div. formelle ansøgninger til LTK vedr. markiser og opsætning af ekstra vejskilte ved indkørslerne til området og udredning af betaling for fællesbelysning. Ud over dette deltager Eva i et bestyrelsesmøde forud for generalforsamlingen og i samarbejde med kasserer/revisor udarbejdes budget og regnskab.

Overdragelse af resterende delområder – håndteret med juridisk assistance fra advokat Peter Vilsøe

Et af årets hovedpunkter har været overdragelse af delområderne. Delområderne er blevet overdraget successivt af bygherre, når han har ment, de var klar til det. Vi har ikke altid været enige i at områderne var klar til overdragelse, men det er bygherres afgørelse, og hvis der ikke er væsentlige mangler, der forhindrer ibrugtagning, har vi været forpligtede til at overtage.

Som bekendt blev områderne 1 (Klokkelyng) og 2 (Kærmysse) overdraget per 1.1.2017 og område 3 (Skovtoftevænget) den 9.1.2017. Det sidste område – delområde 4 – det store fællesområde ned mod Åmosen blev overdraget 4.6.2017 under deltagelse af blandt andre _____, advokat _____, advokat _____, skovfoged _____ fra BS Landskabspleje og repræsentanter for bestyrelsen. Efter grundig gennemgang var der ganske få fejl og mangler, som blev anerkendt af bygherre, og som han efterfølgende har rettet.

Bestyrelsen besluttede som opfølgning på fejl- og mangelsituationen følgende:

1. Kloakinspektion af regnvandsklokker, dæksler, brønde m.m. og inspektion af LAR-bassinerne, second opinion på græsarealer ved Ebenezer i forhold til traktose
2. Accept af rettelse af fejl og mangler, som bygherre har accepteret at udbedre – fællesbelysning, kloakudløb i LAR-bassiner, fjernelse af gamle legestativer og såning af græs, oprydning i buskads ved legeplads
3. Etablering af dokumentation til stævning af bygherre for resterende fejl og mangler.

Vi afventer stadig endeligt udkast til stævning fra Peter Vilsøe, da der pågår drøftelse af regnvandskloakkernes kvalitet mellem bygherres rådgivende ingeniør og vores kloakmester.

Sager med LTK

1. Markiser – var ansøgt men LTK meddelte, at der ikke var anvendt den korrekte blanket – har forsinket sagen med ca. 6 måneder efter vedtagelsen på den ekstraordinære generalforsamling den 31.5.2017.
2. Informationsskiltning og ekstra vejskilte. LTK er rykket adskillige gange, men endnu uden resultat

3. Fældning af bevaringsværdigt træ ved Kærmysse 3. Afslørede at bygherres advokat stadig ikke havde fået ændret ejerforholdet og værdiansættelsen af området. Forventes endelig på plads i uge 8-9, 2018. Der er givet tilladelse til fældning af træet og plantning af ny avnbøg.
4. Klager fra borgere: snerydning, skiltning.
5. Klage fra bestyrelsen over renovatørens kørsel i området.

Grøn Service

Vi fik nyt gartnerfirma i sæsonen 2017, og det har ikke været uden udfordringer. En stor tak til og , som har håndteret daglig dialog med BS Landskabspleje. Det har været en meget stor mundfuld for alle involverede at finde det rette niveau i kvaliteten, og undervejs i sæsonen er der justeret flere gange i forhold til vores ønsker til kvalitetsniveau. BS Landskabspleje har prøvet at imødekomme vores ønsker, men det er ikke lykkedes – kvaliteten er ikke god nok, selv om lederne er kompetente, så er medarbejderne det ikke.

Bestyrelsen besluttede medio august at opsigte kontrakten med BS på baggrund af en grundlæggende opfattelse af at kvaliteten af vores grønne service skal afspejle den høje kvalitet bebyggelsen i øvrigt giver indtryk af. Efterfølgende er der sendt udbudsmateriale til fem firmaer. Efter screening og samtaler med tilbudsgiverne har bestyrelsen besluttet at fremlægge resultaterne heraf for generalforsamlingen til endelig beslutning, da kontingentfastsættelsen afhænger heraf.

Hvid service

varetager vores hvide service og har til opstart haft et møde med BS Landskabspleje, som er vores leverandør. De gjorde det godt sidste år, og er opmærksomme på vores særlige krav til beskyttelse af det sarte miljø. Igen er der justeringer, der skal foretages, men overordnet rettes der ind efter vores anvisninger.

En enkelt forglemmelse af fortovet mod Hummeltoftevej er bragt på plads, og vi regner med at BS Landskabsplejes folk også undgår at vende på græsarealerne samt at de reducerer saltmængderne på fortovene mest muligt.

Beboerhenvendelser

Bestyrelsen har modtaget en række henvendelser fra beboere. De kan samles under følgende overskrifter:

1. Træer, der er til fare for omgivelserne – de ikke bevaringsværdige er blevet fældet
2. Fliser – knækkede, skæve, dårligt lagt; del af sag mod bygherre og i Kærmysse og Klokkelyng med Kemp og Lauridsen i forbindelse med opgravning
3. Granitstenschikaner, som er opstillet for at reducere parkering på fortove og nedsætte hastigheden i området. Bestyrelsen har vurderet at opstillingen af granitchikanerne ikke har den ønskede virkning, de er ikke pæne i området, så alternativer vil blive undersøgt snarest.
4. Grøn service herunder beskæring af æbletræer, kvalitet af gartnerarbejde, lugning, klipning af hække
5. Hvid service – saltmængder, vending på græsarealer
6. Hækhøjde mod Hummeltoftevej.

Bestyrelsen betragter al input som en del af vores kvalitetssikring, men skal opfordre til at bagateller ikke skygger for helheden og at man accepterer at individuelle ønsker/holdninger kan være vanskelige at imødekomme i forhold til lokalplan og helhedsindtryk. Vi skal derfor opfordre til at alle tænker på helheden og efterlever vores informationsskilte – områderne er vores fælles områder, og vi er rollemodeller for hvordan udefra kommende gæster behandler området.

Sociale aktiviteter

Egentlig er sociale aktiviteter ikke en grundejerforeningsopgave, men vi valgte at arrangere to aktiviteter i 2017: Store legedag og en havedag. Begge aktiviteter har haft meget fin tilslutning, og bidrager positivt til at vi kommer til at kende hinanden bedre og bedre. Tak til arrangørerne, som gør et stort, frivilligt arbejde.

Bestyrelsen har taget initiativ til flere aktiviteter i 2018. Disse fremgår af Skovtofte News, november 2017 – fastelavn, påske, Sankt Hans, Store Legedag m.m. Hold jer orienterede og deltag meget gerne.

Tak til

- den tidligere bestyrelse, som i den grad havde lagt det hele til rette for os, så alt har kunnet dokumenteres tilbage til 2015, hvor vi første gang fik repræsentation i bestyrelsen. Det har været meget nødvendigt i en overgangsfase fra Martin Schmidt-Larsens kontors administration til Fair Advokater.
- hele den nuværende bestyrelse – det har været og er en fornøjelse af samarbejde med jer. Jeg er ked af, at der er et par stykker, der ikke ønsker genvalg, men har fuld forståelse for at tiden også skal være der - der er meget at tage sig af, og arbejdet er frivilligt og ulønnet.
- Eva og hendes kontor for god og konstruktiv sparring
- alle beboere i området for stort engagement i vores dejlige område og for konstruktivt input.

Marts 2018

Formand