

Referat - Generalforsamling 22.05.13

1. Peter (formanden) bød velkommen og det kunne konstateres, at der var mødt 37 stemmeberettigede huse op, hvilket var tilstrækkeligt til at kunne få vedtaget ændringer til vedtægterne.
2. **Valg af dirigent og referent**
 - 2.1. Signe (#39) blev valgt som dirigent.
 - 2.2. Jesper (#12) blev valgt som referent.
 - 2.3. Signe konstaterede, at der er indkaldt lovligt til generalforsamlingen, hvilket ikke blev modsagt af nogen af de fremmødte.
3. **Bestyrelsens beretning**
 - 3.1. Status for byggeriet:
 - Der mangler en del på udendørsarealerne. Bestyrelsen skynder på så godt vi kan.
 - Terrasser og støttemure vil blive færdiggjort først. Derefter kantstene og asfaltering.
 - Sidst vil legepladsen blive etableret.
 - Der er aftalt et møde med Spanning inden området overdrages til kommunen. Overdragelsen vil ske i løbet af sommeren.
 - 3.2. Spørgsmål til beretningen:
 - Hus #23. Hvad skal vi gøre, hvis vores hæk er uden blade? Peter: Den enkelte ejer, skal selv sørge for at få udbedret evt. mangler. Bestyrelsen holder øje med fællesarealerne.
 - Hus #4. Bliver der rettet op på skader på f.eks.fliser. Peter: Det holder bestyrelsen dem op på. Hvis ikke det er i orden, kan vi fællesarealerne ikke overtages.
 - Hus #11. Mange fliser skal lægges om. Det skal man være opmærksom på. Lisbeth: I må meget gerne melde mangler på fællesområderne ind.
 - Hus #31. Hvor krakilsk skal man være i forhold til skader på fliser. Peter: Det må man selv vurdere.

Beretningen blev herefter godkendt
4. **Forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse** (Punktet udgår, da første regnskab fremlægges i maj 2014) – Der gives en status på regnskabet frem til nu.
 - 4.1. Trine: Samlet budget er på 303.160 DKK; der har været udgifter for 15.309 DKK.

Der er blevet brugt penge på møder i bestyrelsen, diverse arrangementer, filtre til varmepumpe og ting til fælleshuset.
 - 4.2. Alle opfordres til at oprette en fast betaling af kontingent, så Trine ikke skal bruge for meget tid på at undersøge, om alle betalinger er gået ind på kontoen.
5. Godkendelse af budget, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag (Punktet udgår, da første regnskab fremlægges i maj 2014).

Punktet udgik, da der ikke var noget budgetforslag på generalforsamlingen.
6. Indkomne forslag
 - 6.1. **Bestyrelsesforslag nr. 1: Vedtægtsændringer** (se bilag 1 på hjemmesiden)
 - 6.1.1. Forslaget om at skifte henholdsvis to eller tre bestyrelsesmedlemmer hvert andet år, blev enstemmigt vedtaget.

- 6.1.2. Forslaget om at ændre terminer for indkaldelse til generalforsamling fra to uger til tre uger og indsendelse af forslag fra en uge til to uger, blev enstemmigt vedtaget.
- 6.1.3. Forslaget om præcisering af fuldmagter, så fremmødte maksimalt kan medbringe en fuldmagt, blev enstemmigt vedtaget
- 6.1.4. Forslaget om at tegningen ændres fra tre til to bestyrelsesmedlemmer blev vedtaget med 29 stemmer for, 5 imod og 3 der afgav ikke stemme.
- Diskussion af forslaget:
 - Hus #1 spurgte om ændringen tilsidesætter den demokratiske proces. Peter: Vi kan gå se din pointe, men vi mener ikke, at det er et problem i praksis, og vil foretrække ændringen for at lette hverdagen.
 - Hus #35 spurgte om kasserer er involveret i underskriften. Trine og Peter: Trine er ikke så vidt muligt ikke underskriver.
 - Hus #7 spørger om det kan blive et problem, at bestyrelsesmedlemmer i par af to i princippet kan indgå modstridende aftaler. Peter og Martin: Vi kan godt se problematikken, og måske bør der være mere end to.
 - Hus #26: Kan kasserer altid være en af de tre underskrivere. Peter: Måske.
 - Hus #7. Kan vedtægterne tolkes som, at bestyrelsen kan beslutte at en er nok til at underskrive? Svar: Nej – det er ikke det, der står. Det vil kræve en ændret forretningsgang.
 - Hus #11. Der bør være en beløbsgrænse
 - Hus #17 finder det ligeledes relevant med en beløbsgrænse, og kunne godt tænke sig at høre om revisoren har en holdning til god praksis. Niels (revisor): normalt er det nok med to - det er normen.
 - Hus #16 vil gerne støtte op om bestyrelsens forslag, men måske forslaget skal ændres.
 - Hus #26. Vil gerne præcisere, at det er to underskrivere.
 - Peter kan godt se, at det måske vil være hensigtsmæssigt med en beløbsgrænse.
 - Hus #10. Kan det ikke bare være tre, hvor formanden ikke skal være en af dem. Lisbeth: Vores forslag lægger op til mere fleksibilitet.
 - Peter: Hvis to går i mod de tre andre, kan de tre indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
 - Hus #31. Er det altid normen med 2 underskrivere? Også ved en bestyrelse på 10? Niels (revisor): Ja.
 - Hus #11. Skal en beløbsgrænse evt. inflationsbestemmes?
 - Peter: alle beløb vendes generelt på bestyrelsesmøderne

6.2. Øvrige indkomne forslag.

6.2.1. Forslag om cykelstativer stillet af nummer 11.

- Peter: Vi mener det er inden for bestyrelsens prokura at indkøbe cykelstativer i den prisklasse, men vi vil gerne vente og tage en snak med beboerne, når fællesarealerne er færdige, og vi alle har en bedre fornemmelse for, hvordan fællesområderne ender med at tage sig ud.
 - Hus #31. Er det helt droppet med overdækket cykelstativ? Peter: Lige nu er det svært at overskue, hvor et sådan skulle være, og de er ganske dyre.
 - Hus #4 synes det er ærgerligt, hvis der ikke kan etableres et overdækket cykelskur. Peter: Vi kan ikke tage stilling til det på nuværende tidspunkt
 - Hus #37. Det er svært at se, hvor det kan etableres. Vi bliver nødt til at vide, hvordan fællesarealerne ender med at blive.

- Hus #59 har sympati for forslaget men kan ikke så, hvor det kan etableres. Området bliver nødt til at være mere færdigt.
- Hus #29 spørger om man evt. må hænge sin cykel op på skuret. Martin: Man må lave en cykeloverdækning på 2 kvadratmeter i tilknytning til skuret.
- Hus #31 vil gerne stemme for et overdækket cykelstativ, men det bliver vi nødt til at vente med.
- Hus #39 har tidligere været med til at lave en cykelskur, og der skal bruges utrolig meget plads.
- Peter: Er ikke sikker på, at et centraliseret cykelskur vil blive brugt af dem der bor et stykke fra fælleshuset.
- Martin: Lad os vente til området er færdigt, men en mulighed kunne også være to mindre cykelskure.
- Hus #4. Er uforstående overfor en midlertidig løsning.
- Hus #22 har ikke brug for cykelstativer.
- Hus #59 er ikke tilhænger af, at bestyrelsen har mandat til indkøb af cykelstativer.
- Hus #5 synes ikke bestyrelsen skal sætte cykelstativer op.
- Hus #7. Kunne man lave nogle cykelstativer i forbindelse med fælleshuset?
- Hus #17 synes at der skal tages konkret stilling til et forslag.

6.2.1.1. Forslaget blev ikke vedtaget med 36 imod, 1 undlod at stemme og 0 stemmer for.

6.2.2. Forslag om frasalg af fællesarealerne mellem 26 og 55 og 57 og 59

- Bestyrelsen støtter frasalget, da de oprindelige stier ikke er blevet etableret, og områderne derfor ikke er i brug.
 - Hus #31. Vi bor stadig i en jordvold og jeg synes vi skal vente og se, om området kan bruges til noget.
 - Hus #11 synes der er ændret meget på fællesarealet og vil gerne se, om der på sigt kunne etableres en trappe ved området ned på veststien.
 - Hus #51 kan godt forstå at området ønskes købt, men mener det bør vente, da området muligvis kan bruges.
 - Hus #49 synes der er mange gode grunde til at sælge det fra, men hvad er en "rimelig pris"? Martin: Det bør der komme en ud og vurdere.
 - Hus #4 synes der bør ventes, og det er svært at stemme for, specielt når man ikke kender prisen.
 - Hus #1. Hvad var det oprindelige tanke? Synes en sti var en god ide.
 - Hus # siger lokalplanen noget om, hvor meget fællesareal der skal være?
 - Hus #26 tror der vil komme meget gennemgang af fremmede, hvis en sti etableres.
 - Hus #13 synes at jordstykkerne passer naturlig til husene. Hvad skal der ske med de penge, der evt. vil komme ind? Lisbeth: De vil komme i kassen.
 - Hus #57 oplyste at den offentlige vurdering af grunden af 840 DKK på kvadratmeter.
 - Hus #3 synes det er ærgerligt, at man ikke kan komme ud den vej? Tror den vil blive brugt af mange.
 - Hus # synes det er lang tid at trække den til næste år, når nogen gerne vil på plads.
 - Hus #55 synes, at pengene vil gøre gavn i foreningen i stedet for at ligge i noget jord, som ikke bliver brugt. Områderne er faktisk blevet tilbudt tidligere af Danhaus.

- Hus #11 har masser af sympati for forslaget, men synes at det vil være godt at kunne åbne på et tidspunkt - f.eks. i form af en trappe.
- Hus #59 ønsker ikke trappe, men er der en teknisk forklaring på, hvorfor der ikke blev etableret en trappe? Peter: Nej
- Hus #31 vil gerne have åbnet op for en sti til veststien.
- Hus #37 vil gerne vide, om der er vinduer på siden af husene? Lisbeth: Det er der.
- Hus #7. Bør man ikke se forslaget i forhold til, hvad kommunen siger til etableringen af en sti. Så vil det være nemmere at tage stilling til.
- Hus #1 synes at diskussionen er kommet til at handle om, om der skal være en sti eller ej.
- Hus #5 kan der etableres andre udveje.
- Hus #45. Det lyder som et dyrt sted at lave en sti.
- Hus #23 kunne godt tænke sig, at vi får et overblik over arealerne først.
- Hus #14 hvor relevant er prisen i forhold til køb af grunden? Lisbeth: Forslaget går på, om bestyrelsen kan få bemyndigelse til at stå for frasalget.
- Hus #41. Det skal vi tage stilling til er, om vi alle vil have den jord eller ej.
- Hus #7. Når man ikke kender omfanget af forslaget, er det svært. Hvad koster en trappe/sti f.eks.?
- Hus #57. Skal der være to nedgange eller hvad? Måske man kan skille forslagene ad?
- Hus #31 vil kun stemme for, hvis alle køber. Det skal ikke være sådan, at kun noget bliver solgt.
- Hus #18. Det lyder som en principiel beslutning.
- Hus #26 vil gerne have en beslutning nu, da de gerne vil have haven etableret.
- Hus #11 synes ikke det er et oplyst grundlag at tage en beslutning på. Hvis ikke der kan komme en sti, er et frasalg ok.
- Hus #57 er stadig interesseret i at vide, om der er en eller to stier, der er tale om.
- Forslaget blev ikke vedtaget. Der var 15 stemmer for, 17 i mod og 5 undlod at stemme.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter (Udgår da den siddende bestyrelse og suppleanter er valgt for to år)
8. Valg af administrator og revisor. (Der blev valgt revisor på den ekstraordinære generalforsamling i november 2013.)
9. Orienteringer fra bestyrelsen (ikke til afstemning)
 - 9.1. Regler for anvendelse af Fælleshus
 - Lisbeth orienterede om fælleshusregler
 - Spørgsmål
 - Hus #11. God gennemgang. Er der mulighed for, at der kan laves gentagne bookinger? Lisbeth: Ja, det burde kunne lade sig gøre - specielt i hverdagen, hvor der nok sjældent er booket. Peter: Det må fælleshusudvalget komme med et bud.
 - Hus #4. Super godt med god rengøring - hvem ansvaret for det? Lisbeth: Det står vi hver især for - og der kommer ikke til at komme håndværkere her alene fra næste torsdag af. Der er også sat penge af til jævnlig rengøring.

- Hus #49. Må man tage en veninde med ind og træne? Lisbeth: Ind til videre er reglerne meget åbne. Det kan være de skal præciseres på et tidspunkt. Lige nu er det ok at have gæster med generelt.
- Hus #16. Hvad i forhold til den grundige rengøring? Lisbeth: Der er budgetteret med rengøring hver 14. dag.
- Hus #31. Rigtigt godt regelsæt. Er der en forsikring? Lisbeth: Ja, der er der, men normalt vil det være din ansvarsforsikring, der dækker. Ellers er der en selvrisko, der skal dækkes.
- Hus #61. Kan der laves gentagne bookinger. Lisbeth: Ja, men en booking vil kunne overrule den gentagne booking.
- Hus #51. Kan man bruge fitness under et arrangement? Lisbeth: Ja, hvis man viser hensyn
- Hus #24. Er det ikke sådan med betaling, at hvis alle er velkomne, så koster det ikke noget? Lisbeth: Jo.
- Hus #43. Hvorfor prisforskel? Hvad indgår i fælleshusudvalgsarbejdet? Lisbeth: Jeg vil have ansvaret, men har brug for hjælp til at tjekke at udlejningen foregår så glat som muligt. Prisforskellen er for at der er ledigt så meget som muligt, så man ikke bare booker for at kunne rydde op, så andre ikke kan bruge huset
- Hus #41. Kan man overtage huset tidligere på dagen? Lisbeth: Hvis det ikke er booket dagen inden, kan man godt finde ud af noget
- Hus #20. Hvad hvis man ikke bliver færdig kl. 10? Lisbeth: Det skal man af respekt af den næste lejer.
- Hus #4. Kan foreningen blive holdt ansvarlig for ulykker i fitnessrummet Peter: Det er privat, og på eget ansvar.
- Hus #11. Er det et problem med afleveringer kl. 10 i hverdage? Lisbeth: Jo, det kunne det godt være, men vi må prøve os frem.
- Hus #61, 14, 5, 45, 16 & 37 meldte sig til fælleshusudvalget - fantastisk!
- Vedrørende indkøb af græsslåmaskiner vil bestyrelsen ikke indkøbe disse, da det virker som om, at der er ganske mange på området. Der vil sandsynligvis blive indkøbt en høj stige.

9.2. Nabohjælpsordning

- Det er påtænkt at købe nabohjælpsordningskilte, og der opfordres til, at alle hjælper hinanden på området. Der vil blive sendt information ud på et tidspunkt.

9.3. Retningslinjer for hegn, hække, markiser, maling m.v. (Det æstetiske udtryk)

- Udhuse skal males sort eller antracit-grå. Vi henstiller til, at der males sort. Farvekode kan finde på vores website.
- Vi henstiller til, at der i forbindelse med opsætning af markise, vælges en farve der passer ind. Det vil typisk være de neutrale farver, der vil gøre dette.
- Spørgsmål
 - Hus #5 synes det er vigtigt, at der opretholdes et forholdsvis ens udtryk. Kan bestyrelsen udarbejde nogle konkrete retningslinjer? Martin: Det er noget vi har snakket om, men det er vigtigt at huske på, at vi ikke kan opsætte regler for det.
 - Hus #43. Kan man ikke sætte regler op for det? Martin: Nogle lokalplaner tager højde for det - vores gør ikke.

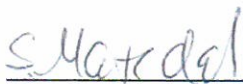
- Hus #37. Man kan nok næsten ikke begrænse mere end lokalplanen og hegnsløven gør. Jeg overvejer nogle gradbøjninger - skal man høre andre ad? Peter: Det der foregår inden i folks haver, er folks eget ansvar. Bestyrelsen forsøger at lave retningslinjer for, hvad der kan ses udefra (når hækkene er vokset op).
- Hus #1. Hvor hurtigt vokser hækkene? Peter: Det kommer på et tidspunkt...
- Hus #5. Hvor måles højden på hækkene? Signe: Det er f.eks. i forhold til en brandvej.
- Hus #43 vil gerne opfordre til samtale og ideudveksling.
- Hus #23. Må der plantes over støttemurene? Signe: Der er stillet forslag om det til kommunen, men vi har ikke fået svar.

10. Eventuelt.

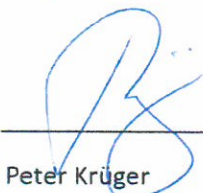
- Hus #23. Kunne man lave tættere beplantning ud mod vejen end tiltænkt? Lisbeth: Der kommer et bunddække, der er tæt og 1.5 meter høj.
- Hus #31. Godt, at der bliver arbejdet på fartbump - og køр nu roligt på vores vej. Peter: Tak til IIsabe for at tage dialogen med kommunen om fartbump og fartmåling.
- Hus #43. Kan der komme skilte om børn på vejen? Peter: Der bliver lavet et bump i svinget på vejen. Og der bliver sat blomsterkummer op, der også vil have en dæmpende effekt. Og så kan vi indkøbe skilte, da vores vej ikke kan blive godkendt som stillevej.
- Festen bliver gennemført på næste lørdag, men i mere uformel stil, da huset ikke er helt færdigt. Tilmeldte vil derfor få penge tilbage - detaljer følger snarest.

11. Peter sluttede af med at takke Signe for en fantastisk dirigentindsats og takkede ligeledes forsamlingen for nogle gode timer, med god debat, der viser engagement omkring det at være Skovhuskroger!

Referat godkendt, Værløse den 20. juni 2013:



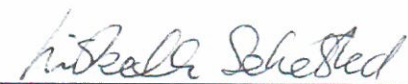
Dirigent (Signe Martedal)



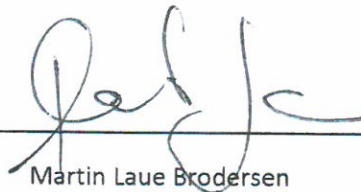
Peter Krüger



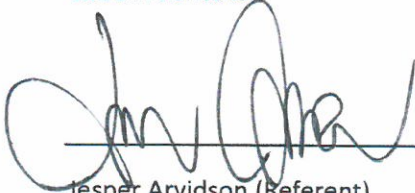
Trine Høybye



Lisbeth Sehested



Martin Laue Brodersen



Jesper Arvidson (Referent)

Efter generalforsamling har bestyrelsen besluttet at (j.f. pkt. 6.1.1 og 7) Lisbeth Sehested og Jesper Arvidson er på valg i 2014, mens resten vil være på valg i 2015. 