

Generalforsamling i grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Torsdag den 14. marts 2013 kl. 19.30 på Usserød Skole

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab
4. Indkomne forslag:

Forslag 1. Niels Matthiesen (nr. 104). Forslag om opsætning af "nabohjælpskilte".

Forslag 2. Bestyrelsen. Retningslinjer for etableringen af solcelleanlæg.

5. Fremlæggelse af budget
6. Fastlæggelse af kontingent
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Valg af revisorsuppleant.
11. Eventuelt

Referat

1. Valg af dirigent.

Henning Kirkegaard, nr. 12 blev valgt som dirigent. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, at der var fremmødt 25 huse med 2 fuldmagter, således at der var i alt 27 stemmeberettigede.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Mogens Ottosen, nr. 35, fremlagde bestyrelsens beretning for 2012.

De grønne områder

Bøgehækken ved nedre stamvej fik en dårlig start, da den i foråret ikke fik vand nok. Men gartneren fik rettet op herpå. De enkle planter, som er gået ud, vil gartneren søge for bliver reetableret ud fra indgået aftale. Arbejdet med den resterende del af bøgehækken, ved indkørselen til Øvre Stamvej, er planlagt til at begynde i marts 2013.

Året har budt på en del træfældninger med efterfølgende rodfræsninger. Bestyrelsen sagde tak til de grundejere, som deltog i træfældningerne.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at budgettet for de grønne områder og særligt vedligehold bør revurderes, således at den standard, som bestyrelsen og mange beboere i kvarteret ønsker, kan opretholdes.

Årets to havedage var godt besøgt af flittige beboere. Der blev blandt andet tyndet ud i hegnene, der flankerer legepladsen, som en af aktiviteterne på havedagen i efteråret.

Bestyrelsen rettede en stor tak til de beboere, som bidrog med hjælp vedrørende mobilisering af menuen til frokosten på havedagen.

Kabel TV området

På Kabel TV området har der i årets løb været enkelte problemer med modtagelse af radio- og tv signal. I januar 2013 havde beboerne nedbrud på tv-signalet over to omgange. Her rettede bestyrelsen hurtigt henvendelse til YouSee, så de kunne udbedre fejlen.

Bestyrelsen er fortsat i dialog med YouSee om mulighed for ændring af eksisterende kabel-tv abonnement med sløjfeanlæg til stikledning. Hvorved de enkelte grundejere får mulighed for kun at betale for de programmer, som de ønsker at modtage.

Dialog med kommunen om 30km zone.

På sidste års generalforsamling blev det vedtaget at rette henvendelse til kommunen, vedrørende at gøre Ved Højmosen til 30km zone. Bestyrelsen må konstatere, at det ikke er lykkedes.

Kommunen lagde i første omgang op til, at grundejerforeningen selv skulle bekoste en trafiksanering af området som forudsætning for en 30km zone. Bestyrelsen har stillede sig uforstående heroverfor, da der er tale om på en offentlig vej.

Efter en kontakt til politiet vendte kommunen tilbage med en tilkendegivelse om, at det lovmæssigt muligt at opsætte blå 40 km-tavler uden supplerende trafiksanerende foranstaltninger. Men at politi og kommune er enige om, at opsætning af disse tavler uden f.eks. bump erfaringsmæssigt er meningsløst. Kommunen ville dog ikke nægte at opsætte tavlerne, hvis bebyggelsen ønsker disse opsat.

Bestyrelsen har i januar svaret kommunen, at grundejerforeningen ikke umiddelbart kan tilslutte sig en sådan løsning. Bestyrelsen frygter, at det tværtimod vil legitimere kørsel med høj hastighed i bebyggelsen.

Info om alternative energiformer

Bestyrelsen har udsendt en nærmere orientering om etableringen af alternative energikilder. Den omfatter brændeovne, fjernvarme, solcelleanlæg og varmepumper.

Vedrørende solcelleanlæg har det været bestyrelsens opfattelse, at etableringen af solceller i bebyggelsen er en så vidtrækkende sag, at generelle vilkår herfor må forelægges foreningens generalforsamling, således som det fremgår af dagsordenens pkt. 4.

Omkring fjernvarme er bestyrelsen bekendt med, at erfaringerne med etablering af fjernvarme typisk er ganske positive i relation til både indeklimaet og økonomien.

Bestyrelsen har også fået refereret de første positive erfaringer med en betydelig reduktion i elforbruget gennem opsætning af varmepumpe.

Med hensyn til brændeovne, så har nye ovne en meget højere virkningsgrad og langt mindre partikelforurening. I den forbindelse har der i vinterperioden været perioder med væsentlige lugtgener i bebyggelsen. Bestyrelsen henstillede derfor at anvende kurant brænde.

Vandskader i husene

Bestyrelsen har udsendt advarsel til alle vedrørende potentielle vandskader i husene, efter at bestyrelsen blev informeret om tilfælde med vandskader. I nogle tilfælde er vandskaderne opstået i forbindelse med tæring i vandrør i bryggersområdet. I andre i forbindelse med rotteangreb.

Det anbefales, at vandmåleren kontrolleres med jævne mellemrum, og at beboerne i øvrigt har en ordentlig husforsikring, som dækker skjulte rør.

Foreningens hjemmeside

Der har i det forløbne år været 14 daglige besøg på hjemmesiden i snit, hvor der hver gang er set på ca. 1,5 side. Etableringen af gruppe-mail har været til stor hjælp for bestyrelsen. Det har gjort det nemmere og hurtigere at kommunikere med alle grundejere.

Såfremt der skiftes til ny mailadresse, bedes foreningen informeres herom på mail: mail@hoersholmgaardhuse.dk.

Rabatter fra lokale farvehandlere

Bestyrelsen har i januar udsendt nye tilbud om rabatter på maling mv. til alle. Der er nu tre lokale farvehandlere, som giver gode rabatter.

Hegnsag

Bestyrelsen har været involveret i en enkelt hegnsag. Den er nu løst. Erfaringerne fra denne sag er, at det er muligt at etablere nye eller ændre hegn, men at de skal have samme udformning og materialevalg som de oprindelige. Samt at det er et bærende princip i hegnsloven, at grundejere skal være enige om udformningen af fælleshegn.

Formanden takkede til sidst bestyrelsen for et godt samarbejde i året, der er gået og gav følgende stafetten videre til den fremtidige bestyrelse.

Dirigenten overgav herefter beretningen til godkendelse:

Formandens beretning gav anledning til bemærkninger vedrørende etablering af 30 km zone, herunder hvad en trafiksanering omfatter. Herudover blev der spurgt til mulighederne for at vælge alternative løsninger til grundejerforeningens kabel-tv aftale med YouSee.

Bestyrelsen oplyste, at trafiksaneringer som udgangspunkt indebærer etableringer af vejinstalleringer i form af typisk bump og indsnævringer mv., som koster i størrelsesorden af 50.000 kr. pr. installering.

For så vidt angår kabel-tv har YouSee givet udtryk for, at der ses på muligheden for at gøre valg af tv-kanaler individuelt hos beboere med sløjfeanlæg.

Bestyrelsen følger udviklingen indenfor TV-området..

3. Regnskab

Kasserer Niels Nyborg gennemgik 2012-regnskabet, som var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Han konstaterede, at kontingentbetalingen var komplet, men at nogle husejere havde været sent med betalingen. Det har resulteret i flere gebyrer vedrørende manglende rettidig indbetaling. Kontingentbetalingen vil af samme årsag gå tilbage til at foregå i form af postkasse omdelte girokort (FIK kort).

Regnskabet blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

4. Indkomne forslag

Forslag 1: Niels Matthiesen, nr. 104. Opsætning af "nabohjælp-skilte".

Nr. 104 forslag, at der sættes et skilt op ved indkørslen ad stamvejene i lighed med "Pas på legende børn"-skiltene. Eventuelt suppleret af selvkøbende skilte ved indgangsdørene.

Bestyrelsen var positiv overfor forslaget og fik af generalforsamlingen accept på indkøb af skiltning NABOHJÆLP ved begge indkørsler Ved Højmosen.

Interesserede kan finde mere information hos såvel det kriminalpræventive råd og ved www.nabohjælp.dk.

Bestyrelsen vil orientere mere om NABOHJÆLP og mulighederne for dette via foreningens hjemmeside.

Generalforsamlingen godkendte herefter forslaget.

Forslag 2: Bestyrelsen stillede forslag om retningslinjer for etableringen af solcelleanlæg.

I henhold til den på bebyggelsen tinglyste deklaration må bygningernes udseende ikke ændres uden de påtaleberettigedes samtykke. Det er Hørsholm kommune og grundejerforeningen, som hver for sig har påtaleretten. Konkrete projekter om etablering af solcelleanlæg skal derfor forelægges grundejerforeningens bestyrelse til samtykke.

Bestyrelsen foreslog følgende generelle vilkår til installation af solcelleanlæg:

- Solpanelerne skal placeres med en hældning på max. 15 grader og med max. 40 cm for panelets øverste kant inkl. monteringsstativ over eksisterende tag.
- Solpanelerne skal placeres med mindst 2 meters afstand fra alle tagkanter.
- Solpanelerne skal placeres med mindst 1 meters afstand til nabohuses skel.
- Solpanelerne skal fremstå sorte og må ikke kunne give genskinsproblemer for naboer.
- Anlæggets el-inverter skal placeres diskret og må ikke kunne give støjgener for naboer.
- Installationen må ikke have bygningsmæssige konsekvenser for nabohuse.

Nr. 124 var grundlæggende enig i bestyrelsens foreslåede vilkår men foreslog følgende præciseringer:

Hvert enkelt projekt skal godkendes af bestyrelsen. Det skal defineres hvilke materialer, som må anvendes med henblik på at modvirke genskinsproblemer. Der skal fastsættes et DB niveau i relation til støjgener. Der skal inden et projekts start deponeres 30 % af anlæggets pris på en konto hos bestyrelsen. Beløbet frigives, når bestyrelsen kan godkende det færdige anlæg.

Bestyrelsen svarede, at bestyrelsen ikke har mulighed for at være kontrolindsats i forhold til de pågældende anlægsprojekter, og dermed ikke kan gå ind for en løsning med deponering af midler.

Nr. 93 fandt at vilkårene bør suppleres af krav om, at alle projekter skal godkendes af bestyrelsen, samt at kommunen altid skal høres som part. Nr. 93 spurgte herefter til, hvorledes bestyrelsen vil fjerne et anlæg, som ikke følger bestyrelsens principper.

Bestyrelsen var enig i, at vilkårene som udgangspunkt kan suppleres med krav om, at alle projekter skal godkendes af bestyrelsen og kommunen. Bestyrelsen understregede imidlertid, at grundejerforeningen opererer inden for en fastlagt deklaration, som primært vedrører husenes udseende – og ikke emner relateret til støjgener, nedrivninger, deponeringer mv.

Bestyrelsen har generelt set forsøgt ikke at anlægge en teknisk tilgang til de generelle vilkår, men har derimod tilstræbt at arbejde inden for rammerne af relevante deklaration. Bestyrelsen vil imidlertid gerne drøfte vilkårene med kommunen vedrørende mulig DB grænse og materialevalg. Der er følgende bestyrelsens holdning, at det er kommunen, som må foretage de eventuelle juridiske skridt over for beboer, som opfører anlæg, der ikke følger de generelle vilkår.

Nr. 133 spurgte, om der er mulighed for en vis fleksibilitet i forhold til vilkårene vedrørende anlæggets placering på taget.

Bestyrelsen bemærkede, at såfremt anlægget skal være rentabelt, vil der ikke være mange muligheder i forhold til placeringen, idet det skal være i størrelsesorden af 40 kvadratmeter anlæg.

Bestyrelsen tilkendegav, at bestyrelsen vil arbejde videre med de nuværende vilkår, som en ramme for det fremadrettede arbejde med at præcisere vilkårene. Herunder hører, at bestyrelsen vil drøfte vilkårene med kommunen og i muligt omfang også med relevante fagfolk.

Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for.

5. Fremlæggelse af budget

Kasserer Niels Nyborg gennemgik det udsendte budgetforslag.

Generalforsamlingen godkendte herefter budgetforslaget for 2013.

Det godkendte budget er vedhæftet referatet.

6. Fastlæggelse af kontingent

Kasserer Niels Nyborg foreslog regulering af det ordinære kontingent til kr. 7.500.

Kontingentet blev vedtaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Mogens Ottosen nr. 35 modtog ikke genvalg.

Niels C. Berg Nyborg nr. 131 og Torry Lindstrøm nr. 41 blev begge genvalgt.

Niels Matthiesen, nr. 104, blev nyvalgt.

Maj Allin nr. 101 har trukket sig fra bestyrelsen.

8. Valg af suppleanter

Birger Bøgeblad nr. 23 og Jacob Thomsen nr. 34 blev begge genvalgt.

9. Valg af revisor

Niels Kureer nr. 86 blev genvalgt.

10. Valg af revisorsuppleant

Ib Yde nr. 42 blev genvalgt.

11. Eventuelt

Nr. 124 spurgte hvorledes bestyrelsen følger op på dårligt vedligeholdte gavle i bebyggelsen.

Bestyrelsen svarede, at bestyrelsen ikke har hjemmel til selv at iværksætte istandsættelse overfor beboere, som ikke vedligeholder gavlen. Bestyrelsen vil dog genfremsende en opfordring til de relevante beboere.

Nr. 123 ønskede oplyst, hvorledes hullerne i vejen udbedres.

Bestyrelsen svarede, at det er kommunens opgave, hvorfor kommunen vil blive kontaktet.

Endelig gjorde bestyrelsen opmærksom på, afholdelse næste havedag.

[Sekretærbemærkninger: Havedagen afholdes den 5. maj 2013]

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.00 med, at formanden takkede dirigenten og de forsamlede huse for et godt møde.

Herudover takkede bestyrelsen formanden for hans store indsats gennem en årrække.

Hørsholm den 17. marts. 2013

Henning Kirkegaard
Dirigent

Mogens Ottosen
Formand

Jimmy Jensen
Sekretær

Konstituering

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig på følgende måde:

	Tlf.
Formand: Jens Chr. Sørensen, nr. 121	45570909
Kasserer og næstformand Niels Chr. Berg Nyborg, nr. 131	45764131
Grønne områder Torry Lindstrøm, nr. 41	45862180
Kabel-TV og Web-redaktør Niels Matthiesen, nr. 104	45867515
Sekretær Jimmy Jensen, nr. 81	61688767

