

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse
Generalforsamling tirsdag den 7. marts 2023, kl. 19:30
Usserød Skole, Kantinen

Formanden bød indledningsvist velkommen til Grundejerforeningens ordinære generalforsamling 2023 og gik herefter over til behandling af den udsendte dagsorden.

Pkt. 1. Valg af dirigent

Formanden foreslog **Jens Chr. Sørensen, nr. 121** som dirigent. Jens Chr. Sørensen blev enstemmigt valgt af de fremmødte grundejere. Jens Chr. Sørensen konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, og at forsamlingen repræsenterede 36 stemmeberettigede grundejere, heraf 1 ved fuldmagt.

Pkt. 2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Dirigenten gav ordet til formanden. **Formanden** henviste grundlæggende til den med dagsordenen udsendte skriftlige beretning og oplyste indledningsvist, at det havde været et travlt år for bestyrelsens arbejde. Beretningen adresserede 12 hovedemner:

1. Det grønne område
2. Affaldsordning
3. Bygningsmæssige forhold
4. Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan og dialog med kommunen
5. Nye regler for anlæg med solceller/solpaneler
6. Gener fra PH-park byggeriet
7. Vejbelægning
8. Fjernvarme alarmskabe
9. Kabelnettet
10. Fejring af bebyggelsens 50 års jubilæum
11. Hjertestarter
12. Brugen af hjemmesiden

Ad 1, Det grønne område

Formanden fremhævede havedagene og medlemmernes store indsats for at vedligeholde de grønne områder. Vild med vilje projektet er i årets løb blevet etableret og vil her til foråret for alvor kunne ses. Indsatsen fra gartneren har været lidt ujævn, men bestyrelsen vurderer, at vi er landet et fornuftigt sted, som bliver udgangspunktet for en ny kontrakt med den nuværende gartner. Som en del af den nye kontrakt vil der blive tilføjet lidt nye opgaver, ligesom nogle af de eksisterende opgaver vil blive udspecificeret.

Ad 2, Affaldssortering

Bestyrelsen har i opfølgning på en anmodning fra sidste års generalforsamling set på muligheden for etablering af et fælles affaldsanlæg, men har af økonomiske og praktiske årsager besluttet ikke at gå videre med en sådan mulighed. Det er dog en udfordring at få plads til de mange affaldsbeholdere. Bestyrelsen har derfor skrevet ud til grundejerne særskilt herom med anbefaling om, hvordan det kan håndteres.

Ad 3, Bygningsmæssige forhold

Formanden oplyste, at der i årets løb har været behandlet tre sager om bygningsmæssige ændringer, som kort blev gennemgået, ligesom det blev nævnt, at der havde været dialog to grundejere om linjeføring.

Bestyrelsen har besluttet til sin egen brug at oprette en oversigt over sager om bygningsmæssige ændringer, som har været behandlet af bestyrelserne gennem grundejerforeningens levetid.

Formanden fulgte desuden op på diskussionen på sidste års generalforsamling, herunder ift. tiltag der har været i årets løb for at få et stærkere fundament til at kunne fastholde et ensartet udseende i bebyggelsen.

Nr. 153 spurgte ind til, hvad der sker, hvis der er overskridelse af bestemmelserne for bebyggelsen og det bebyggede areal.

Formanden redegjorde for de gældende regler, herunder grundejerforeningens påtaleret ift. ensartet udseende af bebyggelsens huse. Derudover er der byplanvedtægten og bygningsreglementet af 1966, og bestemmelserne om BBR, som skal overholdes.

Han nævnte desuden, at det i forhold til udvidelser af det bebyggede areal var værd at være opmærksom på, at det af byplanvedtægten fremgår en udnyttelsesgrad på 0,25 for bebyggelsen, bygningsreglementet af 1966 fastlægger, hvordan udnyttelsesgraden udregnes, og derudover skal der iflg. Bygningsreglementet af 2018 søges om byggetilladelse, hvis sekundære bygninger, dvs. carporte og udhuse, overskred et samlet areal på 50m². Endelig gjorde formanden opmærksom på, at bestyrelsen for nylig ved at se i byggesagsregisteret var blevet opmærksom på en sag, hvor kommunen havde afvist en udvidelse af et udhus med henvisning til, at den tilladte byggemulighed allerede var fuldt udnyttet. Grundejerne ville derfor blive anmodet om at søge råd hos kommunen om eventuelle tilbygninger er i overensstemmelse med disse og om en udtalelse ved en udvidelse af det bebyggede areal.

Nr. 153 spurgte derefter ind grundejernes overholdelse af det gældende farvereglement.

Formanden oplyste kort om en enkelt verserende sag, men at det var bestyrelsens overordnede vurdering, at omfanget af ureglementerede farver ikke er specielt stort.

Nr. 87 spurgte ind til sanktionsmulighederne, hvis farveregler ikke overholdes.

Formanden forklarede, at bestyrelsen søgte at løse problemer af dialogens vej, og at sanktionsmulighederne var begrænsede. Der var dog mulighed for at gøre grundejer opmærksom på, at ejendomsmægler ved salg af ejendommen ville blive oplyst, at ejendommen ikke var i overensstemmelse med reglerne for bygningernes udseende. Ift. sanktionsmuligheder mere generelt var der desuden mulighed for at anmeldelse til kommunen og i de helt ekstreme tilfælde et privat søgsmål. Formanden lagde dog vægt på, at vi bor i en bebyggelse af gårdhavehuse, hvor man må købe ind på konceptet om et ensartet udseende af husene. Dialog var derfor den foretrukne option.

Ad 4, Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan

Bestyrelsen har i medfør af beslutningen på sidste års generalforsamling ansøgt kommunen om udarbejdelse af en lokalplan for vores område. Ønsket om lokalplan er med på kommunens såkaldte lokalplansprioriteringsliste, men er endnu ikke politisk prioriteret. Det forventes at tage tid. Bestyrelsen vil løbende følge op over for kommunen.

Formanden nævnte, at der også havde været dialog med kommunen om andre muligheder for at få styrket grundlaget for at opretholde et bebyggelsens ensartede præg. Det er blandt andet disse drøftelser, som har udmøntet sig i bestyrelsens forslag om et særskilt regelsæt for ejendommens udseende, som ville skulle vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte på generalforsamlingen. Kommunen havde desværre ikke fundet det tilstrækkeligt med sidste års beslutning på Generalforsamlingen om at fastlægge regler herfor i håndbogen og vedtage dem med simpelt flertal.

Ad 5, Nye regler for anlæg med solceller/solpaneler

Bestyrelsen har set i lyset af stigende energipriser og miljømæssige fordele kigget på mulighederne for at justere reglerne for etablering af solceller/solpaneler. Det nye separate sæt af regler for bygningernes udseende indeholder derfor også justerede regler for placering af solpaneler, der giver mulighed for øget udnyttelse af tagets areal, hvis solpanelerne/solcellerne placeres fladt på taget.

Ad 6, Gener fra PH Park

Byggeriet er for alvor gået i gang, og det har haft en række forventede konsekvenser med støvgener og ler og sten på vejene, som bestyrelsen har haft og er i fortsat dialog med kommunen om. Derudover har der også været et stort omfang af parkerede biler på øvre stamvej. Problemstillingen er rejst, men parkeringerne er i sin væsentlighed lovlige, da der er tale om offentlig vej.

Bestyrelsen påtænker at fortsætte dialogen med kommunen i takt med at eventuelle problemstillinger opstår.

Ad 7, Vejbelægningen

Bestyrelsen har bemærket, at vejbelægningen ikke er i den bedste stand. Der er en lang række lunger, ligesom vejbelægningen bærer præg af mange års graverier og reparationer. Kommunen har besigtiget vejene og anerkender problemerne. Bestyrelsen fortsætter dialogen med kommunen og håber derved at opnå en forbedring af de eksisterende forhold.

Ad 8, Placering af alarmskab fra Norfors

Formanden orienterede kort om en sag om placering af et alarmskab fra Norfors i det forgangne år og processen og den valgte løsning, som var fundet med bidrag fra de berørte grundejere. Det var blevet slået fast, at Norfors i en sådan sag skulle høre grundejerforeningen, berørte grundejere og kommunen. Norfors har fornyelig tilkendegivet behov for renovering af et eksisterende alarmskab og -kabler ved indfaldsvejen til vej 3, 4, 5, 6, og 7. Bestyrelsen vil orientere grundejerne om dette arbejde, som forventes at gå i gang efter påske, når der er større klarhed over renoveringsprojektet.

Ad 9, Kabelnettet

Bestyrelsen har endnu engang undersøgt mulighederne for at få opdatere det eksisterende sløjfeanlæg. Dette har affødt to tiltag. Dels en opfordring til at vise interesse for fibernet i bebyggelsen, jvf. særskilt orientering af grundejerne, dels en undersøgelse af muligheden for at omlægge det eksisterende anlæg til individuelle stik. Bestyrelsen kigger også på en løsning med mobilt netværk. Dette arbejde fortsætter i det kommende år.

Ad 10, Bebyggelsens 50-års jubilæum

Jubilæet tænkes markeret med en fest den 19/8-23 og et jubilæums skrift, som Søren og Marianne i nr. 37 meget prisværdigt har stillet sig i spidsen for at udarbejde. Der er for nylig udsendt en mere detaljeret orientering til grundejerne herom med opfordring til at bidrage hertil. Bestyrelsen håbede på opbakning til begge initiativer.

Søren oplyste efterfølgende kort om jubilæums-skriftet og hører gerne fra beboere, som kan bidrage med historier eller billeder til skriftet. Søren kan kontaktes på: bonlokkesoren@gmail.com

Ad 11, Foreningens hjemmeside

Formanden opfordrede til at bruge foreningens hjemmeside og ikke mindst at være aktive på hjemmesidens opslagstavle.

Ad 12, Hjertestarter

Hjertestarten er etableret og i drift, men har heldigvis ikke været i brug. Formanden opfordrede til, at så mange som muligt melder sig som hjerteløber, så vi kan bruge hjertestarteren, hvis uheldet er ude.

På spørgsmål fra en grundejer, om hjertestarteren var svær at bruge, blev det oplyst, at den var selvlærende, og at der i øvrigt lå oplysninger på foreningens hjemmeside om et orienteringsarrangement, der havde været holdt i forbindelse med indvielsen af hjertestarteren på efterårets havedag i 2021 (Nyhed fra 29. oktober 2021). En grundejer foreslog at gentage dette, hvilket bestyrelsen ville se på.

----oo0oo----

Beretningen blev taget til efterretning af en enig forsamling.

Pkt. 3. Aflæggelse af årsregnskab underskrevet af bestyrelsen og revisor

Kassereren gennemgik det med dagsordenen udsendte årsregnskab omfattende resultatopgørelse for året 2022 og balance pr. 31-12-2022.

Årets resultat udviste et **underskud** fra den ordinære drift på **kr. 51.043**. Grundejerforeningens nettoformue (**egenkapital**) pr. 31-12-2022 udgjorde herefter **kr. 171.406**, hvoraf kr. 115.278 indestod på Grundejerforeningens bankkonto, og kr. 51.940 repræsenterede forudbetalt bidrag til YouSee kabel TV for 2023.

Generelt afspejlede årsregnskabet i forhold til budgettet for året øgede udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer (beplantning mod Kokkedalsvej) og særligt vedligehold (efterslæb efter Corona-perioden).

Revisionen af årsregnskabet havde ikke givet anledning til forbehold.

Regnskabet blev godkendt af forsamlingen.

Pkt. 4. Indkomne forslag

Forslag 1: Forslag fra Nr. 142 om beplantning af et juletræ pr. stamvej.

Bestyrelsen vil finde en omkostningsmæssig fornuftig løsning, hvis der er flertal for at gå videre med forslaget. En kort debat blandt de fremmødte medlemmer mundede ud i en afstemning ved håndsoprækning, som viste 32 stemte for og 4 imod forslaget, som derfor blev vedtaget.

Forslag 2: Forslag fra Nr. 11 om at rette henvendelse til kommunen om anlæggelse af p-pladser på Højmosen til køretøjer til/fra PH-Park byggeriet.

Problemstillingen blev ivrigt debatteret, og der blev givet bredt udtryk for utilfredshed med de eksisterende trafikale forhold som konsekvens af de parkerede biler på øvre stamvej. P-pladser på

Højmosen blev ikke vurderet som den rigtige løsning. Bestyrelsen forsætter sin dialog med kommunen og bygherre. Grundejere opfordres til at anmelde ulovlige parkeringer til politiet.

Alle 36 deltagere på Generalforsamlingen stemte imod forslaget, der derfor ikke blev vedtaget.

Forslag 3: Bestyrelsen foreslår, at der godkendes et sæt særskilte regler for bygningernes ydre udseende med udgangspunkt i foreningens håndbog. Forslaget var begrundet med den allerede nævnte dialog med kommunen om bygningernes udseende og ønsket om at understrege, at foreningens regler herom skal overholdes.

35 stemte for forslaget, 0 stemte imod og 1 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget med det påkrævede 2/3-flertal.

Pkt. 5: Fremlæggelse af budget.

Punkt 5 og 6 om budget og kontingent blev behandlet under ét.

Kassereren gennemgik det med dagsordenen udsendte budgetforslag for 2023 samt forslaget om fastsættelse af kontingent for 2023.

Budgettet opererer med samlede **ordinære udgifter** på **kr. 603.116**, som fuldt ud dækkes af årets budgetterede **indtægter** på **kr. 605.392**. I budgettet er indregnet et kontingent pr. husstand på kr. 6.750 svarende til den forslåede kontingentforhøjelse. Det betyder, at budgettet for 2023 balancerer med et mindre **overskud** på **kr. 2.276**.

Nr. 134 spurgte til omkostningerne til Copydan og Koda. Omkostningerne hænger sammen med udgiften til Yousees tv-pakke (som er reduceret tilsvarende).

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 6. Fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen foreslog et kontingent pr. husstand på kr. 6.750. En stigning på kr. 750 i forhold til det aktuelle kontingent begrundet væsentligst øgede udgifter til YouSee og vedligeholdelse af de grønne områder.

Kontingentet blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der var 3 bestyrelsesmedlemmer på valg:

- Peter Michael Nielsen, nr. 141 (modtager genvalg)
- Hanne Clausen, nr. 17 (modtager genvalg)
- Klavs Holten, nr. 46 (modtager ikke genvalg)

Bestyrelsen foreslog nyvalg af

- Søren Bønløkke, nr. 37

Ingen modkandidater opstillede.

De tre kandidater blev valgt enstemmigt.

Pkt. 8. Valg af bestyrelsessuppleanter

Bestyrelsen foreslog genvalg af

- Marianne Søltøft Buhl, nr. 136 (1. suppleant) og
- Gunther Hadsbjerg, nr. 155 (2. suppleant)

Forslaget blev vedtaget.

Pkt. 9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog

- Niels Kureer, nr. 86

Forslaget blev vedtaget.

Pkt. 10. Valg af revisorsuppleant

Bestyrelsen foreslog

- Paul Neale, nr. 142

Forslaget blev vedtaget.

----oo0oo----

Dirigenten betragtede herefter den formelle del af generalforsamlingen for afsluttet.

Pkt. 11. Eventuelt

Nr. 152 spurgte ind til beboernes interesse for solpaneler med henblik på at arrangere et orienteringsmøde om solpaneler/solceller. Gunther kan kontaktes via e-mail (guntherhadsbjerg@gmail.com) eller personligt på adressen af interesserede beboere.

Nr. 24 efterlyste en vinduespudser til rytterlyset. Formanden kunne hjælpe med en relevant vinduespudser og vil melde direkte tilbage herom.

Formanden takkede herefter dirigenten for en god styring af generalforsamlingen, takkede foreningens afgående sekretær og kabelnet ansvarlige, Klavs Holten, for en meget god indsats i bestyrelsen og gjorde opmærksom på, at forårets havedag bliver afholdt lørdag 13/5!

----oo0oo----

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 21:20

Hørsholm, den 13 / 3 2023



Jens Chr. Sørensen
(Dirigent)



Peter Michael Nielsen
(Formand)



Klavs Holten
(Referent)

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen konstitueret sig på følgende måde:

Formand, eksterne aktiviteter og bygningsændringer

Peter Michael Nielsen
Ved Højmosen 141
Tlf. 61 87 17 00

Næstformand, kasserer, kabelnet og hjertestarter

Niels Chr. Berg Nyborg
Ved Højmosen 131
Tlf. 30 75 71 99

Grønne områder, sociale aktiviteter og vejene

Morten Raith Lourcing
Ved Højmosen 132
Tlf. 21 22 17 86

Grønne områder og sociale aktiviteter

Jette Christophersen
Ved Højmosen 32
Tlf.: 61 68 48 68

Web-ansvarlig, kabelnet og vejene

Hanne Clausen
Ved Højmosen 17
Tlf. 61 63 10 99

Sekretær og bygningsmæssige ændringer

Søren Bønløkke
Ved Højmosen 37
Tlf. 40 91 47 16