

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse
Generalforsamling torsdag den 14. marts 2024, kl. 19.30
Usserød Skole, Kantinen

Formanden bød velkommen til Grundejerforeningens ordinære generalforsamling 2024 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. Jens Chr. Sørensen konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, og at forsamlingen repræsenterede 28 stemmeberettigede grundejere, heraf 2 ved fuldmagt.

Pkt. 2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Dirigenten gav ordet til formanden. **Formanden** henviste til den med dagsordenen udsendte skriftlige beretning og oplyste indledningsvist, at det havde været et travlt år i bestyrelsen. Beretningen adresserede 11 hovedemner:

1. 50 års jubilæum og jubilæumsbog
2. Det grønne område
3. Bygningsmæssige forhold
4. Opdatering af regler for ejendommenes udseende og håndbogens tilsvarende afsnit
5. Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan
6. Gener fra PH-park byggeriet
7. Bebyggelsens veje
8. Rottebekæmpelse
9. Kabelnettet
10. Bogskab
11. Hjemmeside og webmail

Ad 1. 50 års jubilæum og jubilæumsbog

Formanden fremhævede markeringen og fejringen af bebyggelsens 50 års jubilæum med en dejlig jubilæumsfest med godt vejr, flot fremmøde, gode fællesaktiviteter om eftermiddagen og fællesspisning og fest i festteltet på fællesarealet om aftenen. Endvidere blev jubilæet markeret med udgivelse af en jubilæumsbog om området og livet i bebyggelsen med støtte fra Velux Fonden, som fik fin omtale i Ugebladet, ligesom vi fik lejlighed til at overrække et eksemplar til borgmesteren. Formanden takkede festudvalget og alle, der havde bidraget til den flotte fest og fine dag, samt til alle, der bidrog til tilblivelsen af den fine jubilæumsbog.

Ad 2. Det grønne område

Årets havedage blev fremhævet for det gode vejr, det hyggelige samvær og ikke mindst med tak for den store indsats der igen blev ydet. Men opgavernes størrelse og omfang gør, at det efterhånden kræver mere, end der er tid og kræfter til på havedagene, hvilket har affødt, at bestyrelsen stiller et særskilt

forslag om en udvidelse af gartnerentreprisen. Da foreningens kontrakt med gartnerne udløber ved årets udgang foreslås det, at en evt. udvidelse indgår i det udbud af gartneropgaverne, jf. pkt. 4 på dagsordenen.

Det fine "vild med vilje"-bed blev fremhævet, ligesom det blev nævnt, at der er kommet et par nye søjlekirsebær og flere træer er på vej. Det nye initiativ med juletræer med lys på indkørselsvejene havde visse udfordringer, da det kneb for træerne at holde sig lodrette. Til næste jul vil de blive forankret lidt bedre, ligesom der vil komme lidt større træer. Der blev holdt fastelavn i pileskoven, og selvom det ikke blev til noget i år, håber vi, at der kan holdes fast i traditionen fremover. Vinterens is og sne viste nødvendigheden af at få bistand til rydning af bebyggelsens fortove, hvorfor gartnerne er blevet bedt om at komme med et tilbud på opgaven, ligesom der er sat penge af i budgetforslaget.

Ad 3. Bygningsmæssige forhold

Bestyrelsen bruger en del tid på at behandle sager, der vedrører ønsker til bygningsmæssige ændringer. Bestyrelsen bestræber sig på at løfte opgaven med at sikre efterlevelse af retningslinjerne for fastholdelse af bygningernes udseende, karakter og vedligeholdelse. Der har været en enkelt lidt mere kompliceret sag, der har vedrørt et afslag på en formindskelse og flytning af et udhus i en baghave, som skulle ses i sammenhæng med grundejerens tidligere udvidelse af et udhus i tilknytning til en carport. Bestyrelsen rettede henvendelse til Hørsholm Kommune med henblik på en stillingtagen til, om der muligvis var tale om en overskridelse af udnyttelsesgraden for bebyggelsen, der er fastsat til 0,25. Formanden oplyste, at sagen nu – og efter udsendelse af den skriftlige beretning – er afsluttet med en tilkendegivelse fra kommunen om, at opførelsen af udhuset i baghaven har medført en nettotilbygning på ejendommen med 2,5 m², hvilket indebærer en overskridelse bebyggelsens udnyttelsesgrad. Kommunen konstaterer videre, at opførelsen således er ulovlig, men da det drejer sig om en sekundær bygning, og at forøgelsen er af underordnet betydning, agter kommunen med henvisning til planloven ikke at foretage sig yderligere for at sikre en lovliggørelse. Kommunen tilkendegiver samtidig, at grundejerforeningen bør sikre en generel vejledning af medlemmerne om, at udnyttelsesgraden for bebyggelsen allerede er overskredet, og at der derfor ikke kan opføres mere uden, at noget andet tilsvarende fjernes, dvs. ingen nettotilbygning af arealer på ejendommen. Bestyrelsen har taget kommunens tilbagemelding til efterretning og finder det positivt, at det nu er afklaret, at der i den konkrete sag er tale om en ulovlig udvidelse, samt at det nu er præciseret, at udnyttelsesgraden for bebyggelsen allerede er overskredet. Som følge heraf er der under et andet punkt på dagsordenen forslag om en tilretning af foreningens regler for ejendommenes udseende.

Nr. 53 tilkendegav, at det var dem sagen vedrørte. Nr. 53 erkendte overskridelsen med 2,5 m², men henviste til at andre i bebyggelsen gennem årene har gjort det samme, eller det der er værre. Nr. 53 undrede sig over, at bestyrelsen først nu var blevet opmærksom på, at en udvidelse af det bebyggede vil medføre en overskridelse af udnyttelsesgraden, idet enhver ejendomsudvikler – i dette tilfælde Johan Christensen – udnytter den godkendte udnyttelsesgrad fuldt ud fra starten. Derfor er alt, hvad der er foretaget af udvidelser siden starten ulovligt. Derfor burde den foreslåede justering af reglerne om ejendommenes udseende, der angiver, at man må opføre mindre bygninger på egen grund, have været fjernet tidligere. Nr. 53 undrede sig i den forbindelse over, at på trods af, at det er et forslag om fjernelse af punktet til vedtagelse på denne generalforsamling, var den allerede fjernet i håndbogen. Nr. 53 fandt generelt bestyrelsens håndtering og rolle i sager vedrørende håndhævelse af ejendommenes udseende kritisabel, men udtrykte ros for bestyrelsens øvrige arbejde.

Dirigenten præciserede, at bestyrelsen i henhold til deklarationen for bebyggelsen er forpligtet at håndhæve byplanvedtægtens og deklarationens bestemmelse om ejendommenes udseende, herunder

undersøge om et skur er ulovligt opført. Og derfor må der ikke ændres i udseende m.v. uden bestyrelsens godkendelse. Bestyrelserne har hidtil ikke været optaget af udnyttelsesgraden, da det har været opfattet, som kommunens anliggende.

Formanden supplerede med, at det afgørende ikke var størrelsen af det ulovligt opførte areal, men at det var vigtigt at fastslå, at der ikke er mulighed for udvidelser uanset størrelse. Omkring den påpegede rettelse i håndbogen oplyste formanden, at håndbogen, til forskel fra de på generalforsamlingen vedtagne regler for ejendommenes udseende, alene er vejledende. Rettelsen i håndbogen blev foretaget efter sidste års generalforsamling, efter at en grundejer havde modtaget et afslag fra kommunen på en nettoudvidelse af et udhus, hvorfor det allerede på det tidspunkt blev fundet nødvendigt at orientere om, at udnyttelsesgraden er fuldt udnyttet. Dette for at sikre en opdateret vejledning til grundejerne.

Der har været enkelte andre sager, som er delvis parallelle med sagen fra nr. 53. Bl.a. har en anden grundejer sendt en ansøgning om udvidelse af sit udhus til kommunen, og har fået et afslag, som er efterlevet. Bestyrelsen har endvidere trukket en tidligere givet betinget godkendelse af en udhusudvidelse tilbage. Denne sag er ikke afsluttet endnu, da bestyrelsen med den nye viden har tilkendegivet mulighed for en udvidelse kombineret med en tilsvarende formindskelse af et udhus ved indsendelse af en samlet ansøgning herom.

Ad 4. Opdatering af regler for ejendommenes udseende og håndbogens tilsvarende afsnit

Formanden nævnte, at man i forlængelse af ovenstående havde stillet forslag om opdatering af regler for ejendommenes udseende og håndbogens tilsvarende afsnit. Opdatering af reglerne for ejendommenes udseende vendes der tilbage til under punkt 4.

Ad 5. Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan

Grundejerforeningen ansøgte i 2022 om at få udarbejdet en lokalplan for vores bebyggelse. Status er, at vores lokalplansønske pt. er placeret på 19. pladsen på kommunens liste over kommende lokalplaner. Den angivne tidsramme for, hvornår den kan forventes udarbejdet, er 2025-26. I forbindelse med overrækkelse af jubilæumsbogen til borgmesteren blev lejligheden benyttet til at gentage vores ønske om og behov for at få udarbejdet en lokalplan som grundlag for bevarelse af ejendommenes og bebyggelsens udtryk og udseende.

Ad 6. Gener fra PH-park byggeriet

Det er primært udfordringer med parkerede biler, der har fyldt en del. Men efter en lang og trang proces er det lykkedes at få kommunen til at etablere skilte på øvre stamvej med tidsbegrænset parkeringsforbud i dagtimerne. Parkeringsforbuddet, der primært har et trafiksikkerhedsmæssigt sigte, har heldigvis haft den ønskede effekt.

Nr. 86. spurgte om de opsatte parkeringsforbudt skilte har en udløbsdato?

Formanden tilkendegav, at der ikke foreligger en udløbsdato. Med hensyn til behovet fremadrettet må det vurderes, når byggeriet står færdigt, og de nye beboere er flyttet ind.

Ad 7. Bebyggelsens veje

Der har været dialog med kommunen om vores vejes forholdsvis dårlige forfatning. Kommunen har tilkendegivet, at af økonomiske årsager bliver der ikke gjort noget ved vores veje indenfor de næste par

år. Men det er vigtigt, at alle fortsat indrapporterer akutte huller til kommunens indrapporteringsfunktion, da de skal udbedres løbende.

Ad 8. Rottebekæmpelse

Problemer med rotter synes heldigvis at være løst efter, at der blev fundet og repareret et læk i kloaknettet i række 1.

Ad 9. Kabelnettet

Der har også i det forgangne år været fokus på, hvad der på et tidspunkt skal afløse vores gamle sløjfenet. Bestyrelsen vurderer ikke, at der pt. er noget relevant alternativ og mener, at det bør afvente, at den teknologiske udvikling giver mulighed for en mobilløsning.

Ad 10. Bogskab

I efteråret fik vi opsat et bogskab, hvor man kan sætte og hente bøger til fri afbenyttelse. Det er et rigtig godt initiativ, som bliver brugt, og som er med til at understøtte det gode naboskab. Tak til Gunther nr. 155 for det fine bogskab.

Ad 11. Hjemmeside og webmail.

Der er lavet en fin brugervejledning til "opslagstavlen" på hjemmesiden, som alle opfordres til at kigge i.

Beretningen blev taget til efterretning af en enig forsamling.

Pkt. 3. Regnskab

Kassereren gennemgik det med dagsordenen udsendte årsregnskab omfattende resultatopgørelse for året 2023 og balance pr. 31.12.2023.

Årets resultat udviste et **overskud** fra den ordinære drift på **kr. 71.580**. Grundejerforeningens nettoformue (**egenkapital**) pr. 31.12.2023 udgjorde herefter **kr. 242.386**, hvoraf kr. 188.874 indestod på Grundejerforeningens bankkonto, og kr. 59.950 repræsenterede forudbetalt bidrag til YouSee kabel TV for 2024.

Mindreforbruget på gartneropgaverne på knapt kr. 40.000 skyldes, at der er en række opgaver, som gartnerne ikke har fået lavet. Det samme gælder mindreudgifterne til særligt vedligehold. Udgifterne til jubilæumsfesten blev afholdt indenfor det afsatte budget på kr. 25.000, og jubilæumsbogen blev finansieret af en donation fra Velux Fonden.

Revisionen af årsregnskabet har ikke givet anledning til forbehold.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt af forsamlingen.

Pkt. 4. Indkomne forslag

Forslag 1: Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen gives mandat til at forhandle en udvidelse af gartnerentreprisen i forbindelse med en fornyet gartneraftale for 2025.

Morten (bestyrelsen) præsenterede forslaget. Der har ikke været tilfredshed med gartnerens indsats og i forlængelse af, at aftalen med gartnerne udløber med årets udgang, ønsker bestyrelsen at udbyde opgaven. Da det samtidig kniber med at klare de opgaver, der har været henlagt til havedagene, foreslår

bestyrelsen, at der i forbindelse med udbuddet sker en udvidelse af de opgaver, som gartnerne skal løse. De ekstra opgaver drejer sig om vedligeholdelse af bedene mod Kokkedalsvej og ved øvre stamvej mod Højmosen, beskæring af pileskoven og andre nødvendige beskæringer, en ekstra årlig hækkklipping samt fjernelse af haveaffald fra havedage. Hertil kommer en pris for snerydning og for evt. fliseopretning på fortove og forbindelsesstier. Bestyrelsen søger mandat til at indhente tilbud på dette grundlag indenfor en ekstra udgift til gartnerområdet på kr. 68.500. Der har også været drøftet "rensning" af hække for ukrudt og vildskud, men dette må den enkelte grundejer evt. selv entrere med gartnerne om.

Formanden understregede, at resultatet af udbuddet vil blive præsenteret på generalforsamlingen i 2025, og at en evt. ny aftale og en evt. heraf følgende kontingentforhøjelse først skal godkendes på generalforsamlingen, inden det kan effektueres. Formanden gjorde endvidere opmærksom på, at der i forslaget beklageligvis er taget udgangspunkt i et for højt budgetbeløb i 2024. Tallene i forslaget skal således i stedet være en udvidelse på 68.500 kr. fra det foreslåede budgetbeløb i 2024 på 168.750 kr. til 237.250 kr. i 2025.

Dirigenten præciserede, at man skulle være opmærksom på, hvad der er de korrekte tal, og at der alene ved tilslutning til forslaget gives bestyrelsen et mandat til at indhente tilbud på det oplyste grundlag, idet beslutningen omfattende en evt. kontingentforhøjelse først kan træffes på generalforsamlingen næste år.

Nr. 53 tilkendegav, at bestyrelsen bør håndhæve den i byplanvedtægten fastsatte max højde for hækkene på 180 cm.

Dirigenten slog fast, at max højden på 180 cm skal overholdes, men at der er nogen, som gennem årene har lavet selvstændige aftaler med gartnerne om at lade deres hæk blive højere. Det er grundejernes egen forpligtelse at skære store gamle hække ned, hvilket tidligere er præciseret.

Nr. 131 påpegede, at der er en udfordring omkring hækkenes placering, idet nogle står i skel, mens nogle hække står udenfor og nogle inde på egen grund.

Nr. 86 forespurgte, om man i stedet for beskæring af pileskoven kunne mindske den ved at grave nogle af buskene op?

Morten (bestyrelsen) svarede, at man var i dialog med gartnerne om at gå kraftigt til pileskoven - særligt de lange busketter langs fodboldbanen.

Nr. 72 gjorde opmærksom på, at pileskoven var plantet af hensyn til vand på området, så den kan ikke undværes.

Nr. 121 gav udtryk for, at det ikke stod klart, hvorfor der var behov for så stor en evt. udvidelse af gartnerbudgettet, da en del af de oplyste opgaver måtte være blevet udført af gartnerne de tidligere år, hvor gartnerne havde fået lavet alt det, der var aftalt, fx bedet mod Kokkedalsvej?

Morten (bestyrelsen) oplyste, at bedet mod Kokkedalsvej ikke har været med i gartnerens entrepris.

Dirigenten præciserede, at for at skabe den fornødne klarhed, skal der til næste års generalforsamling foreligge et samlet finansieringsforslag

Nr. 153 spurgte, hvornår de udgåede buske bag 153 og 154 ville blive udskiftet?

Morten (bestyrelsen) lovede, at det ville ske i forbindelse med den forestående genplantning flere steder på området.

Nr. 32 fremhævede, at græsslåning bør være efter behov, hvilket ikke altid er tilfældet.

Morten (bestyrelsen) erklærede sig enig og tilkendegav, at et af ønskerne med udbuddet også er at få en gartner, der har lidt mere føling med opgaverne og området.

Nr. 86 foreslog en anden og mere spændende blomsterblanding til "Vild med Vilje"-bedet.

Jette (bestyrelsen) opfordrede i forlængelse heraf alle til at samle frø fx fra egne haver og sprede dem i bedet.

Forslag 1 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2: Bestyrelsen foreslår, at der godkendes en opdateret udgave af foreningens regler for ejendommenes udseende.

Formanden gennemgik de foreslåede ændringer, der udspringer af kommunens tilkendegivelse om, at udnyttelsesgraden for bebyggelsen på 0,25 allerede er overskredet, og at der ikke vil kunne gives tilladelse til en nettotilbygning af arealer på ejendommene i foreningen. Der er dels indføjet et forklarende afsnit, dels fjernet det tidligere punkt om, at man må lave mindre overdækninger og skure inde på grunden.

Nr. 53 erklærede sig enig i, at det pågældende punkt bør udgå, idet det aldrig burde have været med da udnyttelsesgraden har været opfyldt fra starten. Nr. 53 opfordrede endvidere bestyrelsen til at kigge på diverse skure og afskærmninger, som mange har opført inde i deres carport, da det ikke vurderes at være foreneligt med byplanvedtægtens krav om to parkeringspladser pr. bolig. Kravet om sikring af dette bør fremgå af reglerne for ejendommens udseende.

Dirigenten påpegede, at et forslag om dette ikke kan komme til behandling, men må fremsendes til næste generalforsamling.

Nr. 124 støttede synspunktet om, at der skal holdes fast i to parkeringspladser

Formanden tilkendegav at bestyrelsen vil se på det.

Nr. 86 gav udtryk for, at krav til to parkeringspladser er svært foreneligt med kravet om 5 skraldespande.

Formanden fremførte, at en ny lokalplan må bidrage til at afklare placering af affaldsspande og biler.

Nr. 53 fremførte to krav til bestyrelsen:

- Bestyrelsen tilpligtes at behandle alle grundejere ens, hvilket betyder, at anmodninger – og/eller krav – om afhjælpning af en given mangel skal rettes samtidig til samtlige ejere, hvis ejendomme måtte have samme mangel.
- Bestyrelsen tilpligtes inden for egne ansvarsområder – herunder pasning af fællesarealer og udarbejdelse af fælles regler for bebyggelsen – at være særlig opmærksom på overholdelse af krav, der fremgår af den gældende lokalplan

Dirigenten påpegede, at de ikke kan komme til behandling, men må fremsendes til næste generalforsamling, men de vil som ønsket blive referatført.

Formanden fremhævede, at man selvfølgelig ønsker at behandle alle ens, men at man er nødt til at tage tingene, som man bliver opmærksom på dem.

Forslag 2 blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 5. Fremlæggelse af budget

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

Kassereren gennemgik det med dagsordenen udsendte budgetforslag for 2024 samt forslaget om fastsættelse af kontingent for 2024.

Budgettet opererer med samlede **ordinære udgifter** på **kr. 599.859**, som fuldt ud dækkes af årets budgetterede **indtægter** på **kr. 602.059**. I budgettet er indregnet et kontingent pr. husstand på kr. 6.750 svarende til uændret kontingent. Det betyder, at budgettet for 2024 balancerer med et mindre **overskud** på **kr. 2.200**.

YouSee stiger ca. kr. 30.000. Budgettet til vedligeholdelse af fællesarealer er reduceret svarende til det aftalte opgaveomfang med den nuværende gartner. Der er afsat kr. 15.000 til snerydning.

Nr. 121 spurgte, om den grønne vedligeholdelse bliver i orden for det afsatte budgetbeløb?

Kassereren påpegede, at det er udtryk for det, som gartnerne er indstillet på at lave og lig med niveauet for sidste år.

Dirigenten foreslog, at man evt. kunne købe ekstra ydelser hos en anden gartner.

Morten (bestyrelsen) tilkendegav, at det kunne blive vanskeligt at styre, hvis der er flere gartnere inde over opgaverne.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 6. Fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen foreslog et uændret kontingent på kr. 6.750 kr.

Kontingentet blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der er 3 bestyrelsesmedlemmer på valg:

- Niels Chr. Berg Nyborg nr. 131 (modtager genvalg)
- Morten Raith Lourcing nr. 132 (modtager genvalg)
- Jette Christophersen nr. 32 (modtager genvalg)

Ingen modkandidater opstillede.

De tre kandidater blev valgt enstemmigt

Pkt. 8. Valg af suppleanter

Bestyrelsen foreslog genvalg af:

- Marianne Søltøft Buhl nr. 136 som suppleant – 1
- Gunther Hadsbjerg nr. 155 som suppleant – 2

Forslaget blev vedtaget

Pkt. 9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog Niels Kureer nr. 86

Forslaget blev vedtaget. Niels Kureer har haft 50 år på posten (valgt første gang på den stiftende generalforsamling i 1974).

Pkt. 10. Valg af revisorsuppleant

Bestyrelsen foreslog Paul Neale nr. 142

Forslaget blev vedtaget

Pkt. 11. Eventuelt

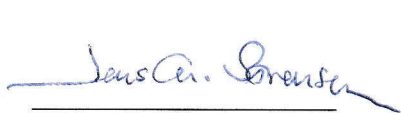
Intet til dette punkt.

Formanden takkede herefter dirigenten for en god styring af generalforsamlingen, og gjorde opmærksom på, at forårets havedag bliver afholdt 5. maj.

----oo0oo----

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 21.10.

Hørsholm, den 16. marts 2024



Jens Chr. Sørensen
(Dirigent)



Peter Michael Nielsen
(Formand)



Søren Bønløkke
(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