

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Hørsholm, den 23. februar 2026

## Dagsorden til generalforsamling

Tirsdag den 10. marts 2026 kl. 19.30

Usserød Skole, Kantine

1. Valg af dirigent

2. Bestyrelsens beretning

Skriftlig beretning 2025 er vedlagt.

3. Regnskab

Resultatopgørelse 2025 og balance er vedlagt.

4. Indkomne forslag:

Forslag 1:

Bestyrelsens forslag om bestyrelsens fremtidige kommunikation til grundejerne fra bestyrelsen på e-mail.

Forslag 2:

Bestyrelsens forslag om videreførelse af foreningsaftale med YouSee om internet via fiber.

5. Fremlæggelse af budget

Budgetforslag 2026 er vedlagt.

6. Fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen foreslår godkendelse af kontingent på 6.750 kr. i 2026.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der er tre bestyrelsesmedlemmer på valg:

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

Bestyrelsen foreslår nyvalg af

- Julius Mogens Jensen nr. 61
- Erik Juul Nielsen nr. 87

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

## 8. Valg af suppleanter

Bestyrelsen foreslår genvalg og nyvalg af henholdsvis

Marianne Søltoft Buhl nr. 136 som suppleant 1

Birgitte Kampmann nr. 142 som suppleant 2

## 9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår Paul Neale nr. 142

## 10. Valg af revisorsuppleant

Bestyrelsen foreslår Ulf Madsen nr. 157

## 11. Eventuelt

I henhold til vedtægternes § 10 kan stemmeafgivning ske ved skriftlig fuldmagt til en anden grundejer eller et medlem af vedkommendes husstand. Ingen kan dog være bærer af mere end 1 fuldmagt.

Med venlig hilsen

Peter Michael Nielsen  
Formand

Vedlagte bilag til dagsordenen

- bestyrelsens skriftlige beretning for 2025
- resultatopgørelse 2025 og balance
- indkomne forslag
- budgetforslag 2026

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

## Bestyrelsens beretning for 2025

Det forløbne år har været travlt i bestyrelsen. Årets store sag har været afslutningen på etablering af fibernet i bebyggelsen. Derudover har opgaverne omfattet de grønne fællesarealer, grundejeres ønsker til udvendige bygningsændringer, belysning på stikveje, status for udarbejdelse af lokalplan, belysning på stier, ændring af skoledistrikter og foreningens hjemmeside og opdaterede persondatapolitik.

## Internet og TV

Bestyrelsen afsluttede i 2025 sit arbejde med at koordinere etableringen af fibernet i Hørsholm Gårdhuse med TDC NET/YouSee i henhold til den i 2024 indgåede aftale med grundejerforeningen.

Den fysiske del af etableringen blev testet af TDC NET i løbet af januar/februar 2025. Efterfølgende afsluttede entreprenøren gravearbejdet med lukning af huller og reetablering efter opgravningerne ved husenes facader. De skader, der var forvoldt i forbindelse med arbejdet – såsom knækkede fliser – blev udbedret i løbet af april og maj.

Der blev afholdt to fællesmøder med repræsentanter fra YouSee, hvor beboerne kunne få vejledning om de forskellige internet- og tv-løsninger og indgå individuelle aftaler med YouSee inden idriftsættelsesdatoen for fibernet den 3. marts.

Desværre oplevede en del beboere udfordringer med især den nye tv-forbindelse i form af manglende eller svagt signal til deres tv, tv-billeder, der frøs, tv, der tændte af sig selv, og forskellige andre problemer. Supporten fra YouSee efter igangsættelsen blev oplevet som besværlig og utilfredsstillende. Bestyrelsen pressede på for at få udvirket, at problemerne blev anerkendt og løst af YouSee, og det lykkedes at få arrangeret en måling af signalet ind til de enkelte huse samt få en tekniker fra TDC NET til at gennemgå installationen hos nogle af de grundejere, der oplevede gentagne problemer.

En gennemgående udfordring viste sig at være, at fibersignalet reduceres, når det skal passere gennem husets vådrumskerne. Dette kan afhjælpes med en hensigtsmæssig placering af en eller flere YouSee mesh-nodes eller 3. partsforstærkere.

Bestyrelsen har forsøgt at være behjælpelig i forbindelse med de rapporterede problemer men har ikke mulighed for selv at afhjælpe fejl. Det gælder derfor helt generelt, at den enkelte husstand må melde eventuelle fejl direkte til YouSee på tlf. 7070 4040.

Med den nye foreningsaftale afregner grundejerforeningen direkte med YouSee for de tilmeldte 89 (heraf fem med erhvervsabonnement) grundejeres internet, og udgiften inkluderes i de pågældendes kontingent. I henhold til aftalen med YouSee er bindingsperioden 24 måneder regnet fra igangsættelsen 3. marts 2025. Opsigelse af aftalen kan ske med 12 måneders varsel til udgangen af et kvartal. På basis af en intern undersøgelse i februar 2026 af interessen for at fortsætte foreningsaftalen om internet, vil bestyrelsen bringe forslag op på generalforsamlingen om, hvorvidt aftalen skal fortsætte eller opsiges med det nødvendige varsel på 12 måneder til udgangen af et kvartal. Aftaler om tv-abonnement med YouSee er indgået individuelt, og for disse gælder YouSees almindelige bindings- og opsigelsesregler.

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

## Det grønne område

Året 2025 har været præget af masser af vækst i både hække og buskadser, hvilket som vanligt har krævet vores opmærksomhed. Vores to havedage blev afviklet med et fortsat stort engagement fra både kantfræsere, gravere, lugespecialister, tømrere, kagebagere, grillmestre og trillebørførere. En stor tak og anerkendelse til alle, der tager del i vores fælles arealer og med stor samvittighed holder området attraktivt. Vi skærper indsatsen med hækklippingen til foråret for at kunne tynde lidt ud i voldsomt høje eller "tykke" hække. Ligeledes vil det blive sikret, at de alle får den rette vandrette top!

"Vild med vilje"-bedet udvikler sig som forventet med dominans af enkelte arter som margueritter. Det er forholdsvis nemt at holde med årlig efterårsnedklipping og fjernelse af afklip. Størst udfordring er brombærrene, som vi prøver at holde nede ved stor indsats på havedagene.

Nogle træer, der er blevet for store, er i det forgangne år blevet lagt ned for at skabe mere lys.

Endeligt er der blevet plantet to fyrretræer for enden af række 12 mod Højmosen/PH Park, og nu håber vi, at de kan pryde bebyggelsen og med tiden skærme lidt mod indsigt fra PH Park.

Vi har i december prøvet at skabe lidt yderligere julestemning med oplyste træer, men må også sande, at de batteridrevne lyskæder stadig ikke helt kan hamle op med de el-drevne, som vil kræve tilslutning fra grundejere og temmelig lange føringer af kabler.

Legestativet ved petanque-banen, der sidste år måtte lade livet, er blevet erstattet af et nyt lege-/klatrestativ med gode muligheder for både at gynge, svinge, klatre og træne i for både børn og voksne. Det er mere robust og skulle gerne kunne holde mange år fremover.

Vores gartnerentreprise udløber med udgangen af 2026, og vi skal derfor indhente nye tilbud for at kunne vurdere, hvad der tjener foreningen bedst fremover.

I forlængelse af drøftelsen på generalforsamlingen i 2025 er forskellige muligheder blevet undersøgt for at få en gartner eller havearkitekt til at se på bebyggelsens beplantning og med respekt for den oprindelige signaturbeplantning komme med et forslag til vedligeholdelse og fornyelse af denne. Disse vil blive fortsat i 2026.

Sneen faldt kraftigere denne vinter og har skabt problemer både i forhold til rydning af vores veje, som kommunen står for, og som vi derfor er uden direkte indflydelse på, og af stier og fortove. Vore aftale med gartneren om at rydde forbindelsesstien og de fortove, grundejerne ikke selv har ansvaret for, er ikke blevet løst som ønsket. Dette er derfor blevet præciseret over for gartneren.

## Bygningsmæssige forhold

Vores gårdhavebebyggelse har rundet de 50 år. Den kræver i stigende grad vedligeholdelse af de enkelte huse indvendigt som udvendigt såvel som af fællesarealerne.

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Det har igennem alle årene været grundejerforeningens ønske at fastholde bebyggelsens fællespræg og høje kvalitet. Dette er understøttet af den tinglyste deklaration.

Heraf fremgår, at bygningernes udseende ikke må ændres uden de påtaleberettigedes samtykke, hvilket er grundejerforeningen og kommunen. Tilsvarende er man som grundejer forpligtet til at sikre den fornødne vedligeholdelse af facade, udhuse, hegn, gavle og tag samt tagrender og nedløb. Foreningen har påtaleret med hensyn til manglende vedligeholdelse og kan om nødvendigt lade et arbejde udføre for ejers regning.

Bestyrelsen har understøttet dette med foreningens håndbog, som vejleder om forholdene i bebyggelsen og angiver den praksis, som skiftende bestyrelser har etableret omkring administrationen af deklarationen, og et særligt sæt af regler for bygningernes udseende, som senest er blevet opdateret og vedtaget på generalforsamlingen i 2024 med 2/3 flertal. De dækker også den proces, der skal følges i forbindelse med ansøgning om bygningsændringer mv. Håndbogen, det særlige regelsæt og en billedillustreret guide til de udvendige farver på husene, carport, skure og hegn kan findes på grundejerforeningens hjemmeside under fanen "Værd at vide".

Som anført i årsberetningen for 2024 havde 16 beboere tilmeldt sig et fælles projekt med maling af de hvide endegavle eller hvide indergavle i gårdhaverne. Da malerarbejdet begyndte, havde yderligere nogle beboere tilmeldt sig. Marianne i nr. 136, som var initiativtager og tovholder for projektet, lod malerfirmaet bruge sin carport til oplagring af malerbøtter, stiger og andet grej under arbejdet. Marianne kunne derved nemt følge med i det daglige arbejde og drøfte mindre problemer med malerne/malermesteren. Overordnet set har der været stor tilfredshed med det faglige malerarbejde, og opfriskningen af endegavlene har klart højnet bebyggelsens udseende.

Bestyrelsen får hvert år forelagt sager om bygningsændringer, særligt i forbindelse med ejerskifte. Det har i de senere år drejet sig om installation af varmepumpe på taget, udskiftning af terrasseskydedør med dobbelt fløjdør, facadeudskiftning, forhøjelse af skorsten, etablering af ekstra ovenlys og udvidelse af redskabsskur i carport.

I det forløbne år har bestyrelsen behandlet to sager og spørgsmål i relation til deklarationen.

En grundejer er givet tilladelse til udskiftning af skydedør i stuen til dobbeltdør i mahogni.

En grundejer har ansøgt om tilladelse til opsætning af en åben pergola. Da det er usikkert, om pergolaen anses for at være en tilbygning og dermed overskrider udnyttelsesgraden for bebyggelsen, er grundejeren anmodet om en afklaring hos kommunen.

## **Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan**

Ansøgningen til kommunen om udarbejdelse af en lokalplan for vores område, som blev indsendt i foråret 2022, blev efterfølgende af kommunalbestyrelsens byplanudvalg placeret på den såkaldte lokalplansprioriteringsliste i den laveste prioriteringskategori.

Efter den seneste prioritering af lokalplansønsker i byudviklingsudvalget den 13. marts 2025 figurerede den øverst på en liste over lokalplansønsker, som kommunen ville behandle, hvis der opstod ekstra kapacitet. Det er dog ikke ske. På mødet blev der forudset

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

en fornyet prioriteringsdiskussion ultimo 2025, som imidlertid ikke fandt sted. Det fremgår dog af prioriteringen, at kommunen fortsat støtter anmodningen.

## **Belysning på stier**

Der er i 2025 blevet opstillet en række havelamper med LED-pærer, der drives af solceller, til at forbedre belysningen på stier i foreningens område, herunder forbindelsesstien mellem nedre og øvre stamvej. Disse lamper er en test af, om det er en langsigtet og holdbar løsning. Bestyrelsen vil evaluere løsningen i foråret 2026 og tage stillingen til, om vi vil forsætte med denne, eller der skal findes en anden løsning.

## **Ændring af skoledistrikter**

Efter en henvendelse fra bestyrelsen til kommunen har Børne- og Skoleudvalget på et møde den 21. august besluttet, at Hørsholm Gårdhuse fremover skal høre under Usserød Skole. Bestyrelsen finder dette meget positivt. Tak til nr. 63 for at have påpeget problemet og bidraget til bestyrelsens anmodning til Børne- og Skoleudvalget om at ændre skoledistriktinddelingen.

## **Hjemmeside og opdateret persondatapolitik (GDPR)**

Foreningens hjemmeside opdateres løbende med nyheder af generel interesse, referater fra generalforsamlinger og bestyrelsesmøder samt anden relevant information. Da hjemmesiden er offentlig tilgængelig for alle, bliver beskeder fra bestyrelsen, som ikke vedkommer andre end foreningens medlemmer, sendt ud på mail. Alle grundejere på nær en enkelt har på nuværende tidspunkt registreret en eller to mailadresser hos bestyrelsen.

Grundejerforeningens persondatapolitik blev i 2025 igen gennemgået og præciseret. Den er tilgængelig for medlemmerne på foreningens hjemmeside. I tillæg blev udarbejdet en intern procedure for bestyrelsens håndtering af foreningens persondata samt en "håndfæstning" til bestyrelsesmedlemmerne, som forpligter dem til at overholde den interne procedure.

**Afslutningsvis** vil bestyrelsen gerne sig tak til de mange grundejere, som bidrager til, at vores bebyggelse er et rart sted at bo.

3. februar 2026

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

## Indkomne forslag

### **Forslag 1:**

Bestyrelsen foreslår, at interne beskeder fra bestyrelsen til grundejerne i Hørsholm Gårdhuse fremover udelukkende sker via e-mail til den eller de mailadresser, som de enkelte grundejere registrerer hos bestyrelsen.

#### *Bestyrelsens kommentar:*

*Ændringen sker for at lette bestyrelsens arbejde og som konsekvens af den udbredte brug af e-mail og internet. Hvis en grundejer af en eller anden grund ikke ønsker sin mail-adresse registreret hos grundejerforeningen eller er fritaget for elektronisk post, må vedkommende entrere med f.eks. et familiemedlem eller en anden person om at modtage kommunikationen på vedkommendes vegne.*

*Almindelige nyheder og anden generel information såsom bestyrelses- og generalforsamlingsreferater vil som hidtil blive gjort tilgængelig på hjemmesiden.*

### **Forslag 2:**

Bestyrelsen foreslår, at foreningsaftalen med YouSee om internet via fiber fortsætter indtil videre.

#### *Bestyrelsens kommentar:*

*Aftalen med YouSee om internet via fiber til foreningspris er jf. den ekstraordinære generalforsamling den 19. august 2024 indgået med krav om deltagelse af minimum 72 husstande samt med et opsigelsesvarsel på 12 måneder til udgangen af et kvartal og en to-årig bindingsperiode, som gælder frem til den 31. marts 2027. Bestyrelsen har i februar 2026 hørt grundejerne om deres fortsatte interesse for at være tilsluttet aftalen. Kun en enkelt grundejer har på nuværende tidspunkt ønsket at framelde sig. Den 20. februar 2026 er der således 88 grundejere, som ønsker fortsat at få internet via fiber gennem foreningsaftalen med YouSee (heraf fem med erhvervsabonnement). På den baggrund foreslår bestyrelsen, at aftalen fortsætter indtil videre.*

*Bestyrelsen skal i øvrigt erindre om, at den ekstraordinære generalforsamling besluttede; at "... alle de grundejere, der er tilmeldt ved igangsættelsen, er bundet af aftalen i minimum to år. Ved et salg af en ejendom tilsluttet fibernet inden for bindingsperioden vil en ny ejer skulle orienteres om dette forhold og indtræde i de pligter, der er forbundet med aftalen. Efter udløbet af den toårige bindingsperiode på foreningsaftalen om bredbånd/internet med YouSee vil der gælde et individuelt opsigelsesvarsel på et halvt år. Bestyrelsen vil løbende vurdere, om grundlaget for foreningsaftalen fortsat eksisterer. Grundejerforeningens medlemmer vil blive orienteret, hvis det ikke længere er tilfældet, og aftalen herefter opsagt med et varsel på 12 måneder."*