

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse
Referat af generalforsamling tirsdag den 10. marts 2026 kl. 19.30
Usserød Skole, Kantinen

Formanden bød velkommen til Grundejerforeningens ordinære generalforsamling 2026 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 31 stemmeberettigede grundejere, heraf en ved fuldmagt.

Jens Chr. Sørensen gjorde indledningsvis opmærksom på, at vedrørende pkt. 4, forslag 1 ville en beslutning kræve vedtagelse med kvalificeret flertal, dvs. 2/3 af de afgivne stemmer, jf. vedtægtens §11.

Det blev endvidere tilkendegivet, at pkt. 5 og 6 behandles sammen, da de er indbyrdes afhængige.

Pkt. 2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Dirigenten gav ordet til formanden. **Formanden** aflagde herefter mundtlig beretning med afsæt i den skriftlige beretnings syv hovedemner:

- a) Internet og TV
- b) Det grønne område
- c) Bygningsmæssige forhold
- d) Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan
- e) Belysning på stier
- f) Ændring af skoledistrikter
- g) Hjemmeside og opdateret persondatapolitik (GDPR)

Ad a. 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.

Desværre oplevede en del beboere udfordringer med især den nye TV-forbindelse. 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 internettet har bestyrelsen modtaget henvendelse fra et medlem, der ønsker at udtræde af aftalen i henhold til ovennævnte opsigelsesfrister.

Aftaler om TV-abonnement med YouSee er indgået individuelt. For disse abonnementer gælder YouSees almindelige bindings- og opsigelsesregler.

Formanden rettede en stor tak til Hanne Clausen fra bestyrelsen for at have varetaget denne store opgave på så fornem vis.

Ad b. Det grønne område

Året 2025 har været præget af masser af vækst i både hække og buskadser, hvilket som vanligt har krævet opmærksomhed. Foreningens 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.

I foråret 2026 vil der i forbindelse med hækkklipningen blive tyndet lidt ud i de for høje eller "tykke" hække. Ligeledes vil det blive sikret, at de alle får den rette vandrette top.

Nogle træer, der er blevet for store, er i det forgangne år blevet lagt ned for at skabe mere lys. Endelig er der blevet plantet to fyrretræer for enden af række 12 mod Højmosen/PH Park, som med tiden kan skærme lidt mod indsigt fra PH Park.

Gartnerentreprisen udløber med udgangen af 2026, og bestyrelsen vil 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. Der har for nylig været møde med en havearkitekt.

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. Vores aftale med gartneren om at rydde forbindelsesstien og de fortove, som grundejerne ikke selv har ansvaret for, er ikke blevet løst som ønsket. Dette er derfor blevet præciseret over for gartneren.

Ad c. Bygningsmæssige forhold

Et fælles projekt med maling af de hvide endegavle og hvide indergavle i gårdhaverne var blevet gennemført i 2025 med deltagelse af 16 grundejere. 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. 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.

Ad d. Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan

Ansøgningen til kommunen om udarbejdelse af en lokalplan for vores område blev indsendt i foråret 2022 og 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 ansøgningen øverst på en liste over lokalplansønsker, men ansøgningen er endnu ikke behandlet. Det fremgår dog af prioriteringen, at kommunen fortsat støtter anmodningen.

Ad e. 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 området, 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.

Ad f. Ændring af skoledistrikter

Efter en henvendelse fra bestyrelsen til kommunen har Børne- og Skoleudvalget på et møde den 21. august 2025 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.

Ad g. 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.

Dirigenten takkede for beretningen og forespurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger.

Det var der ikke, og beretningen blev herefter taget til efterretning af en enig forsamling.

Pkt. 3. Regnskab

Kassereren gennemgik det med dagsordenen udsendte årsregnskab omfattende resultatopgørelse for året 2025 og balance pr. 31.12.2025.

Årets resultat udviste et **underskud** fra den ordinære drift på **kr. 39.442 kr.** Grundejerforeningens nettoformue (**egenkapital**) pr. 31.12.2025 udgjorde herefter **kr. 259.164**, hvoraf **kr. 205.652** indestod på Grundejerforeningens bankkonto, og **kr. 60.228** repræsenterede et forudbetalt bidrag til YouSee for 2026.

Revisionen af årsregnskabet har ikke givet anledning til forbehold.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt af de fremmødte.

Pkt. 4. Indkomne forslag

Forslag 1: Bestyrelsens forslag om bestyrelsens fremtidige kommunikation til grundejerne fra bestyrelsen på e-mail.

Formanden redegjorde for forslaget, hvortil der ikke var bemærkninger fra de fremmødte.

Dirigenten satte forslaget til afstemning:

Ingen stemte imod forslaget. Ingen stemte blankt.

Alle 31 stemmeberettigede stemte for forslaget, der således blev vedtaget enstemmigt.

Forslag 2:

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

Formanden redegjorde for forslaget, hvortil der ikke var bemærkninger.

Dirigenten satte forslaget til afstemning:

Ingen stemte imod forslaget. Ingen stemte blankt.

Alle 31 stemmeberettigede stemte for forslaget, der således blev vedtaget enstemmigt.

Formanden nævnte afslutningsvis, at bestyrelsen havde modtaget et tilbud på internetaftale fra Fastspeed med en 1000/1000 MB hastighed, og som er billigere end aftalen med Yousee. Bestyrelsen vil se nærmere på aftalen, men pt. er foreningen som nævnt under pkt 2 a) bundet af den nuværende aftale.

Cecilia, nr. 137, spurgte, om man kunne drøfte med Fastspeed om der kunne opnås 200/200 MB.

Formanden tilkendegav, at tilbuddet alene vedrørte den hurtige 1000 MB forbindelse, så det var der formentlig ikke mulighed for.

Pkt. 5. Fremlæggelse af budget - og pkt 6. kontingent.

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

Kassereren gennemgik det med dagsordenen udsendte budgetforslag for 2026 samt forslaget om fastsættelse af kontingent for 2026. På grund af overgangen fra en foreningsaftale med YouSee om TV-produkter til en foreningsaftale med YouSee om internet er fastsættelsen af kontingentbetalingen for den enkelte husstand baseret på to optioner – en med og en uden internet. De to optioner og de budgetmæssige konsekvenser fremgår af budgetforslaget.

Budgettet opererer med samlede **ordinære udgifter** på **kr. 611.112**, som næsten dækkes af årets budgetterede **indtægter** på **kr. 591.192**. I budgettet er indregnet et kontingent pr. husstand på kr. **6.750**, hvis man er tilsluttet foreningsinternetaftalen og på kr. **3.882**, hvis man ikke er med i internetaftalen. Det betyder, at budgettet for 2026 balancerer med et mindre **underskud** på **kr. 19.920**.

Budgettet blev godkendt enstemmigt af de fremmødte.

Pkt. 6. Fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen foreslog et kontingent på **kr. 6.750 kr.** med fibernet **og kr. 3.882** uden fibernet.

Kontingentet blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der var 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 foreslog nyvalg af

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

Ingen modkandidater opstillede. De to kandidater blev valgt enstemmigt

Pkt. 8. Valg af suppleanter

Bestyrelsen foreslog genvalg og nyvalg af henholdsvis:

- Marianne Søltoft Buhl nr. 136 som suppleant – 1
- Birgitte Kampmann nr. 142 som suppleant – 2

De to kandidater blev valgt enstemmigt.

Pkt. 9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog Paul Neale nr. 142, der blev valgt enstemmigt.

Pkt. 10. Valg af revisorsuppleant

Bestyrelsen foreslog Ulf Madsen nr. 157, der blev valgt enstemmigt.

Pkt. 11. Eventuelt

Lise-Lotte nr. 158 tilkendegav, at pergolaerne og træværket generelt trængte til reparation og opfriskning og foreslog, at man kunne se på en lignende model som med maling af ende – og indergavle. Dirigenten tilkendegav, at det var den enkeltes ansvar at vedligeholde dette. Formanden tilføjede, at bestyrelsen ville byde det velkommen, hvis der blandt grundejerne blev taget initiativ til et sådant projekt.

Cecilia nr. 137 spurgte, om bestyrelsen kunne lægge mails mv på hjemmesiden?

Formanden oplyste, at de oplysninger, der ligger på hjemmesiden har almen interesse, også for bl.a. ejendomsmæglere, hvorimod de meddelelser, der sendes til medlemmerne via mail, alene har intern karakter. Der havde i 2025 i øvrigt været mere mailkorrespondance pga. fibernetprojektet end i andre (normale) år.

Line nr. 134 spurgte, hvornår gartneren kom og klippede hækkene, idet gartnerne sidste år havde klippet deres hæk for langt ned, så det ville være rart at kunne kontakte dem forinden.

Morten (afgående grøn mand) oplyste, at der i kontakten var en aftale om, at bestyrelsen skal have besked 14 dage før hækkeklippingen, men også på dette punkt havde gartneren ikke overholdt aftalen. Bestyrelsen vil melde nærmere ud herom efter konstitueringen inkl. udpegning af ny grøn M/K.

Formanden takkede de afgående to bestyrelsesmedlemmer for deres store indsats og samarbejde i bestyrelsen og særligt også for indsatsen vedr. det grønne område. Ligeledes lød der en tak til den ene afgående suppleant

Formanden takkede herefter dirigenten for en god styring af generalforsamlingen og gjorde opmærksom på, **at forårets hoveddag bliver afholdt søndag den 10. maj 2026 kl. 10.00** med efterfølgende frokost på fællesarealet/boldbanen.

----oo0oo----

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 20.30

Hørsholm, den 13. marts 2026



Jens Chr. Sørensen
(Dirigent)

Peter Michael Nielsen
(Formand)

Marianne Søltoft Buhl
(Referent)