

Holte den 22. marts 2023

Grundejerforeningen  
Parcelgårdens rækkehuse  
Bestyrelsen

Referat af  
Grundejerforeningens årlige generalforsamling  
onsdag d. 22. marts 2023 i Sognegården

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen i Sognegården.

Generalforsamlingen valgte Bjørn Lunn (plads 6) som dirigent.

I generalforsamlingen var 33 huse repræsenteret, inklusive 8 bestyrelsesmedlemmer.

Bjørn takkede for valget og konstaterede, at indkaldelse er udsendt med 14 dages varsel – i overensstemmelse med vedtægterne – så generalforsamlingen er lovlig og beslutningsdygtig.

I overensstemmelse med bestyrelsens indkaldelse blev følgende punkter behandlet:

**Dagsordenens punkt 1:** Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2022. Se bilag.

Benedicte Arildsbo orienterede om enkelte ting i den udsendte beretning for året.

- Affaldsordningen – det er nu muligt at dele visse containere med naboer.
- Arbejdsdag i foråret bliver d. 30. april.
- Drivhus – det har været en rigtig ubehagelig sag for bestyrelsen, med anklager og en tone, der ikke er rar og under lavmålet. Mere om drivhuse senere i agendaen.
- Plejeplan – vi har fået en ny gartner, der slår græs, klipper fælles hække og fjerner ukrudt. Pengene til de særlige områder rækker desværre ikke så langt, men planen følges i den takt, det er muligt.
- Rotter – der blev skudt en rotte forleden på plads 1 (af en rottefænger). Formentlig en "jordstrejfer".
- Snerydning – det fungerer, men er nok lidt hyppigere end vi selv ville have valgt, men det har vi ikke mulighed for at påvirke.

Spørgsmål:

Preben Olesen efterspurgte forløbet i forhold til "drivhussagen". Benedicte opridsede forløbet som beskrevet i tidligere materiale.

Bjarne Halse-Svendsen fik herefter ordet og påpegede, at materialet for godkendelse af placering af drivhuset har været mangelfuldt, og at Lokalplan 26 foreskriver, at der kan være enten et drivhus eller et haveskur på en grund. Bjarne mente desuden, at drivhuset ikke overholder lokalplanen, og forløbet ikke har været med tilstrækkelig omtanke for stedets historie og fredning.

Monika Haubro (Parcelvej 28A) spurgte til, hvorfor bestyrelsen skulle høres og ikke Slots- og Kulturstyrelsen. Benedicte oplyste, at det skyldes, at haverne ikke er fredet, kun hækkene omkring haverne.

Merete Appleyard (Granholmen 25) oplyste, at der er søgt de steder, der skulle søges og eneste krav er, at det skulle være på max 10m<sup>2</sup>, hvilket er overholdt. Efter 30 år har det nu desværre vist sig at være uhyggeligt at bo her med anonyme breve mm.

Sven Koefoed supplerede, at det ikke var bestyrelsens opgave at godkende opførelsen af et drivhus, men alene at tilkendegive hvorvidt bestyrelsen kan anbefale, at lokalplanens mulighed for at opføre et drivhus på op til 10 m<sup>2</sup> fastholdes, selvom der allerede er opført et haveskur i forhaven. Det er, hvad bestyrelsen i det konkrete tilfælde har gjort.

Preben Olesen forespurgte vedr. brev fra kommunen vedr. opmåling af placering. Bestyrelsen vil svare Byplan på det efterspurgte:

*"Byplan vil afklare sagen, når der fra ejer foreligger en opmåling fra landinspektør med hensyn til afstand til skel, og en udtalelse fra grundejerforeningen for så vidt angår muligheden for både at have et udhus og et drivhus på de større grunde."*

Beretningen blev taget til efterretning (godkendt).

**Dagsordenens punkt 2:** Godkendelse af regnskab for 2022. Se bilag.

Johannes Larsen gennemgik det udsendte regnskab:

- Materialeforbrug til hjertestartet
- Gebyrer øget pga. negative renter. Det kommer vi ikke til at betale i 2023
- Plejeplan til græsslåning og fældning
- Fredning diverse, er ikke anvendt
- Overskud på 8000 kr.

Balance:

- Aktiver på kr. 117.000 i banken
- Egenkapital nu på ca. kr. 113.000

Regnskabet blev godkendt.

**Dagsordenens punkt 3:** Godkendelse af budget for 2023. Se bilag.

Johannes Larsen gennemgik budget for 2023:

- Fortsætter med uændret kontingent
- Gartner
- Hjertestarter installation
- Snerydning dyrere end budgetteret
- Fredning diverse som buffer
- Der budgetteres med et underskud på ca. kr 53.000

Lars Christian Borg spurgte vedr. garagernes årlige kontingent – det er på samme niveau som for beboere – nemlig kr. 3000,-, som deles mellem alle garageområder.

Spørgsmål vedr. hjertestarter – den er indkøbt og planlægges installeret i gavlen af garage på plads 6, alternativ plads 4, afhængig af omkostningerne. Lars Christian Borg supplerede med opfordring til kampagne for hjerteløbere. Det er hermed videregivet, idet alle kan skrive det på vores Facebook side.

Preben Olesen spurgte til om bed ved nedkørslen på plads 7 er med i budget. Sven orienterede om, at driften er med.

Budgettet blev godkendt.

**Dagsordenens punkt 4:** Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

Plads 1: Johannes Larsen, Parcelvej 34C – ikke på valg

Plads 2: Niels Bølling, Parcelvej 38A – ikke på valg

Plads 3: Bo Dalberg, Granholmen 24 – genvalgt

Plads 4: Sven Koefoed-Hansen, Granholmen 40 - ikke på valg

Plads 5: Benedicte Arildsbo, Granholmen 21 - ikke på valg

Plads 6: Per Følner, Granholmen 41 – genvalgt

Plads 7: Morten Stephensen, Vejlemosevej 48 – genvalgt

Plads 8: Søren Vadstrup, Vejlemosevej 52 - valgt

Suppleant: Lars-Christian Borg, Granholmen 19 - genvalgt

Suppleant: Christina Schulin-Zeuthen, Parcelvej 42B - genvalgt

**Dagsordenens punkt 5:** Valg af revisorer, som vælges for 1 år.

John Lange – genvalgt

Gustav Anker Sørensen - valgt

**Dagsordenens punkt 8: Fremtidens varmeforsyning – drøftelse og evt. mandat**

Jf. Case kataloget er der flere muligheder for varmepumper, jordvarme mm, men det ser ikke ud til, at der umiddelbart er nogle, der vil kunne anvende det i vores bebyggelse. De hvide huse er i samme situation.

I Rudersdal er der ikke tilsagn om fjernvarme i vores område, men der er en åbning for potentiel forsyning fra Lyngby-Taarbæk, der planlægger forsyning til Furesø-kvarteret. Tidshorisonten er omkring 2030.

Er der opbakning til at arbejde videre for evt. fælles model for fremtidig varmeforsyning – eller er der ønske om individuelle løsninger, herunder elvarme eller at f.eks. pladserne tættest på åen muligvis kan få lov at lave vertikal jordvarme. Nogle enderækkehuse vil endvidere formentlig kunne få tilladelse til horisontal jordvarme.

Bestyrelsen ønsker en tilkendegivelse af, om der er interesse for en fælles løsning, som bestyrelsen så vil undersøge nærmere.

Jens Berning (Granholmen 25) tilføjede, at der i Furesøkvarterets grundejerforenings hjemmeside ligger mere materiale om Lyngby-Taarbæks planer.

Der var opbakning til mandatet.

**Dagsordenens punkt 9: Drøftelse og godkendelse af byggeblad vedr. drivhuse – se bilag**

Benedicte Arildsbo orienterede om, at bestyrelsen har udarbejdet et forslag til et byggeblad som fremtidig vejledning for opførelse af kommende drivhuse.

Visse byggeblade vil fremover blive supplement til den kommende manual for bebyggelsen (jf. referater fra de seneste bestyrelsesmøder).

Per Følner supplerede, at der med det nyeste bygningsreglement er en højdegrænse for sekundære bygninger på 8,5 meter – og at det bl.a. derfor er vigtigt med retningslinjer for udformning, placering, materialevalg mm. Det er vejledende og ikke bindende.

Spørgsmål vedr. om bestyrelsen kan stoppe opførelse af drivhuse, der ikke overholder retningslinjerne. Det kan bestyrelsen ikke, så længe byggebladsanvisningerne ikke indgår som tillæg til lokalplanen.

Bjarne Halse-Svendsen understregede at en afstand på 1 meter til skel ikke harmonerer med højden, kaldte det ”galematias” og forstår ikke, at forslaget er fremlagt i den form.

Christina Schulin-Zeuthen (Parcelsvej 42B) spurgte vedr. inddragelse i placering af ”byggefelter” på egen matrikel og for mulighed for at kommentere det forelagte.

John lange foreslog samme procedure for placering af haveskure.

Der vil blive mulighed for en 14 dages høringsproces ift. placeringsoversigten for drivhuse, regnet fra den dato, referatet er udsendt til alle.

22 stemte for, 1 var i mod – og forslaget blev vedtaget.

**Dagsordenens punkt 10:** Forslag fra et flertal af bestyrelsen om ophævelse af generalforsamlingsvedtagelse:

*Dagsordenens punkt 6: Forslag om renovering af bed ved nedkørsel til plads 7 – Preben Olesen – se bilag Preben redegjorde for forslaget om renovering og fremadrettet pasning af omtalte bed jf. fremsendte bilag. Beslutning: Bestyrelsen har accepteret forslaget, der er vedtaget.*

Benedicte uddybede, at årsagen til forslaget var, at det ikke er klart, hvad der skal gøres fremadrettet, samt at det vil være meget bekosteligt at vedligeholde det pågældende bed fremover. En løsning, der er nemmere at vedligeholde bør kunne findes.

Morten Stephensen oplyste, som mindretal i bestyrelsen, at han ikke umiddelbart var enig i, at den tidligere bestemmelse skulle ophæves. I stedet for argumenterede han for, at den tidligere generalforsamlingsvedtagelse fra 2021 skulle implementeres hurtigst muligt, da bedet ved nedkørslen til plads 7 er blevet misvedligeholdt i en længere periode og derfor fremstår forsømt.

På spørgsmål om bedet er fredet, oplyste Benedicte, at SLKS har svaret, at de ikke har en holdning til det.

Sven Koefoed fortalte, at det især er de oprindelige værdier SLKS ønsker at bevare og beskytte. Der har tidligere været flere bede, der er blevet nedlagt, da vi ikke ønskede at afholde omkostningerne. Gartneren har foreslået at renovere det og etablere et bunddække, der ikke skal vedligeholdes. En ordentlig og billigere løsning.

Preben Olesen supplerede fra plads 7, at Sven Koefoeds forslag var fornuftigt og en brugbar løsning. Morten Stephensen var også enig i, at en sådan løsning kan fungere på udmærket vis.

Afstemning viste, at 25 var for ophævelsen af den tidligere generalforsamlingsvedtagelse, der således er ophævet.

**Dagsordenens punkt 11:** Indkomne forslag fra beboerne:

1.

### *Punkt 1*

*Vi vil godt foreslå, at der tyndes kraftigt ud i træerne i Lilleskoven – især syd for stien.*

*Om sommeren skygger træerne for solen i store dele af haven og derudover vokser de ud over selve grunden og hækken.*

### *Punkt 2*

*Vi vil gerne have en orientering om de fremtidige muligheder, og tidsplaner, for forsyning af husene med fjernvarme. Hvad er mulighederne for jordvarmeanlæg.*

*Hilsen*

*Anni og Søren Vejlemosevej 52*

*Ad. 1: Sven oplyste at det netop er noget, der ligger i budgettet i plejeplanen.*

*Ad. 2: Er dækket af tidligere punkt.*

### **2**

*Hej Benedicte*

*Jeg vil hermed gerne stille forslag om beskæring/fældning af birketræerne ved bådpladsen. Et er knækket i stormen, og nogle står faretruende tæt på husene. Desuden skygger de for eftermiddags og aftensol og gør haverne til sand myggeplage.*

*Jeg vil også gerne foreslå, at man undersøger mulighed for vertikal jordvarme, hvor hver plads deler en boring.*

*Mvh. Lone Skriver*

Ad 1: Sven Koefoed svarede, at det pågældende område gennem de sidste 10 år er blevet ryddet for træer i et omfang, som efterlader området nærmest som en slette, hvilket ikke er i overensstemmelse med den af generalforsamlingen vedtagne plejeplan for området. De resterende træer er i planen alle udpeget som vigtige karaktergivende træer, som skal bevares. Bestyrelsens indstilling er derfor at holde sig til plejeplanen. Benedicte supplerede, at der er løbende dialog med gartner og drøftelser om fornyelser/genplantning – og det vil vi fortsætte med.

Ad 2: Det har været dækket under punktet om varmforsyning.

### **3**

*Undertegnede vil foreslå, at bestyrelsen på generalforsamlingen redegør for sagsbehandlingen vedrørende drivhus på Granholmen 25*

MVH  
'K. Preben Olesen  
Vejlemosevej 50

Punktet har været drøftet tidligere, og der er ikke mere at tilføje.

#### **Dagsordenens punkt 12: Eventuelt**

John Lange orienterede om, at garageforeningen med 4 murede garagebygninger er i gang med reovering af fuger og murværk, hvilket vil kræve adgang til facaderne.

Benedicte Arildsbo supplerede, at der skal være dialog forinden, da SLKS værner om de fredede hække.

Er placering af hjertestarter på garagebygning godkendt af SLKS? - Ja

Er tagkonstruktion en del af manualarbejdet? – Ja

Benedicte Arildsbo orienterede om, at kommunen har oplyst, at der ikke længere vil blive dispenseret fra Lokalplanens bestemmelse om vinduer til spidsloftet, hvilket betyder, at der fremover kun må være 3 vinduer (tidligere 4) mod haven i tagetagen, da det ikke er opholds- og soverum.

Christina Shulin-Zeuten supplerede, at de i nylig reovering i 2022 fik lov til at etablere 4 vinduer mod haven som beskrevet i byggeblade.

Benedicte Arildsbo orienterede også om, at vores udelamper som bekendt er udgået. Ildsjæle i Søllerødpark, der har haft/har de samme lamper har fundet løsninger (støbeforme mm) så gamle lamper kan reoveres (for omkring 3000,-). Der er således en potentiel mulighed – og bestyrelsen følger initiativet.

Benedicte sluttede af med at takke Gustav for et stort arbejde i bestyrelsen gennem de sidste 13 år.

Tilkendegivelse fra Anne Birte Pade (Granholmen 38) og generalforsamlingen om også at anerkende den øvrige bestyrelses arbejde.

Bjørn Lunn konstaterede, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Benedicte takkede Bjørn for indsatsen som dirigent.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.38

Bestyrelsen/Bo Dalberg