

**Grundejerforeningen
Parcelgårdens rækkehuse
Bestyrelsen**

**Referat af
Grundejerforeningens årlige, ordinære Generalforsamling
onsdag den 14. marts 2018 på Restaurant Jægerhuset**

I generalforsamlingen deltog følgende:

41 huse var repræsenteret, inklusive 6 bestyrelsesmedlemmer. Der ud over var 11 huse repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen valgte Camilla Kisling som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at Generalforsamlingen efter foreningens vedtægter var lovligt indkaldt med bestyrelsens brev af 28. februar 2018 til medlemmerne.

I overensstemmelse med bestyrelsens indkaldelse behandlede følgende dagsordenspunkter:

Dagsordenens punkt 1: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2017.

Formanden henviste til det med indkaldelsesbrevet medfølgende bilag indeholdende bestyrelsens beretning. Med udgangspunkt heri, kommenterede hun følgende emner:

Asfalt: Mange huller, især på Granholmen – undersøgelser viser, at arbejdet bør gennemføres i 2 faser, hvor første fase omfatter nærmere vurdering af skaderne samt lapning af huller og revner. De store huller er formentlig forårsaget af lastbiltrafik – men bedre vejr og mere indsigt omkring skaderne samt eksperthjælp afventes. Der er risiko for, at belægningen (Marius Pedersen) ikke længere kan købes – dette afklares ligeledes før et evt. arbejde sættes i gang.

Vedr. ønsket om vejlaug: dette skyldes, at kun 4 pladser er tilknyttet Granholmen, og derfor er det ikke grundejerforeningens ansvar.

Bestyrelsens rolle: Bestyrelsen har forsøgt at ”udføre rettidig omhu og en proaktiv dialog i forhold til bebyggelsens fortsatte ensartede fremtoning” – som ønsket på sidste års generalforsamlingen. Formanden pointerede vigtigheden af, at bebyggelsen respekterer de vilkår, der er husene pålagt for fortsat at kunne leve op til fredningsbestemmelserne – og bestyrelsen vil fortsætte denne indsats.

Byggeblade: Manual udestår fortsat (afventer tilsyneladende en overordnet plan for alle fredede bebyggelser i Danmark) – bestyrelsen har derfor igangsat en revision af byggebladene, der løbende sendes til godkendelse hos Slots- og kulturstyrelsen. Det første reviderede byggeblad er nu godkendt – og vil blive opdateret på foreningens hjemmeside – et andet byggeblad er ligeledes klart. Begge byggeblade (vedr. tagvinduer og vedr. vores haver) blev kort nævnt.

Gartner/hækkene: Mange er i sørgelig tilstand – men gartneren vurderer at flere af dem nok godt kan komme igen, når vejret bliver bedre. Formanden opfordrede til at holde dem og klippe, oprette samt fjerne ukrudt ved dem. Høsterkøb planteskole har i øvrigt tilbud på Ligusterhækkeplanter for tiden.

Gasfyr: Et VVS firma har endnu en gang afslået at lave vandret aftræk grundet en generel instruktion fra HMN – men bebyggelsen har en dispensation fra HMN, hvilket man skal være opmærksom på og insistere på i forbindelse med aftræk fra gasfyr. Bestyrelsen arbejder på at få gjort dette nemmere.

Slots- og kulturstyrelsen: De forsøger at svare på ansøgninger inden for 8 uger, men de har ret til at behandle i op til 3 måneder.

Tagstensreovering: Analysen fra 2017 viste at vores tagsten er i rigtig god stand – og kan holde i op til 50 år endnu. Pas på tagstenene og genanvend dem ved evt. tagarbejder.

Der var spørgsmål vedr. tage/tagsten idet Slots- og kulturstyrelsen ikke er vendt tilbage med klare retningslinjer for hvordan vores tage fremadrettet skal laves. Indtil fælles retningslinjer foreligger må der ansøges individuelt om arbejder på tagene. Per Følner supplerede med at arbejdet med byggebladene forsøger at fremskynde denne afklaring. Bemærk endvidere, at der i mange tilfælde skal ansøges hos såvel i kommune (pga lokalplan 26) og hos Slots- og kulturstyrelsen. Bestyrelsen vil udbygge informationen og retningslinjerne om fredningen på hjemmesiden.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 2: Godkendelse af regnskab for 2017.

Johannes Larsen gennemgik det med indkaldelsesbrevet medfølgende regnskab. Der var ikke bemærkninger hertil, hvorefter regnskabet godkendtes.

Dagsordenens punkt 3: Forlæggelse af budget for 2018.

Kassereren henviste til det med indkaldelsesbrevet medfølgende budget. Budgettet forudsætter et uforandret kontingent på 3000,- kr. pr. hus. Der var ikke bemærkninger hertil, og budgettet godkendtes. Der var dog spørgsmål vedr. om der ifm. spuling kunne bestilles spuling af de enkelte huses kloakti slutninger. Thomas Løchte mente at det godt kan arrangeres – mere info følger.

Dagsordenens punkt 4: Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

Af dagsordenen fremgår bestyrelsens nuværende sammensætning og bestyrelsesmedlemmernes villighed til genvalg. De 3 bestyrelsesmedlemmer – Benedicte Arildsbo, Johannes Larsen og Gustav Anker Sørensen – blev genvalgt. Morten Stephensen er af bestyrelsen foreslået at indtræde i bestyrelsen som afløser for Preben Olesen, der ikke ønskede genvalg. Genvalg og nyvalg til bestyrelsen blev godkendt.

Casper Lythcke-Heiberg , Vejlemosevej 58 meldte sig som suppleant og blev valgt.

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

Det fremgår af indkaldelsesbrevet, at revisor John Lange er villig til genvalg. John blev genvalgt.

Herudover blev Birgitte Kuhlmann valgt som revisor.

Dagsordenens punkt 6: Behandling af indkomne forslag.

Der er ikke indkommet forslag fra beboerne, men bestyrelsen har et par forslag til drøftelse og evt. afstemning:

1. Ændringsforslag til vedtægterne

Johannes gennemgik kort ændringerne, der bl.a. har gjort vedtægterne mere tidsvarende samt taget højde for fredningen. Desuden er der tilføjet en ny paragraf (§20), vedr. vedligehold af Granholmen (vejen).

Der skal stemmes om ændringsforslaget efter de regler, som er beskrevet i § 4 i vedtægterne (til beslutninger om ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor.....).

Efter spørgsmål og dialog samt præcisering/afklaring af en slåfejl, blev vedtægtsændringerne vedtaget.

2. Anvendelse af en landskabsarkitekt ifm. fremadrettet plejeplan

Bestyrelsen foreslår, at vi allierer os med en landskabsarkitekt, der kan give os ideer og anvisninger på vedligeholdelse af vores fællesområder og gårde. Der foreligger et tilbud hertil. Vi vil søge om tilskud til dette arbejde i Slots- og Kulturstyrelsen.

Per Følner opridsede idéer bag og forventede opgaver for en rådgivende landskabsarkitekt:

- 1) Overordnet registrering/illustration af den eksisterende landskabsplan, herunder en landskabsarkitektfaglig vurdering af beplantningens og de befæstede områders vedligeholdelsestilstand/reoveringsbehov.
- 2) Landskabsmæssige forslag til ændringer/justering af den eksisterende landskabsplan (både de grønne områder, bebyggelsens 8 "fælles pladser" og de interne tilkørselsveje), således at Th. C. Sørensen / Palle Suensons oprindelige arkitektoniske intentioner for bebyggelsen fastholdes/underbygges. Herunder et "skitse-mæssigt økonomisk overslag" der viser hvad de foreslåede ændringer/justeringer vil koste samt en tidsplanskitse for udførelsen.

- 3) Vurdering af restlevetiden for landskabsplanens store, karaktergivende birketræer, herunder forslag til hvordan en løbende, gradvis "udskiftning" af birketræerne vil kunne udføres.
- 4) Undersøge om der findes et "pollenfrit" alternativ til træsorten: "birk", som man kan anvende uden at landskabsplanens nuværende æstetiske særpræg og kvalitet forringes i væsentlig grad.
- 5) Opstille et "skitse-mæssigt økonomisk overslag" der viser hvad det vil koste at renovere vejbelægning, fortovsfliser mm. på hver enkelt af de 8 "fælles pladser", forudsat at renoveringsarbejdet udbydes under ét. Herunder anbefaling til udbudsform, antal tilbudsgivere og en evt. etapevis udførelse.

Samlet tilbud for disse opgaver = kr. 35.000 inkl. moms.

Der var en kommentar vedr. fokuseringen på de grønne områder ift. fokusering på bygninger mm. Per Følner og Benedicte forklarede, at disse ting også skal og vil blive håndteret – og opfordrede til at melde emner ind via de enkelte pladsformænd.

Herefter blev forslaget vedtaget.

Byggeblade

Per Følner gennemgik de udsendte byggeblade, idet byggebladet vedr. skur i haven foreslås erstattet af nyt byggeblad. Da haverne ikke er fredet, er det generalforsamlingen, som beslutter på dette område i samarbejde med kommunen og Lokalplan 26. De eksisterende tegninger er revideret og placeringen af skure på grundene er opdateret. Der henvises til det udsendte materiale, der efterfølgende vil blive gjort tilgængelige på hjemmesiden.

Der var spørgsmål til processen for forslaget, herunder at tegningerne over bebyggelsen ikke havde taget højde for evt. havemure, enkelte tilbygninger mm. på hjørnegrunde. Forslaget er udarbejdet generelt, men evt. ændringsforslag til placering mm kan tilsendes bestyrelsen.

De nye byggeblade blev godkendt, og bestyrelsen er indstillet på velvilligt at vurdere evt. ansøgninger om dispensation/særlig indretning på egen matrikel (aktuelt Parcelvej 42B).

Dagsordenens punkt 7: Fredningen af bebyggelsen - orientering, spørgsmål.

Slots- og Kulturstyrelsen er meget positive overfor, at vi nu tager fat i byggebladene for at give retningslinjer.

Byggebladene beskriver primært den udvendige fremtoning, men der mangler retningslinjer om den indvendige indretning, idet husene jo også er fredet indvendigt.

Idet husene er meget forskelligt indrettet, er retningslinjer for det indvendige ikke pt prioriteret,

Formanden opfordrede til at lave aftaler med naboer og håndværkere vedr. hvornår der arbejdes f.eks. ved istandsættelse.

Der var spørgsmål til den indvendige "zone" fredning – og Per Følner pointerede, at der skal ansøges om alle berørte ændringer. Fredningen kan måske komme i fare for at blive affredet hvis den indvendige såvel som den udvendige indretning ikke respekterer den oprindelige indretning. Dette er noget Slots- og Kulturstyrelsen løbende vurderer, og der er mange affredninger generelt.

Der var spørgsmål om hækkene – og formanden præciserede at Ligusterhækkene ligeledes er fredede, og at der bør værnes om deres stand og fremtoning. Udsiftning af hækkeplanter kræver ikke tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen, men de skal orienteres om ændringen.

Der var bemærkning om, at der i det oprindelige materiale fra Slots- og Kulturstyrelsen var nævnt væsentlige elementer i den indvendige indretning, hvilket vidner om vigtigheden af det.

Dagsordenens punkt 8: Eventuelt

Formanden takkede Preben Olesen for hans mangeårige arbejde i bestyrelsen. Preben kunne desværre ikke deltage i aften, men Benedicte ville rigtig gerne sige Preben meget stor tak for hans arbejde. Generalforsamlingen var meget enig og gav Preben en højlydt klapsalve.

Der var spørgsmål vedr. tagvinduer som der ligeledes er lavet et nyt byggeblad for, hvor vinduestype (Velux GVR) og placering er præciseret. Slots- og Kulturstyrelsen har tilkendegivet at de vil godkende ansøgninger, der overholder det nye byggeblad.

Dirigenten konstaterede, at dagsordenen nu var udtømt og takkede derefter for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.40.

Bestyrelsen/ Bo Dalberg