

**Grundejerforeningen  
Parcelgårdens rækkehuse  
Bestyrelsen**

**Referat af  
Grundejerforeningens årlige, ordinære generalforsamling  
onsdag den 20. marts 2019 på Restaurant Jægerhuset**

I generalforsamlingen deltog følgende:

29 huse var repræsenteret, inklusive 4 bestyrelsesmedlemmer.

Generalforsamlingen valgte Camilla Kisling som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen efter foreningens vedtægter var lovligt indkaldt med bestyrelsens brev af 4. marts 2019 til medlemmerne. I overensstemmelse med bestyrelsens indkaldelse behandlede følgende dagsordenspunkter:

**Dagsordenens punkt 1:** Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2018.

Bestyrelsesformand Benedicte Arildsbo gennemgik bestyrelsens beretning og henviste til det med indkaldelsesbrevet medfølgende bilag indeholdende bestyrelsens beretning. Hun kommenterede følgende emner:

**Asfalt**

I forbindelse med de 4 brud, der i det forløbne år har været på vandledninger på Granholmen, var der en del asfalterationer, som vandforsyningsgesellschaft NOVAFOS skulle sørge for. Pladsformændene fra pl. 3 + 4 + 5 + 6 fandt det praktisk at forsøge at få repareret de store huller i Granholmen ved samme lejlighed. Efter lange forhandlinger blev arbejdet sat i gang i begyndelsen af juli. Regningen blev fordelt mellem beboerne på de 4 pladser. Beløbet kan fradrages på selvangivelsen, da det er en driftsudgift.

Det er blevet besluttet at forsøge at etablere et vejlaug for Granholmen i stil med det, der findes for Vejlemosevej.

Det er samtidig besluttet, at pladsformændene – med udgangspunkt i det nye oplæg til plejeplan – skal indberette til pladsformand for plads 8, Gustav Anker Sørensen, hvilke asfaltarbejder de enkelte pladser ønsker medtaget i et fælles entreprenørudbud for asfaltarbejde i foråret 2019.

**Birketræer**

Der har været en del henvendelser og diskussion om de store birketræer ved indkørslen til Granholmen. Der har bl.a. være udtrykt frygt for, om træerne ville vælte i en storm. Som det fremgår af det nye oplæg til en plejeplan, har en forstkyndig, med særlig forstand på store træer vurderet, at de 5 meget store birketræer (vortebirk) er i en meget sund stand, og at der er 20-30 år tilbage i dem.

**Byggeblade**

Vi har ikke i det forløbne år modtaget retningslinjer for, hvad vi kan og må i vores bebyggelse, fra Slots- og

Kulturstyrelsen (SLKS) men da bestyrelsen mener, at der er områder, det er nødvendigt at have retningslinjer for allerede nu, har vi taget fat i nogle af vores byggeblade, rettet dem til og sendt dem til godkendelse i SLKS.

I de tilfælde, hvor udformningen af byggebladene kræver nye tegninger, har vi aftalt med SLKS, at vi søger styrelsen om tilskud til arkitekthonoraret. Vi har i den forbindelse søgt om tilskud til udarbejdelse af arkitekttegninger til skodder, skoddedør og gårdhavelåge. Vi har fået tilsagn om dækning af omkring det halve af udgiften.

Byggebladene er således stadig i vid udstrækning udgangspunktet for ansøgninger til SLKS og Rudersdals Kommune.

### **BYFO/Historiske Huse**

Vi har i bestyrelsen flere gange diskuteret, om vi bør anbefale alle at blive medlem af BYFO. Begrundelsen for at melde sig ind, kunne være at følge og evt. påvirke det, der foregår i foreningen. Der er jo ikke mange rækkehusbebyggelser, der er fredet, så vi kunne jo blive "glemt eller klemt" mellem store og små herregårde og slotte. Fx kunne nogle herregårdsejere ønske en ændring af fredningstilskuddet, således at det i større udstrækning blev beregnet ud fra faktiske bygningsudgifter frem for den nuværende 100% grundskyldsfritagelse, der jo er en stor fordel for vores bebyggelse men ikke for herregårdene.

Man kan fortsat være medlem af BYFO på to måder: "Almindeligt medlemskab" koster 500 kr. pr år. Hvis man vil udnytte foreningens "forfald-pr-år ordning" koster medlemskabet 1.300 kr. pr år samt en en-gangs-opmålingsudgift på 11.500 kr.

### **Gartner**

Kontrakten med gartneren søges forlænget til maj 2021. Vi er stadig meget glade for det arbejde gartneren udfører for os både ifølge kontrakten og efter aftale.

### **Maling**

Bestyrelsen har udarbejdet et byggeblad for malingstyper og farvekoder, der er blevet godkendt af SLKS. Farvekoderne skulle gøre, at vi alle kan få den korrekte farvesætning. En anbefaling i byggebladet om at benytte linoiemaling stoppes desværre af, at forhandleren kun vil blande ca. 10 l. ad gangen, og at man ikke kan/vil garantere for farven, da linolie tager forskelligt mod farvetilsætningen. Oliemalingen fungerer derimod fint men **husk farvekoderne.**

Vi har – i lighed med andre foreninger – en aftale om 15 % på varer købt i Flügger. Man skal bare sige, at man kommer fra Parcelgårdens rækkehuse.

### **Tagreovering**

Der har været flere forespørgsler i årets løb om, hvordan SLKS stiller sig til tagreovering. Vi har fået en overordnet vejledning, men samtidig oplyser SLKS, at den enkelte ejer skal ansøge om sin konkrete tagreovering, dvs. at SLKS tager stilling i den enkelte, konkrete sag.

Bestyrelsen har besluttet, at den – efter en forhåndsdrøftelse med SLKS – vil indhente et tilbud fra ekstern arkitektrådgiver for udførelse af et projektmateriale (tegninger, beskrivelse og udbudsmateriale) for en "standard tagreovering" for et "standard rækkehus".

Normalt kræver SLKS at undertaget ved en tagreovering udføres på traditionel vis, dvs. med tagpap på bræddeunderlag. Denne løsning er imidlertid byggeteknisk kompliceret og uforholdsmæssig kostbar, når tagreoveringer - som det er tilfældet i vores bebyggelse – udføres individuelt hus for hus.

Bestyrelsen vil derfor forsøge at overbevise SLKS om, at der for "det primære saddeltag" i vores rækkehuse kan dispenseres for SLKS's standardkrav om "et traditionelt undertag".

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

## **Dagsordenens punkt 2:** Godkendelse af regnskab for 2018.

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

## **Dagsordenens punkt 3:** Forelæggelse af budget for 2018.

Kassereren henviste til det med indkaldelsesbrevet medfølgende budget. Budgettet forudsætter et uforandret kontingent på 3.000 kr pr hus. Der budgetteres med underskud på 19.000 kr., men set i relation til foreningens nuværende forholdsvis store egenkapital på cirka 190.000 kr. fandt kassereren underskuddet fuldt forsvarligt. Der var ingen bemærkninger hertil, hvorefter budgettet godkendtes.

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

Af dagsordenen fremgår bestyrelsens nuværende sammensætning og bestyrelsesmedlemmernes villighed til genvalg. De 4 bestyrelsesmedlemmer, Klaus Borello (plads 2), Bo Dalberg (plads 3), Per Følner (plads 6) og Gustav Anker Sørensen (plads 8), blev genvalgt.

Marianne Søeby (plads 4) er foreslået til at indtræde i bestyrelsen, som afløser for Thomas Løche Andersen, der i 2019 er udstationeret i udlandet. Genvalg og nyvalg til bestyrelsen blev godkendt. Nuværende suppleant til bestyrelsen, Casper Lytcke (plads 8), blev genvalgt.

## **Dagsordenens punkt 5:** Valg af revisorer.

Som det fremgår af generalforsamlingens indkaldelsesbrev, er både John Lange (plads 8) og Birgitte Kuhlmann (plads 4) villige til genvalg som revisorer. Begge blev genvalgt.

## **Dagsordenens punkt 6:** Behandling af indkomne forslag.

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

- 1) SKODDER OG GÅRDLÅGE: Udkast til byggeblade vedr. skoddedør, vinduesskodder og gårdhavelåge blev udsendt forud for generalforsamlingen. Bestyrelsen besvarede spørgsmål fra grundejerforeningens medlemmer vedr. tegningernes målsætning, det foreslåede alternativ til den oprindelige træsort, fyrretræ, samt træelementernes konstruktionsmæssige modstandsdygtighed ift. vejrligspåvirkningen. Byggebladsudkastene blev positivt modtaget og de sendes til SLKS's kommentering/godkendelse, hvorefter endelige udgaver af byggebladene lægges på bebyggelsens hjemmeside. Når SLKS's godkendelse foreligger, indhenter bestyrelsen "fast pris tilbud" fra snedkerentreprenør, med oplysning om, hvilken rabat der gives ved en samlet "5 stk bestillinger". Når entreprenørtilbuddene foreligger, vil bestyrelsen spørge SLKS om forventet mulighed for tilskud ved udskiftning/nyetablering af skoddedøre, vinduesskodder og gårdhavelåger.

(NB: Den enkelte ejendomsejer skal i hvert enkelt konkret tilfælde selv indsende ansøgning om tilskud. Tilskud forudsætter, at ansøgningen er indsendt og godkendt af SLKS inden arbejdets udførelse).

- 2) HAVELÅGER: Bestyrelsen ønskede en debat, om der fremadrettet bør fastlægges fælles retningslinjer for størrelse, udformning og farvesætning af bebyggelsens havelåger (jf. udsendt A4 ark med fotoeksempler på udvalgte eksist. havelåger i bebyggelsen). Konklusionen på debatten blev, at bestyrelsen gerne må forelægge et byggeblad-udkast til, hvordan en "Parcelgården-havelåge" kunne se ud, men valg af havelåge skal fortsat være en individuel sag, dvs. uden nogen form for restriktioner.
- 3) BÅLPLADSEN: Bestyrelsesformanden havde inden generalforsamlingen myndighedsafklaret bålpladsens fremtidsperspektiv. Konklusionen er, at bålpladsen ikke længere må anvendes til afbrænding af haveaffald (dog undtaget Sankt Hans aften), men det er fortsat tilladt at anvende grilludstyr og "bålfade", som det er blevet kutyme ved vores fælles arbejdsdage. På den baggrund besluttede generalforsamlingen:
  - A ) at bortskaffelse af haveaffald fremover er et rent privat anliggende.
  - B ) at bestyrelsen fremover sørger for, at der ved fælles arbejdsdage i bebyggelsen bliver opstillet 2 stk containere (på et "velegnet" sted i bebyggelsen), hvori beboerne kan lægge "stort" brændbart haveaffald (Bestyrelsesformanden oplyste, at prisen pr containeropstilling/-tømning er ca. 2.500 kr)
- 4) LADESTIK TIL EL-BILER: Det er SLKS's overordnede holdning, at der ikke må opsættes ladestik til el-biler på bebyggelsens fredede facader. Det forud for generalforsamlingen udsendte byggeblad vedr. ladestik til el-biler anviser en løsning, hvor ladestikket er integreret i en fritstående forzinket stålstander placeret i plantebedet foran udhusgavlen/gårdhavemuren. Pt. har SLKS og Rudersdal Kommunes Byplankontor godkendt "ladestanderløsningen" to steder i bebyggelsen (Vejlemosevej 56 og Granholmen 35). Byggebladet lægges snarest ind på bebyggelsens hjemmeside.
- 5) STOPHANER TIL BRUGSVAND: Det forud for generalforsamlingen udsendte byggeblad vedr. stophaner til brugsvand blev gennemgået. Byggebladet lægges snarest ind på bebyggelsens hjemmeside.
- 6) AFFALDSSORTERING: Inden for den nærmeste fremtid vil kommunen stille krav om, at vores individuelle husholdningsaffald bliver sorteret. Der var opbakning til, at bestyrelsen snarest - i dialog med SLKS og kommunen - undersøger muligheden for en pladsmæssige sorteringsløsning, fx således:
  - A ) at organisk affald, fortsat deponeres i det "private gårdrum" (fx. i den nuværende affaldsbeholder placeret i gårdhavemur-nicherne).
  - B ) at uorganisk affald sorteres i 2 stk "pladscontainere" (hver opdelt i 2 rum) opstillet hensigtsmæssigt - både funktionelt og æstetisk - på de enkelte pladser i bebyggelsen.

## **Dagsordenens punkt 7: Oplæg til plejeplan**

Bestyrelsens næstformand, Gustav Anker Sørensen (plads 8), gennemgik som diasshow udvalgte dele af den af bestyrelsen rekvirerede "Oplæg til plejeplan". Oplægget er, som besluttet på forrige generalforsamling, udarbejdet af landskabsarkitekt Lea Nørgaard i en løbende, tæt dialog med grundejerforeningens bestyrelse.

Nedenfor beskrives de dele af oplægget til plejeplan, der gav anledning til debat og/eller tiltag som grundejerforeningens medlemmer ønsker, at bestyrelsen følger op på.

**BIRKETRÆER:** Som det fremgår af landskabsarkitekt Lea Nørgaards "oplæg til plejeplan" er de store vortebirketræer i bebyggelsen i god stand, og de vurderes levedygtige/stabile de næste 20-30 år.

På vegne af pollenallergikere advokerede Gustav Anker Sørensen for, at der forsøgsmæssigt plantes 2 stk. Robinietræer (også kaldet uægte akacie) - efter en forhåndsgodkendelse hos SLKS/kommunen – et velvalgt sted i bebyggelsen. Robinie er en træsort, der - i lighed med vortebirk - er et "lystræ", der samtidig vækstmæssigt minder om birk.

Det blev besluttet, at bestyrelsen skal ansøge SLKS/kommunen om tilladelse til at der plantes 2 stk Robiner på bebyggelsens fællesareal. Dette med henblik på, at SLKS/kommunen om cirka 5 år, ved en besigtigelse på stedet, kan vurdere om der – ud fra et fredningsmæssigt synspunkt - kan tillades en løbende udskiftning af de nuværende vortebirke med robinietræer.

**HAYER LANGS FURESØ PARK:** I skellet mellem haver og vandløbet ud mod Furesø Park er der i dag kun 2 matrikler (Vejlemosevej 52 og Granholmen 28), der har en veletableret ligusterhæk i skellet (baggrunden er utvivlsomt at liguster generelt trives meget dårlig nær ved vandløb).

På den baggrund foreslås det i oplægget til plejeplan (side 6), at der i matrikelstel ud mod vandløbet fremover ud over liguster også kan plantes bøgehæk.

Etablering af fast hegn ud mod vandløbet er i modstrid med fredningens bevaringsdeklaration, dateret 2015.11.09, den gældende Lokalplan 26 og kommunens generelle bestemmelser vedr. hegn mod vej (jf. pjecen: "Hegn og hække" udgivet af kommunens tekniske forvaltning, dateret aug. 1998).

Teksten i oplægget til plejeplanen (side 6, nederst) har derfor fået følgende ordlyd: "Eksisterende faste hegn bortset fra trådhegn må ikke genopføres. Fremover må der udelukkende nyetableres levende hegn i skellet mellem private haver og vandløbet, enten som bøge- eller ligusterhæk med en max. højde på 1,8 meter. Evt. trådhegn skal som ovenfor beskrevet etableres på indvendig side."

Oplægget til plejeplan blev positivt modtaget og taget til efterretning. Bestyrelsen fik mandat til at sende oplægget til SLKS's kommentering/godkendelse. Endelig udgave af plejeplanen bliver lagt ind på bebyggelsens hjemmeside.

**Dagsordenens punkt 8:** Eventuelt

Preben Olesen takkede bestyrelsen for dens indsats med at værne om både bebyggelsens bygninger og plejeplanens arkitektoniske kvaliteter, for på den måde at fremtidssikre bebyggelsens status som "fredet".

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

Generalforsamlingen sluttede kl. 22:15

Bestyrelsen/ Per Følner