

Referat af ordinær generalforsamling 2023 i Grundejerforeningen Garvergården

Mandag D. 20/3 kl.19-21 i Billedkunstlokalet på Usserød Skole.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent: Bestyrelsen foreslår Morten Birck, Irisvej 10

Referent: Bestyrelsen foreslår Bo Schack Larsen, Irisvej 3

Ad.1

Begge blev valgt.

Dirigenten konstaterede at Generalforsamlingen var lovligt indkaldt og gav ordet videre til formanden.

2. Bestyrelsens beretning for 2022

Formanden fremlagde beretningen:

Lad mig begynde med at byde velkommen til nye naboer som er flyttet ind på alle 3 veje – ingen nævnt, ingen glemt.... Håber at nogle af jer er her i aften.

Året der gik i bestyrelsen

Kendetegnet for året der er gået i bestyrelsen må være "lidt men godt", som man siger. Vi har ikke haft mange møder, men som altid hygger vi os og har et super godt samarbejde – Så tak til hele bestyrelsen og suppleanter for det!

De opgaver, vi har arbejdet med siden sidst, er:

Servitutter

Status på evt. ny lokalplan for vores område er, at det heller ikke i år blev vores tur. Kommunen har prioriteret anderledes igen. Det betyder altså vi skal vente endnu år, med at kommunen tager stilling til de ændringer af servitutterne som vi besluttede på den ekstraordinære generalforsamling 2019.

I samme boldgade har bestyrelsen fået en henvendelse vedr. renoveringen af Liljevej 9, fordi man ikke mente, at det var sket i overensstemmelse med servitutterne. Men det kan jeg forsikre alle om, at det er.

Det er nemlig sådan, som vi tidligere har informeret om, at den såkaldte "vejledning til fortolkning", som gode folk i foreningen har udarbejdet, er ugyldig, idet den ikke er tinglyst. Det er altså alene de tinglyste servitutter, der gælder, og de giver faktisk på nogle områder flere friheder, bla. at der ikke behøver at være noget træværk. Derudover har beboerne også søgt tilladelse fra kommunen til at sætte solceller op og de har vurderet at det var muligt, indenfor rammerne af vores tinglyste servitutter.

Det har givet anledning til at vi har stillet kommunen nogle spørgsmål.

1) Hvad er baggrunden for jeres beslutning om tilladelse til solceller (Liljevej 9)?

Dette spørgsmål stiller vi fordi vi mener at en servitut forhindrer det.

Svar: Ejendommen Liljevej 9 er omfattet af en tinglyst servitut, som kommunen håndhæver efter planlovens § 43.

Den 04.03.2022 modtog vi en henvendelse fra ejer af Liljevej 9 om at oplægge solceller på taget af enfamiliehuset. På baggrund af ejers oplysninger, herunder at solcellerne monteres ovenpå det eksisterende tegltag med en placering og i et omfang som vist på ejers medsendte illustration, har vi i det konkrete tilfælde vurderet, at solcellerne ikke kan betragtes som et nyt "tag". Solcelleanlægget vil derfor ikke vil være i strid med servitutten for området.

I forbindelse med den konkrete henvendelse har vi samtidig vurderet, at det påtænkte solcelleanlæg kan udføres uden byggetilladelse. Solcelleanlægget kan derfor udføres uden kommunens tilladelse. Det er ejers ansvar at overholde bygningsreglementet og lovgivningen i øvrigt.

2) Hvorfor er vi i bestyrelsen ikke er blevet inddraget i beslutningen?

Dette spørgsmål stiller vi, fordi vi mener at det ville være på sin plads, når vi allerede er i dialog med kommunen om servitutterne og måske kunne der findes en mindre skæmmende løsning.

Svar: Det at I har et lokalplanønske for området kan ikke bruges ift. vores administration af eksisterende lovgrundlag (for dette område er det servitut tinglyst den 13.10.1964.) Hørsholm Kommune modtager rigtig mange henvendelser om solceller fra private ejendomsjere og vi har ikke hjemmel til at gå i dialog om udseendet, med mindre bebyggelse er bevaringsværdig eller der er en lokalplan der indeholder bestemmelser herom.

3) Hvorfor er vi som minimum ikke blevet informeret om denne tilladelse?

Dette spørgsmål stiller vi fordi vi mener at, det må være det mindste kommunen gør, set i lyse af vores lange dialog om servitutter.

Svar: Vi har givet et svar på en henvendelse som ikke er en afgørelse, da opsætningen af det konkrete solcelleanlæg kan udføres uden tilladelse fra kommunen. Denne type henvendelser modtager vi mange af, og kan af ressourcemæssige årsager ikke i hvert enkelt tilfælde sende orienteringer bredt ud.

Vi kan altså bruge sagen til at konkludere at kommunen tolker servitutten om hvad der må være på tagene anderledes end vi selv gør. Og da det i sidste ende er dem der bestemmer, så er det altså en mulighed med solceller på tagene.

Friareal

Jennifer, Julius og Julie har holdt et par møder, og de vil foreløbig gerne plante nogle større planter ved indgangen til friarealet og købe et nyt picnicbord. Hvis der er spørgsmål til det, er jeg sikker på, at Jennifer gerne vil uddybe det bagefter.

Pasning af vejene

Nogle bestyrelsesmedlemmer har selv været ude og salte vejene en enkelt gang, med hjælp fra Kim og Jesper på Lathyrusvej. Det var simpelthen alt for dyrt at have en snerydningsaftale, som vi potentielt ikke fik nogen glæde af, så de penge har vi altså valgt at spare. Til gengæld vil vi gerne bruge pengene på beskæring af nogle af de kirsebærtræer, som trænger mest, så det har vi afsat penge til budgettet. Det gav anledning til en generel snak om pasningen af vores træer. På nogle veje klipper beboerne dem selv,

men der er ikke altid enighed om hvordan, hvor meget og hvor lidt der skal klippes, og på andre veje er der ingen, der klipper noget. Derfor har vi nu afsat 45.000 kr. til beskæring, hvor det er mest nødvendigt. Det er muligt, at vi senere foreslår en anden løsning, som fx en fælles arbejdsdag, evt. i kombination med at en gartner der klipper, og så kan vi selv rydde op og køre væk eller vi kan gøre det hele selv; efter samme principper.

Fjernvarme

Som alle kan se, er arbejdet med fjernvarme i fuld gang på Ahornvej. Beboere med gasfyr har modtaget brev om det, og der har også været et borgermøde om emnet, som jeg selv deltog i. Det vigtigste, jeg gerne vil give videre fra det møde, er, at huske på det gode naboskab, hvis man i stedet

for fjernvarme vælger en varmepumpe. Det kom nemlig frem på mødet, at man andre steder i kommunen har store udfordringer med larmen fra varmepumper, selvom de lever op til kravene for det maksimale støjniveau. Vind og vejr spiller nemlig en stor rolle for lyden, og den faktor er tilsyneladende ikke medtaget i beregningerne, da lovkravene blev lavet. Så opfordringen herfra skal lyde på at tage en snak med sin nabo, om hvor en eventuel udvendig boks til varmepumper kan sidde, så det generer mindst muligt.

Aktiviteter

I år var der tilmeldt 14 voksne og 14 børn til fastelavn, som kom i flotte udklædninger og slog katten af tønden. Malthe fra Ahornvej blev både kåret som både kattedronning og kattedronning – Tillykke med det.

Der har været vejfest på Liljevej, og man kan se de afslørede billeder på vores hjemmeside – Også tillykke med det ;o)

Men på de andre veje er der ikke så meget gang i festerne mere. Det er en super god måde at styrke naboskabet på, så vi vil gerne opfordre til, at alle veje holder nogle skønne vejfester. Det kræver selvfølgelig, at der er nogle som vil tage stafetten, og husk at man ved indsendelse af billeder, får 700 kr. i tilskud fra grundejerforeningen.

Det, synes jeg, er et godt sted at slutte, så det var alt fra mig, med mindre der nogle, der har spørgsmål til beretningen.

Dialog og kommentarer:

Der var kun 2 spørgsmål fra salen

- Hvor mange kvadratmeter må der opsættes på taget?
Der står ikke noget i svaret fra kommunen vedr. areal, så det kan bestyrelsen ikke svare på.
- Vedr. beskæring af træer - dækker de 45.000 kr. professionel klipning?
Ja. Derudover må der påregnes udgifter til plantning af nye træer, hvor der er behov.
En mulighed er også at finde en gartner der mod betaling vil lære os, hvordan vi skal gøre, men dette kræver en indsats fra foreningens beboere.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2022 (vedlagt)

Kassereren fremlagde regnskabet for 2022

Dialog og kommentarer:

- Spørgsmål vedr. forsikring - Hvad inkluderer den?
Hvis nogle kommer til skade på foreningens arealer og en ansvarsforsikring vedr. bestyrelsen.
Forsikringen er lovpligtig.
- Spørgsmål Vedr. bankgebyr. Hvad dækker det over?
Langt det meste er negative renter.

Der var desuden på sidste møde tanker om et bankskifte, men eftersom der ikke længere er negative renter, er det ikke længere aktuelt.

4. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af medlemsbidrag i 2023 (vedlagt)

Kassereren fremlagde budgettet for 2023

Dialog og kommentarer:

Sne:

Vi har valgt en snerydningsaftale hvor der betales en høj pris pr. gang i stedet for et fast gebyr og en lavere pris pr. gang.

Beboere har desuden med Torben som tovholder saltet en enkelt gang på alle veje, hvor der var is.

Der gøres opmærksom på, at vi hver især er forpligtet til at rydde vejen for sne og is ud for egen parcel.

Veje

Vi har ingen planer om at gøre noget ved vejbelægning i den kommende tid.

Betaling kontingent

Vi havde en dialog om betalingservice/bankoverførsel/mobilepay i forhold til betaling - vi kommer til at tage det op i bestyrelsen.

5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Kasper Moe-Jensen, Liljevej 8 (Villig til genvalg)

Blev valgt

Bo Schack Larsen, Irisvej 3 (genopstiller ikke)

Bestyrelsen foreslår følgende kandidat: Kathrine Hjerimitslev Hoffmann, Lathyrusvej 8

Blev valgt

Bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter vælges for to år ad gangen.

Den øvrige bestyrelse er ikke på valg. Se bestyrelsens sammensætning på www.garvergaarden.net under kontakt.

6. Valg af 1 suppleant

Bestyrelsen foreslår følgende kandidat: Niclas Nilsson Villiam, Irisvej 4

Blev valgt

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

Martin Dixen, Lathyrusvej 12 (Villig til genvalg)

Rasmus Andersen, Liljevej 10 (Villig til genvalg)

Begge blev valgt

8. Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag

9. Evt.

- Spørgsmål Vedr. fjernvarme
Hvor mange er interesseret af de tilstedeværende?
Ca.4-7 fra hver vej er umiddelbart interesseret.

Kommentar:

Norfos har slet ikke den varmekapacitet, som de regnede med, bl.a. fordi meget affald i dag ikke afbrændes men indsamles til genbrug.

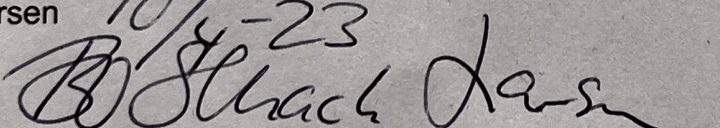
Der skal givetvis laves lokale varmepumper (jord til vand) der kan bidrage til fjernvarmen, så der kan være en del usikkerheder i forhold til løsningen.

- Kom. Vedr. beskæring af træer
Det er frygtelig mange penge. Kan vi gøre det selv?
Arbejdsdag som den på fællesarealet?
Bestyrelsen taler med nogle gartnere og hører om mulighederne for delvis hjælp.

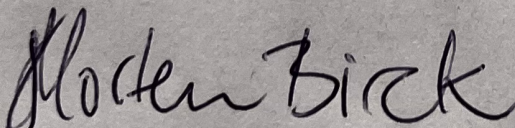
Kommentar: Der er lovgivning, der dikterer træernes størrelse/udhæng, så skraldebiler eksempelvis frit kan passere.

Dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt og mødet blev hævet kl.19.52 - ny rekord.

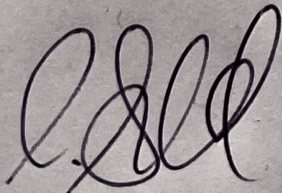
Referent
Bo Schack Larsen

10/4-23


Dirigent
Morten Birck



Formand
Charlotte Schrol



Bestyrelsen for Grundejerforeningen Garvergården 2023

Posterne er ikke endeligt fordelt, nedenstående er foreløbig (konstituering ved førstkomende møde)

Post	Navn	Adresse	På valg
Formand	Charlotte Schrohl	Lathyrusvej 18	2024
Næstformand	Steffen Bille Rannes	Liljevej 7	2024
Kasserer	Kasper Moe-Jensen	Liljevej 8	2025
Sekretær	Kathrine Hjerimitslev Hoffmann	Lathyrusvej 8	2025
Medlem	Torben Winther	Liljevej 4	2024
Suppleant	Jennifer Wood Nielsen	Lathyrusvej 5	2024
Suppleant	Niclas Nilsson Villiam	Irisvej 4	2025
Revisor	Martin Dixen	Lathyrusvej 12	2024
Revisorsuppleant	Rasmus Andersen	Liljevej 10	2024

Antal tilstedeværende ved ordinær generalforsamling

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Irisvej	8	3	5	5	8	5	3	7	8	6	9
Lathyrusvej	7	7	6	6	6	4	5	3	7	8	8
Liljevej	12	11	10	20	13	11	13	12	12	8	19
Ahornvej	1	0	3	1	0	1	1	1	1	3	0
I alt	28	21	24	33	27	21	22	23	28	25	36

Regnskab for 2022 og budget for 2023 for Grundejerforeningen Garvergaarden

Indtægter					Udgifter				
	Faktisk-2022	Budget-2022	Budget 2023			Faktisk-2022		Budget 2023	
	Incl. Vejbidrag	Incl. Vejbidrag	Drift	Vejbidrag		Drift	Vejjudgift	Incl. Vejjudgifter	Drift
Kontingenter	90,000.00	90,000.00	30,000.00	60,000.00	Generalforsamling	574.21		1,000.00	700.00
Rykker gebyr		0.00			Forsikring	3,357.34		3,300.00	3,500.00
Renter		0.00	0.00	0.00	Friareal (vedligehold)	5,600.00		10,000.00	10,000.00
					Vedligehold fortørve mv.	1,144.00		5,000.00	45,000.00
					Snerydning	-		3,000.00	3,000.00
					Reparation af vejbelægninger	-	0.00		
					Sociale arrangementer	1,221.27		3,000.00	3,000.00
					Øvrige driftsomkostninger	966.86		1,000.00	2,500.00
					Web-udgifter	787.00		700.00	900.00
					Bestyrelsesmøder	5,199.00		3,500.00	3,500.00
					Gave til afgående best.medlemmer	162.00		800.00	400.00
					Bankgebyr	6,670.11		1,500.00	2,500.00
					Udgifter i alt	25,681.79	0.00	32,800.00	75,000.00
					Overskud	4,318.21	60,000.00	57,200.00	-45,000.00
I alt	90,000.00	90,000.00	30,000.00	60,000.00	I alt	30,000.00	60,000.00	90,000.00	30,000.00
Aktiver					Passiver				
Indestående i alt	862,180.11				Egenkapital primo 2022	105,522.87			
Akk. Vejbidrag	-752,339.03				Overskud:	4,318.21			
					Egenkapital ultimo 2022	109,841.08			
Balance	109,841.08				Balance	109,841.08			

Note 1:

Vejbidrag 2022 60,000.00

Vejjudgift 2022 0.00

60,000.00

Vejbidrag 2021 akk 692,339.03

Vejoverskud 2022 60,000.00

Vejbidrag 2022 akk 752,339.03

Note 2:

Kontingent 90,000.00

heraf drift 30,000.00

og vejbidrag 60,000.00

Årsregnskab godkendt:

Hørsholm, den 31.01.23

Martin Dixen, revisor

