

Holte den 20. februar 2025  
Referat: Holte den 12. marts 2025

## Indkaldelse til generalforsamling onsdag den 12. marts 2025 klokken 19:00

Sognegården, Solbakken 56, 2840 Holte

Referat

Sven Koefoed (plads 4) bød velkommen til generalforsamlingen, som havde deltagelse af 27 husstande.

### Valg af dirigent.

Referat:

Generalforsamlingen valgte John Lange (plads 8) som dirigent. John takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt med mindst 14 dages varsel vedhæftet bestyrelsens beretning 2024-2025, regnskab 2024, forslag til budget 2025 samt indkomne forslag til afholdelse i marts måned og således i overensstemmelse med vedtægterne. På den baggrund erklærede John generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

### Dagsordenspunkt 1

Aflæggelse af bestyrelsen beretning 2024-2025, jf. bilag 1.

Referat:

Sven henviste til den udsendte beretning og fremhævede tre forhold:

1. Asfaltarbejdet – Processen har været en meget stor opgave med et stort antal individuelle tilsagn, gentagne opmålinger og check samt løbende dialog med den valgte entreprenør. Der er nu tilsagn fra alle syv pladser, der ønsker asfaltarbejder udført, og arbejdet forventes igangsat i løbet af foråret.
2. Manualen – Bestyrelsen har forgæves forsøgt dels at få svar fra Slots- og Kulturstyrelsen, dels anmodet om et møde med styrelsen for at få en drøftelse af erfaringerne med manualen samt styrelsens tilladelser, men indtil videre forgæves. Bestyrelsen vil fortsat insistere på en dialog med styrelsen herom.
3. Vandforsyning - Bestyrelsen har sammen med Novafos identificeret alle stophaner i bebyggelsen og vil i nær fremtid indkøbe de fornødne nøgler hertil samt lægge oplysninger herom på foreningens hjemmeside.

Spørgsmål: Vil et kort vise, hvilke hane der er forbundet til hvilke ejendomme? Sven: Ja, der er en stophane for hver af de otte pladser, og det vil fremgå af et kort, der lægges på hjemmesiden, hvor disse er placeret.

Spørgsmål: Der er en hane i en græsplæne ved plads 7, hvad laver den der? Sven: Tag gerne fat i Mia Bandsberg Fink (plads 5) vedrørende en afklaring.

Spørgsmål: Er spørgeskemaundersøgelsen udsendt til alle? Bo Dalberg (plads 3) Ja, alle modtagere af referater og nyhedsbreve har modtaget spørgeskemaet.

Bestyrelsens beretning 2024-2025 blev herefter godkendt.

### Dagsordenspunkt 2

Godkendelse af regnskab 2024, jf. bilag 2.

Referat:

Johannes O. Larsen (plads 1) gennemgik hovedposterne i regnskabet og fremhævede syv forhold:

1. Kontingent blev på generalforsamling 2024 forhøjet med 50 % svarende til 1.500,- kr.
  2. Der er solgt glaslampeskærme for 6500,- kr.
  3. Der er som ny indtægt opkrævet 850,- for servicering af ejendomsmægler i forbindelse med salg af en ejendom i bebyggelsen.
  4. Der har været faste udgifter til elektricitet, forsikring, bankgebyrer, beboerdage, bestyrelsesmøder og generalforsamling. Dertil indkøb af glaslampeskærme samt snerydning. Sidstnævnte løber op i 107.000,- kr., hvilket er over budget.
  5. Bestyrelsen har med henblik på at oparbejde egenkapitalen ikke igangsat udgiftskrævende initiativer i 2024-2025.
-

6. Det har resulteret i en overskud på 49.126,- kr. og en positiv egenkapital på 30.000,- kr.
7. Herudover er der nu kr. 79.000 i vedligeholdelseskassen til Granholmen.

*Spørgsmål: Hvad dækker posten »fredning diverse« over? Johannes: Blandt andet udgifter til den tidligere gennemførte teglstensundersøgelse og lignende.*

*Regnskab 2024 blev herefter godkendt.*

### **Dagsordenpunkt 3**

Vedtagelse af forslag til budget 2025, jf. bilag 2.

*Referat:*

*Johannes gennemgik hovedposterne i forslaget til budget, og fremhævede forslagets forhøjelse af kontingentet med 1.500,- kr. begrundet i behovet for dels at dække stigende udgifter, dels at genopbygge en fornuftig egenkapital på mellem 50.000,- og 100.000,- kr.*

*Spørgsmål: Er budgetforslaget 30.000,- kr. til realisering af plejeplanen nok til at komme videre, budgettet rummer kun mulighed for fældning af 3 større træer? Johannes: Hvis bestyrelsen finder det nødvendigt, kan der eventuelt tæres lidt på det budgetterede overskud.*

*Forslaget til Budget 2025, herunder kontingentforhøjelsen blev herefter godkendt.*

### **Dagsordenpunkt 4**

Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter. Bestyrelsen fik efter generalforsamlingen 2024 og bestyrelsens efterfølgende konstituering følgende sammensætning:

Sven Koefoed-Hansen, Granholmen 40 (plads 4), formand.

Søren Vadstrup, Vejlemosevej 52 (plads 8), næstformand. Søren er på valg og er villig til genvalg.

Johannes O. Larsen, Parcelvej 34 C (plads 1), kasserer.

Bo Dalberg, Granholmen 24 (plads 3), bestyrelsesmedlem. Bo er på valg og er villig til genvalg.

Mia Bandsberg Fink, Granholmen 15 (plads 5) og kontaktperson til plads 2), bestyrelsesmedlem.

Per Følner, Granholmen 41 (plads 6), bestyrelsesmedlem. Per er på valg og er villig til genvalg.

Morten Stephensen, Vejlemosevej 48 (plads 7), bestyrelsesmedlem. Morten er på valg og er villig til genvalg.

Lars Christian Borg, Granholmen 19 (plads 5), supplement. Lars er på valg og er villig til genvalg.

*Referat:*

*Søren, Per og Morten blev genvalgt, mens Bo overlod pladsen til Caroline Lemvigh-Müller, Granholmen 26 (plads 3), som blev valgt. Videre blev Christina Schulm-Zeuthen, Parcelvej 42 B (plads 2) valgt.*

*Endelig blev Lars genvalgt.*

### **Dagsordenpunkt 5**

Valg af revisorer:

John Lange, Vejlemosevej 44 (plads 8). John er på valg og er villig til genvalg.

Gustav Anker Sørensen, Vejlemosevej 56 (plads 8). Gustav er på valg og er villig til genvalg.

*Referat:*

*John og Gustav blev genvalgt.*

### **Dagsordenpunkt 6**

Forslag fra medlemmer af grundejerforeningen:

Forslag 1

---

Forslag stillet af Søren Vadstrup, Vejlemosevej 52 (plads 8): »Lilleskoven er efter 70 års vækst blevet for stor. Vi foreslår derfor at der sættes penge af til at fælde alle de nuværende træer, så skoven kan vokse op igen af sig selv. Især de store træer langs Lilleskovens kanter er meget store og skal fældes, men man kan evt. lade nogle enkelte gamle træer stå inde i midten. Der skal derfor udarbejdes en ny haveplan for Lilleskoven, der indbefatter dette.«.

*Referat:*

*Søren begrundede forslaget med henvisning til, at der tidligere er sket fældninger af større træer i Lilleskoven.*

*I indlæg fra salen blev det anført / spurgt til:*

- *Lilleskoven skygger for dele af Grønningen*
- *Lilleskovens træer står for tæt på bebyggelsen mod syd.*
- *Lilleskoven er omfattet af plejeplanen, som er vedtaget på generalforsamlingen, skal den ikke følges?*
- *Det er af værdi at bo direkte ud til Lilleskoven, selv om den kaster skygger i haven.*
- *Der skal i alle tilfælde en professionel rådgivning til at rådgive bestyrelsen om driften af området.*
- *Skoven fremstår pt. lysåben, men med mange bunker af grene mm., som man kunne fjerne.*
- *Hvad gælder der af plejeplaner for bebyggelsen?*
- *Skovbunden er pt. åben i den sydlige del af Lilleskoven, mens den nordlige del trænger til udtynding.*
- *Bestyrelsen bør informere mere om planerne for Lilleskoven.*
- *Lilleskoven bør prioriteres i plejeplanen.*
- *Fældninger i Lilleskoven er blevet efterlyst på flere generalforsamlinger.*

*Sven bemærkede på bestyrelsens vegne, at Lilleskoven er omfattet af den vedtagne, supplerende plejeplan for Nordarealet og Lilleskoven fra 2021, og - som alle andre dele af den fælles matrikel - omfattet af fredningen. Plejeplanen er udarbejdet af Finn Jørsboe, landskabsarkitekt MDL og tilsendt Slots – og Kulturstyrelsen, der ikke har haft kommentarer her til. Plejeplanen foreskriver en drift af Lilleskoven, der sikrer en lysåben skov, som overgang mellem den åbne Grønningen og den tætte skov på den anden side af kanalen. Planen foreskriver endvidere, at biologisk materiale forbliver på området af hensyn til biodiversiteten. Ønsket om fældninger er ganske rigtigt nævnt på flere generalforsamlinger, men synspunktet har aldrig kunnet mønstret et flertal, hvorfor bestyrelsen arbejder efter plejeplanen i takt med, at økonomien tillader det. Sven noterede sig på bestyrelsens vegne de anførte synspunkter, som den nye bestyrelse inden for rammerne af den gældende plejeplan vil tage op på et bestyrelsesmøde.*

*Afstemning:*

*For: 11 stemmer*

*Imod: 19 stemmer*

*Dermed er forslaget faldet (men med opfordring til bestyrelsen om at prioritere Lilleskoven i plejeplanen).*

Forslag 2

Forslag stillet af bestyrelsen: »Ejerne af de 66 rækkehuse i bebyggelsen Parcelgårdens Rækkehuse ejer i fællesskab matriklen 1 aød Dronninggård, Ny Holte, som administreres og vedligeholdes af grundejerforeningen. Ejerne af de 66 rækkehuse er i henhold til tinglyst deklaration af 21. april 1950 forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

I dag varetager grundejerforeningen vedligeholdelsen af alle de »grønne« arealer på nævnte matrikel, altså træbevoksninger, plæner, bede, rabatter, hække mm., mens de »sorte« arealer på matriklen, altså de asfalterede arealer vedligeholdes mere tilfældigt gennem pladsvise eller fælles aftaler om mere eller mindre gennemgribende reparationer. Resultatet har gennem mange år været hullede og grimme belægninger og yderst komplicerede og langtrukne beslutningsprocesser omkring gennemførelse af reparationer.

Bestyrelsen foreslår derfor, at grundejerforeningen fremover administrerer og vedligeholder såvel de »grønne« som de »sorte« arealer på den fælles matrikel. Bestyrelsen vurderer, at finansieringen heraf kan holdes inden for det foreslåede budget.

Det kræver imidlertid en ændring af vedtægterne. Bestyrelsen foreslår derfor, at bestyrelsen frem mod generalforsamlingen 2026 anmodes om at forberede den nødvendige ændring af vedtægterne, samt hvad der ellers måtte være nødvendigt for at realisere den foreslåede model.

---

Bestyrelsen har kontaktet Grundejerforeningerne i Rudersdal Kommunes samarbejde omkring fælles udbud af vedligeholdelse af private fælles veje og -pladser med henblik på at blive en del af de fælles udbud, som samarbejdet gennemfører, og er blevet budt velkomment i samarbejdet, der tilbyder asfaltering efter fælles udbud, vintervedligeholdelse, fejning mm.

*Referat:*

*Sven begrundede på bestyrelsens vegne forslaget med henvisning til de asfalterede arealer ringe stand og problemerne med at handle på problemet.*

*I indlæg fra salen blev det anført / spurgt til:*

- *Hvorfor ikke oprette et egentligt vejlaug? Stiller den foreslåede model os godt nok i forhold til det anførte om grundejerforeningerne i Rudersdal Kommunes samarbejde?*
- *Hvad med ejerne på pladserne 7 og 8, der er med i et vejlaug sammen med ejerne i de hvide rækkehuse?*
- *Det er meget enklere, hvis grundejerforeninger tager sig af alle dele af fællesarealerne.*
- *Vi bør fastholde og udbygge en så decentral model som muligt; det giver ikke mening at ejerne på pladserne 7 og 8 skal bidrage til Granholmens vedligeholdelse.*
- *Vi ønsker en velholdt bebyggelse uagtet om vi bruger Granholmen eller ej som adgangsvej til vore ejendomme.*
- *Vedtægterne bør opdateres og fejl rettes, når forslaget skal implementeres.*

*Sven bemærkede på bestyrelsens vegne, at der - i og med at vi allerede har en grundejerforening med tinglyst medlemspligt – ikke er grund til at oprette et eller flere vejlaug, hvilket bestyrelsen har checket i forhold til samarbejdet med andre grundejerforeninger/vejlaug i kommunen.*

*Afstemning:*

*Der var stort flertal for forslaget, der dermed blev vedtaget.*

**Dagsordenpunkt 7**

Eventuelt.

*Referat:*

*Ros til initiativet om indkøb af glaslampeskærme, der giver et meget pænere lys, og derfor en opfordring til at skifte plastskærme ud med glasskærme. Ligeledes en opfordring til at sætte lamper op på de gavle, der fortsat mangler lamper. Sven: Vi har solgt 16 glaslampeskærme, og har fået penge ind for de fleste (håber de manglende betalinger er på vej). Der er fire skærme tilbage, som kan købes ved indbetaling til Johannes og afhentning hos Sven.*

*Spørgsmål om, hvorvidt manualen er koordineret med lokalplanen? Sven: Nej, f.eks. giver manualen besynderligt nok mulighed for isætning af flere vinduer i tagfladen end lokalplanen. Rudersdal kommunalbestyrelsen er således mere restriktiv end Slots- og Kulturstyrelsen på dette punkt. Bestyrelsen gjorde Slots- og Kulturstyrelsen opmærksomhed på forholdet i forbindelse med udarbejdelsen af manualen, men altså uden at det gjorde indtryk på styrelsen.*

*Søren annoncerede afholdelse af et kursus om brugen af linolie i forhold til maling af ikke mindst de grønne partier, men også de hvide partier. Der var stor interesse for arrangementet, som vil blive annonceret mere præcist senere på foråret.*

*Generalforsamlingen sluttede kl. 20.30*

*Bestyrelsen/Bo Dalberg*

---