

Holte den 11. marts 2026  
Referat: Holte den 12. marts 2026

Indkaldelse til generalforsamling **samt orientering om kulturministerens udvalg vedrørende ændring af bygningsfredningsloven onsdag den 11. marts 2026 klokken 19:30**  
Sognegården, Solbakken 56, 2840 Holte  
Referat

### 19:30 - Orientering om kulturministerens udvalg vedrørende ændring af bygningsfredningsloven v/ Sven Koefoed.

Kulturministeren har nedsat et udvalg, der er blevet bedt om at komme med anbefalinger til ændringer af bygningsfredningsloven. Udvalget har nu barslet med deres anbefalinger, som bestyrelsen er bekymrede for, vil forringe vores forhold som ejere af fredede bygninger. Anbefalingerne er vedlagt.

Referat:

Sven Koefoed-Hansen bød herefter velkommen til generalforsamlingen, som havde deltagelse af 39 husstande inklusive fuldmagter.

### 20:00 – Generalforsamling

#### Valg af dirigent.

Referat:

Generalforsamlingen valgte Bjørn Lunn som dirigent. Bjørn takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt med mindst 14 dages varsel vedhæftet bestyrelsens beretning 2025-2026, regnskab 2025, forslag til budget 2026 samt indkomne forslag til afholdelse i marts måned og således i overensstemmelse med vedtægterne. På den baggrund erklærede Bjørn generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

#### Dagsordenspunkt 1

Aflæggelse af bestyrelsen beretning 2025-2026, jf. bilag 1.

Referat:

Sven Koefoed-Hansen henviste til den udsendte beretning og fremhævede følgende tre forhold:

1. *Plejeplanen – De tre planlagte arbejder er blevet gennemført tilfredsstillende. Gartneren vil, når vejret tillader det, sørge for at retablere plænen ved hækken såvel som ved Lilleskoven, hvor der er gennemført arbejder i løbet af vinteren.*
2. *Vandforsyning – Bestyrelsen har måtte konstatere, at de nødvendige topnøgler til de identificerede og kortlagte stophaner i bebyggelsen har vist sig sværere at anskaffe end først antaget - men nu er de lige på trapperne. Mere information om placering og anvendelse af topnøglerne følger.*
3. *Asfaltering – Bestyrelsen kan konstatere, at vinteren - som alle andre steder - har været meget hård ved bebyggelsens veje og gårdspladser. Bestyrelsen vil forholde sig til denne problematik, hvis den foreslåede vedtægtsændring, hvormed vedligeholdelsen af asfaltarealerne overgår til foreningen, vedtages.*

*Bemærkning til fredningsmanualen: Det er vigtigt, at de tidligere påtalte fejl og mangler i fredningsmanualen drøftes med Slots- og Kulturstyrelsen. Bestyrelsen tog dette til efterretning og gjorde opmærksom på, at et møde med styrelsen forventes gennemført i løbet af foråret.*

*Spørgsmål til fjernvarme: Er bebyggelsen kandidat til termisk varme fra Furesøen? Bestyrelsen oplyste, at man ikke bekendt med et sådant projekt. Bestyrelsen oplyste desuden, at man heller ikke bekendt med nyt om en eventuel etablering af fjernvarme.*

*Spørgsmål til vejsaltning: Er det fortsat samme firma, som står for saltningen af vores veje? De virker til at salte mere, end hvad der er nødvendigt. Bestyrelsen oplyste, at det fortsat er samme firma, som står for saltning af bebyggelsens gårdspladser og veje.*

*Spørgsmål til snerydning: Der ryddes ikke i tilstrækkeligt omfang for sne på Vejlemosevej mellem Parcelvej og udkørslen fra plads 7. Kan vi gøre firmaet opmærksom på dette? Bestyrelsen oplyste, at rydningen af det pågældende stykke vej ikke indgår i den aftale, som foreningen har indgået med snerydningsfirmaet. Vejstykket er ikke en del af foreningens fællesareal, men et anliggende mellem ejerne af matriklerne ud til Vejlemosevej.*

*Spørgsmål til rotter: Har bestyrelsen gjort noget særligt, i og med at der er sket et markant fald i indberetninger af rotter? Bestyrelsen oplyste, at man ikke har ageret i forhold til rotter; det er blevet håndteret af de enkelte gårde. Bestyrelsen vil fortsat meget gerne holdes orienteret, såfremt der opstår problemer med rotter på de enkelte pladser.*

*Bestyrelsens beretning for 2025-2026 blev herefter godkendt.*

## **Dagsordenspunkt 2**

Godkendelse af regnskab 2025, jf. bilag 2.

*Referat:*

*Johannes O. Larsen gennemgik regnskabet for året 2025 og fremhævede følgende forhold:*

- 1. Der er blev solgt glaslampeskærme for 3.000,- kr.*
- 2. Der er modtaget 2.550,- kr. i gebyr fra ejendomsmæglere.*
- 3. Der er brugt 73.382,- kr. på snerydning i 2025, mens der indtil videre i 2026 er brugt ca. 90.000,- kr.*
- 4. Overskuddet i 2025 er på 111.977,- kr. og egenkapitalen herefter på 140.000,- kr.*

*Regnskabet for 2025 blev godkendt uden spørgsmål eller bemærkninger.*

## **Dagsordenspunkt 3**

Vedtagelse af forslag til budget 2026, jf. bilag 2.

*Referat:*

*Johannes O. Larsen gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2026.*

*Spørgsmål til egenkapitalen: Hvor stor ønsker vi, at egenkapitalen skal være? Bestyrelsen oplyste, at man finder en egenkapital på 100.000,- kr. – 125.000,- kr. rimelig. Samtidig skal der gerne hensættes 80.000,- kr. årligt til kommende asfaltarbejder. Det er bestyrelsens forventning, at man med det nuværende kontingent på 6.000,- kr. kan sikre dette.*

*Spørgsmål til budgettering af ejendomsmæglergebyrer: Er det fornuftigt at budgettere med gebyrer fra ejendomsmæglere som en indtægt? Bestyrelsen oplyste, at forslaget er baseret på erfaringstal fra 2024 og 2025, og derfor findes rimeligt.*

*Bemærkning til budget: Der er ikke i forslag til budget afsat midler til asfaltarbejder, hvorfor ikke? Bestyrelsen oplyste, at man ikke har afsat midler til asfaltarbejder, da forslaget om ændringen af vedtægterne endnu ikke har været til afstemning.*

*Budgettet blev herefter godkendt.*

## **Dagsordenspunkt 4**

Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter. Bestyrelsen fik efter generalforsamlingen 2025 og bestyrelsens efterfølgende konstituering følgende sammensætning:

Sven Koefoed-Hansen, Granholmen 40 (plads 4), formand. Sven er på valg og er villig til genvalg.

Søren Vadstrup, Vejlemosevej 52 (plads 8), næstformand.

Johannes O. Larsen, Parcelvej 34 C (plads 1), kasserer. Johannes er på valg og er villig til genvalg.

Christina Schulin-Zeuthen, Parcelvej 42 B (plads 2), bestyrelsesmedlem.

Caroline Lemvig-Müller, Granholmen 26 (plads 3), bestyrelsesmedlem.

Mia Bandsberg Fink, Granholmen 15 (plads 5,) bestyrelsesmedlem. Mia er på valg og ønsker ikke genvalg.

Per Følner, Granholmen 41 (plads 6), bestyrelsesmedlem.

Morten Stephensen, Vejlemosevej 48 (plads 7), bestyrelsesmedlem.

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

*Referat:*

*Sven Koefoed-Hansen blev genvalgt, Johannes O. Larsen blev genvalgt og Victor Emil Fruergaard, Granholmen 23 (plads 5) blev valgt. Lars Christian Borg blev genvalgt som suppleant.*

#### **Dagsordenspunkt 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 Lange og Gustav Anker Sørensen blev begge genvalgt.*

#### **Dagsordenspunkt 6**

Forslag fra bestyrelse:

På generalforsamlingen sidste år stillede bestyrelsen følgende forslag:

»Ejerne af de 66 rækkehuse i bebyggelsen Parcelgårdens Rækkehuse ejer i fællesskab matriklen 1 aød Dronninggård, Ny Holte, som administreres og vedligeholdes af grundejerforeningen. Ejere 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 fællesveje 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.«

Et stort flertal stemte for forslaget, som dermed blev vedtaget. Bestyrelsen har på den baggrund udarbejdet forslag til ændring af vedtægterne i overensstemmelse med beslutningen taget på generalforsamlingen 2025. Videre foreslår bestyrelsen at ændre bestemmelsen om, at foreningen (bestyrelsen) skal påse, at fredningsbestemmelserne samt bestemmelserne i lokalplanen efterleves på de enkelte ejendomme til, at foreningen (bestyrelsen) kan gøre dette. Hertil enkelte redaktionelle rettelser, jf. bilag 3 og 4.

Ændringer af vedtægterne kræver, at to trediedele af de stemmeberettigede stemmer for, altså 44 husstande. Hvis forslaget vedtages med færre end de 44 stemmer, men med to trediedele af de fremmødtes stemmer, så skal vi afholde en ny generalforsamling inden 14 dage, hvor to trediedele af de fremmødte kan stemme forslaget endeligt igennem.

*Referat:*

*Sven Koefoed-Hansen henviste til bilagene 3 og 4 og oplyste, at bestyrelsen finder forslaget særligt relevant netop nu, da foreningen netop har foretaget en fælles renovering af de »sorte« arealer og derfor har etableret et godt og lige udgangspunkt for en fremtidig fælles vedligeholdelse.*

*Spørgsmål til vedligehold af Vejlemosevej: Hvordan sikrer vi, at foreningen ikke kommer til at afholde de hvide række-huses udgifter til vedligeholdelse og snerydning af Vejlemosevej? Bestyrelsen oplyste, forslaget til vedtægtsændringer indebærer, at foreningen alene betaler de udgifter til vedligeholdelse af Vejlemosevej, som påhviler ejerne på pladserne 7 og 8.*

*Spørgsmål til §2 og §18: Er det ikke at foretrække, at bestyrelsens pligt eller mulighed for at påtale medlemmers tilsidesættelse af kommunens og/eller Slots- og Kulturstyrelsens retningslinjer helt udelades i vedtægterne? Bestyrelsen oplyste, at man er enig i, at bestyrelsen ikke skal agere kontrolinstans for henholdsvis kommunen og styrelsen, men at man finder det hensigtsmæssigt at have en af generalforsamlingen godkendt mulighed for i særligt grove tilfælde at agere på foreningens vegne.*

*Bemærkning til §2 og §18: Den er bestyrelsens opgave at føre tilsyn med medlemmernes overholdelse af kommunens og Slots- og Kulturstyrelsens retningslinjer. At omskrive paragrafferne som foreslået er ansvarsfraskrivelse fra bestyrelsens side. Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning.*

*Afstemning:*

*35 stemmer for, mens 4 stemmer imod. Der var 0 blanke stemmer.*

*Sven Kofoed konstaterede herefter, at forslaget er vedtaget med mere end de vedtægtsbestemte nødvendige totrediedele af de fremmødtes stemmer, men med færre end de vedtægtsbestemte nødvendige 44 stemmer, og derfor skal til en ny afstemning på en ekstraordinær generalforsamling inden for 14 dage. Hvis der på den ekstraordinære generalforsamling er et flertal på mindst totrediedele af de fremmødte, er forslaget vedtaget.*

*Bestyrelsen indkaldte i forlængelse heraf til ekstraordinær generalforsamling den 18. marts 2026 klokken 19:00 i Sognegården, Solbakken 56, 2840 Holte.*

## **Dagsordenspunkt 7**

Eventuelt.

*Referat:*

*Spørgsmål til overskud fra asfalteringsarbejdet: Beløbet som står tilbage fra asfalteringsarbejdet, hvad vil bestyrelsen gøre med det? Bestyrelsen oplyste, at man, under forudsætning af vedtagelsen af de foreslåede vedtægtsændringer, vil tilbageføre restbeløbet til de relevante ejere.*

*Spørgsmål om fradragsordning for asfalteringsarbejdet: Bestyrelsen oplyste, at man kan fratække udgifterne til asfaltarbejderne som anført i regnskabet.*

*Bemærkning til bestyrelsen: Bestyrelsen bør have en form for anerkendelse for deres store arbejde. Det vil blive stillet som forslag på en fremtidig generalforsamling. Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning.*

*Generalforsamlingen sluttede kl. 21:30*

*Bestyrelsen/Caroline Lemvigh-Müller*