

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

Referat af generalforsamling tirsdag den 1. marts 2022

Velkomst v/ Søren Bom (SB) bød velkommen til generalforsamlingen, der var nr. 51 i Grundejerlauget Holte Avlsgård.

Indlæg fra BoTrygt. "Hvordan kan vi sikre os bedst mod indbrud".

Anbefalingen er at sikre bolig med låse og sikringer på vinduer og døre, som skal åbnes med kode eller nøgler. Undlad at have værktøj stiger mv., som kan benyttes til indbrud tilgængeligt, altid have lys tændt inde og ude, altid hilse på folk i møder i området og tilmeld jer Nabohjælp. Der var en ivrig spørgelyst og gode råd blev givet.

Valg af dirigent. Bestyrelsen foreslog Jørn Neergaard Larsen (JNL) K159 som dirigent. JNL blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt med husomdelt indkaldelse såvel som indkaldelse på e-mail.

Generalforsamlingen blev derfor erklæret beslutningsdygtig.

Formandens beretning Efter vores 50. generalforsamling (jubilæum), som blev afholdt d. 26. oktober 2021 med over et halvt års forsinkelse på grund af corona-pandemien blev der konstitueret en ny bestyrelse bestående af:

Villaerne (Gr 1)

Martin Lange K28

Jens Rasmussen, Ø67

Lars Nørgaard Ø59

Peter Sørensen, Ø57 (suppleant)

Klyngehusene (Gr.2):

Søren Bom K35 (formand)

Charlotte Klitholm K143

Susanne Heilesen K145

Søren Klitholm K139 (suppleant)

Kasserer er fortsat: Christian og Lise Hertz Ø32 (ej med i bestyrelsen)

Den nye bestyrelse takker Poul Juul, Pawel Zakrzewski og Tage Heering for deres store indsats i bestyrelsen.

I forbindelse med konstitueringen er arbejdsdelingen i bestyrelsen blevet forenklet således, at der arbejdes i følgende grupper med en hovedansvarlig i hhv :

Administration (kontakt til medlemmer og ekstern, vedtægter, kontakt til kommunen, hjemmeside, mv.) – Søren Bom

Økonomi (bogholderi, budgetlægning) – Martin Lange

Drift (fællesarealer, veje, legeplads, mv.) – Charlotte Klitholm

De øvrige medlemmer er fordelt i ovennævnte grupper

Alle henvendelser til bestyrelsen fra medlemmer af grundejerlauget og eksterne skal ske med skriftlig henvendelse til e-mail: bestyrelsen@holteavlsgaard.dk.

Grundejerlaugets økonomi

Grundlæggende har vi en sund økonomi vores grundejerlauget. Kontingent og medlemsregistrering styres af Lise og Christian Hertz, der har påtaget sig denne tunge opgave, uden i øvrigt at sidde i bestyrelsen. Bestyrelsen er meget taknemmelige for Lise og Christians indsats.

Som følge af nye regler for snerydning af stikveje blev det på seneste generalforsamling besluttet at øge beløbet på kontingentbetalingerne således at:

Kontingent for Gr. 1 medlemmer forhøjes til kr. 1.800,- pr. år, der opkræves med kr. 900,- pr. 1.januar 2022 og kr. 900,- pr. 1. juli 2022.

Kontingent for Gr. 2 medlemmer forhøjes til kr. 4.700,- pr. år, der opkræves med kr. 2.350,- pr. 1.januar 2022 og kr. 2.350,- pr. 1. juli 2022.

De enkelte grundejere i Gr. 1. og Gr. 2 har hidtil betalt ca. kr. 800,- over ejendomsskattebilletten til Rudersdal Kommune for snerydning, glatførebekæmpelse, fejning af rendesten, oprensning af vejbrønde og ukrudtsbekæmpelse langs kantsten.

Denne ordning ophørte med virkning fra 1. oktober / 31. januar 2020, da Rudersdal Kommune (og alle landets øvrige kommuner) fremover ikke må udføre arbejde på private fællesveje i konkurrence med private entreprenører. Der er derfor etableret et samarbejde med de fleste andre private vejlaug i Rudersdal Kommune, hvor Søllerød Grundejerforening har sendt fælles opgaven i udbud. Det laveste tilbud blev afgivet af BS Landskabspleje og er efterfølgende blevet accepteret af de respektive vejlaug herunder vores.

I bestyrelsen har vi dog ikke været tilfredse med arbejdet – og er i dialog med både de andre vejlaug og BS landskabspleje om, hvordan arbejdet kan blive bedre.

En anden ting, som er vigtigt at nævne at vi på stikvejene – altså der, hvor vores huse har indkørsel til – har vedligeholdelsespligten ud over snerydningen. Det vil sige, at vi som grundejere har et fælles ansvar for at vedligeholde vejene – herunder vejbrønde. Her har vi i 2021 haft to forholdsvise dyre reparationer af vejbrønde, som vi dog alle er med til at betale, så udgiften ikke påhviler den enkelte grundejer, som man ser steder, hvor der ikke er et etableret vejlaug.

Fællesarealer

Vedligehold af vores fællesarealer er grundejerlauget ubestridte største opgave – herunder er græsslåning en rigtig stor post. Det er derfor vigtigt, at man ikke sætter private genstande ud på fællesområderne – dette gælder også de kommunale sorterings spande, som skal ind på egen matrikel, når det ikke er tømningdag. Ingen her ønsker at “lege politi”, så lad os hjælpe hinanden. Vi er en hel del hundeejere, som skal huske at samle hundelorte op, så vi kan bruge arealerne til leg og ophold – især det grønne område centralt i vores grundejerlaug har været ekstra hårdt ramt af efterladenskaber.

Med hensyn til græsslåning, som fylder rigtigt meget i budgetter – så har vi i bestyrelsen fået indskærpet, at vi kun slår græsset inde på grundejerlaugets arealer. Der har været en praksis, hvor vi både har slået noget af det græs, som tilhører Langkjærgård, samt det græs, som hører til det kommunale fredet område i Søllerød Naturpark.

Træer og beplantning

Der kommer en gang imellem forslag fra medlemmer, som har gener fra træer på fællesarealerne, som er blevet alt for store, som skygger og rækker ind over hustage. Vi vil gerne lægge en plan for beskæring/ fældning, som også matcher budgettet. Derfor opfordres medlemmer til skriftligt at henvende sig til bestyrelsen vedrørende ønske om fremtidige opgaver – og gerne samle naboerne på stikvejen, så vi kan se på det sammen.

Hjertestartere

På generalforsamling 2018 blev det besluttet at sætte to nye hjertestartere op. Grundejerlauget lejer pt. to hjertestartere frem til 2023, som er placeret midt på Kikhanebakken og ved indgangen til Ørnebakken. Heldigvis har de ikke været i brug – men hvis det bliver nødvendigt, er det vigtigt, at der også er hjerteløbere, som kan hjælpe til. Se mere om, hvor hjertestarterne er placeret og læs mere om, hvordan du evt. bliver hjerteløber på www.hjertestarter.dk.

Hjemmeside

Bliver løbende teknisk vedligeholdt – og bliver opdateret mindst et par gange årligt – fx med nyheder og referater. Det er derfor vigtigt, at man tilmelder sig nyhedsbrevet – hvis man ikke allerede har gjort det.

Legepladsen

Det er bestyrelsen, som vedligeholder legepladsen, så hvis der er fejl og mangler, så skriv til bestyrelsen. Hvis man har lyst til at give et nap med til dette, så er det meget velkomment.

Ny bevarende lokalplan

Vores 110 klyngehuse på Kikhanebakken og Ørnebakken i Gl. Holte skal have en lokalplan, der kan sikre en sammenhængende og harmonisk bebyggelse.

Byplanudvalget har besluttet, at kommunen kan gå i gang med at udarbejde forslag til en lokalplan for de 110 klyngehuse på Kikhanebakken og Ørnebakken syd for Egebækvej ud mod de fredede arealer mellem Attemosevej og Helsingørmotorvejen.

Lokalplanen skal sikre, at fremtidig renovering og vedligeholdelse sker på en måde, som bevarer bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter. Samtidig skal planen give et klarere grundlag for at behandle ansøgninger om til- og ombygninger end den deklaration og byplanvedtægt, som gælder i dag.

I bebyggelsen er de arkitektoniske kvaliteter bundet op på få, men stærke virkemidler, materialer og farver. De gule mursten og det sorte træværk har stor betydning for det helhedsindtryk, som den samlede bebyggelse danner. Bestyrelsens klyngehusmedlemmer er i dialog med kommunen om indholdet i lokalplanen og har givet input på baggrund af den bevaringsfolder, som grundejerlauget fik udarbejdet i 2017 – og som for øvrigt udløste kommunens arkitekturpris. Rudersdal Kommune regner med at lokalplanforslaget bliver sendt i offentlig høring i starten af sommeren i år.

Når lokalplanen er endelig godkendt i løbet af efteråret, vil bestyrelsen se nærmere på, hvordan den afspejles i grundejerlauget vedtægter – så vi evt. kan få det på generalforsamlingen i 2023.

Driftsudvalget - ved Charlotte/K143

Vi har udvidet gruppen til 4 for at kunne dække hele området, relationer til andre foreninger og vil igangsætte en 3 års plan som udover græsslåning og hækklipning følger:

Rydning af krat tæt på husgavle, klipning af roser, vertikalskæring af kant buske - gentages hver 3. år.

Vi ønsker, at

Reetablere frugtplantage - 3-5 æbletræer foreslås plantet på plænen v K1-K43

Reparere asfaltbelægning, genoprette af stier og trapper samt forbedre vejservice

Imødekomme ønsker om naturpleje opgaver, beskæring o.lign fra ejerne, så opfordring skal lyde herfra om at kontakte bestyrelsen ifbm ønsker om opgaver på vores fællesarealer.

Som nævnt i formandens beretning, har det hidtil været praksis, at vi slår græsset på kommunens arealer, altså det areal, der ligger ud mod slugten og ned til rideklubbens folde, samt arealet ud mod Attemosevej. Det viser sig, at disse arealer dels ikke hører under

grundejerlaugets område, dels er fredet, så kommunen har bedt os om straks at ophøre med at slå dette græs, hvilket vi naturligvis efterkommer. Arealerne vil derfor i fremtiden henstå mere vildt og naturligt og vil blive høstet/slået af kommunen. På den måde får vi også øget biodiversiteten i vores område.

Spørgsmål fra Salen:

K153: Er ovennævnte indenfor nuværende budget ?

Charlotte/K143: Vi lægger en plan som gælder 3-5 år

K151: Har gartner givet budget for opgaver med beskæring af roser og brombær?

Charlotte/K143: ca 58.000kr over 2 år

Ø47: Har I en plan for klipning af ligusterhække i år ?

Jens/Ø67: Vi er dialog med manden som klippede hækkene i 2021.

Ø31 med flere: Vi vil gerne have ryddet op efter hækkklipping samme dag som der klippes.

Afklip med torne går ud over hundepoter og børnefinger. Vi ønsker ikke arbejdet udført i weekender, ligusterhække er nu skæve og uens, gartner har ikke det rette værktøj. Klippes hække og fodposer ad hoc eller er det en plan ?

SB: Vi er opmærksomme på jeres kommentarer og forventer at finde en ny aftale for 2022.

JNL: Ingen øvrige spørgsmål. Beretning er godkendt.

Økonomi

Fremlægelse af regnskab for 2020 til godkendelse

Forslag til budget for 2021 og kontingent for 2022

Martin: Underskud på ca 100.000kr grundet uventet regning til brønde og forsinket indtægt fra nye indskud (Covid-19)

Spørgsmål fra salen: Udgifter til ødelæggelser ved Lind & Risør grunde.

SB: Vi registrer skader og Lind & Risør har hidtil indvilget og været lydhøre. Da det ikke lønner sig at lave en ting ad gangen samles der sammen. I må meget gerne henvende jer til bestyrelsen, hvis I observerer skader eller andet, vi bør gøre noget ved.

JNL: ingen øvrige spørgsmål til regnskab 2021, budget 2022 samt uændrede kontingenter. Regnskab 2021 og budget for 2022 blev begge godkendt.

Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisorer

Alle på valg var villige til genvalg og da ingen i salen meldte sig blev alle genvalgt.

Gr 1

Martin Lange

Lars Nørgaard

Gr 2

Søren Bom

Charlotte Klitholm

Revisor

Mette Sandahl K59

JNL: Der er fuld opbakning til alle, så alle er genvalgt.

Indkomne forslag. 1 forslag: Mulighed for at montere Sedum tag på husene v Peter/K143. Peter, som selv arbejder med bygning og enterprise til dagligt gav en introduktion til hvad sedumtag er - Det er ikke græs på taget men en plantesort, som holder varmen inden og kulde ude og i øvrigt ikke kræver mere vedligehold end, når man holder og fjerner blade fra sit tag i øvrigt.

K153: kender du evt udfordringer til forsikringsdækning især mht øget brandfare ?

Peter/K143; Der ingen brandfare ved sedum tag

K102: Vi vil gerne lægge det på carporten, men er nervøse for at lægge på taget af huset grundet vægten, når det har regnet kraftigt og den lette konstruktion af de flade tage. ?

Peter/K143: Der er ingen fare for konstruktionen, men tag kontakt til ingeniør for beregninger.

K153: Hvad med helhedsindtrykket, hvis det nu bare er nogle som gerne vil have grønne tage ?

SB: Der stemmes ikke om dette, da tilladelse ikke er noget bestyrelsen kan give. Det er kommunen, der sætter rammerne i den nye lokalplan og her ser det ud til, at de vil tillade grønne sedumtage, hvis det byggeteknisk lader sig gøre. Det bliver en sag for fremtidig lokalplan, som er i gang ved kommunen. Vi opfordre til at man som ejer deltager aktivt i de høringer, som kommunen indkalder til.

Eventuelt.

K19. Varmepumper. Hvor kan / skal de placeres ?

JNL: Vi må henvise ejerne til den tinglyste deklaration som foreskriver, at placering af varmepumper og tekniske installationer m.v., jfr. § 1 stk 11 i den tinglyste deklaration for bebyggelsen, skal disse installationer godkendes af kommunen.

“stk. 11. Rudersdals Kommunens skal godkende alle yderligere udvendige tekniske installationer, der ikke indgår i den oprindelige byggetilladelse, og som markerer sig set fra vej og offentligt tilgængelige arealer.” [Tinglysning-af-tilføjelser-GF-Holteavlsgaard.pdf](#)

SB: Tinglyst vedtægt tillader altså ikke, at man i klyngehusene monterer varmepumper eller andre foranstaltninger på tage eller ydermure. Vi henstiller til, at såfremt man ønsker at installere alternative energikilder sker det i lukkede gårdhaver og i jordhøjde.

K151: Vi har jo pt. en stander opstillet fra GAS udbyder, kan varmepumpe evt erstatte denne?

K68: 2030 har regeringen forbudt at der fyres med gas, hvad gør vi så ?

K151: hvilke alternative opvarmninger er muligt , f.eks fjernvarme ?

SB: Hvordan og hvilke energikilder som indføres / kan tilgås er en stor opgave for bestyrelsen at påtage sig ansvaret for og egentlig også uden for vores ansvarsområde. Vi vil gerne forsøge at undersøge om der er planer for fjernvarme i vores område (men det er jo også gas) . Vi appellerer til ejere om at følge med i, hvilke planer kommunen har og deltage aktivt i fremtidige høringer om lokalplaner.

K8: Cykelsti mangler fra Attemosevej op til motorvejsbroen (Helsingørmotorvejen)

SB: Det ligger ikke under vores vedtægter eller bestyrelsen, så vi vil anbefale at man kontakter kommunen. Peter Ø57 vil gerne samarbejde om en dialog med kommunen.

K113: Grundet indbrud ønskes om mere opmærksom på vores mørke områder, lys mod slugter, overvågning

SB: Vi forstår udmærket, men vi bor ud til et fredet naturområde, som giver udfordringer mht til ændringer og vi skal passe på hvad vi binder os op på endsige de omkostninger der vil

være i denne forbindelse. Vi henstiller til at man også her deltager aktivt i høringer om ny lokalplan

Støjgruppe - SB: Vi takker for arbejdet som gruppen laver her og opfordre ejere til at følge med i status og information, som vi op på hjemmesiden

Ø47/ Georg, hvis nogen kender nogen i vejdirektoratet eller på kommunen, som kan hjælpe med at bakke op, så gi lyd

JNL konstaterer, at der ikke er yderligere kommentarer eller flere spørgsmål, så vi takker for fremmødet, positiv dialog og afslutter vores generalforsamling.

GI Holte den

Dirigent



Jørn Neergaard Larsen

Formand



Søren Bom