

Højbjerggaard Grundejerforening, Nobisvej, Birkerød.

Referat af generalforsamling onsdag d. 31/5-2023 kl. 19:30.

Sted: Birkerød Idrætscenter Glassalen 1. sal.

Referent: Peter Szabo.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent..
2. Beretning fra bestyrelsen og udvalg.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent 2023-2024.
5. Forslag fra medlemmerne.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af 1 revisor og 1 revisorsuppleant.
9. Eventuelt.

Efter fællesspisning fra kl. 18:00 påbegyndtes selve generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent

Gerner Nielsen (nr. 18) blev foreslået og valgt enstemmigt. Gerner konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med behørigt varsel per email d. 7/5. Gerner konstaterede i øvrigt, at intet pkt. på denne generalforsamling kræver kvalificeret flertal. Almindeligt flertal er tilstrækkeligt.

Ad 2. Beretning fra bestyrelsen og udvalg

Anne Dorte Lindhoff bød velkommen og lagde for med fællessang. Derefter et kort mindeord om revisor Hans Vesterby, som var afgang ved døden i en alder af 88 år.

Anne Dorte præsenterede bestyrelsens medlemmer:

Anne Dorte Lindhoff (nr. 70), formand. Søren Lauridsen (nr. 66), næstformand. Jørn E. Schmidt (nr. 10), kasserer. Peter Szabo (nr. 38), sekretær. Hans Hjorth-Hansen (nr. 88, 1), medlem.

Derefter gennemgik Anne Dorte hovedemner fra bestyrelsens arbejde i 2022/2023:

- Fastelavnsmiddagen havde fin deltagelse med 30 voksne og 21 børn. I år var resten af Nobisvej (uden for foreningen) inviteret med. Det er 14 parceller. Fastelavnsmiddagen er en lille succes hver år.
- Anne Dorte viste kort med den lokale sti samt fællesarealet på ca. 9.000 m² ved søen

m.m. Disse kort findes også på hjemmesiden (nobisvej.dk). Den kommunale sti går fra matrikelskel og 8 meter ind mod foldene, hvor kommunen har vedligeholdelsespligt. Det resterende stykke hen til foldene ejes af Skovrødgård der således alene har vedligeholdelsespligten på dette areal.

Ingen grundejer må på eget initiativ beskære eller fælde buske og træer på kommunens arealer ej heller på Skovrødgårds arealer. Hvis en grundejer har behov for beskæring/fældning så "Giv et praj" til kommunen eller skriv til bestyrelsen.

Der har været dialog med kommunen vedrørende et passende vedligehold af den kommunale sti rundt om foldene. Stien er ekstrem glat om vinteren. Kommunen vil have cyklerne væk, før de lægger muld på. På stien er der mountainbikes forbud, men dette overholdes ikke på trods af skiltning mod Kongevejen fra Dumpedalsrenden. Kommunen ser på andre skiltnings alternativer.

- Parkering: Der må parkeres der, hvor der ligger armeringssten. Der må IKKE parkeres på græsrabatterne. Ny lov fra 1 maj 2023 kan give bøde på 510 kr.
- Der har ikke være hussalg siden sidste generalforsamling.
- Der har været ét indbrud.

- Lokalplanudvalget: På vegne af Lokalplanudvalget redegjorde Hans nr. 88,1. om forløbet vedr. lokalplan siden sidste generalforsamling, Hovedindhold i lokalplan og den videre proces. På generalforsamlingen i maj 2022 besluttede foreningen at anmode kommunen om at udarbejde lokalplan og samtidig aflyse deklARATIONER.
- I januar 2023 vedtog Arkitektur- og byplanudvalget at igangsætte lokalprocessen på baggrund af en igangsættende redegørelse, som Lokalplanudvalget har haft mulighed for at kommentere. I foråret har Lokalplanudvalget afholdt møder med forvaltningen herunder "gåtur" i området. Om hovedindholdet oplyser kommunen, at lokalplan vil komme til at omfatte hele området på og omkring Nobisvej med forskellige regelsæt for delområder. Hovedindholdet i deklARATIONER vil i redigeret form fortsætte i lokalplan. Såkaldt "handlepligt" kan ikke indgå i lokalplan. Nye bestemmelser om varmepumper, klimasikring, solceller m.v. bliver en del af lokalplanen.
- Lokalplanudvalget har over for forvaltningen indskærpet, at det er vigtigt at bevare det grønne, harmoniske og ensartede hovedindtryk, som karakteriserer vores område. Det kan ske ved at sikre, at facader består af rå gule sten eller pudset/vandskuret facade i hvid, mulighed for røde, brune og sorte tage med begrænsning på genskin, moderat øgede byggehøjder, bestemmelser for småhuse og respekt for terrænforhold.
- Procesmæssigt er det aftalt med forvaltningen, at grundejerforeningens bestyrelse og lokalplanudvalg i tredje kvartal får mulighed for at kommentere udkast til lokalplan. I fjerde kvartal 2023 behandles forslag til lokalplan politisk og forslag sendes til offentlig høring ultimo 2023. I januar 2024 indbyder kommunen til borgermøde vedr. lokalplan og endelig politisk vedtagelse forventes at ske i marts 2024. Derefter aflyses deklARATIONER og grundejerforeningens vedtægter skal revideres.

- Fjernvarme: På vegne af bestyrelsen redegjorde Hans nr. 88,1. om de kommunale beslutninger vedr. varmeforsyning og planer for fjernvarme.
- Den kommunale klimaplan foreskriver fossilfri varmeforsyning senest 2035. I december 2022 vedtog kommunalbestyrelsen en varmeplan gældende for 2023-35. Den indebærer at varmeforsyning skal ske ved fjernvarme eller anden fossilfri forsyning. Høbjerggaard Grundejerforening har over for kommunen, fire politikere i Miljø- og Klimaudvalget samt projektledelsen i Norfors tydeligt gjort opmærksom på, at hele "Nobisvej" har stor parathed mht. udrulning af fjernvarme med henvisning til høj interesseprocent, kontaktoplysninger er allerede overgivet til Norfors og grundejerforeningen kan understøtte implementering hos den enkelte grundejer. Ifølge brev fra Rudersdal Kommune til grundejere med gas- eller oliefyur uge 51 2022 tilhører Nobisvej område1/grønne område som tilbydes fjernvarme 2023-28. Det betyder også, at grundejere i dette område ikke længere kan opnå tilskud til varmepumpe.
- Ifølge Norfors skal Norfors forelægge et betinget projektforslag til kommunen inden udgangen af 2023, som kommunen derefter skal godkende. Når dette projektforslag foreligger, forventer vi at have en mere præcis pejling på, hvornår udrulning vil ske i vores område. Norfors udarbejder p.t. skitseprojekter med bistand for to større projekteringsfirmaer. En hjørnesteen i projektforslaget er tilførsel af energi i Birkerødområdet. Der planlægges efter et stort industrianlæg med luft til vand varmepumper. Men lokalitet og tilhørende lokalplan herfor er ikke på plads endnu.
- Hver grundejer skal foretage en investering for at få fjernvarme i omegnen af 150.000 kr., mens prisen på klimavenlig varme forventes at være på et rimeligt niveau. Grundejerforeningen forventer at understøtte grundejere med fordelagtig implementering.
- Internetudvalg: Lars Rishøj (nr. 40) gav en status på udvalgets arbejde med at finde mulige løsninger på bedre internet på vejen. YouSee har eneret som udbyder med TDC Net som hardwareleverandør. Der er kontakt til en person i TDC og indikation på, at der muligvis sker en udrulning af fiber i 2023.
- Til slut lagde Søren Lauridsen (nr. 66) op til en diskussion om en mulig fremtidig udvidelse af foreningen til at kunne omfatte resten af Nobisvej og evt. ejendomme på Mølledamsvej. Den overvejende tilbagemelding fra deltagerne var, at der går en naturlig grænse ved ejendomme med adresse på Nobisvej, som har fælles interesser mht. vej og kørsel på denne.

Efterfølgende var der spørgsmål til ovenstående punkter:

- Beplantning mod Skovrødgård er i forfald. Gården ønsker lav beplantning med hyben, men der har været tvivl om beplantning med hyben. Det ser dog ud til at nogle typer kan benyttes.
- Mht. lokalplanen blev der spurgt til flade tage. Udgangspunktet for kommunen er saddeltage dog med undtagelser. I vores område er der fra starten taget hensyn til byggelinjer og terræn. Udvalget har bedt kommunen om at tage hensyn til niveauforskelle ved godkendelser.
- Mht. solceller blev der spurgt til en afklaring af muligheder. Der er nu flere typer på markedet -

både til montering på tag eller integration i tag (i stedet for tagplader).

-Mht. fjernvarme blev det bemærket, at det nok vil være fordelagtigt med fælles indkøb. Der blev spurgt til oversigter vedr. fjernvarmepriser for forskellige selskaber. Bestyrelsen ønskede en tilbagemelding om, hvor meget bestyrelsen skal engagere sig i processen.

Ad 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Jørn-Erik Schmidt gennemgik regnskabet for perioden 1/4-2022 til 31/3-2023 (vedhæftet).

Regnskabet var underskrevet af kasserer og ny revisor Lars Rishøj.

Regnskabet blev godkendt.

Ad 4. Fastsættelse af kontingent 2023-2024

Budgettet blev gennemgået og et let reduceret kontingent på 400 kr. blev foreslået. Efter nogen diskussion blev kontingentet vedtaget fastholdt på de nuværende 500 kr. Der var udbredt enighed om, at der bør være en reserve på kontoen. På lidt længere sigt vil der f.eks. nok blive brug for professionel hjælp til vedligehold (træfældning) af fællesområdet.

Ad 5: Forslag fra medlemmer

Ingen.

Ad 6: Valg af medlemmer til bestyrelsen

Hans, Søren og Peter var på valg og blev genvalgt.

Ad 7: Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

De nuværende suppleanter blev genvalgt (Maria Stuhr (nr. 60) og Lone Hjerrild Hansen (nr. 80)).

Ad 8: Valg af 1 revisor og 1 revisorsuppleant

Lars Rishøj (nr. 40) blev formelt valgt som revisor. Bo Færck-Jensen (nr. 86) blev valgt som ny revisorsuppleant.

Ad 9 Eventuelt

Hans Hjorth-Hansen viste fotografier fra området i "gamle dage".

Mødet var slut 21:20.

Formand

Anders Lindhoff

24/6 2023

Dirigent

J. Nielsen