

Højbjerggaard Grundejerforening, Nobisvej, Birkerød.

Referat af generalforsamling onsdag d. 22/5-2024 kl. 19:30.

Sted: Høsterkøb Forsamlingshus, Nedenomsvej 20, 2970 Hørsholm.

Referent: Peter Szabo.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen og udvalg.
3. Forelæggelse af Lokalplan 301.
4. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
5. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent.
6. Forslag fra medlemmerne.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af én revisor og én revisorsuppleant.
10. Eventuelt.

Efter fællesspisning fra kl. 18:30-19:30 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. 19/4. 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 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.

Herefter præsenterede Anne Dorte bestyrelsens beretning:

Bestyrelsen har i det sidste år afholdt 3 møder og der har i udvalgene været afholdt nogle udvalgsmøder. Beretningen er delt op, så udvalgene selv beretter om arbejdet i de enkelte udvalg.

Den årlige fastelavns-tøndeslagning blev afholdt d. 11/2 med tøndeslagning, udklædte børn,

voksne der snakkede sammen og det hele blev afsluttet med præmier, cacao og fastelavnsboller. Igen i år havde vi inviteret de 16 parceller fra Nobisvej vest med og der deltog i alt 27 voksne og 17 børn - et hæderligt antal, når man tager i betragtning at det var uge 7, skolernes vinterferie.

Vedligeholdet af træer, fliser og stier, som ejes af kommunen er der ikke sket så meget med siden sidst, dog er der lavet små reparationer af fliser og træer. Nogle af de birketræer, der blev plantet sidste år, klarede selv at gå ud. Vi afventer at nye bliver sat og håber på vanding. Bestyrelsen er fortsat i dialog med kommunen vedr. stien omkring foldene. Kommunen vil have cyklerne væk, før stien repareres. Så det er status quo fra sidst.

Hvis man som grundejer ønsker noget indberettet, så brug den kommunale "Giv et praj" - når det er noget, kommunen har ansvaret overfor.

Der har ikke været huse til salg, og der har heldigvis ikke været nogle indbrud.

En opmærksom grundejer i foreningen gav i marts måned formanden information om, at alle boligejere, der er medlem af en grundejerforeninger, fra 2025 skal betale grundskyld af værdien af de fællesarealer, som grundejerforeningen ejer via deres grundejerkontingent. Skattestyrelsen oplyser at disse fællesarealer vil blive kategoriseret som ubebygget erhvervsgrund og vurderet til 1/10 af grundværdien pr. kvadratmeter for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed. For grundejerforeninger der ikke tidligere har betalt grundskyld af fællesarealer - og det har vi ikke - kommer den første grundskyldsopkrævning i 2025 og den fulde betaling indfases over de næste 21 år. Høbjerggaard grundejerforening ejer 9000m² fællesarealer. Med en pris på 1/10 svarer værdien af fællesarealerne ca. til de flestes grunde som er på ca. 900m². I dag betaler vi ca 35.000 kr i grundskyld for en grund på 900m² og det er altså det beløb grundejerforeningen kommer til at betale om 21 år efter fuld indfasning (baseret på nutidens vurderinger). Grundskyld år 1 (2025) 1.642 kr. for alle 50 parceller og 33 kr. pr. parcel. Den langsomme indfasning skyldes, at fællesarealerne første gang vurderes pr. 1.3.2021, men at grundskylden for årene 2022, 2023 og 2024 højst må stige med en procentdel af den tidligere grundskyld og da den er nul kroner, bliver regningen for disse år derfor det samme. For 2025 skal grundskylden beregnes på basis af vurderingen pr. 1.3.2023, men kan årligt højst stige med et beløb beregnet som 4,75% af denne. Vi har endnu ikke modtaget officiel information, så når vi ved mere, sender vi en info mail ud. Vi har i bestyrelsen drøftet, hvordan den fremtidige udgift skal opkræves og vi forventer, at der fremadrettet vil blive opkrævet kontingent og særskilt grundskyld. Så slipper vi for at ændre kontingent hvert år

Vedr. mail adresser på medlemmer:

Formanden har det sidste halve år oplevet, at når der blev udsendt mails så kom ca. 10 tilbagemeldinger, om at mailen ikke kunne leveres. Ved efterfølgende tjek viste det sig, at halvdelen havde fået mailen alligevel. Formanden har en liste med alles mail adresser og hvis man er en af dem, som ikke har modtaget mailen, så henvend jer til formanden efter mødet.

Da der ikke var nye beboere med til generalforsamlingen i år, kom der en generel opfordring:

Parkering: Ikke på græsrabatter men på armeringsfliserne

Vedligehold af græsrabatter ud for egen grund påhviler hver enkelt grundejer.

Hundelorte, hundelorteposer, cigaretskod o.l smides ikke i naturen.

Regler for larmende adfærd/motoriserede haveredskaber blev besluttet på generalforsamling i 2005. Reglerne er som følger: På hverdage ingen begrænsning. På lør-søn- og helligdage henstilles der til, at man kun larmer fra 10-14

Foreningen har en hjemmeside Nobisvej.dk og her ligger diverse informationer. Til slut

takkede Anne Dorte bestyrelsen og udvalgene for et godt samarbejde. Internetudvalget

er: Jørn Erik, Lars Rishøj og Miriam. Lars fremlagde udvalgets arbejde.

Status er, at der er kommet ny kontaktperson hos TDC og at det fortsat er uafklaret, hvornår fibernet udrulles på Nobisvej. TDC skal udfase kobberkablerne i de kommende år, så noget må der skulle ske.

Fjernvarmeudvalget er: Hans Hjort-Hansen. Hans fremlagde udvalgets arbejde.

Foruden for generalforsamlingen havde Hans 88, 1. fået personlig opdatering fra Norfors, kommunens byplanafdeling og teknik- og miljøforvaltningen. Kommunen planlægger informationsmøde efter sommerferien med deltagelse af Norfors.

Ifølge kommunens varmeplan skal opvarmning være fossilfri senest 2035.

Betinget projektforslag fra Norfors godkend af Ruderdal kommunalbestyrelse 13. dec. 2023. Udrulning kræver:

- Etablering af varmforsyningskilde (luft til vand varmepumpe Blokken 47a) og •
- 70% tilslutning (kommunikationsplan og kundemodell under udarbejdelse)

Udrulning skal ske 2023-2028.

Prisen på gas vil stige gradvist hen over de kommende år. Vores område er udlagt til fjernvarme i første fase. I vores område kan der derfor ikke opnås tilskud til varmepumpe.

Lokalplan for varmepumpe Blokken 47a forventes vedtaget i første kvartal 2025. Derefter

byggeansøgning fra Norfors og opførelse af varmepumpeanlæg. Der forventes samtidig nedlægning af forsyningsrør i udvalgte områder.

Der afventes model fra Norfors mht at stiller gasfyr til rådighed til grundejere, hvis gasfyr bryde ned umiddelbart før fjernvarmeforsyning bliver mulig.

Grundejerforeningens bestyrelse vil evt. kunne spille en rolle mht. at indhente tilbud på installation hos de enkelte grundejere.

Lokalplanudvalget er: Hans Hjort-Hansen, Henrik Hillmand og Torben Haurum.

På vegne af Lokalplanudvalget redegjorde Hans, nr. 88, 1. om

- Lokalplanprocessen
- Høringssvar og
- Den samlede vurdering af resultatet.

Lokalplanprocessen har stået på i fire år. To første år internt i grundejerforeningen med informationsmøder og beslutning på generalforsamlingen 2022 om at anmode Rudersdal Kommune om at udarbejde lokalplan. Siden da konstruktiv dialog med kommunen, offentlig høring og borgermøde.

Endelig version godkendt af Arkitektur og Byplanudvalget 15. maj 2014 og vedtagelse i byrådet 29. maj 2024.

Herefter aflyses byplanvedtægt nr. 19, deklARATION 1402 og deklARATION 1401 undtagen § 7 som foreskriver obligatorisk medlemskab af grundejerforeningen.

Der er indkommet syv høringssvar, som har givet anledning til mindre ændringer i "forslag til lokalplan 301".

Bestyrelsen og lokalplanudvalget vurderer, at formålet med at få udarbejdet en lokalplan er opnået: Mere gennemskueligt administrationsgrundlag og kommunen overtager forvaltningen af de regulerende bestemmelser. Dermed styrkes mulighederne for at fastholde områdets værdier.

Forslag til reviderede vedtægter for Højbjerggaard Grundejerforening forelægges til beslutning senest ved generalforsamlingen 2025.

Ad 3. Forvaltning af Lokalplan 301

Hans gennemgik hovedpunkter i Lokalplan 301 (som er udsendt til alle via eboks).

Under dette punkt ønskede bestyrelsen generalforsamlingens syn på, hvilken rolle bestyrelsen

skal spille mht at sikre, at lokalplan 301 efterleves med udgangspunkt i følgende:

- Kommunen forvalter lokalplanen med foretager ikke offensiv observationer i området.
- Alle grundejere og bestyrelsen kan give kommunen et "praj", hvis lokalplanens bestemmelser ikke efterleves.
- Nuværende forhold, som ikke er i overensstemmelse med det opdaterede regelsæt, skal ikke indgives til kommunen.
- Bestyrelsen skal ikke agere i forhold til område 2 og 3.

Deltagere på generalforsamlingen drøftede ud fra tre forskellige modeller bestyrelsens rolle. Sammenfatning af drøftelsen:

- Nye grundejere skal informeres om lokalplanen.
- Bestyrelsen skal medvirke til at lokalplanen efterleves, men bestyrelsen har ikke ansvar for offensivt at foretage observationer i området.
- Bestyrelsen bør altid informeres om indberetninger eller forslag til indberetninger.

Der desuden kom spm. om mulighed for evt. anonym indberetning. Her bør kommunens generelle regler følges.

Ad 4. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Jørn-Erik Schmidt gennemgik regnskabet for perioden 1/4-2023 til 31/3-2024 (vedhæftet). Regnskabet var underskrevet af kasserer og revisor Lars Rishøj. Regnskabet blev godkendt.

Ad 5. Fastsættelse af kontingent 2023-2024

Budgettet blev gennemgået og kontingentet blev fastholdt på de nuværende 500 kr.

Ad 6: Forslag fra medlemmer

Ingen.

Ad 7: Valg af medlemmer til bestyrelsen

Jørn-Erik og Anne Dorte var på valg og blev genvalgt.

Ad 8: Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

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

Ad 9: Valg af 1 revisor og 1 revisorsuppleant

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

Ad 10: Eventuelt

Der kom et spm., om "giv et praj" appen virker p.g.a. manglende feed-back.


Formand

19/6 2024


Dirigent

HØBJERGGAARD GRUNDEJERFORENING

Årsrapport for året 01. april 2023 til 31. marts 2024

	2023/24	2022/23	BUDGET	BUDGET
	kr.	kr.	2023/24	2024/25
			kr	kr
Indtægter				
Kontingent	25.000,00	25.000,00	20.000	25.000
Tilbegeført Advokathensættelse	-	5.000,00		
Renter	37,93	-	-	40
INDTÆGTER I ALT	<u>25.037,93</u>	<u>30.000,00</u>	<u>20.000</u>	<u>25.040</u>
Udgifter				
Arealvedligeholdelse	-	-	1.000	500
Ejendomsskat	-	-	-	1.800
Generalforsamling	8.500,00	2.393,07	5.000	4.200
Øvrige møder	-	220,85	-	-
Fastelavn	3.590,80	3.028,00	3.400	3.600
Hjemmeside	1.405,00	1.405,00	1.000	1.500
Bestyrelsesforsikring	2.785,14	-	-	2.800
Nets m,v,	410,02	289,67	-	200
Blomster til tilflyttere	-	-	600	300
Bestyrelsesmøder	2.100,00	2.100,00	2.000	2.100
Udvalgsmøder m.v.	623,95	2.500,00		1.750
Renter og Bankgebyrere	1.652,50	1.454,75	500	1.500
Gaver m.v.	-	-	200	200
Adm.og gebyrer	3.400,00	3.000,00	3.000	3.400
UDGIFTER I ALT	<u>24.467,41</u>	<u>16.391,34</u>	<u>16.700</u>	<u>23.850</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>570,52</u>	<u>13.608,66</u>	<u>3.300</u>	<u>1.190</u>
AKTIVER				
Bankindstående	29.344,63	26.555,01		
Tilgodehavender	-	1.000,00		
AKTIVER I ALT	<u>29.344,63</u>	<u>27.555,01</u>		
PASSIVER & EGENKAPITAL				
Kreditor.....	167,75	4.798,65		
Skyldige omkostninger	13.350,00	7.500,00		
GÆLD I ALT	<u>13.517,75</u>	<u>12.298,65</u>		
Egenkapital pr. 01.04.23.....	15.256,36	1.647,70		
Årets resultat	570,52	13.608,66		
EGENKAPITAL I ALT	<u>15.826,88</u>	<u>15.256,36</u>		
PASSIVER I ALT	<u>29.344,63</u>	<u>27.555,01</u>		

Birkerød, den 16. maj 2024

Jørn E. Schmidt
Kasserer

Birkerød, den 16. maj 2024

Lars Risshøj
Revisor

Om parkering i Rudersdal

Åbn alle

- **Parkeringsregler**

Når du kører ind i et byområde, er du i parkeringszonen. Den er afmærket med P-zonetavler på alle indfaldsveje til kommunen. Her gælder der forskellige parkeringsregler, alt efter hvilket køretøj du har.

P-zonetavle

Hvis du overtræder reglerne, kan du få en parkeringsbøde.

Personbiler

Personbiler må standse / parkere med to hjul på fortov / i rabat, hvis det ikke er til fare eller ulempe for færdslen på fortovet. Der skal til enhver tid være fri passage i en afstand af minimum en meter fra køretøjet og ind på det resterende fortov / rabat.

Busser og lastbiler

Busser og lastbiler må højst være parkeret i to timer.

Der er dog fire særlige steder i Rudersdal Kommune, hvor du kan stille de tunge køretøjer uden tidsbegrænsning.

- P-plads ved Geels Skov – ved Vangebovej
- P-plads ved Ridehuset i Gl. Holte – ved Egebækvej
- P-plads ved Holtehallerne
- Erhvervsområde i Birkerød ved Blokken

Campingvogne, trailere, hestetrailere / påhængskøretøjer, traktorer etc.

Disse må højst være parkeret i 18 timer på vejene samt offentlige p-pladser.