# HØBJERGGAARD GRUNDEJERFORENING

## GENERALFORSAMLING 2026

| | |
|---|---|
| DATO | ONSDAG D. 15/4 2026 |
| STED | BIRKERØD IDRÆTSCENTER, GLASSALEN, BISTRUPVEJ 1. |

| | |
|---|---|
| KL. 18.00 | FÆLLESSPISNING |
| KL. 19.00 | INDLÆG OM HØJAKTUELT EMNE: "VORES DRIKKEVAND" AF FORMAND FOR BIRKERØD VANDFORSYNING, ERIK ARVIN |
| KL. 20.00 | GENERALFORSAMLING |

For at styrke vores sociale samvær er foreningen vært for fælles spisning, hvor der serveres mad fra caféen i Idrætscenteret samt vin, øl og vand.

## DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen om det forløbne år
3. Forelæggelse af det af revisor godkendte regnskab samt godkendelse heraf
4. Godkendelse af budget for indeværende regnskabsår samt fastsættelse af kontingent
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmer
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor samt af revisorsuppleant
10. Evt.

### BEMÆRKNINGER

Ad. 4 Bestyrelsen foreslår, at kontingentet sættes til kr. 400 pr. husstand – senest rettidige indbetaling vil være 30. juni 2026.

Ad. 5 Bestyrelsen foreslår fælles indkøb af mindre skilte med teksten "Parker ikke på græsrabatten".

Ad. 6 Bestyrelsen har modtaget forslag om indkøb og opsætning af skilte "Ryd op efter din hund – Tak". Forslaget udbydes af forslagsstiller på generalforsamlingen.

Ad. 7 Bestyrelsen består af 5 medlemmer, hvor den nuværende bestyrelse består af; Jørn Erik Schmidt (10), Peter Devantier (2), Anne Dorte Lindhoff (70), Lise M. Hansen (6) og Hans Hjorth-Hansen (88, 1.).

På valg er: Anne Dorte Lindhoff (70) og Jørn Erik Schmidt (10). Anne Dorte modtager genvalg, Jørn Erik Schmidt og Lise M. Hansen (6) genopstiller ikke.

Ad. 8 Suppleanter: Maria Stuhr (60) og Lone Hjerrild Hansen (80). Begge er villige til genvalg.

Ad. 9 Revisor er Lars Rishøj (40) Revisorsuppleant er Bo Færch-Jensen (86) Begge er villige til genvalg.

## FÆLLESSPISNING OG INDLÆG

Efter fællesspisning og indlæg af Erik Arvin fra Birkerød Vandforsyning om vores lokale drikkevands vej til hanerne, vedlagte er de to dokumenter, der blev udleveret efter indlægget;

- Birkerød Vandforsyning - Kort fortalt
- Blødgøring af drikkevandet i Birkerød Vandforsyning

Generalforsamlingen begyndte kl. 20.00.

## REFERAT

**Referent** Peter Devantier (2)
**Deltagere** Til generalforsamlingen deltog 34 personer, som repræsenterede 22 parceller.

---

**Pkt. 1: Valg af dirigent**

Torben Haurum (70) blev foreslået og valgt enstemmigt. Torben konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med behørigt varsel per e-mail d. 23/3 samt at ingen punkter på denne generalforsamling krævede kvalificeret flertal - almindeligt flertal vil være tilstrækkeligt.

**Pkt. 2: Beretning fra bestyrelsen om det forløbne år**

Anne Dorte Lindhoff (70) bød velkommen og præsenterede bestyrelsens medlemmer: Anne Dorte Lindhoff (70), formand, Peter Devantier (2), næstformand, Hans Hjorth-Hansen (88, 1.), kasserer, Jørn Erik Schmidt (10) og Lise M. Hansen (6).

Vi har afholdt 6 møder i år og for første gang siden 2020 har vi ikke også haft div. møder i udvalgene. I året der er gået, har vi fulgt de nye retningslinjer i foreningens vedtægter, som bl.a. betyder, at vi i år holder generalforsamling i april og ikke i maj. Vi har fulgt den nye årsrytme.

På vores første møde efter den ekstraordinære generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig med de 2 nye medlemmer, Peter (2) og Lise (6). Vi fandt, at det var tid til at ryste bestyrelsesposterne, og vi endte med at Hans blev ny kasserer og Jørn Erik efter

mere end 25 år på posten skulle hjælpe Hans godt ind i rollen. Det har faktisk taget en del ressourcer og tid, da MitID, sikkerhedsnøgler, bank, identiteter mv. skulle overdrages - men også det har vi på plads nu.

Fastelavn blev igen afholdt med ca. 30 voksne og 17 børn i det skønneste vintervejr. Vi havde igen i år inviteret Nobisvej Vest med, og det er de glade for. Det er et arrangement, som vi i bestyrelsen sætter stor pris på. Arrangementet ønsker vi at fortsætte og ikke mindst hyggen og snakken over den varme kakao med fastelavnsbollerne vidner om, at traditionen er værdsat.

Status på grundskyld af værdien af fællesarealer er, at vi endnu ikke har hørt fra Vurderingsstyrelsen og vi vender tilbage når der er nyt.

I årets løb fik vi en henvendelse fra et medlem om prepping og om grundejerforeningen burde have en beredskabsplan. Se, det var jo et helt nyt emne for os i bestyrelsen at skulle forholde sig til. Det er jo ekstremt individuelt, men vi fik os da en grundig snak. Bestyrelsen besluttede i årets løb ikke at opsætte en decideret beredskabsplan eller plan for prepping, men på det seneste ser vi et øget fokus. I sidste uge, hvor strømmen forsvandt i nogle timer, fik vi alle en lille forsmag på, hvor meget strømmen betyder for os alle. I bestyrelsen vil vi i næste periode se nærmere på beredskabsplan, bla tilbyder Beredskabsforbundet gratis 1-2 timers foredrag til bla. Grundejerforeninger.

Vi har igen gjort os nogle tanker om at fejre 60-års jubilæet i forbindelse med årets generalforsamling i april måned næste år, evt. en middag hvor foreningen er delvis vært. Vi arbejder videre med ideen og vender tilbage.

Vores jævnlige vedligehold af en del af fællesarealet, skovområdet ved Nobis-søen, blev foretaget af frivillige søboere og bestyrelsen lørdag d. 11/4. Vi prøver at bekæmpe det vilde krat af brombær med busk-rydderen, fjerne ny vækst af ahorntræer og tynde ud i hasselbuskene. Dette gør vi for at fremme sø-kigget når man går på stien og for at forhindre at det hele vokser til. Vi har ikke haft brug for autoriseret hjælp i år, men på sigt er det godt at have lidt penge på kontoen.

Den kommunale sti rundt om foldene, træer og buske på begge sider af stien, Skovrødsgårds jorde og træer, trapperne, birketræerne på græsrabatterne – hvad må man og hvad må man ikke. Man skal vedligeholde græsrabatten ud for ens matrikel - men ud over det, må man ikke gøre noget uden først at spørge om kommunens tilladelse. Det står alt sammen her på vores hjemmeside.

**Parkering**

Bestyrelsen fik tidligere i år en henvendelse fra et medlem om naboens parkering på græsrabat og ulovlig parkering. Nabo-dialog var tilsyneladende ikke lykkedes, og bestyrelsen blev bedt om at se på sagen. Vi har derfor været rundt i bebyggelsen for at undersøge omfanget og valgte et par almindelige hverdage, når folk burde være hjemme og vores konklusion er, at der er nok parkeringspladser. Selvfølgelig kan der være lidt trangt ved de små rundkørsler, som kan betyde, at man må gå 20 meter længere. Vi opfordrer til at tale med dine naboer, især hvis man synes der er gentagne problemer,

så finder I nok en fælles løsning.

Generelt må der ikke parkeres på græsrabatter, heller ikke kun med to hjul. Der må parkeres på områder med armeringsfliser og vej.

Vedligehold af græs-rabatter ud for egen grund påhviler hver enkelt grundejer. Hundelorte, hundelorteposer, cigaretskod osv. smides selvfølgelig ikke i naturen.

Oplever du en ulovlig parkering, er det politiets opgave og vedrører ikke bestyrelsen.

Især "store"-Nobisvej er plaget af for høj fart, og vi har vi i bestyrelsen talt om vejbump. Vi har ikke nogen konkrete forslag klar endnu, men bestyrelsen ser nærmere på sagen.

**Fjernvarme**

Hans (88, 1.) gennemgik status på udrulningen af fjernvarme, se vedlagte PDF - Status på fjernvarme - med flere informationer.

Historik

- Nationalt: Udfasning af gas til boligopvarmning 2035
- Kommunal varmeplan 2022: Fossilfri varmeforsyning i Rudersdal kommune 2035
- Projektforslag fra I/S Norfors godkendt af kommunen i 2023
    - Udbygning påbegyndes senest 2028
    - Industri Varmepumpeanlæg på Blokken i Birkerød

Status

- 2025: Lov gør restaffald til handelsvare
- Norfors taber udbud om afbrænding af kommunens restaffald til ARGO i Roskilde grundet stor gæld/manglende konkurrenceevne.
- Norfors har midlertidig dispensation til at overskride prisloftet for prisen på fjernvarme, idet man skal ud på markedet og købe forskellige former for brændbart materiale.
- Norfors har anlagt erstatningskrav mod staten for ekspropriation. Måske afklaring i 2026.
- Norfors undersøger mulighed for termisk varme navnlig i den østlige del af kommunen. Planen er varmepumpeanlæg i Birkerød.
- Norfors har tilbageholdende investeringsvilje indtil Usserød Værkets fremtid er afklaret
- Lokalplan for Blokken forventes vedtaget i 2026. Opførelse af varmepumpeanlæg og udlægning af fjernvarmerør kan ske parallelt. Formentlig en toårig byggeperiode. Vi ligger i udbygningsområde 1.

Usikkerheder

- Norfors fremtid?
- Nationale og kommunale beslutninger i 2026
- Revision af den kommunale varmeplan der kan åbne for tilskud til

varmepumper i visse områder
- Prisen på fjernvarme: Etablering og løbende varmeforsyning
- Opnåelse af tilslutningskrav på 70%
- Gas/biogas i fremtiden. Hvad beslutter politikerne?

Anbefaling
Det er særdeles svært at komme med anbefalinger, da der er mange usikkerheder. Men en ting er sikkert, fjernvarme er en klimavenlig form for opvarmning.

Overordnet er varmepumpe ved hvert hus ikke så attraktivt for området, uagtet at det er klimavenligt. Hold eksisterende gasfyr kørende indtil afklaring vedr. fjernvarmeforsyning og om nødvendigt installere nyt gasfyr.

**Deklarationer**

Hans (88. 1.) gennemgik status på deklarationer, se vedlagte PDF - *Status på Deklarationer* - med mere information.

Med kommunalbestyrelsens vedtagelse af vores lokalplan 301 pr. 29. maj 2024 aflyses deklaration 1402 og 1401 med undtagelse af følgende paragraffer:

Deklaration 1402
- § 7: Grund anlægges og vedligeholdes som have og bevoksning må ikke være til væsentlig gene for naboer
- §9: krav om medlemskab af grundejerforening

Deklaration 1401
- §7: krav om medlemskab af grundejerforeningen

Disse retsforhold skal også fremgå af tingbogen.

Kommunen som er påtaleberettiget på deklaration 1402 aflyser denne, formentlig primo 2027. Grundejerforeningen har som påtaleberettiget på deklaration 1401 bedt landinspektør Robert Jakobsen om at anmelde aflysning af denne i tingbogen.

Tinglysningsretten mener ikke, at §1, §2 og §8 i deklaration 1401 kan aflyses. Det er ikke noget problem vedr. §1 (kravet om at grunde skal være på min 800m2) og §8 (grundejerforening påtaleberettiget). §2 beskriver en del om byggelinjer, facader og udhuse, hvor der er en mere opdateret version i lokalplan 301. Landinspektøren antager dog, at tinglysningsretten vil acceptere aflysning der, hvor lokalplanen er forskellig fra deklaration 1401.

Bestyrelsen har besluttet at sætte sagen i bero indtil resultatet af kommunens aflysning af deklaration 1402 er afsluttet.

**Hjemmeside og Facebook**

Peter (2) fortalte at foreningens hjemmeside - Nobisvej.dk - er opdateret og omfatter en lang række informationer, herunder tidligere referater, regnskaber, foreningens vedtægter og deklarationer, lokalplaner.

På sidste års generalforsamling, blev der spurgt ind til en evt. hjertestarter i foreningen. Bestyrelsen har set på sagen og kommet frem til, at vi tæt på Nobisvej har et godt udvalg af hjertestartere, hvor den nærmeste er i Kejlstruplund bebyggelsen. Hjemmesiden er opdateret med information om hjertestartere, kort med placeringer mv. Bestyrelsen opfordrer til, at man holder sig opdateret, inden man eventuelt får brug for en hjertestarter.

Hvis du har input til ny information eller rettelser til eksisterende indhold på hjemmesiden, så tag fat på bestyrelsen.

En beboer har for flere år siden oprettet en Facebook gruppe - Nobisvej - Birkerød, hvor alle beboere kan dele information der er relevant for foreningens medlemmer. Grundejerforeningen har ikke noget at gøre med gruppen som sådan, men bakker naturligvis op om brugen.

**Fugletur**

Vi har planlagt en guidet fugletur i området med ornitolog Stefan, som var indlægsholder på sidste års generalforsamling, søndag d. 21/6 kl 9.00 af ca. 1½ times varighed. Nærmere information og tilmelding udsendes særskilt.

**Generelt**

Der er pt. ingen huse til salg. Så vidt bestyrelsen er bekendt, har der ikke været nogle indbrud i årets løb.

Rudersdal kommune skal kontaktes, hvis du f.eks. oplever skader på veje, fortov eller stier, graffiti, hærværk, manglende snerydning, gener ved beplantning, fejlmelding af gadebelysning samt en række andre opgaver. Det ligger ikke under bestyrelsens arbejdsopgaver, men sker på kommunens hjemmeside under "Giv et praj".

Til slut takkede Anne Dorte (70) bestyrelsen for et godt samarbejde.

**Pkt. 3 - Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse**

Hans (88, 1.) gennemgik regnskabet for perioden 1/1-2025 til 31/12-2025 som var vedhæftet indkaldelsen. Regnskabet var underskrevet af kasserer og revisor Lars Rishøj (40). Regnskabet blev godkendt.

**Pkt. 4: Godkendelse af budget samt fastsættelse af kontingent**

Budgettet blev gennemgået og bestyrelsen foreslog, at kontingentet sættes til 400,00 kr. pr. husstand – senest rettidige indbetaling vil være 30. juni 2026, info følger særskilt. Budgettet blev godkendt.

**Pkt. 5: Forslag fra bestyrelsen**

Bestyrelsen havde foreslået fælles indkøb af mindre skilte med teksten *"Parker ikke på græsrabatten"*. Bestyrelsen har efterfølgende valgt at trække forslaget, da man ved nærmere undersøgelse ikke ser et behov.

**Pkt. 6: Forslag fra medlemmer**

Forslag om indkøb og opsætning af skilte med teksten "*Ryd op efter din hund – Tak*" blev uddybet og vendt på generalforsamlingen. Det blev dog nedstemt, da der var bred enighed om, at det (desværre) vil have en meget begrænset effekt på problemet.

Hvis medlemmer oplever, at der ikke samles op efter hunde, opfordrer generalforsamlingen til, at man indgår en konstruktiv dialog med pågældende hundeejer.

**Pkt. 7: Valg af medlemmer til bestyrelsen**

På valg var Anne Dorte Lindhoff (70) og Jørn Erik Schmidt (10). Jørn Erik (10) har valgt ikke at genopstille til bestyrelsen, og generalforsamlingen takker ham for +25 års arbejde i foreningen.
Lise M. Hansen (6) ønsker ikke at fortsætte i bestyrelsen, Anne Dorte (70) modtog genvalg. Mathias Miller (20) og Sara Westergaard Jakobsen (34) blev begge valgt til bestyrelsen.

**Pkt. 8: Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Maria Stuhr (60) og Lone Hjerrild Hansen (80). Begge er villige til genvalg.

**Pkt. 9: Valg af revisor samt af revisorsuppleant**

Revisor er Lars Rishøj (40) og revisorsuppleant er Bo Færch-Jensen (86). Begge blev genvalgt.

**Pkt. 10: Eventuelt**

Stemningen blev vejet for et "prepper" arrangement, bestyrelsen undersøger mulighederne.

Herefter sluttede generalforsamlingen.

Dato: 31/5 - 2026

adlindhoff

Formand
Anne Dorte Lindhoff

Dato: 31/5 - 2026

Dirigent
Torben Haurum