

GRUNDEJERFORENINGEN ASKHØJ

Referat af generalforsamling tirsdag den 7. marts 2023 kl. 19.30

i Nærum kirkes annex (konfirmandlokalet)

Grundejere på Askhøj, deltagere i generalforsamlingen er **markeret** med "fed":

Husnr.	Beboer		Husnr.	Beboer
9	Karen og Peter		10	Nana (formand) og Søren
11	Ulla		12	Tina og Gunni (Fællesudvalg)
13	Ane og Peter (Fællesudvalg)		14	Annemette og Flemming
15	Helle og Jørgen		16	Marianne og Lasse
17	Susanne og Erling		18	Mette og Brian
19	Anette og Mogens		20	Isabel
21	Dina og Jacob (Bestyrelse)		22	Anni og Helge
23	Lilian		24	Thomas
25	Birgit og Jesper (Bestyrelse)			

1. Jørgen blev valgt til dirigent og Thomas til referent. Jørgen startede mødet med at konkludere, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægter og dermed lovlig.

2.

a: Formandens beretning / Nana

Der blev givet en opdatering vedrørende byggegrunden ved gadekæret (bebyggelse ved Nærum Gadekær 6) – ejeren Kristian er stadig i gang. Planen er ændret således, at det gamle hus bliver ombygget og ikke nedrevet som planlagt. Derudover vil der blive bygget et nyt hus, som vil have indkørsel ud for Askhøj nr. 4, og dialog/diskussion pågår med de relevante ejere, hvordan dette skal udformes. De penge, som var blevet afsat til renovering af vej/fortov, er ikke blevet brugt, da resultatet af udkørsel skal afventes.

Tennisklubben ønsker at undersøge mulighederne for en udvidelse. På nuværende tidspunkt er der ikke et konkret projekt til behandling, så sagen er sat i bero.

Serviceordningen inkl. snerydning blev nævnt. Rudersdal kommune har mulighed for at hjemtage opgaven, men det er stadig uklart, om det vil give en besparelse. Dette vil blive undersøgt nærmere.

Hjemmesiden er blevet udsat, og Thomas vil følge op på dette. Facebook-gruppen er blevet lavet, dog er ikke alle beboere medlemmer. Et udkast til en velkomstfolder er blevet lavet og delt med generalforsamlingen, og der er også blevet arbejdet på varmeløsninger. Til slut blev der givet en stor tak til dem, som gør en indsats og udfører opgaver for Grundejerforeningen.

Opdatering og spørgsmål til beretning:

Hjemmeside: Thomas gav en opdatering vedr. hjemmeside – der blev lavet et google fællesdrev, som desværre ikke kunne deles efter hensigten. Der er kontakt med Henrik Isen / isentekst.dk, som har en fast lav pris på oprettelse af hjemmesider til grundejerforeninger på ca. 5700 kr. og drift for 500 kr. om året. Efter nogen diskussion blev det, at Thomas skulle gå videre med det.

Velkomstfolder: Erling gav forslag til rettelser til folder bl.a. vedrørende fastlæggelse af juletræstænding.

2b: Beretning fra fællesarealudvalget og 4b forslag fra Fællesarealudvalget om vedligeholdelse af fællesarealet (Lagt sammen)

Gunni gennemgik beretningen og forslag fra fællesarealudvalget.

Som en tilføjelse til Gunnis beretning fra Fællesarealudvalget foreslog Nana, at Fællesarealudvalget kunne få bemyndigelse til at drøfte løsning til beplantning ned langt Askhøj/ind mod Nærum Gadekær 6 i form af skitseret bøgehæk, som vil være en fortsættelse af den eksisterende bøgehæk langs Askhøj fra svinget op mod vores bebyggelse. Etablering af hækken vil sandsynligvis kræve, at tre mindre træer, som står på vores grund, fældes (ikke de tre store træer, der står på Kristians grund). Der var tilslutning til dette.

Efter beretningen var der nogen diskussion vedrørende kvaliteten og kommunikation i forhold til gartneren. Nogle beboere er ikke tilfredse med de fejl, som er blevet begået, såsom at skrænten (nr. 17, 19, 21, 23, 25, 24, 22, 20, 18) blev buskryddet, ramsløg i blomst blev ryddet, snedriverbuske blev klippet helt ned, kirsebærtræer bliver klippet helt ned og på de forkerte tidspunkter af året. Der er blevet lavet en ny aftale med gartner om, at de ikke går i gang med større opgaver, uden at det er blevet diskuteret med Gunni. Der var også diskussion om, hvor meget og hvordan græsset skal slås, og om man kan øge biodiversiteten. Fællesarealudvalget vil foreslå projekter, som kan bidrage til øget biodiversitet samt initiativer til forbedring af skrænterne. Nana påpegede, at det kommer til at kræve mere fra beboerne, og alle opfordres til at deltage i de 2-3 havedage, vi har om året.

Forslag fra fællesarealudvalget blev vedtaget.

3. Kasserer/Jesper fremlagde det revideret årsregnskab til godkendelse og fremsatte forslag til budget. Der var få spørgsmål bl.a. til refusionsomkostninger ift. el til robotter. Årsregnskab og budget blev godkendt.

4. Eventuelle forslag fra bestyrelse og medlemmer.

a: Ulla blev valgt til fællesarealudvalget. Gunni (12) og Peter (13) blev genvalgt.

b: Se punkt 2.b

c: Forslag til vedtægtsændringer.

Der blev indhentet kommentarer, der var dog ingen ændringsforslag, og de nye vedtægter blev godkendt.

d: Opfordring til "husstandard" (regler og rammer for bebyggelsen) / Gunni

Der var nogen diskussion vedrørende overtrædelser af "Askhøj – hold stilen". Dette var en gentagelse af samme diskussion fra sidste års generalforsamling. Der var ikke enighed om, hvad tilgangen skulle være over for nye beboere, samt de ændringer der allerede er foretaget. Gunni foreslog, at bestyrelsen påtager sig at udarbejde en oversigt og informere (påpege) overfor beboere, hvilke overtrædelser der er blevet lavet gennem tiden, og at fremover skal standarden respekteres. Der var ikke enighed om denne fremgangsmåde, dog var der enighed om, at vi har et dilemma, men nogen løsning blev ikke fundet. Det er

uklart, hvad næste skridt er i forhold til dette punkt, om end Gunni påtog sig at komme med et oplæg og vil tage emnet op igen til næste generalforsamling.

e: Gunni gav en orientering af varmeløsninger, da fjernvarme efter varmeplanen ikke kommer til Askhøj før evt. i fase 3, og at varmepumper kunne være en mulighed. Luft-vand varmepumper installeret i gård eller i skur kommer til at overskride 35db i forhold til skel, hvilket vil sige, at i praksis vil kun ende-rækkehusene have denne mulighed, om end de jo ikke kan opsætte en varmepumpe på fællesarealet (og det er gavlen på husene). Gunni mener, at hvis ende-rækkehusene først får mulighed for at opsætte egne varmepumper, så bliver der aldrig enighed om en fællesløsning, fordi de huse, som individuelt har opnået en løsning, forventelig ikke vil deltage i omkostningerne ved at etablere en fælles løsning, hvilket efterlader mellemhusene uden en fremtidig varmeløsning, da de vil ikke have denne mulighed, da husene er forskudt og lyden vil genere naboens terrasse. Gunni var stærkt skeptisk overfor, om støjkravet ville kunne overholdes. Han havde gennemgået husenes indbyrdes placering og mente ikke, at varmepumper i udhusene var en lovlig løsning, idet husenes forskudte placering ville give for megen støj hos naboen.

Det blev også nævnt at fremløbstemperaturen fra varmepumper ikke er høj nok til for de gamle huse, da vi ikke har gulvvarme. Jordvarme (kold fjernvarme og individuel jordvarme) blev også diskuteret.

Ifølge Lasse ville alle huse have muligheden for installation af varmepumper i skurene med respekt for afstands – og støjkrav og henviste til rækkehusbebyggelsen på Helgas Høj. Han delte således ikke Gunnis vurdering. Lasse opfordrede bestyrelsen til at se opvarmningsproblematikken i et større perspektiv, nemlig som led i et samlet energisyn af de enkelte huse/alle huse omfattende både opvarmning og isolering og bad bestyrelsen tage initiativ herom snarest.

Der blev også diskuteret, om vi skal have en fællesløsning, som er kommunens anbefaling.

Anlægsomkostninger er større ved jordvarme end luft/vand varmepumper, men til gengæld er driften og effektiviteten højere. Derudover blev det også nævnt, at man kan forsætte med gasfyr ved at bruge en vedligeholdelsesordning, eller købe brugt/renovere sit gasfyr hvis det eksisterende gasfyr går i stykker. Dét er dog ikke alle, som vil vente og se tiden an, da deres gasfyr kræver udskiftning snart. Der blev også foreslået, at man prøver at påvirke kommunen til at udvide fjernvarmen til Askhøj.

f: Blev ved en fejl forbigået og ikke diskuteret.

g: På grund af tidsmangel var det ikke muligt at færdigbehandle og diskutere Erlings/Nr. 17 oplæg. Oplægget er efterfølgende blevet udsendt separat til grundejerne, så de kan læse den i ro og mag.

Varmeløsninger blev på generalforsamlingen ikke færdig-debatteret, hvorfor Jørgen som dirigent konkluderede, at bestyrelsen/udvalget skulle indkalde til et orienteringsmøde i løbet af foråret. Til mødet skal der være indhentet rådgivning (gratis) om alle de forskellige opvarmningsformer.

5. Valg af bestyrelse.

a: Formand – Nana var ikke på genvalg.

b: Jacob (nr. 21) og Jesper (nr. 25), der var på valg, blev genvalgt til bestyrelsen.

6. Valg af to revisorer. Bestyrelsen foreslog genvalg. Jørgen Madsen og Isabel Voss blev genvalgt.

7. Årskontingent blev efter nogen diskussion besluttet til at stige fra 1900 kr. til 2500 kr. i kvartalet.
8. Eventuelt – ingen emner.

Generalforsamlingsreferatet er godkendt den 26. marts 2023 af:

Dirigent:

Jørgen Madsen

Bestyrelsen:

Nana Sofie Due Jensen

Jesper Reibel

Jacob Krogh