

Grundejerforeningen Baunehøjpark
www.baunehoejpark.dk

Referat af grundejerforeningens 57. ordinære generalforsamling
torsdag den 20. april 2023 kl. 18-21.30 i Satellitten

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår

3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2022 til godkendelse

[Reviderede regnskab for 2022](#)

4. Forslag fra medlemmerne

5. Forslag fra bestyrelsen

5a Budget for indeværende regnskabsår

[Budget for 2023](#)

5b Fastsættelse af kontingent for 2023/2024

5c Forslag til ændring af foreningens vedtægter

5d Udkast til lokalplan

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er:

- Thomas Christensen
- Morten Heinemann

7. Valg af 1. og 2. suppleant til bestyrelsen.

På valg er:

- Michael Skov
- Ken Larsen

8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

På valg er:

- Tina Wandall (revisor)
- Peter Moth (revisorsuppleant)

9. Evt.

Der var 49 stemmeberettigede parceller tilstede, herunder 9 fuldmagter. Der var i alt 56 personer tilstede.

Ad 1) Valg af dirigent

Bestyrelsen oplyste indledningsvis, at det havde været vanskeligt at finde en dirigent, hvorfor bestyrelsen foreslog førstesuppleant, Michael Skov, som dirigent. Dette godkendte generalforsamlingen. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår

Formanden indledte med at byde de fremmødte velkommen og herunder især nye grundejere i foreningen.

Herefter blev bestyrelsen og primære opgaver kort præsenteret:

Thomas Christensen, (næstformand, lokalplan)

Mette Jensen (kasserer)

Britta Arbjørn (webmaster)

Johan Rasmussen (fællesområdet, lokalplan)

Morten Heinemann (formand)

Suppleanter:

Michael Skov (1. suppleant, medlemskartotek, nyhedsbreve)

Ken Larsen (2. suppleant, bistår med fællesområdet)

Formanden oplyste, at en række andre opgaver end de ovennævnte løses i fællesskab på tværs af bestyrelsen og suppleanterne.

Tina Wandall er revisor, og Peter Moth er revisorsuppleant.

Bestyrelsens beretning for det forløbne år blev udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen, og derfor blev emnerne i beretningen kun kort omtalt.

Efter udsendelse af beretningen var der sket nyt ift. to punkter – legepladsen og nedgravning af fibernet bl.a. på vores fællesområde. Det blev oplyst, at renovering af legepladsen med navnlig nyt faldunderlag, netop er afsluttet. Det blev endvidere oplyst, at bestyrelsen er i dialog med den entreprenør, der for nylig er påbegyndt gravning på vores fællesområde. Bestyrelsen ønsker med dialogen så vidt muligt at sikre, at der ikke sker skader på især hække og træer på fællesarealet og medlemmernes grunde. Det blev endvidere anført, at der ift. vedtægtsændringer var indsneget sig en beklagelig fejl, som bestyrelsen ville komme tilbage under dette punkt.

Kommentarer til beretningen:

Et medlem udtrykte utilfredshed med bl.a. klipning af buske mv. på fællesarealet. Medlemmer blev opfordret til at rette henvendelse til Johan Rasmusen, hvis man har kommentarer til pasningen af fællesarealet. Et andet medlem opfordrede til, at der opsættes skilte på et par af legeredskaberne med angivelse af, hvor mange børn/vægt, der må være på legeredskabet.

Ad 3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2022 til godkendelse

Kassereren gennemgik regnskabet for 2022, som var godkendt af revisoren.

Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen. Regnskabet for 2022 kan ses på foreningens hjemmeside.

Ad 4. Forslag fra medlemmerne

Der er ikke modtaget forslag fra medlemmerne inden 1. marts 2023.

5. Forslag fra bestyrelsen

Ad 5a Budget for indeværende regnskabsår

Kasseren gennemgik budgettet for 2023. Budgettet for 2023 kan ses på foreningens hjemmeside.

Ad 5b Fastsættelse af kontingent for 2023/2024

Bestyrelsens forslag på et kontingent på 2.300 kr. pr. medlem blev godkendt.

Ad 5c Forslag til ændring af foreningens vedtægter

Bestyrelsen oplyste, at der i indkaldelsen var foreslået tre ændringer af vedtægterne samt en række mindre sproglige rettelser. De tre foreslåede ændringer er som følger:

- § 11, stk. 1, foreslås ændret sådan, at en befuldmægtiget maksimalt kan medbringe én fuldmagt til brug for afstemning.
- En ny paragraf (§ 11, stk. 4), der bemyndiger bestyrelsen til at foretage mindre ændringer i vedtægterne, var medtaget ved en fejl. Bestyrelsen trak derfor dette forslag tilbage.
- § 12, stk. 10, der vedrører et honorar til bestyrelsesmedlemmer og øvrige valgte repræsentanter for foreningen foreslås opdateret, sådan at der til § 12, stk. 10 tilføjes flg. tekst: "jf. Skattestyrelsens bekendtgørelse nr. 1651 af 18.12.2018 med senere ændringer vedr. skattefrie godtgørelser til ulønnede bestyrelsesmedlemmer."

Et flertal af de tilstedeværende medlemmer stemte for den foreslåede ændring af § 11, stk. 1, og de mindre sproglige rettelser.

Den foreslåede ændring af § 12, stk. 10, blev ikke vedtaget.

Da ændring af vedtægter bl.a. kræver, at mindst halvdelen af de stemmeberettigede er til stede blev ændringerne ikke vedtaget.

BA31: Fundt at fristen for indsendelse af forslag fra medlemmerne iht. de gældende vedtægter bør ændres. Fristerne bør ændres og medlemmerne bør have mulighed for at komme med forslag efter indkaldelse til generalforsamling.

MO33: Foreslog, at bestyrelsen hvert år på et passende tidspunkt gør medlemmerne opmærksom på vedtægternes frister for indsendelse af forslag: 1. februar for forslag til vedtægtsændringer og 1. marts for øvrige forslag.

BA31: Foreslog, at honoraret til bestyrelsesmedlemmer fastlægges med budgettet og godkendes af generalforsamlingen. Fremadrettet bør bestyrelsen gøre en anmærkning i budgettet.

Ad 5d Udkast til lokalplan

Bestyrelsen oplyste kort om det materiale, der var udsendt om lokalplanen i forbindelse med indkaldelsen.

Det blev oplyst, at det udkast, der var sendt i høring i slutningen af marts 2023 til medlemmerne i store træk svarede til det udkast, der blev præsenteret på generalforsamlingen i 2022.

Herefter blev emnet vedr. lokalplanen behandlet i tre dele:

- 1) introduktion til udkastet til lokalplanen,
- 2) afstemning om de forslag medlemmerne har indsendt til bestyrelsens udkast til lokalplan, og
- 3) afstemning om det videre arbejde med en lokalplan.

Ad 1 introduktion til udkastet til lokalplanen

Hvorfor en lokalplan?

På generalforsamlingen i 2019 blev den daværende bestyrelse bemyndiget til at arbejde med et udkast til en lokalplan. Formålet med en lokalplan er bl.a.: klarere regler for regulering af bebyggelse mv. inden for foreningens område, medvirke til en vis ensartethed af bebyggelse, og at kommunen skal administrere byggeansøgninger iht. indholdet af en lokalplan.

Afvejning af forskellige hensyn

Følgende forhold har bestyrelsen navnlig forholdt sig til i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen: intentionen i deklARATIONEN for området, kommunens praksis gennem årene, medlemmernes ønsker, og den enkelte grundejers interesse overfor naboer/genboer interesser.

Hovedindhold af lokalplanen

Bestyrelsens udkast til lokalplan omhandler primært regulering af antal etager, bebyggelsesprocent, højder, tagudformning, facader, særlige regler om byggeri visse steder og tekniske anlæg. Lokalplanen inddeler bebyggelsen og det grønne område i 5 delområder.

Områdeinddeling

Nuværende udkast til lokalplanen indeholder en inddeling i flg. områder:

Område A: Klyngehusbebyggelse på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet.

Område B: Parcelhusbebyggelse på Bavnestedet,

Område C1: Rækkehusbebyggelse på Bavnestedet bortset fra Bavnestedet nr. 15, 17, 19 og 157.

Område C2: Rækkehusbebyggelse på Bavnestedet nr. 15, 17, 19 og 157.

Område D: Parcelhusbebyggelse på Nørrevænget.

Område E: Fælles friarealer.

Hvilke emner reguleres særligt i udkast til lokalplanen?

De vigtigste emner ift. regulering af bebyggelse blev gennemgået, jf. nedenstående to skemaer.

Et kryds i et felt betyder, at der foreslås en regulering, hvorimod en streg angiver, at der ikke foreslås nogen regulering.

Regulering (1 af 2)

Emne	Klyngehuse (A)	Parcelhuse Bavnstedet (B)	Rækkehuse (C1&C2)	Parcelhuse Nørrevænget (D)
Etage (max)	X 1	X 1	X 1	X Mod vej 1(1½)
Max total højde på boligbebyggelse	X ca. 3,5 m	X ca. 4m	X ca. 4m	X fladt tag 3,5 m sadeltag 5,5 m ...ift. midt fortovs kant
Bebyggelsesprocent (max)	X 35 %	X 35%	X C1 40% / C2 35%	X 30 %
Afstand mellem boligbebyggelse og vej	X min 2m	-	X	X
Afstand mellem carport/garage og vej	X	X	-	X
Placering af boligbebyggelse på grund	-	-	X	X parallel el vinkelret på skel mod øst
Placering af carport/garage i forhold til overkørsel / på grund	X	X	X forbud mod garage	-

Regulering (2 af 2)

Emne	Klyngehuse (A)	Parcelhuse Bavnestedet (B)	Rækkehuse (C1&C2)	Parcelhuse Nørrevænget (D)
Tagkonstruktion	X Fladt	X Ensidig evt. 2½ %	X Ensidig evt. 5 %	X Fladt eller sadeltag med max 30 grader hældning
Sternhøjde	X	X	X	X
Ovenlys mv. (max højde)	X	X	X	X
Tagbelægning	-	-	-	X
Facade: farver og materiale	X gule mursten	X gule mursten + facadeinddæk- ning i "træ"	X gule mursten+ facadeinddæk- ning i "træ"	-
Facade mod vej – placering og vinduer og døre	X	-	X	-
Energianlæg (plant med tagkonstruktion)	X	X	X	X

Kommentarer, spørgsmål og svar vedrørende punkt 1 (introduktion til udkastet til lokalplanen), "svar" angiver bestyrelsens svar

RA22: Hvis lokalplanen ikke fremsendes, er det så forventeligt, at Furesø vil gøre noget af egen drift?
Svar: Det anses ikke for sandsynligt.

BA95: Hvor findes de nævnte bilag i lokalplanen.

Svar: Ikke alle bilag er udarbejdet, men indholdet af de pågældende bilag er beskrevet i udkastet til lokalplanen.

MO33: Vi kan ikke vedtage, hvordan de endelige bestemmelser kommer til at se ud. Men det er en mulighed for at præge lokalplanen med grundejernes præferencer. Det inkl. holdninger imod, forslag til udformning m.m.

BO16: Hvordan skal et udkast til en lokalplan præsenteres for Furesø Kommune, hvis udkastet videresendes til kommunen – er der tale om tilkendegivelse af synspunkter eller om et endeligt bud på indholdet?

Svar*: Hvis det ender med, at foreningens generalforsamling beslutter at videresende et udkast til lokalplan til Furesø Kommune, så vil det foreliggende udkast til lokalplan med generalforsamlingens tilretninger samt de skriftlige bemærkninger, der er fremkommet fra medlemmerne, blive fremsendt til kommunen. Det vil så være op til Furesø Kommune, om de vil arbejde videre med en lokalplan og med hvilket indhold.

RA32: Når først kommunen har modtaget udkast til lokalplanen, kan vi så forkaste udkastet / sige nej?

Svar: Det vil være op til Furesø Kommune at beslutte, om de vil fremme et udkast til lokalplan og indholdet heraf. Hvis Furesø Kommune offentliggør et forslag til lokalplan, som ikke i tilstrækkeligt omfang er i

overensstemmelse med det som generalforsamlingen har indsendt, vil det være muligt for den enkelte grundejer at gøre indsigelse.

MO32: Hvis Furesø Kommune ikke vedtager en lokalplan, hvad skal der så ske med deklarationen for vores område?

Svar: Deklarationen er tinglyst på alle ejendomme inden for grundejerforeningen, og derfor vil den gælde uændret, hvis der ikke vedtages en lokalplan. Hvis der vedtages en lokalplan for vores område vil det derimod være muligt at aflyse dele af deklarationen.

MO26: Oplyste, at bestemmelse 7.2.2 om minimumsafstand fra hus til vej på 2 meter for klyngehusene ikke kan gælde for alle klyngehusene, da de huse, der ligger vinkel på vejen for en del af huset ligger tættere på vejen end 2 meter.

Svar: Bestemmelsen i 7.2.2. gælder for de klyngehuse, hvor facaden (og ikke gavlen) ligger parallelt med vejen, og bestemmelsen gælder derfor fx ikke for en ejendom som MO26.

BA77: Må man på Bavnstedet (parcelhusene) lægge husene tæt på vej?

Svar: Det blev oplyst, at der er en regulering på to meter.

RA22: Skal hække være ligusterhæk og er det reguleret i lokalplanen?

Svar: I bestemmelse 9.1.1 er det anført, at hegn mod vejskel og mod fælles friareal skal etableres som levende hegn (på samme måde som deklarationen).

BA31: Foreslår lokalplanen regulering af beplantning eller andet ml. naboer?

Svar: I bestemmelse 9.1.3 er det anført, at hegn i skel mellem boligejendomme kan etableres som fast hegn.

BA31: Hvorfor er der forskel på byggeprocent inden for rækkehusene, bør det ikke være det samme?

Svar: Bebyggelsesprocenten for hovedparten af rækkehusene er ens (40), men nogle få af rækkehusgrundene er større end de øvrige grunde, og ejerne af disse grunde har anmodet om en bebyggelsesprocent på 35.

BA141: Gav udtryk for, at de regler, som husene oprindeligt er opført efter fortsat må gælde?

Svar: Hovedparten af husene inden for foreningens område er ganske vist opført med et ens udtryk, og det må forstås, at det har været hensigten med deklarationen at bevare dette ens udtryk. Men deklarationen har meget få eller nærmest ingen regler for udseende af husene i vores område, hvilket betyder, at det er meget vanskeligt at kræve det ensartede udtryk fastholdt ved til- og ombygninger og nyopførelser.

LE24: Fandt at bestyrelsens arbejde har udført en imponerende indsats. Bestyrelsen må dog være skarp på processen. Hvordan håndteres ændringsforslag der kommer efterfølgende. Kommer der en afklaringsfase efterfølgende?

*Svar: Der henvises til det svar, der blev givet til spørgsmålet fra BO16 ovenfor, angivet med *.*

BO16: Hvordan forholder det sig med de områder, der grænser op til vores grundejerforening ift. indholdet af en eventuel lokalplan for vores område?

Svar: En lokalplan for vores forening kan ikke regulere ejendomme uden for foreningens afgrænsning. De kan dog indgå i vurderingen, om en lokalplan for vores område vil påvirke naboområder.

BA77: Spurgte til bestemmelsen i § 7.1.1, hvorefter en andel af det fælles friareal ikke må indgå i beregningen af den enkelte grunds bebyggelsesprocent for alle grunde med undtagelse af grundene på Nørrevænget.

Svar: Praksis med, at en del af fællesarealet kan indgå i beregningen af den enkelte grunds bebyggelsesprocent har været praksis for vores område indtil for nogle år siden. I og med, at der fastsættes en bebyggelsesprocent for de enkelte delområder vil denne regel skulle udgå. (Deklarationen har ingen regler om bebyggelsesprocent).

BA31: Regulering af højde på sokkel er for restriktivt.

Svar: En maksimal højde på sokkel er en måde at regulere højden på husene og for at undgå høj kælder.

NØ66: Bestyrelsens udkast til lokalplan er generelt for restriktiv, og det anses ikke for rimeligt, at grundejerne får en ringere byggeret, end de har i dag.

RA22: Gav udtryk for, at det er rimeligt, at bebyggelsens udtryk reguleres i en lokalplan.

MO33: Gav også udtryk for det rimelige i at regulere en vis form for ensartethed i bebyggelsen, herunder at det sikres, at nye boliger indpasses i eksisterende bebyggelse, og at udsigten ud over området så vidt muligt bevares.

BO18: Gav udtryk for, at det ikke er hensigtsmæssigt at fastsætte præcise højder på bygninger og tage, da kommende krav om isolering eller andet kan betyde ønske om større højder.

Svar: Ift. evt. kommende krav om mere isolering i tage muliggør udkast til lokalplanen lidt større højder på husene end tilfældet er i dag, ligesom reglerne om maksimal stjernhøjde kan fraviges ifm. opfyldelse af energikrav.

BA31: Finder det urimeligt, at lokalplanen ikke giver mulighed for at lave facaderenovering i og med, at det er fastsat i formålsbestemmelsen, at huse i området (ikke Nørrevænget) skal opføres med gule mursten.

Svar: Bestemmelsen om gule mursten er fastsat ud fra ønsket om at fastholde et ensartet præg.

Ad 2) afstemning om de forslag medlemmerne har indsendt til bestyrelsens udkast til lokalplan

Bestyrelsen gennemgik de høringssvar, som medlemmerne har indsendt til bestyrelsens udkast til lokalplan.

Høringssvar 1 vedr. et manglende bilag fra BA41

Et medlem har spurgt til bilag 2.

Det blev påtalt, at ikke alle bilag var med, da det dermed er vanskeligt at forholde sig til indholdet af lokalplanen. Det besluttedes, at bilagene i passende omfang skal udarbejdes i forbindelse med stillingtagen til lokalplanen på en ekstraordinær generalforsamling.

Høringssvar 2 vedr. § 8.1.3 fra LE12

Et medlem har kommenteret på § 8.1.3, 2. punktum, der for klyngehusene angiver, at "I tilbygning og nybyggeri skal hul mål for vinduer være som oprindelig bebyggelsesbygning og vinduer skal være placeret op til rem."

Der var ikke drøftelser af dette emne. Der henvises til besvarelse af høringssvaret i bilag til punkt 5d i bestyrelsens indkaldelse, hvori det anføres, at bestemmelsen bør præciseres, så det fremgår, at bestemmelsen alene gælder for facade mod adgangsvej.

Høringssvar 3 vedr. § 7.3.3 fra BA129

Bestemmelsen angiver, at carporte og garager kun må placeres ud for overkørsel til vej og skal overholde en afstand på minimum 5 meter til vejskel. BA129 foreslår, at bestemmelsen slettes, alternativt at carporte slettes. Flertal for at bestemmelsen fastholdes, dog sådan, at carporte slettes fra bestemmelsen.

Høringssvar 4 vedr. bebyggelsesprocent for klyngehusene fra RA22

Forslag om at den foreslåede bebyggelsesprocent for klyngehusene hæves fra 35 til 40, og at flg. tekst i bestemmelsen i § 7. 2.1, tilføjes: "Bebyggelsen må ikke overstige 206 m²."

Flertal for at ændre bestemmelsen som foreslået.

Høringssvar 5 vedr. farve på stern mv. fra BO15

Et medlem foreslår, at det fastsættes i lokalplanen, at det for huse (med undtagelse af huse på Nørrevænget) fastsættes, at "farve på stern, udhængsbrædder, rem og carport skal være sort".

Flertal for ikke at medtage en sådan bestemmelse.

Høringssvar 6 vedr. en mere lempelig lokalplan fra BA31

Et medlem har fremsendt et udkast til en alternativ lokalplan, der indeholder færre bestemmelser end bestyrelsens udkast.

BA31 ønskede i den forbindelse en afstemning om, hvorvidt grundejerforeningen overhovedet skal arbejde på at få en lokalplan.

Der blev foretaget afstemning om, hvorvidt der ønskes en lokalplan for grundejerforeningen.

Der var et stort flertal for, at der arbejdes videre på at få en lokalplan.

BA31 gav udtryk for, at beslutning om en lokalplan er et vigtigt emne, hvorfor afstemning ved simpelt flertal ikke ses for rimeligt.

Det blev besluttet, at afstemning vedr. en lokalplan skal følge de samme regler som for vedtægtsændringer, dog sådan at afstemning på en ekstraordinær generalforsamling kan afgøres ved simpelt flertal.

De resterende høringssvar blev ikke behandlet på generalforsamlingen. Det drejer sig om bebyggelsesmulighederne på Nørrevænget, hældningsgrad på tagene for alle huse på Bavnestedet, antirefleksbehandling af solceller, terrænregulering, regulering af legeplads, og udformning af facade på parcelhusene på Bavnestedet.

Det blev besluttet, at de resterende høringssvar må behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

Kommentarer, spørgsmål og svar vedrørende punkt 2 (afstemning om de forslag medlemmerne har indsendt til bestyrelsens udkast til lokalplan), "svar" angiver bestyrelsens svar

BO16: Vil lokalplanen afløse deklARATIONEN og har det betydning, om lokalplanen er mere lempelig eller restriktiv end lokalplanen?

Svar: En lokalplan vil erstatte deklARATIONEN med undtagelse af nogle få punkter, fx tvunget medlemskab af grundejerforeningen. Det har ingen betydning, om lokalplanen er mere eller mindre restriktiv end deklARATIONEN.

Ad 3) afstemning om videre arbejde med en lokalplan

Afstemning om, hvorvidt generalforsamlingen ønsker en lokalplan for grundejerforeningen blev foretaget under punktet ovenfor. Der var flertal for, at der arbejdes videre på at få en lokalplan.

Afstemning om indholdet af en lokalplan:

- Ønsker generalforsamlingen en mere restriktiv lokalplan end bestyrelsens foreliggende udkast til lokalplan? (ingen stemte for dette).
- Ønsker generalforsamlingen en lokalplan, der i store træk er på linje med den regulering, som er bestyrelsens foreliggende udkast til lokalplan? (29 stemte for).
- Ønsker generalforsamlingen en lokalplan med et lempeligere indhold end bestyrelsens foreliggende udkast til lokalplan? (17 stemte for).

Afsluttende bemærkninger om, at der ses at være behov for at arbejde videre med nogle af emnerne i lokalplanen, og at medlemmernes forslag til udkastet til lokalplanen skal medsendes til Furesø Kommune.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var:

- Thomas Christensen, som blev genvalgt.
- Morten Heinemann, som blev genvalgt.

Ad 7. Valg af 1. og 2. suppleant til bestyrelsen

Michael Skov, Rastestedet 13, blev valgt som 1. suppleant.

Ken Larsen, 2. suppleant ønsker ikke genvalg.

Der blev ikke valgt en 2. suppleant.

Ad 8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Tina Wandall, Bavnestedet 105, blev valgt som revisor.

Peter Moth, Nørrevænget 72, blev genvalgt som revisorsuppleant.

Ad 9. Evt.

Der blev spurgt til afholdelse af Sankt Hans aften på fællesarealet. Bestyrelsen oplyste, at der ikke var intention om at genoptage afholdelse af denne sommeraften på fællesarealet.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:30.

Dirigent Michael Skov

Referant Johan Rasmussen
