

Rungsted, den 11. april 2026

INDKALDELSE

Der afholdes ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Helleholm
onsdag den 29. april 2026 kl. 18.00 på Hørsholm Rådhus.

Vedlagt dagsorden.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Rungsted, 7. april 2026

Begæring om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Helleholm

Til Bestyrelsen,

Undertegnede medlemmer ønsker hermed i henhold til vedtægternes § 8 at begære indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling.

Formål og dagsorden:

1. at træffe beslutning om at sætte alle eventuelle planer, om at etablere jordvarme ved brug af fællesarealer, i bero.
2. i forhold til brug af fællesarealer til etablering af brine kredse, at formulere en række spørgsmål omkring jura, forsikring, økonomi og skatteforhold som Bestyrelsen bedes afklare
3. grundet kompleksiteten i pkt. 2 at træffe beslutning om at beboeres ønsker om at etablere jordvarme kun kan opfyldes ved nedgravning af vertikale spiral anlæg på egen grund

Begrundelse for anmodningen:

Vi mener at beslutningen truffet på Generalforsamlingen den 14/2-2024 om brug af fællesarealet til etablering af privat jordvarmeanlæg er forhastet og desværre uden tilstrækkeligt afklaret grundlag. Alene den seneste ændring af den oprindelige skitse for placering af brine kredse igennem andres private grunde viser dette.

Jura bringer i øvrigt tvivl om gyldigheden af afstemningen. Se vedhæftede artikel om vedtægters bestemmelser om flertalsafgørelser i grundejerforeninger.

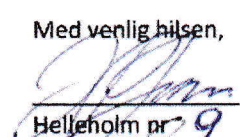
Bestyrelsen bedes anerkende at brug andres private grunde til føring af briner kræver 100% vedtagelse, og beslutningen således er ugyldig.

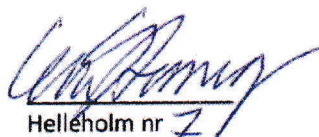
Som vi er vidner til, skaber brug af fælles ejendom ofte uoverensstemmelser og vi ønsker forebyggende afklaring på følgende spørgsmål:

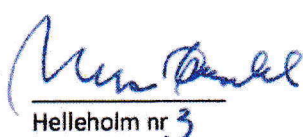
- Da det nu er på tale at lave vertikalt spiral anlæg, hvorfor så ikke lave det på egen grund?
Bestyrelsen bedes afklare om dette kan ændre den tidligere beslutning.
- Hvor stor del af beplantningen på fællesarealet (ved søen) skal fældes ved nedgravning af briner?
Bestyrelsen bedes definere hvilke træer og buske der forsvinder.
- Vil en anvendelse af fællesarealet til jordvarme etablering ændre kommunens værdiansættelse af vores fællesareal – og dermed vores fremtidig skatteforhold?
Bestyrelsen bedes indhente en forhåndsudtalelse fra skattemyndighederne om dette.
- Forsikringsforhold
 - Miljøpåvirkning ved læk på systemet (uheld, gnavere eller erosion), og en deraf følgende (grundvands)forurening?
 - Hvad koster en håndtering af forureningen? Hvem betaler? Hvad hvis en ejer ikke kan betale? Skal vi have etableret facilitet til sikkerhedsstillelse?
 - Kan en beboer forsikre sin etablering på fællesarealet?
 - Er der i tegningerne taget højde for de drænrør vi har i arealet?
Bestyrelsen bedes afklare disse forhold.

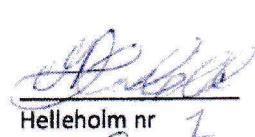
Vi ser frem til at modtage en indkaldelse med angivelse af tid og sted hurtigst muligt og senest inden for de tidsfrister, som vedtægterne foreskriver.

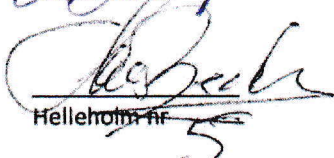
Med venlig hilsen,

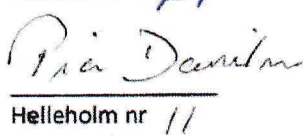

Helleholm nr 9


Helleholm nr 7

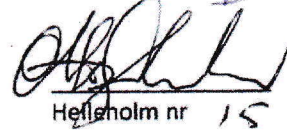

Helleholm nr 3


Helleholm nr 1


Helleholm nr 5


Helleholm nr 11


Helleholm nr 13


Helleholm nr 15

Rungsted, 7. april 2026

Begæring om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Helleholm

Til Bestyrelsen,

Undertegnede medlemmer ønsker hermed i henhold til vedtægternes § 8 at begære indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling.

Formål og dagsorden:

1. at træffe beslutning om at sætte alle eventuelle planer, om at etablere jordvarme ved brug af *fællesarealer*, i bero.
2. i forhold til brug af fællesarealer til etablering af brinekredse, at formulere en række spørgsmål omkring jura, forsikring, økonomi og skatteforhold som Bestyrelsen bedes afklare
3. grundet kompleksiteten i pkt. 2 at træffe beslutning om at beboeres ønsker om at etablere jordvarme kun kan opfyldes ved nedgravning af vertikale spiralanlæg på egen grund

Begrundelse for anmodningen:

Vi mener at beslutningen truffet på Generalforsamlingen den 14/2-2024 om brug af fællesarealet til etablering af privat jordvarmeanlæg er forhastet og desværre uden tilstrækkeligt afklaret grundlag. Alene den seneste ændring af den oprindelige skitse for placering af brinekredse igennem andres private grunde viser dette.

Jura bringer i øvrigt tvivl om gyldigheden af afstemningen. Se vedhæftede artikel om vedtægters bestemmelser om flertalsafgørelser i grundejerforeninger.

Bestyrelsen bedes anerkende at brug andres private grunde til føring af briner kræver 100% vedtagelse, og beslutningen således er ugyldig.

Som vi er vidner til, skaber brug af fælles ejendom ofte uoverensstemmelser og vi ønsker forebyggende afklaring på følgende spørgsmål:

- Da det nu er på tale at lave vertikalt spiralanlæg, hvorfor så ikke lave det på egen grund?
Bestyrelsen bedes afklare om dette kan ændre den tidligere beslutning.
- Hvor stor del af beplantningen på fællesarealet (ved søen) skal fældes ved nedgravning af briner?
Bestyrelsen bedes definere hvilke træer og buske der forsvinder.
- Vil en anvendelse af fællesarealet til jordvarme etablering ændre kommunens værdiansættelse af vores fællesareal – og dermed vores fremtidig skatteforhold?
Bestyrelsen bedes indhente en forhåndsudtalelse fra skattemyndighederne om dette.
- Forsikringsforhold
 - Miljøpåvirkning ved læk på systemet (uheld, gnavere eller erosion), og en deraf følgende (grundvands)forurening?
 - Hvad koster en håndtering af forureningen? Hvem betaler? Hvad hvis en ejer ikke kan betale? Skal vi have etableret facilitet til sikkerhedsstillelse?
 - Kan en beboer forsikre sin etablering på fællesarealet?
 - Er der i tegningerne taget højde for de drænrør vi har i arealet?*Bestyrelsen bedes afklare disse forhold.*

Vi ser frem til at modtage en indkaldelse med angivelse af tid og sted hurtigst muligt og senest inden for de tidsfrister, som vedtægterne foreskriver.

Med venlig hilsen,

Helleholm nr 17

Helleholm nr

Helleholm nr

Helleholm nr 21

Helleholm nr 25 -

Helleholm nr

Helleholm nr

Helleholm nr

Kære Helleholmere

Hermed lidt orientering om den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Den finder sted på **onsdag den 29.4.26** på Hørsholm Rådhus i Struensee-lokalet på 2. sal.

Vi møder kl. 17.00 og bliver taget imod i indgangen på Slotsmarken 13.

Kl. 17 til ca. 18 vil Troels Vastrup og Sanne Holst tale om varmeløsninger og besvare spørgsmål.

Troels Vastrup er især kyndig i jordvarme og Sanne Holst er kommunens varmeplanlægger.

Fra kl. 18-19 afholdes generalforsamlingen.

På grund af det noget tumultariske forløb ved den seneste generalforsamling har bestyrelsen valgt at tilkalde en erfaren advokat fra Ret&Råd Advokater til at dirigere mødet, jf. Vedtægternes § 12.

I **'Begæring om indkaldelse** til ekstraordinær generalforsamling' er Bestyrelsen blevet bedt om at undersøge en række forhold, og det har vi så gjort.

I rækkefølge:

Bestyrelsen bedes anerkende at brug af andres private grunde til føring af briner kræver 100% vedtagelse, og beslutningen således er ugyldig.

Der er ikke planer om at bruge andres private grunde til tilførselsledninger. Hvis to naboer kan blive enige, kan ledningen føres til bagmur gennem naboens have, ellers må man finde en anden løsning, f.eks. over eget loft. I den oprindelige skitse er planlagt brineføring fra hus nr. 45 og 47 over nr. 49's grund. Brineledningerne vil ligge i 1 meters dybde under græsplænen, og dette har nr. 49 godkendt.

Hvis man i stedet vælger jordvarmespiraler foran nr. 45 og 47, vil anlægget kunne ligge på fællesarealet, foran de respektive grunde.

Da det nu er på tale at lave et vertikalt spiralanlæg, hvorfor så ikke lave det på egen grund?

Bestyrelsen bedes afklare om dette kan ændre den tidligere beslutning.

Et spiralanlæg til jordvarme til et standard Helleholm-hus består af 6 jordvarmespiraler (egentlig bare brineslanger lagt som en spiral i stedet for horisontalt), hvor hver enkelt spiral måler 120 cm i diameter for oven og ca. 5 meter i dybden. Arealforbruget til 6 spiraler vil være ca. 10 x 13 meter. Det er mere end man kan finde i en etableret have på 500-600 kvm, hvor der typisk er mindre end 100 kvm tilbage, når hus, carport, skur, befæstede stier og forhaven er trukket fra.

Et egentligt vertikalt anlæg kan sikkert lade sig gøre på en lille grund, men her er vi oppe i en anden liga med en merpris på 90-100.000 kr.

Hvor stor en del af beplantningen på fællesarealet (ved søen) skal fældes ved nedgravning af briner?

Bestyrelsen bedes definere hvilke træer og buske, der forsvinder.

Der er ikke planer om at fælde noget ved søen.

Vil en anvendelse af fællesarealet til jordvarmeetablering ændre kommunens værdiansættelse af vores fællesareal- og dermed vores fremtidige skatteforhold? Bestyrelsen bedes indhente en forhåndsudtalelse fra skattemyndighederne om dette.

Bestyrelsen har forhørt sig hos Vurderingsstyrelsen, der står for værdiansættelsen af såvel de private matrikler som fællesarealet. Som udgangspunkt vil vurderingen af fællesarealet være uændret. Der er en lille mulighed for en lidt lavere vurdering, ud fra den filosofi, at den jord, der bruges til jordvarmeanlægget, så ikke kan bruges til alt muligt andet. Hvad de private matrikler angår, må man forvente en højere vurdering efter etablering af jordvarme, da det typisk udløser en højere salgspris.

Forsikringsforhold:

Miljøpåvirkning ved læk på systemet (uheld, gnavere eller erosion) og en heraf følgende (grundvands)forurening?

Der anvendes rør af PE, de samme som bruges til gas. De er ekstremt stærke og forventes at kunne holde i mere end 100 år. De ældste har ligget i omkring 50 år og det er stadig muligt at koble nye PE-rør på, hvis det oprindelige system f.eks. er blevet for lille. Der er ingen kendte eksempler på skader på grund af gnavere eller erosion. De eneste skader sker ved direkte vold, f.eks. ved opløjning.

I rørene har man 30% IPA-sprit (ethanol denatureret med isopropylalkohol), der anses for biologisk nedbrydeligt. Selv ved spild af en større mængde som 35-40 liter i forbindelse med etablering af et system kan man ikke måle noget i 5 m afstand. Der gives tilladelse til etablering af brineanlæg så tæt på fredede søer som 5 meter og i en afstand på 50 meter fra drikkevandsboringer. Så der burde ikke være risiko for grundvandet hos os. Der er trykstyring på rørene, så betydende mængder kan ikke nå at løbe ud, medmindre der opstår flere huller samtidigt. Man skal tænke på det som et lukket system, der kun kan tømme sig til en vis balance med indstrømmende luft (som en haveslange).

Hvert enkelt anlæg skal godkendes af Kommunen, og der skal ske en ret grundig trykprøvning før ibrugtagning. Endvidere er årlig kontrol af sikkerhedsmekanismer et lovkrav.

Hvis man ønsker at sløjfe et anlæg, skal det tømmes for IPA-sprit gennemskyldes med vand og lukkes. Det kan blive liggende i jorden og evt. tages i brug igen efter fornøden kontrol.

Hvad koster en håndtering af forureningen? Hvem betaler? Hvad hvis en ejer ikke kan betale? Skal vi have etableret facilitet til sikkerhedsstillelse? Kan en beboer forsikre sin etablering på fællesarealet?

Som anført er forurening med IPA-sprit til at håndtere. Hvis man spilder nogle liter på græs, vil græsset visne, men komme igen efter ret kort tid. IPA-sprit i mindre mængder, som det ville være tilfældet ved en skade på et lille privat anlæg, anses for let nedbrydeligt og ikke egentlig forurenende.

Den enkelte jordvarmeejer er ansvarlig for sit anlæg, uanset det befinder sig på fællesarealet. Ved skade på anlægget vil det også være ejeren, det går ud over, når der ikke er varme i systemet længere.

Ved en skade på anlægget vil skadevolder være erstatningspligtig. Hvis en skadevolder ikke kan findes, må anlægget repareres for ejers regning.

Ved forespørgsel hos GF forsikring ville man skønne, at den almindelige husforsikring dækker, blot man har anmeldt, at man nu har skiftet varmesystem. Ifølge firmaet Jordvarmespiralen ApS går man normalt ikke ud og laver en særskilt forsikring. Ved en skade hæfter man således selv, men i betragtning af den lave risiko og den ret lette adgang til at udskifte et beskadiget PE-rør med et nyt, anses det for rimeligt.

Bestyrelsen er dog for nuværende i gang med at undersøge, hvad en forsikring af hele fællesarealet ville koste.

Er der i tegningerne taget højde for de drænrør, vi har i arealet?

Ja, de er faktisk alle med på kortet. Derudover skal entreprenøren søge med meget specifikke angivelser, før Kommunen giver tilladelse. Drænrørene tilhører Hørsholm Kommune, så de har nok styr på dem.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Referat af ekstraordinær generalforsamling – Grundejerforeningen Helleholm

Dato: 29. april 2026

Tid: Kl. 18.00–19.00

Sted: Hørsholm Rådhus, Struensee-lokalet

Velkomst og indledning

Bestyrelsen (Thomas) bød velkommen. Forud for generalforsamlingen holdt Troels Vastrup og Sanne Holst fra Hørsholm Kommune oplæg om varmeløsninger og besvarede spørgsmål.

Det blev konstateret, at:

18 medlemmer var fremmødt

6 medlemmer havde afgivet fuldmagt

1 medlem var ikke fremmødt og havde ikke afgivet fuldmagt

Baggrund for ekstraordinær generalforsamling

Generalforsamlingen var indkaldt på baggrund af en begæring, hvor bestyrelsen blev bedt om at undersøge en række forhold vedrørende etablering af jordvarmeanlæg.

Torben (Helleholm nr. 43) begrundet kort baggrunden for begæringen om indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling.

Dagsordenen var begrænset til 4 punkter:

1. Valg af dirigent
2. At træffe beslutning om at sætte alle eventuelle planer, om at etablere jordvarme ved brug af fællesarealer, i bero.
3. I forhold til brug af fællesarealer til etablering af brinekredse, at formulere en række spørgsmål omkring jura, forsikring, økonomi og skatteforhold som bestyrelsen bedes afklare.
4. Grundet kompleksiteten i pkt. 3 at træffe beslutning om, at beboeres ønsker om at etablere jordvarme kun kan opfyldes ved nedgravning af vertikale spiralanlæg på egen grund.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog en ekstern advokat (Carsten Bo Løjborg) fra Ret & Råd Advokater som dirigent, jf. vedtægternes § 12, på baggrund af forløbet ved seneste generalforsamling. Carsten Bo Løjborg blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordens punkter.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Det blev besluttet at starte med punkt 3 i forhold til afklaring af en række spørgsmål, som bestyrelse havde svaret på forud for mødet.

3. Gennemgang af stillede spørgsmål og bestyrelsens svar

Bestyrelsen (Thomas) gennemgik de spørgsmål og svar, som bestyrelsen havde udsendt inden generalforsamlingen.

Drøftelse

Jørgen (Helleholm nr. 9) havde forberedt en række spørgsmål, som han synes at mangle afklaring på. Præsentationen som Jørgen viste på generalforsamlingen kan fås ved henvendelse til Jørgen.

Herefter var der en livlig diskussion om de forskellige forhold samt svarene fra bestyrelsen.

Der blev blandt andet sat spørgsmålstegn ved svaret fra bestyrelsen omkring ejendomsvurderingen. Flere mente at vores fællesareal kunne blive vurderet højere. Der blev efterspurgt et skriftligt svar fra Skat.

Lars (Helleholm nr. 7) sat spørgsmålstegn ved om afstemningen afholdt i 2024 på den ordinære generalforsamling var gyldig, da der ikke var 100% flertal.

4. Grundet kompleksiteten i pkt. 3 at træffe beslutning om, at beboeres ønsker om at etablere jordvarme kun kan opfyldes ved nedgravning af vertikale spiral anlæg på egen grund

Dette forslag er det mest vidtgående, så derfor bestemte dirigenten, at vi startede med dette forslag.

Dirigenten spurgte om alle mente, at de havde nok information til at stemme om dette forslag. En stor del af de fremmødte tilkendegav at de ikke mente, at de havde tilstrækkelig information. Dirigenten bestemte herefter at vi på den baggrund ikke kunne stemme om dette forslag.

2. At træffe beslutning om at sætte alle eventuelle planer, om at etablere jordvarme ved brug af fællesarealer, i bero.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at beslutningen vi stemte om at sætte i bero, var vedtaget med kvalificeret flertal. Derfor skulle dette punkt også vedtages med kvalificeret flertal (2/3 dele = 16 medlemmer).

Forslaget blev ændring til: At træffe beslutning om at sætte alle eventuelle planer, om at etablere jordvarme ved brug af fællesarealer, i bero indtil næste ordinær generalforsamling.

19 medlemmer stemte for, 4 medlemmer imod og 1 medlem stemte blankt.

Mødet hævet kl. 19.30

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet digitalt, som dokumenteret på sidste side

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Carsten Bo Løjborg

Ret&Råd Advokater Nordsjælland P/S CVR: 35860312

Dirigent

Serienummer: 9201ab41-b3c5-4025-88da-fc1515b5a1d2

IP: 81.19.xxx.xxx

2026-05-13 14:10:17 UTC



Britt Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2211b96e-15e5-42e1-a27d-89188df402c0

IP: 188.177.xxx.xxx

2026-05-13 17:46:20 UTC



Thomas Vinther Hoff

Bestyrelsesformand

Serienummer: d8e9deea-a620-465f-a648-63db849b21c5

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-13 18:43:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Fra: Bestyrelsen@Helleholm.dk
Sendt: 14. maj 2026 13:45
Cc: Bestyrelsen Helleholm
Emne: Nyt fra bestyrelsen
Vedhæftede filer: Referat_af_ekstraordinær_generalforsamling_-_29.04.2026.pdf

Kære Helleholmere,

Hermed i vedhæftet fil referatet af den seneste ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsen har holdt møde og besluttet fremover at godkende, at beboere med en fri brandmur (d.v.s. hus nr. 1, 17,37 og 39) kan benytte denne ved evt. opsætning af en luft-til-vand pumpe. Inddragelsen af fællesareal er under bagatelgrænsen og placeringen ud for bryggers må anses at være almindelig sund fornuft.

Vi minder om den planlagte fælles arbejdsdag søndag den 21. juni.

Vi mødes kl. 10, og selvom det er årets længste dag, slutter vi så betids, at vi kan samles om en lille frokost kl. 13, hos Lone og Jan i nr. 49.

Endelig arbejdsplan udsendes senere. Forslag modtages gerne!

Helleholm Badebrolaug har nu i alt syv eksterne og betalende medlemmer:

Christopher Beck, Julie Høyer Møller og Thomas Aabye Wichers, Smidstrupørevej 1B, 3A og 3B;

Kristian Bredtoft, Banehuset, Folehavevej 72;

Mikael Lunøe, Folehavegaard, Folehavevej 125;

Rose Marie Tillisch, Rungsted Strandvej 47B;

og Fredrik R. Nilsson, Fredheimvej 6.

Og til sidst en trist nyhed: Natten til mandag den 11. maj har der været indbrud hos Tove Chrintz i nr. 29. Tyvene kom ind gennem soveværelsevinduet, alt var rodet igennem i hele huset og en del sølvtøj var stjålet. Tove havde bare været væk med bilen en enkelt nat.

Måske skal vi til at være opmærksomme og hilse på alle, der lægger vejen gennem Helleholm?

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Fra: Bestyrelsen@Helleholm.dk
Sendt: 20. maj 2026 22:54
Til: 'Bestyrelsen Helleholm'
Emne: Orientering fra bestyrelsen

Kære alle,

En lille rettelse til referatet af den ekstraordinære generalforsamling den 29.04.26:

Det var ikke Torben Brøgger/43, der redegjorde for baggrunden for begæringen om en ny ekstraordinær generalforsamling, men formanden, Thomas Vinther Hoff/45.

En rettelse mere: Det er Tove Chintz i nr. 31, der har haft indbrud, ikke beboerne i nr. 29.

Vi har fået vores flotte sten tilbage i indkørslen, nu med 'Helleholm' indgraveret.

Bord-bænkesættet på stranden var ved at falde fra hinanden og er blevet erstattet af et nyt, der er mere brugervenligt.

Kassen til skiftetøj på badebroen var også ved at gå i opløsning. Ukendte personer gjorde kort proces, formentlig ved at smide den i vandet. Den er erstattet af en ny kasse, der er næsten magen til og nu skruet fast til broen med solide beslag.

Fortsat god sommer!

Bestyrelsen

Ekstraordinær generalforsamling – Grundejerforeningen Helleholm

I auditoriet, Rungsted Skole, **onsdag den 8. april kl 19.00.**

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Forslag fra Bestyrelsen til afstemning: Tillæg til Vedtægterne: 'Luft-til-vand varmepumper er ikke tilladt i Helleholm'

Baggrund for forslaget:

Vi bor et af de fredeligste steder i Nordsjælland. Det mener bestyrelsen, at vi skal blive ved med.

Den alvorligste trussel mod fred og ro er lige nu, hvis nogen ville finde på at installere en af de p.t. heftigt markedsførte luft-til-vand varmepumper. Selv de mest avancerede modeller giver stadig støj og endnu mere, hvis der er flere anlæg og interferens.

Luft-til-vand varmepumpen er noget billigere i anskaffelse end f.eks. jordvarme, men mindre effektiv. Opvarmning med gas er den i øjeblikket mest effektive metode. Det er muligt at beholde sit gasfyr i mindst 10 år endnu, og måske erstatte det med en brugt model for en overkommelig pris. Markedet er lige nu oversvømmet af nyere gasfyr, der er blevet udskiftet på grund af fjernvarme.

Ingen er altså lige nu tvunget til at skifte til hverken jordvarme eller luft-til-vand varmepumpe.

Hørsholm Kommune har flere gange advaret mod luft-til-vand varmepumper i tæt lav bebyggelse. Både Christiansgave og Sømandshvileparken har for flere år siden fået et forbud mod luft-til-vand pumper i deres vedtægter.

Hidtil har vi håbet, at ingen her ville opføre en luft-til-vand varmepumpe, men håb er ikke en strategi. Aktuelt udbydes mange forskellige varmepumpe-modeller aggressivt, til nedsatte priser, som sagtens kunne friste.

Derfor har Bestyrelsen besluttet at fremsætte et forslag om et generelt forbud mod luft-til-vand varmepumper i Helleholms huse.

Vi håber, alle vil møde op og stemme, enten personligt eller ved fuldmagt.

En ændring i vedtægterne kræver tilslutning fra minimum 50 % af de stemmeberettigede, og fra 2/3 af de fremmødte medlemmer.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Referat

Ekstraordinær Generalforsamling – Grundejerforeningen Helleholm

Generalforsamlingen blev holdt onsdag den 8. april, 2026 kl.19:00 i auditoriet, Rungsted Skole.

Indkaldelsen til Generalforsamlingen blev udsendt elektronisk af Bestyrelsen den 23. marts og desuden omdelt i medlemmernes postkasser.

Dagsordenen var afgrænset til to punkter:

1.Valg af dirigent

2.Bestyrelsens forslag; et tillæg til den tinglyste deklaration:

"Opvarmning med luft til vand varmepumpe er ikke tilladt i Helleholm"

Indkaldelsen gav en kort "Baggrund for forslaget" hvor Bestyrelsen fremhævede uløste støjproblemer for luft-til-vand varmepumper. Støjproblemer som kunne blive særlig generende for lav tæt bebyggelse som Helleholm.

Claus Poulsen, Helleholm 21, blev valgt som dirigent.

Det blev konstateret at:

17 medlemmer var fremmødt

5 medlemmer havde afgivet fuldmagt

3 medlemmer var ikke fremmødt og havde ikke afgivet fuldmagt

Indledningsvis og på opfordring gav Bestyrelsen en supplerende kort baggrund for Forslaget.

Den efterfølgende udveksling af synspunkter blev særdeles intensiv og engageret men ikke målrettet Bestyrelsens Forslag. Flere synspunkter hvilede på følelser fremfor kendsgerninger. Det gjaldt også for de mulige støjproblemer ved luft-til-vand varmepumper, som var den egentlige baggrund for den Ekstraordinære Generalforsamling.

Jordvarme på Helleholm, som flere indlæg var koncentreret om, var ikke på dagsordenen. De blev ikke taget til referat. Uden for dagsordenen henvises til en status for jordvarme, som er tilgængelig på Helleholms hjemmeside(referat af Generalsamlingen den 4.februar, 2026 og en Jordvarmeplan for Helleholm)

Resultatet af den hemmelige afstemning, "ja" eller "nej", til Bestyrelsens forslag blev som følger:

7 medlemmer stemte **ja**; 14 medlemmer stemte **nej**; 1 medlem stemte **blankt**.

Bestyrelsens Forslag blev ikke vedtaget.

Helleholm, 15.april 2026


Mogens Jakobsen(referent)


Claus Poulsen(dirigent)

Fra: jørgen jensen <jorgenpallejensen@gmail.com>
Sendt: 21. april 2026 13:54
Til: bestyrelsen@helleholm.dk
Emne: Re: Helleholm referat

Angående referat:

Har modtaget referatet fra den ekstraordinære GF og har følgende tilføjelse som jeg vil bede om bliver taget med.

Det er ikke baseret på følelser - men på en eksisterende lovgivning og drejer sig om det konkrete forslag

Der blev fra flere sider gjort opmærksom på, at forslaget ikke som anført af bestyrelsen, kunne vedtages med 2/3 flertal, men alene ved en 100% vedtagelse. En vedtagelse ville således kræve, at alle 25 huse skulle stemme for forslaget.

Der blev omdelt en artikel fra Boliga, hvor Advokatvirksomheden Avodan i Helsingør beskrev dette. En vedtagelse af forslaget ville således være ugyldigt, dels fordi de ville stemme imod og dels fordi kun 22 huse var repræsenteret.

På trods af dette valgte bestyrelsen at lade forslaget gå til afstemning.

Hvis vi i øvrigt skal fortsætte med at referere uden for dagsordenen - skal det tilføjes, at beslutningen fra GF den 4. februar - således også er ugyldig.

Mvh
Jørgen Palle
Helleholm 9

Den fre. 17. apr. 2026 kl. 14.04 skrev <bestyrelsen@helleholm.dk>:

Herned fremsendes referat af ekstraordinær generalforsamling den 8. april.

Mvh

Bestyrelsen

Indlæg 21/4.26 er ikke besvaret.
701
Uth.

Artikel hentet fra BOLIUS.DK, den 25.03 2026

Publiceret d. 21. august 2023.

Tjek den oprindelige vedtægt i grundejerforeningen

– Mange grundejerforeninger ændrer deres vedtægter i mere eller mindre god tro, uden der kan findes hjemmel til det. Det er desværre en udbredt misforståelse i Danmark, at et flertal i en grundejerforening altid kan bestemme hvad de vil, blot der er 'kvalificeret' flertal, siger Christina Kaaber-Bühler.

Og det understøtter Advodan i Helsingør. Advokatvirksomheden, der blandt meget andet specialiserer sig i fast ejendom henviser til, at det udelukkende er de regler vedrørende grundejernes egne matrikler, der står i grundejerforeningens oprindelige vedtægt, som er gældende.

Det betyder, at grundejerforeningen ikke løbende kan tilføje regler, der ændrer den enkelte grundejers råderet over egen matrikel – medmindre de nye regler er enstemmigt vedtaget. For at en regel kan klassificeres som enstemmigt vedtaget, skal samtlige grundejere i foreningen stemme for den nye regel. Hvis alle i grundejerforeningen stemmer for den nye regel, er den lovmæssigt gældende, ellers ikke.

– Du kan sammenligne det med en boligejer, der ønsker at udleje sin bolig. Måske står der i din ejerforenings vedtægter, at du kan udleje din bolig. Men nogle naboer synes måske, at det er irriterende med forskellige lejere i tide og utide, så ejerne i ejerforeningen går sammen og vil gerne stille forslag til, at man ikke må udleje sin bolig. Det bliver vedtaget på generalforsamlingen af et kvalificeret flertal. Men den vedtægt er ugyldig, fordi en sådan ændring kræver, at samtlige ejere har stemt ja til forslaget, forklarer Advodan.

REFERAT AF GENERALFORSAMLING, HELLEHOLM GRUNDEJERFORENING, 4. FEB. 2026

Generalforsamlingen (GF) i Grundejerforeningen Helleholm blev holdt den 4. februar i Spiessalen i Trommen i Hørsholm.

1. Valg af dirigent

Formand Thomas Vinther Hoff/45 bød velkommen. På bestyrelsens forslag blev Claus Poulsen/21 valgt som dirigent. Han konstaterede, at GF var lovlig indkaldt, og at 21 af 25 huse var repræsenteret, de fire ved fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning

Thomas gennemgik bestyrelsens beretning, som blev udsendt i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen:

'Vi har i år kunnet byde velkommen til Marianne Mattsson og Jens Vedel Ellborg, der overtog Helleholm 29 efter Bente og Peter i maj.

'Vi har haft to velbesøgte arbejdsdage, som virkelig rykkede. Der er ryddet op i vildnisset langs Folehavevej, og vi har fået fældet næsten alle de syge gamle bornholmske røn på hovedvejen – kun de allersidste ved indkørslen er bevaret. Der er buskryddet under de gamle taks nord for hus nr. 17; det skal nok gentages i år. I det nordvestlige hjørne af fællesarealet er småtræer og buske blevet ryddet, så en større del af det historiske stendige er blevet frilagt og på bakken foran Kirkestien er græsset blevet slået intensivt i denne sæson, så krattet med invasive ørnebregner og brombær nu er væk.

Vi har nu et buskads for enden af hovedvejen og en lille lund med paradisæbler for enden af stikvejen. Hegnet langs indkørslen er lukket og kvashegnet langs Folehavevej gjort højere. Det skulle alt sammen gerne signalere 'privat område' og forhindre alt for meget uvedkommende trafik på fællesarealet. Den nye, hvidmalede sten i indkørslen vil nok også hjælpe.

Efter en kraftig storm væltede et par store træer i lunden og tog nogle andre gamle træer med sig. Det var voldsomt og farligt, fordi de faldne træer endte med at stå i spænd, men vi fik heldigvis professionel hjælp til en meget rimelig betaling, mod at vi selv ryddede op. Der står stadig et par risikotræer i lunden. Dem kommer vi til at få vurderet til sommer, og måske skal de fældes allerede i år.

Vi får også lidt højere udgifter til pleje af græsmark og stier. Det hidtidige gartnerfirma havde udfordringer med stor personaleudskiftning. Flere opgaver blev udført for sent, eller slet ikke, og de var vanskelige at få kontakt med. Et mindre og mere lokalt firma har nu overtaget pasningen af fællesarealet.

Badebroen blev i foråret udstyret med en balustrade hele vejen rundt om platformen. Det var en klar forbedring. Men sandsvindet betød, at der nu mange dage var over 4 meter med tangfyldt

vand mellem strand og badebro. Bestyrelsen besluttede at få forlænget broen og redde de sidste måneder af badesæsonen. Vi nåede efterfølgende mere end to måneder med rigtig godt badevejr. Men det har slået et ordentligt hul i kassen.

Det er også fortsat uafklaret, hvor meget vi skal betale i grundskyld for fællesarealet, og hvornår, så en vis polstring er nødvendig.

I år er samtlige bestyrelsens papirer blevet digitaliseret, så der ikke er noget, der bliver væk ved skift af bestyrelse etc.

Vi har desuden valgt, i lighed med områdets andre grundejerforeninger, at lægge de seneste generalforsamlingsreferater på hjemmesiden.'

Beretningen blev taget til efterretning.

3. **Fremlæggelse af regnskab og status til godkendelse, herunder beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til det godkendte regnskab. Se bilag: Regnskab 2025**

Regnskabet blev gennemgået af kasserer Ulla Hørting/27.

Regnskabet blev godkendt med 21 stemmer mod 0.

4. **Indkomne forslag**

- a) **Forslag fra bestyrelsen: Antallet af eksterne brugere af badebroen begrænses til 10 personer (og deres familier). Aktuelt er der 7 betalende eksterne medlemmer. Og en del flere, der af og til bruger broen.**

Flere i forsamlingen mente, at der var plads til flere, men forslaget blev vedtaget. Desuden blev det aftalt, at såfremt det skulle blive relevant, kan det på næste generalforsamling drøftes, om antallet af eksterne brugere bør forhøjes.

- b) **Forslag fra bestyrelsen: 'Den flotte hvide sten ved indkørslen til Helleholm udstyres med inskription 'Helleholm' med samme type sandblæste bogstaver, som kan ses på stenen ved indkørslen til Smidstruplund. Vi har fået en pris på 6.800 kr. inkl. moms.'**

Der var forslag om mørkerøde bogstaver, som de bruges i skovvæsenet, men der synes at være flertal for sorte bogstaver. Derudover blev det aftalt, at Britt Dedenroth/17 undersøger, hvad det vil koste med opsætning af belysning som ved stenen ved Smidstruplund, og at bestyrelsen beslutter, om prisen er inden for et fornuftigt råderum.

Forslaget blev vedtaget.

- c) **Om jordvarmeprojektet: 'Bestyrelsen har arbejdet videre med projektet og udsendt vedlagte redegørelse. Ikke alle vil kunne få jordvarme som oprindeligt planlagt, men alle skal fortsat have mulighed for at etablere jordvarmeanlæg på fællesarealet.'**

Ulla Hørding/27 gjorde opmærksom på, at jordvarmeprojektet nu er afsluttet, og grundejerforeningen vil derfor ikke blive belastet af yderligere udgifter i den forbindelse.

Ulla fortalte desuden, at hun og Henrik skal have jordvarme og gerne deler erfaringerne hermed både undervejs i processen og efterfølgende.

Den ændrede plan for jordvarmeanlæg med mulighed for nedgravning af jordvarmespiraler fremfor anlæg af horisontale briner blev taget til efterretning.

- d) **Forslag fra Helle og Allan Becker/5: 'Forslag til indførsel af 30 km zone i Helleholm. Jeg har tidligere argumenteret herfor. Da Helleholm er offentlig vej, skal vejmyndighederne godkende en sådan zone. Jeg vil gerne påtage mig at forhandle forslaget på plads med kommunen.'**

Der var opbakning til, at Allan kontakter kommunen og undersøger mulighederne samt den potentielle omkostningsfordeling mellem kommunen og 'os'.

- e) **Forslag fra Helle og Allan Becker/5: 'Forslag til bestyrelsen om at revidere allerede vedtagne planer om vedligeholdelse af de fælles grønne arealer.'**

Allan kunne godt tænke sig en lidt mere langsigtet plan for, hvad der skal ske med fællesarealet. Der var enighed om, at en masterplan eller ansættelse af en landskabsarkitekt vil være for vidtgående, men at bestyrelsen ved hver generalforsamling bør fremlægge årets planer for de ændringer af fællesarealet, der ligger uden for nødvendig vedligeholdelse.

- f) **Forslag fra Ulrik Jakobsen/39: 'Forslag om tilladelse til at male facader i sort farve på vores huse. Såfremt der ikke er flertal herfor på GF, ønskes under punktet en drøftelse af, hvorvidt den enkelte husejer reelt er bundet af et flertals holdning, når der ikke er tinglyst noget vedr. husfarver, men alene eksisterer i foreningens retningslinjer.'**

Der var enighed om, at man i huset ud til baghaven kan gøre, hvad man vil, men at det var væsentligt ikke at ødelægge områdets karakter ved at male facaderne ud mod vejen i alle mulige farver. Ulrik nævnte, at det var der selvfølgelig forståelse for, men at sort kunne være et alternativ til grøn umbra, som der fandtes mange nuancer af – lige fra helt lys til mørk. Flere nævnte, at den mørkegrønne farve på hus nr. 17 var pæn og foreslog den som et kompromis til den sorte.

Efter en del drøftelse blev følgende forslag sendt til afstemning:

1. Kun grøn umbra
2. Mulighed for også at tilvælge sort som supplement til grøn umbra

12 stemte for forslag 1, 6 stemte for forslag 2, og 3 undladte at stemme. Det medfører fastholdelse af de nuværende farvekoder.

5. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse, herunder beslutning om fastsættelse af kontingent samt indskud og gebyr i henhold til § 5 stk. 3. Se bilag: Budget forslag 2026.

Kasserer Ulla Hørding/27 fremlagde budgetforslaget for 2026.

Budgettet blev godkendt med den tekniske rettelse, at bidraget til den fremtidige betaling af grundskyld for fællesarealet bør fremstå som en hensættelse.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Ulla Hørding/27, Britt Hvirring Larsen/37 og Thomas Vinther Hoff/45 genopstillede uden modkandidater og modtog genvalg for et år.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Den nuværende suppleant Jan Ussing Olsen/49 blev genvalgt. Desuden blev Marianne Mattsson/29 og Britt Dedenroth/17 valgt som nye suppleanter.

8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede, at Ulla Danielsen/25 fortsætter, og at Klaus Johansen/19 bliver ny revisor, da Morten Hedelund/1 fratræder pga. planlagt flytning.

Valget blev godkendt.

9. Eventuelt

Ulla Hørding/27 oplyste, at:

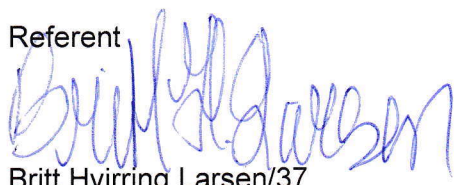
- Vi har fået nye naboer på Folehavevej 143a, og at det lille hus på grunden ud til skråningen på Helleholm vil blive revet ned. Bestyrelsen har i den forbindelse godkendt nedgravning af et vandrør på hjørnet, lidt inde på vores matrikel.
- Hun har forespurgt kommunen, om det ville være muligt at dæmpe den kraftige vejbelysning, der har generet flere. Efterfølgende har en elektriker været forbi og stille på én af gadelamperne (den lampe i indkørslen, der bærer et skilt med 'nabohjælp'). Det har desværre ikke haft nogen effekt. Som alternativ mulighed har kommunen tilbudt at opsætte skærme foran pærerne i de lamper, der generer. Det vil i givet fald indebære en egenbetaling på 4.350 kr. pr. lampe.

Lars Riis-Kofoed/7 oplyste, at det allerede er forsøgt på en lampe, der står foran deres køkkenvindue. Det har dog ikke haft den ønskede effekt, da lyset stråler op i den store hvide skærm og videre ud derfra.

Afslutningsvis roste Claus Poulsen/21 bestyrelsen for det pæne og harmoniske fællesareal, som ser bedre ud end længe. Den ære tilfalder ifølge Britt Hvirring Larsen/37 alene Ulla Hørding/27 😊

Claus takkede derefter for forsamlingens opmærksomhed og afsluttede generalforsamlingen, hvorefter der blev spist smørrebrød og hyggesnakket.

Referent



Britt Hvirring Larsen/37

Dirigent



Claus Poulsen/21

Der indkaldes herved til generalforsamling i Grundejerforeningen Helleholm

Onsdag den 4. februar 2026 kl. 18.15 i Spiessalen i Trommen i Hørsholm.

Af hensyn til traktementet bedes I tilmelde jer per mail til bestyrelsen@helleholm.dk med besked om hvor mange der kommer, senest torsdag den 29. januar.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning. Se bilag.
3. Fremlæggelse af regnskab og status til godkendelse, herunder beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til det godkendte regnskab. Se bilag: Regnskab 2025.
4. Indkomne forslag
 - A) Forslag fra bestyrelsen: Antallet af eksterne brugere af badebroen begrænses til 10 personer (og deres familier). Aktuelt er der 7 betalende eksterne medlemmer. Og en del flere, der af og til bruger broen.
 - B) Forslag fra bestyrelsen: Den flotte hvide sten ved indkørslen til Helleholm udstyres med inskription 'Helleholm' med samme type sandblæste bogstaver, som kan ses på stenen ved indkørslen til Smidstruplund. Vi har fået en pris på 6.800 kr. inkl. moms.
 - C) Om jordvarmeprojektet: Bestyrelsen har arbejdet videre med projektet og udsendt en redegørelse. Ikke alle vil kunne få jordvarme som oprindeligt planlagt, men alle skal fortsat have en mulighed for at etablere et jordvarmeanlæg på fællesarealet.

Vedlagt et resumé af den nye plan. Bestyrelsen anbefaler, at den tages til efterretning.
 - D) Forslag fra Helle og Allan Becker/5: 'Forslag til indførelse af 30 km zone i Helleholm. Jeg har tidligere argumenteret herfor. Da Helleholm er en offentlig vej, skal vejmyndigheden godkende en sådan zone. Jeg vil gerne påtage mig at forhandle forslaget på plads med kommunen'.
 - E) Forslag fra Helle og Allan Becker/5: 'Forslag til bestyrelsen om at revidere allerede vedtagne planer for vedligeholdelse af de fælles grønne arealer'.

- F) Forslag fra Ulrik Jakobsen/39: 'Forslag om tilladelse til at male facader i sort farve på vores huse. Såfremt der ikke er flertal herfor på GF, ønskes under punktet en drøftelse af, hvorvidt den enkelte husejer reelt er bundet af et flertals holdning, når der ikke er tinglyst noget vedr. husfarver, men alene eksisterer foreningens retningslinjer'.
5. Fremlægelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse, herunder beslutning om fastsættelse af kontingent samt indskud og gebyr i henhold til § 5 stk. 3. Se bilag: Budgetforslag 2026.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
Bestyrelsen er på valg. Alle tre er villige til genvalg.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Herefter smørrebrød og drikkevarer.

Vinglas, tallerkener og bestik findes på stedet.

Vel mødt!

Bestyrelsen

Bestyrelsens beretning 2025

Vi har i år kunnet byde velkommen til Marianne Mattsson og Jens Vedel Ellborg, der i maj overtog Helleholm 29 efter Bente og Peter.

Vi har haft to velbesøgte arbejdsdage, som virkelig rykkede. Der er ryddet op i vildnisset langs Folehavevej og vi har fået fældet næsten alle de syge gamle bornholmske røn på hovedvejen – kun de allersidste ved indkørslen er bevaret. Der er buskryddet under de gamle taks nord for hus nr. 17; det skal nok gentages i år. I det nordvestlige hjørne af fællesarealet er småtræer og buske blevet ryddet, så en større del af det historiske stendige er blevet frilagt og på bakken foran Kirkestien er græsset blevet slået intensivt i denne sæson, så krattet med invasive ørnebregner og brombær nu er væk.

Vi har nu et buskads for enden af hovedvejen og en lille lund med paradisæbler for enden af stikvejen. Hegnet langs indkørslen er lukket og kvashegnet langs Folehavevej gjort højere. Det skulle alt sammen gerne signalere 'privat område' og forhindre alt for meget uvedkommende trafik på fællesarealet. Den nye, hvidmalede sten i indkørslen vil nok også hjælpe.

Efter en kraftig storm væltede et par store træer i lunden og tog nogle andre gamle træer med sig. Det var voldsomt og farligt fordi de faldne træer endte med at stå i spænd, men vi fik heldigvis professionel hjælp til en meget rimelig betaling, mod at vi selv ryddede op. Der står stadig et par risikotræer i lunden. Dem kommer vi til at få vurderet til sommer, og måske skal de fældes allerede i år.

Vi får også lidt højere udgifter til pleje af græsmark og stier. Det hidtidige gartnerfirma havde udfordringer med stor personaleudskiftning. Flere opgaver blev udført for sent, eller slet ikke, og de var vanskelige at få kontakt med. Et mindre og mere lokalt firma har nu overtaget pasningen af fællesarealet.

Badebroen blev i foråret udstyret med en balustrade hele vejen rundt om platformen. Det var en klar forbedring. Men sandsvindet betød, at der nu mange dage var over 4 meter med tangfyldt vand mellem strand og badebro. Bestyrelsen besluttede at få forlænget broen og redde de sidste måneder af badesæsonen. Vi nåede efterfølgende mere end to måneder med rigtig godt badevejr. Men det har slået et ordentligt hul i kassen.

Det er også fortsat uafklaret, hvor meget vi skal betale i grundskyld for fællesarealet, og hvornår, så en vis polstring er nødvendig.

I år er samtlige bestyrelsens papirer blevet digitaliseret, så der ikke er noget, der bliver væk ved skift af bestyrelse etc.

Vi har desuden valgt, i lighed med områdets andre grundejerforeninger, at lægge de seneste generalforsamlingsreferater på hjemmesiden.

Grundejerforeningen Helleholm
Regnskab 2025

	Realiseret 31-12-2025	Budget 2025
Indtægter:		
Kontingent	200.000,00 kr.	200.000,00 kr.
Mæglergebyr	0,00 kr.	0,00 kr.
Bankrente	42,34 kr.	300,00 kr.
Bidrag badebro	12.000,00 kr.	9.000,00 kr.
Bidrag arbejdsdag	2.000,00 kr.	0,00 kr.
Diverse indtægter	0,00 kr.	0,00 kr.
I alt	214.042,34 kr.	209.300,00 kr.
Udgifter:		
Fællesareal	118.443,61 kr.	108.000,00 kr.
Arbejdsdag	1.333,95 kr.	4.000,00 kr.
Generalforsamling	5.556,35 kr.	4.000,00 kr.
Forsikringer	3.027,63 kr.	2.800,00 kr.
Hjemmeside	1.350,00 kr.	1.700,00 kr.
Badebro	87.636,98 kr.	45.000,00 kr.
Bankgebyrer	4.056,00 kr.	3.000,00 kr.
Diverse udgifter	3.446,50 kr.	2.000,00 kr.
Jordvarme	16.554,75 kr.	25.000,00 kr.
Grundskyld	0,00 kr.	8.500,00 kr.
I alt	241.405,77 kr.	204.000,00 kr.
Årets resultat	-27.363,43 kr.	5.300,00 kr.
Hovedbog	-27.363,43 kr.	

BALANCE

Aktiver

Bank

I alt

Passiver

Egenkapital

I alt

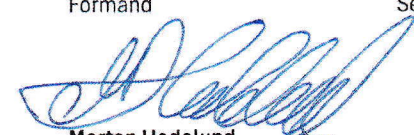
FORMUEBEVÆGELSER

Egenkapital primo	57.014,07 kr.
Årets resultat	-27.363,43 kr.
Egenkapital ultimo	29.650,64 kr.


Thomas Vinther Hoff
Formand


Britt Hvirring Larsen
Sekretær


Ulla Hørding
Kasserer


Morten Hedelund
Revisor


Ulla Danielsen
Revisor

Generalforsamling den 4. februar 2026: Jordvarmeplan.

Alle huse på Helleholm kan få anlagt en jordvarmespiral foran eller tæt på egen grund. På grund af pladsforholdene må husene 31 til 37 benytte området syd for søen som skitseret i vedlagte **spiralplan**. De huse, der har mulighed for det (1 - 9, 9 – 17, 47 -49), kan ved enighed med relevante naboer i stedet anlægge horisontale brinekredse foran egen grund eller som skitseret i vedlagte **brineplan**.

Indføring kan ske via bagmur med styret underboring, så naboens beplantning ikke forstyrres.

Spiralplan



Brineplan



Grundejerforeningen Helleholm
Budgetforslag 2026

Indtægter:

Kontingent 8.000 per hus	200.000 kr.
Mæglergebyr	0 kr.
Bankrente	0 kr.
Bidrag badebro 7x [1.500kr. + 1.400kr *]	20.300 kr.
Bidrag arbejdsdag	0 kr.
Diverse indtægter	0 kr.
I alt	220.300 kr.

*1.400 er 1/32 af prisen for forlængelsen af badebroen

Udgifter:

Fællesareal (gartner 70.136 + træpleje 25.000)	95.136 kr.
Arbejdsdage	5.000 kr.
Generalforsamling	5.000 kr.
Forsikringer	3.088 kr.
Hjemmeside	1.700 kr.
Badebro + rep. af trappe	39.000 kr.
Bankgebyrer	3.450 kr.
Diverse inkl. hjertestarter	10.000 kr.
Grundskyld estimeret for 2025 + 2026	25.500 kr.
I alt	187.874 kr.

Egenkapital primo 29.650,64 kr. Budgetforslaget 2026 realiseret vil give et resultat på +32.426,00 kr.
og egenkapital ultimo på 62.076,64 kr.



REFERAT AF GENERALFORSAMLING, HELLEHOLM GRUNDEJERFORENING, 2025.

Generalforsamlingen blev holdt den 19. februar i Trommen, Hørsholm.

1.

Valg af dirigent

Formand Torben Brøgger/43 bød velkommen med særlig velkomst til Linn Andersson og Ulrik Jakobsen, der er flyttet ind nr.39 og til Britt Dedenroth, der er flyttet ind i nr. 17.

På bestyrelsens forslag blev Claus Poulsen/21 valgt som dirigent. Han konstaterede at Generalforsamlingen var lovligt indkaldt og at 22 huse var repræsenteret, et af dem ved fuldmagt.

2.

Bestyrelsens beretning

En to siders detaljeret og dækkende beretning var medsendt som bilag til "Indkaldelse til generalforsamling", den 2.februar, 2025.

Beretningen blev kort præsenteret af Torben/43 og den efterfølgende diskussion var især rettet mod forholdene omkring stranden og badebroen. Bl.a. manglende styr på opsamling af affald samt fastgørelse af borde, bænke og kasser. Opstilling af en særlig affaldsbeholder blev foreslået. Badebroen blev igen diskuteret i 4c, Indkomne forslag.

3.

Fremlæggelse af regnskab

Regnskab 2024 blev fremlagt af Ulla/27. Det reviderede regnskab blev godkendt uden ændringer. Bestyrelsen modtog ros for indsatsen og årets resultat.

4.

Indkomne forslag

a)

Forslag fra bestyrelsen: Placering af 25 briner på fællesarealet

Forslaget blev fremlagt af Torben/43. Det blev udsendt den 2. februar, 2025 sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forslaget (en tegning) viser placeringen af de 25 "brineledninger" og de 25 "brineanlæg" på fællesarealet. Det ses at hvert hus kan få sit eget jordvarmeanlæg. Ifølge Bestyrelsen er Forslaget gennemregnet med henblik på kapacitetsbehov og krav til plads i fællesarealet.

Forslaget blev diskuteret indgående. Der fremkom flere ønsker om justeringer. Især blev ønsket om en mere teknisk beskrivelse af et egentlig projektforslag fremført.

Torben berettede at den entreprenør, som har forestået nedgravning af jordslanger i bebyggelsen Christiansgave, har fået forevist Forslaget ved et besøg på Helleholm. Entreprenøren har udtalt at Forslaget teknisk set kan realiseres.

Efter afstemning ved håndsoprækning blev det besluttet "at tage bestyrelsens forslag om placeringen af brineanlæg på fællesarealet til efterretning".

b)

Forslag fra bestyrelsen: Renovering af hegnet langs Folehavevej

Bestyrelsen har modtaget tilsagn om frivillig assistance ved oprydning af grenaffald og oversavede dele af stammen fra det pågældende egetræ. Prisen for selve fældningen vil desuden blive genforhandlet.

Forslaget med en forventet lavere pris blev vedtaget enstemmigt.

c)

Forslag fra bestyrelsen: "Lille stykke rækværk på badebroens platform"

Bestyrelsens forslag blev trukket tilbage og erstattet med et nyt. Ifølge det ændrede forslag opsættes et "tovrækværk" omkring platformen. Prisen vil være ca. 10.000,-kr.. Det er væsentligt mere end oprindeligt budgetteret.

Den ekstra omkostning, som kan indgå i det beløb, der er afsat til badebroen, blev godkendt og det ændrede forslag vedtaget.

d)

Forslag fra Helle og Allan Becker/5 : "Græsklipning af fællesarealet"

Ifølge forslaget skulle græsklipningen ændres fra to gange til en gang årligt for et smukkere udseende af området og en mulig besparelse.

En vejledende afstemning viste kun tre stemmer for forslaget. Det blev besluttet at fortsætte med to årlige græsklipninger, hvor tidspunkterne tilpasses så tidsler og andre uønskede planter bedst holdes nede.

e)

Forslag fra Helle og Allan Becker/5: "Helleholm som 30 km-zone"

Efter en kort præsentation af forslaget foreslog Dirigenten at den ny bestyrelse bliver pålagt at søge Hørsholm Kommune om at få gjort Helleholm til en 30 km-zone.

Forslaget blev modtaget positivt og vedtaget.

5. Fremlæggelse af budgetforslag 2025

Budget og tilhørende oplysninger blev fremlagt af Ulla/27

Forhøjelsen af det årlige kontingent til 8000,-kr. per husstand blev diskuteret men fastholdt.

Enkelte budgetposter var genstand for særlig omtale. Budgetpost Grundskyld af fællesarealet er en ny og fremmed skat for medlemmerne af Grundejerforeningen. Den er beskrevet på Vurderingsstyrelsens hjemmeside som sammenskrevet af Ulla i det følgende:

Vi skal betale grundskyld af vores 38.845 kvm store fællesareal fra i år. Vurderingsstyrelsen er endnu ikke klar med en vurdering, men på Vurderingsportalen.dk kan man finde en vejledning.

Fællesarealer vurderes efter samme regler som erhvervsejendomme, og værdien per kvm sættes til 1/10 af prisen for en 'standardiseret villagrund i samme område'.

En grund i Helleholm blev i 2023 vurderet til ca. 3,5 mio kr. En standardgrund er 800 kvm.

Vurderingen bliver så: $3.500.000 \text{ kr.} / 800 \text{ kvm} \times 38.845 \text{ kvm} \times 0,1 = \text{ca. } 17 \text{ mio kr.}$

Der fratrækkes 20% som 'forsigtighedsprincip'.

Beskatningsgrundlaget bliver dermed ca. 13,6 mio kr. Grundskyldspromillen er 8,5.

Grundskylden på vores fællesareal bliver dermed ca. 115.500 om året, når fuldt indfaset i løbet af 21 år, med 4,75 % om året.

I år bliver det ca. 5.500, næste år det dobbelte, i 2027 det tredobbelte, etc.

Grundskylden opkræves af Grundejerforeningen og betales via kontingentet.

Kassereren har lavet disse beregninger med alle mulige forbehold. Det har ikke været muligt at få konkret hjælp i Vurderingsstyrelsen.

Budgetpost Fællesareal, især Fællesareal Vedligehold, er meget lav. Det bør ses i forhold til den store tilslutning ved de årlige arbejdsdage og en i øvrigt stor frivillig indsats fra beboerne. Flere beboere kunne nævnes, men Ulla/27 skal fremhæves. Det tjener hende til særlig påskønnelse at Helleholm fremtræder velholdt. Det er også bemærket at beboere skovler sne for naboer og langs indkørslen.

Budgetforslag 2025 blev godkendt.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Ulla Hørding/27, Christian Sejer Rasmussen/41 og Thomas Vinther Hoff/45 blev valgt.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Jan/49, Britt/37 og Allan/5 blev valgt

8. Valg af revisor

Morten/1 og Ulla/25 blev valgt

9. Eventuelt

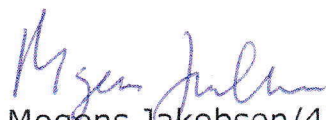
Ingen specifikke punkter.

Afsluttende takkede Formanden Dirigenten for at generalforsamlingen blev gennemført i god ro og orden.

Helleholm, 24. februar, 2025



Claus Poulsen/21, Dirigent



Mogens Jakobsen/47, Referent



Der indkaldes herved til generalforsamling i Grundejerforeningen Helleholm

onsdag den 19. februar 2025 kl. 18 i Spiessalen i Trommen i Hørsholm.

Af hensyn til traktementet bedes I tilmelde jer til mail: ulla.hording@dadlnet.dk med besked om, hvor mange der kommer, senest fredag den 14. februar.

Vinglas, tallerkener og bestik findes på stedet.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning. Se bilag: **Side 3 – 4**.
3. Fremlæggelse af regnskab og status til godkendelse, herunder beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til det godkendte regnskab. Se bilag: **Regnskab 2024**.
4. Indkomne forslag
 - a) Forslag fra Bestyrelsen: Placering af 25 briner på fællesarealet.

Bestyrelsen har udarbejdet **vedlagte kort** med placering af briner på fællesarealet. Udgangspunktet for størrelsen af 400 m slanger er 400 m². Der, hvor afstanden mellem briner og den pågældende parcel er meget lang, er tilførsel- og afgangsslanger medregnet i kravet om 400 m² brine. Derfor er der forskel i størrelsen af briner. Placering af briner til husnumrene 1 – 29 og 45 - 49 er forholdsvis ukompliceret, mens de resterende 7 brineanlæg skal have slanger ført rundt om søen, som kræver større nøjagtighed ved nedgravningen.

Bestyrelsen foreslår, at man tager placeringen af brineanlæg på fællesarealet til efterretning.
 - b) Forslag fra Bestyrelsen: Renovering af hegnet langs Folehavevej.

Beplantningen langs Folehavevej har ikke været passet i mange år. Der er voldsom opvækst af ahorn, men ikke så meget, der kan hindre udsynet til Folehavevej. Der er flere store egetræer, hvoraf nogle skygger meget og andre har meget lavthængende grene, der kan give trafikproblemer på Folehavevej. Bestyrelsen foreslår rydning af selvsået ahorn, udtynning af træækken med fældning af foreløbig ét egetræ overfor nr. 5, og efterplantning med 2 hvidtjørn. Samt fjernelse af lavthængende grene på egetræerne. Bestyrelsens opfattelse er, at dette vil være rettidig omhu, og vi kommer til at bruge flere penge, hvis vi udsætter arbejdet. Se vedlagte budgetforslag.

- c) Forslag fra Bestyrelsen:
Et ekstra lille stykke rækværk på badebroens platform (på siden, der vender ind mod land) så det bliver muligt at hænge f.eks. et badelagen op og skifte tøj bag det. Pris for tov og 2 balustre kr. 3.975. Indgår i vedlagte budgetforslag.
 - d) Forslag fra Helle og Allan Becker/5:
"Tidligere blev græsset slået en gang årligt ved Sankt Hans. I 2024 blev det slået to gange. Vi vil gerne vende tilbage til en gang årligt. Så er der også penge at spare til andre formål, og arealerne er smukkere at se på".
 - e) Forslag fra Helle og Allan Becker/5:
"Det er egentlig uforståeligt, at man skal banke hastigheden op på 50-60 km i timen for derefter straks at bremse op inden man kører ud på Hovedvejen eller Folehavevej. Dejligt med flere børn i Helleholm og vi er også en skolevej. Derfor foreslår vi, at vi ansøger vejmyndigheden om at få gjort Helleholm til en 30 km-zone. Så kan det være, at man tænker lidt mere på hastighederne."
- 5. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse, herunder beslutning om fastsættelse af kontingent samt indskud og gebyr i henhold til §5 stk.3.
Se bilag: **Budgetforslag 2025**.
 - 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
Torben/43 genopstiller ikke. Ulla/27 genopstiller. Thomas/45 og Christian/41 stiller begge op til valg.
 - 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
Jan/49, Britt/37 og Allan/5 stiller op.
 - 8. Valg af revisor.
Allan/5 vil ophøre som revisor. Bestyrelsen anbefaler Morten/1 og Ulla/25 til posten.
 - 9. Eventuelt

Derefter smørrebrød og drikkevarer. Vel mødt 😊 / pbv: Ulla Hørding/27

Bestyrelsens beretning for 2024

Vi kan i år byde velkommen til Linn Andersson og Ulrik Jakobsen, der er flyttet ind i nr. 39 med deres to børn, og til Britt Dedenroth, som har overtaget Gitte og Michaels hus, nr. 17.

Som bekendt har der i det forgangne år været afgang fra bestyrelsen. Philip Timm flyttede i foråret med kort varsel, hvorefter 1. suppleanten Ulla Hørding indtrådte og overtog Philips opgaver som kasserer med ansvar for pasning af fællesarealet. Og nu er Michael pr 1. februar udtrådt af bestyrelsen.

Med hensyn til stranden og badebroen er det gået godt med kun at afmontere trædækslet om vinteren. Men vi mangler sandet på stranden. Hele stranden fra Fredheimsvej til den anden side af Christiansgave er blevet ca. 3 meter smallere. Vi må håbe, sandet på et tidspunkt kommer tilbage. Alternativt må badebroen forlænges yderligere.

Det lykkedes i slutningen af september at få samlet et lille hold til at foretage højst nødvendige reparationer og udskiftning af trin på trappen ned til stranden. Tak til Otto, Claus og Thomas for veludført arbejde med sav og skruemaskine.

Efter en drøftelse med Tryg besluttede bestyrelsen at tegne en arbejdsskadeforsikring, der dækker de evt. skader, man ved et uheld kan pådrage sig ved at deltage i arbejdsdagene. Den årlige præmie er ca. 1400 kr.

Det har været et travlt år, og der er sket rigtig meget, især er der ydet en meget stor indsats på arbejdsdagene.

Det startede lidt trist med at halvdelen af de rød-el, der blev plantet i 2023 for at tage udsigten til banedæmningen, var gået ud. De blev delvis erstattet med nogle nyindkøbte buske, men i løbet af sommeren løste problemet sig, for der er allerede vokset nye træer op foran banedæmningen. Vi bor i et meget frodigt område!

Der blev ryddet grundigt op i søen efter den store fældning af buske og træer året før, alt det fældede træ blev fliset og søområdet fremtræder nu meget mere velholdt.

Egetræerne langs indkørslen til Helleholm havde lagt vældigt til væksten og fået meget store lavthængende grene, der truede trafikken og lå tungt på nærmeste hustag. Så selvom det ikke var med i budgettet, valgte bestyrelsen at få opstammet de store træer nu. Ved samme lejlighed blev paradisæbletræerne ved indkørslen til stikvejen beskåret, så parkeringspladsen foran dem igen blev brugbar.

Der er også blevet ryddet op omkring transformerstationen, så de taks, der står der og gerne skulle skjule den, for første gang ser ud til at trives.

I det hele taget er indkørslen til Helleholm blevet meget mere indbydende nu.

For enden af stikvejen blev de tre mest medtagne af de gamle taks fældet og kørt bort ved en stor frivillig indsats, og de efterladte stubbe blev fræset, så der nu er en fin plæne dernede, og fri udsigt ud mod søen. Det hidtil noget misligholdte stykke fællesareal i 'svinget' mellem nr. 37 og 39 har også fået en kærlig hånd med udskiftning af en del af beplantningen og meget lugearbejde, tak for det!

Og så har vi fået sat de to store skilte med 'Kun adgang for Helleholms beboere' op ved slutningen af hovedvejen og starten af stikvejen. Jorden de to steder viste sig at være stenhård, med tætstampet stabilgrus, og det krævede næsten alle de stærke mænd, vores forening råder over, at klare opgaven. Men nu står skiltene der, og vil forhåbentlig holde de fleste fremmede motionister og hundeluftere væk fra fællesarealet.

For enden af hovedvejen er yderligere blevet etableret et lavt busket af Sargentæble (en slags paradisæble) som også vil markere, hvor vejen slutter og det private område starter.

De store gamle træer mellem vores vej og golfbanen er nok på deres sidste, og ét af dem er alvorligt angrebet af tøndersvamp. Efter formandens henvendelse til vores naboer på Rungsted Ladegaard er nogle meget store grene blevet nedsavet, og beboerne for enden af vejen kan nu igen sove trygt. Vi slap også af med en meget skæmmende pæl opsat af Rungsted Golfklub, da det viste sig, at den var opsat på Rungsted Ladegaards område.

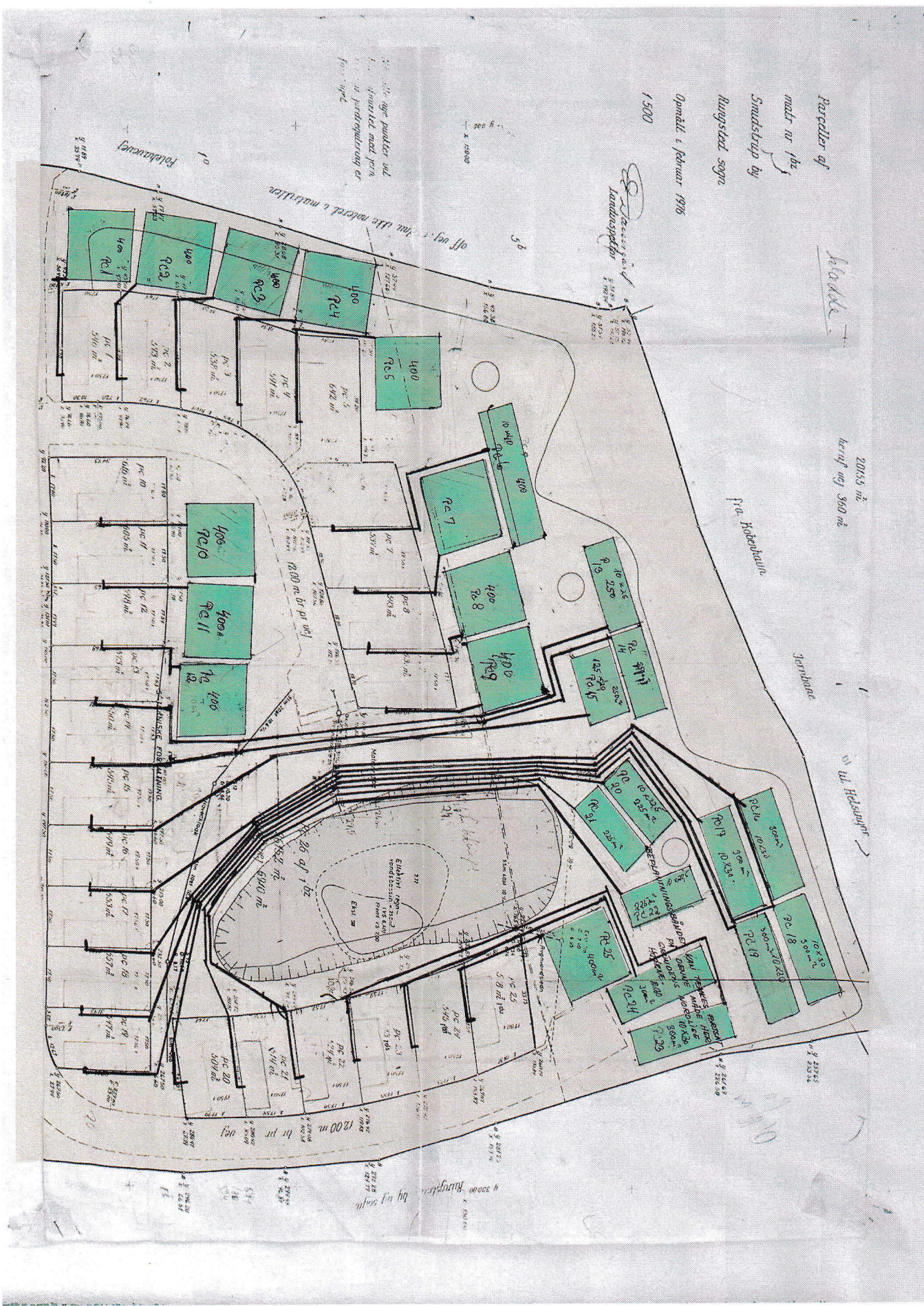
I lunden er blevet indrettet en ny plads til haveaffald. Den er allerede ved at være brugt op! Grønt haveaffald skal så vidt muligt ind bagved, og større grene kan evt. placeres langs Folehavevej, i forlængelse af det eksisterende kvashegn. Ellers kan vi blive nødt til at opgive ordningen og henvise til den kommunale genbrugsplads, alternativt Hørsholm Containerservice, som mange allerede benytter.

Vi har uændret fået slået selve fællesarealet to gange i år, og stierne er blevet klippet ca. hver 10. dag sammen med rabatterne, plænen i svinget og boldbanen.

Der har været lidt diskussion, om vi fortsat skulle have en boldbane, men nu er der flyttet flere børn ind i Helleholm, så foreløbig mener bestyrelsen, at den bør bevares.

W. Helms

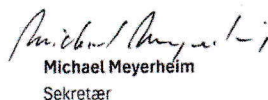
Jeribon



Grundejerforeningen Helleholm
Regnskab 2024

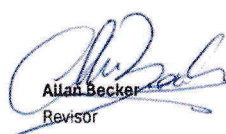
	Realiseret 31-12-2024	Budget 2024
DRIFT		
Indtægter:		
Kontingent	187.500,00 kr.	187.500,00 kr.
Mæglergebyr	5.000,00 kr.	1.500,00 kr.
Bankrente	254,28 kr.	0,00 kr.
Bidrag badebro	9.000,00 kr.	7.500,00 kr.
Bidrag arbejdsdag	1.500,00 kr.	0,00 kr.
Diverse indtægter	0,00 kr.	0,00 kr.
I alt	203.254,28 kr.	196.500,00 kr.
Udgifter:		
Fællesareal	112.738,40 kr.	99.600,00 kr.
Arbejdsdag	4.632,55 kr.	2.500,00 kr.
Generalforsamling	2.530,30 kr.	3.500,00 kr.
Forsikring	2.726,60 kr.	1.411,40 kr.
Hjemmeside	1.237,50 kr.	1.237,50 kr.
Badebro	41.836,53 kr.	44.948,50 kr.
Bankgebyr	2.850,00 kr.	1.250,00 kr.
Diverse udgifter	3.106,95 kr.	2.000,00 kr.
Jordvarme	226,02 kr.	25.000,00 kr.
Hjertestarter	0,00 kr.	0,00 kr.
I alt	171.884,85 kr.	181.447,40 kr.
Årets resultat	31.369,43 kr.	15.052,60 kr.
Hovedbog	31.369,43 kr.	
BALANCE		
Aktiver		
Bank	57.014,07 kr.	
I alt	57.014,07 kr.	
Passiver		
Egenkapital	57.014,07 kr.	
I alt	57.014,07 kr.	
FORMUEBEVÆGELSER		
Egenkapital primo	25.644,64 kr.	
Årets resultat	31.369,43 kr.	
Egenkapital ultimo	57.014,07 kr.	


Torben Brøgger
Formand


Michael Meyerheim
Sekretær


Ulla Hørding
Kasserer


Morten Hedelund
Revisor


Allan Becker
Revisor

Grundejerforeningen Helleholm

Budgetforslag 2025

Indtægter:

Kontingent 8000 kr. pr. hus	200.000,00 kr.
Mæglergebyr	0,00 kr.
Bankrente	300,00 kr.
Bidrag badebro	9.000,00 kr.
Bidrag arbejdsdag	0,00 kr.
Diverse indtægter	0,00 kr.
I alt	209.300,00 kr.

Udgifter:

Fællesareal ¹	108.000,00 kr.
Arbejdsdag	4.000,00 kr.
Generalforsamling	4.000,00 kr.
Forsikringer	2.800,00 kr.
Hjemmeside	1.700,00 kr.
Badebro	45.000,00 kr.
Bankgebyrer	3.000,00 kr.
Diverse ²	2.000,00 kr.
Rådgivning og tinglysning ³	25.000,00 kr.
Grundskyld ⁴	8.500,00 kr.
I alt	204.000,00 kr.

Egenkapital primo 57.014,07 kr.

Budgetforslaget 2025 realiseret vil give et resultat på +5.300,00 kr. og egenkapital ultimo 62.314,07 kr.

¹ Fællesareal vedligehold	65.994,00 kr.
Renovering af hegn langs Folehavevej	20.125,00 kr.
Fældning af eg i hegn ved Folehavevej	21.000,00 kr.

² Inklusive hjertestarter

³ Honorar til landinspektør vedrørende jordvarmeplan.
Tinglysning af vedtaget brug af fællesareal.

⁴ Vurdering endnu ikke modtaget.
Anslået 172.751,00 kr. når fuldt indfaset.
Første år 4,75 % = 8.500,00 kr.

REFERAT AF GENERALFORSAMLING, HELLEHOLM **GRUNDEJERFORENING, 14. FEB. 2024**

Generalforsamlingen (GF) i Grundejerforeningen Helleholm blev holdt den 14. februar i Spiessalen i Trommen i Hørsholm.

1. Valg af dirigent

Formand Torben Brøgger/43 bød velkommen. På bestyrelsens forslag blev Claus Poulsen/21 valgt som dirigent. Han konstaterede, at GF var lovlig indkaldt, og at 24 af 25 huse var repræsenteret, et af dem ved fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning

Torben mindedes Birger Larsen/37, som gik bort i januar 2024. Birger havde været medlem af bestyrelsen og i mange år revisor på foreningens regnskaber. Et hverv han bestred med stor faglighed. Torben fremhævede Birgers indsats og omgangsform som et venligt og meget imødekommende menneske, som vil blive savnet.

Derudover sagde Torben:

Vi kan i år byde velkommen til Zara Amalie Awwal og Klaus Johansen i nr. 19 samt Pernille Høegh-Guldborg og Thomas Vinther Hoff i nr. 45.

Tyveriet af fag til badebroen havde betydelig indvirkning på foreningens økonomi, jfr. fremlæggelse af regnskab for 2023. Tyveriet blev anmeldt til politiet, men det er endnu ikke opklaret. Hændelsen har givet anledning til en ændret opbevaring af broen om vinteren, Metalfagene bliver stående i vandet om vinteren. De er solidt forankret til havbunden og i øvrigt omfattet af en helårsforsikring. Træbrodækkene bliver taget op og opbevaret under en presenning på stranden. Løsdele og beslag bliver opbevaret under lås og slå i det lille surferskur. Vi har fået en aftale med ejeren om at benytte det.

Der er plantet rødél i vådområdet foran lunden. Desværre har ikke alle træer overlevet sommeren. Vi skal i dialog med gartneren om erstatning for de døde træer. Plantning af æbletræer på stikvejen er gået fint. Alle træer har

overlevet, ikke mindst på grund af flittig vanding af vejens beboere.

Der er indgået en ny aftale med gartneren, der omhandler en fast pris de væsentlige områder for vedligeholdelse af fællesarealet. Der er afholdt 2 arbejdsdage den 13. maj og den 11. november. Der var fin deltagelse og der blev udført stort arbejde. Tak til alle deltagere.

Bestyrelsen har brugt en del tid i årets løb med undersøgelse af problemerne med etablering af jordvarme.

Vi har derfor valgt at spare beløbet, der i budgettet var afsat til køb af ekstern rådgiver, idet udbyttet af vores eget arbejde langt oversteg det, vi kunne forvente af en ekstern rådgiver. Der er endvidere afholdt et velbesøgt beboermøde den 19. november 2023, hvor der kom mange vigtige tilbagemeldinger. I mødet deltog to repræsentanter fra Bosch.

I budgettet for 2023 er der afsat et beløb til en fornyelse af hjemmesiden. Det har vi sparet, idet Philip Thimm har revideret hjemmesiden, så nu fremstår overskuelig og lettere tilgængelig.

Beretningen blev derefter taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af regnskab

Kasserer Philip Timm/39 gjorde rede for, at tyveriet ved badebroen og øgede omkostninger for vedligeholdelse af fællesarealet og ved plantning af nye træer havde betydet, at visse opgaver måtte udskydes, men at det økonomiske resultat er endt tilfredsstillende efter bestyrelsens mening.

Claus/21 roste Philip for god økonomistyring i et vanskeligt år.

Ulla Hørding/27 konstaterede, at hendes forslag om beplantning forskellige steder, som var vedtaget på GF 2023, var blevet udskudt. Hun udtrykte ønske om, at beplantningen kunne udføres i 2024.

Der var enighed om, at denne beplantning kan udføres i år.

Regnskabet blev godkendt med 24 stemmer mod 0.

4. Indkomne forslag

a) Forslag fra bestyrelsen om anvendelse af fællesarealet for nedgravning af jordvarmeslanger.

Torben/43 forklarede, at hvis fællesarealet skal anvendes til

jordvarmeslanger, er det nødvendigt at vedtage en tilføjelse til deklaration af 23. juli 1976, lyst den 19. august 1976 – hvorved foreningen tillader en sådan ændret anvendelse af området.

Til § 8 skulle derfor tilføjes et stk, 4 med følgende ordlyd: “Grundejerforeningen tillader, at der på fællesarealet kan nedgraves op til 25 kredse af jordvarmeslanger (også kaldet brinekredse) til brug for jordvarme til medlemmer af grundejerforeningen”

Han fremhævede med henvisning til bemærkninger i forslaget, at før noget hus kan påbegynde et jordvarmeanlæg, vil det være nødvendigt at udarbejde en plan for, hvorledes jordvarmeslanger for samtlige 25 huse kan placeres. Og at denne plan anmeldes til kommunen.

En sådan plan skal sikre, at hvis et givet hus en gang i fremtiden ønsker et jordvarmeanlæg, så risikerer dette hus ikke, at slanger, som i mellemtiden måtte være gravet ned for andre huse, ligger hindrende i vejen.

Når kommunen har taget sådan en plan til efterretning, vil det være den til enhver tid siddende bestyrelses ansvar, at etablering af jordvarmeanlæg følger denne plan

Man må forvente, at en sådan plan udarbejdes med hjælp fra eventuelt en landinspektør, og at der vil være udgifter forbundet med det.

Han sagde også, at forslagets vedtagelse krævede kvalificeret flertal, fordi det vedrører en ændret anvendelse af fællesarealet.

Lars Riis-Kofoed/7 forholdt sig kritisk til bestyrelsens forslag. Han mente, at rækkefølgen var forkert. Man kunne ikke tage stilling til den foreslåede anvendelse af fællesarealet, før man kendte den pågældende plan. For først da ”ville man vide, hvordan området kommer til at se ud”.

Torben/43 anførte, at der var udgifter forbundet med en sådan udarbejdelse af en plan, og det derfor gav mere mening at sikre accept af anvendelsen af arealet, inden planen blev udarbejdet.

Herefter bevægede debatten sig ud i mange hjørner med en række spørgsmål til bestyrelsen og generelle bemærkninger om, hvad etablering af jordvarmeanlæg medfører.

Af bestyrelsens svar fremgik det, at den bebudede plan ikke skal forstås som en plan for, *hvornår* de forskellige huse kan få jordvarme, men kun *hvordan* de kan få det, når de måtte ønske det. Med andre ord er det ikke en *tidsplan* der angiver en

rækkefølge. I realiteten er planen en *tegning* over, hvordan slangernes skal placeres, så at alle er sikret en mulighed for at få jordvarme på et tidspunkt.

Ambitionen er plan, der giver det enkelte hus størst mulig frihed og fleksibilitet. Det har været vigtigt for bestyrelsen finde en løsning der ikke stiller nogen huse ugunstigt i forhold til fremtidig etablering af jordvarme – og dermed kan rumme en potentiel værdiforringelse af huset.

Hvis et antal huse på et tidspunkt har fået jordvarmeanlæg, forhindrer det ikke andre huse i at grave slanger ned på et senere tidspunkt. Foranlediget af et spørgsmål fra Peter Jensen/29 oplyste Michael Meyerheim/17, at bestyrelsen har ændret sin antagelse på dette punkt siden beboermødet i november. Og det er netop dette forhold, som planen skal være garanti for.

Det blev også slået fast, at ingen huse er tvunget til at få jordvarmeanlæg.

Lars/7 ønskede at vide, om der er taget højde for slangekapaciteten, således at der er tilstrækkelig kapacitet til huse, der ønsker at udvide deres areal.

Torben/43 sagde, at ifølge de oplysninger, som bestyrelsen har fået fra diverse firmaer, er 400 meter slange nok til huse, der er eller bliver udbyggede.

Debatten kom også til at handle om mulighederne for indføring af slanger til huse.

Bestyrelsen gennemgik mulighederne som følger: 1) Gennem naboens have, 2) I en isoleret boks hen over husets eget loft. 3) I en isoleret boks på den lille afsats over muren, langs remmen på den væg, hvor bryggerset er placeret. Metode 1 forudsætter enighed med naboen. Metode 2 og 3 forudsætter ikke naboens velsignelse, da alt arbejde foregår på husets egen matrikel. Metode 3 er ny i forhold til tidligere informationer.

Kirsten Hedegaard Madsen/35 og Tove Chrintz/31 og et par andre sagde, at de ikke ønsker opgravning i deres haver.

Michael /17 sagde, at han er blevet mere og mere positiv over for de løsninger, som foregår på egen matrikel. Specielt den langs remmen af huset.

Allan Becker / 5 udtrykte enighed.

Der var bekymring fra flere sider, om arbejdet med nedgravning kan være en belastning for beboerne i lang tid. Bestyrelsen

viderebragte den oplysning fra et par gravefirmaer, at nedgravning af slanger på fællesarealet til ét hus tager en dags tid.

Claus/21 som dirigent satte derefter bestyrelsens forslag om den nævnte tilføjelse til deklarationen til afstemning.

21 huse stemte for, 0 stemte imod, 3 undlod at stemme.

Dermed blev forslaget vedtaget, idet resultatet opfyldte vedtægternes krav om kvalificeret flertal.

4 b) Forslag fra Lars Riis-Kofoed og Lena Stenvang/7.

De ønskede visse regler indført ved arbejde med jordvarmeslanger – nemlig at arbejdet kun måtte ske mellem 9-16, ikke i weekender og helligdage, at mandskabsvogne kun placeres på vendepladser, og at materiel kun placeres på vendepladser og ved gravepladser.

Torben/43 sagde at han var imod forslaget, fordi håndværkere har en bestemt arbejdstid og det ville medføre ekstra omkostninger, hvis de ikke kunne arbejde i sædvanlig arbejdstid for håndværkere.

Lars/7 mente, at der også var omkostninger i form af gener ved at skulle tolerere maskiner på området.

Torben/43 oplyste, at det var ulovligt at bruge vendepladserne til mandskabsvogne mv. Lars/7 sagde, det var ok med ham, hvis maskinerne holdt på vores p-pladser.

Philip/39 og Michael/17 sagde, at de også var imod forslaget. Michael fordi det virkede som et indgreb i folks frihed. Philip fordi han syntes man skulle tillade almindelige arbejdstidsregler.

Forslaget blev sat til afstemning.

1 stemte for, 20 stemte imod, 3 undlod at stemme.

Forslaget blev således ikke vedtaget.

5. Fremlæggelse af budget

Philip/39 oplyste, at bestyrelsen indstiller en fastholdelse af kontingentet på 7500 kroner. Dermed skønnes der at være råderum for at udføre de opgaver, som blev udskudt i 2023, og til at dække forventede udgifter til udarbejdelse af plan for jordvarmeslanger, og til at slå fællesarealet og østskrånningen to gange om året, fordi græsset i de senere år er blevet meget højt, og fordi østskrånningen

ellers kommer til at se uplejet ud i lange perioder.

Lena/7 bad om, at der kunne afsættes et beløb til eventuelt at indkøbe et ekstra fag til badebroen, som ellers har "stået i vandet" på grund af ændrede sandforhold.

Ingen kendte prisen på et ekstra fag, men det formodedes at kunne holdes inden for budgettet. Bestyrelsen var positiv over for at indkøbe et sådant fag, hvis det viser sig nødvendigt.

Ulla H/27 mente, at hvis man kun slår østskråningen én gang, giver det plads til smukke, vilde blomster.

Philip/39 og Torben/43 samt Ulla Danielsen/25 sagde, at det jo var en smagssag – og der også var meget ukrudt på østskråningen.

Budgettet blev derefter godkendt.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Torben Brøgger/ 43, Philip Timm/ 39 og Michael Meyerheim/ 17 genopstillede og blev valgt

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

De nuværende suppleanter Ulla Hørding/27, Bente Rosendal/13 og Jørgen Jensen/ 9 blev genvalgt.

8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede Morten Hedelund/1 og Allan Becker/ 5 – de blev valgt.

9. Eventuelt

Lene / 33 og Ulla H / 27 syntes, at der var fældet rigeligt omkring søen og ville høre, om der var planer om at fælde mere. Lene/27 foreslog genbeplantning – tidligere var der flere træer.

Philip/39 og Torben/ 43 sagde, at noget beskæring skyldtes et væltet træ, men at der ikke var planer om at fælde nogen træer, og at buskads nok ville vokse op af sig selv. Søen skulle holdes som et sammenhængende område med resten af fællesarealet

Michael/17 og Torben /43 mente, det var flot man kunne se søen.

Kirsten / 35 var ked af en seddel i et ubehageligt sprog, som var lagt i hendes postkasse, fordi hun ikke havde kunnet rydde sit

fortov for sne. Ring på i stedet, sagde hun. Der var enighed om, at det var utilstedeligt – og at ophavspersonen næppe var nogen fra bebyggelsen.

Allan/5 ønskede at paradisæbletræerne på skråningen syd for nr. 19 bliver styntet. Der er mange nedfaldne æbler, og han var træt af at feje op.

Der var enighed om, at dette skulle gøres enten af gartneren eller på en arbejdsdag.

Derefter takkede Claus for forsamlingens opmærksomhed, og efterfølgende smørrebrød blev indtaget under om mulig endnu mere livlig snak J



Pbv/ Michael Meyerheim/ 17



Dirigent Claus Poulsen/21

Bilag om ændret deklaration
på næste side

BILAG - OM TILFØJELSE TIL DEKLARATION:

Beslutning truffet på generalforsamlingen den 14. februar 2024. Tilføjelse til deklaration af 23. Juli 1976, lyst den 19. august 1976.

Til § 8 tilføjes et stk. 4 med følgende ordlyd: " Grundejerforeningen tillader, at der på fællesarealet kan nedgraves op til 25 kredse af jordvarmeslanger (også kaldet brinekredse) til brug for jordvarme til medlemmer af grundejerforeningen"

Bemærkninger til forslaget: En tilladelse forudsætter, at enhver nedgravning sker i henhold til den på forhånd fastlagte nedgravningsplan for alle brinekredse, og at denne plan er anmeldt til kommunen.

I forbindelse med bestyrelsens undersøgelser af mulighederne for etablering af jordvarme, er man nået frem til, at det vil være mest hensigtsmæssigt at etablere individuelle jordvarmeanlæg i stedet for en fællesløsning med ét brineanlæg for hele bebyggelsen. Baggrunden herfor er, at hvert hus således betaler sin egen udgift, hvilket er hensigtsmæssigt, idet udgiften kan variere fra hus til hus.

Da der er tale om en beslutning om ændret anvendelse af fællesarealerne, er det en forudsætning i henhold til foreningens vedtægter, at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer, og at mindst halvdelen af foreningens medlemmer stemmer for forslaget.

Det skal understreges, at der ikke sker nogen overførelse af ejendomsret fra grundejerforeningen til de enkelte parcel ejere. Ejerandel til fællesarealet vil fortsat uændret være en ideel andel på en 1/25 del af fællesarealet.

som findes på foreningens hjemmeside.